
Racheter la part de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin sur le logement en cas de divorce ou de séparation

Publié le 06/10/2020



En cas de divorce ou de séparation, il est fréquent que l'un des membres du couple souhaite conserver le logement familial et acheter la part de l'autre. Dans ce cas, on parle de « rachat de soulte ». Pour cette opération, il faut avoir une estimation précise de la valeur du bien, évaluer financièrement les droits respectifs de chacun, savoir comment financer la part de son conjoint et surtout se mettre d'accord sur toutes les modalités de ce rachat.

En cas de divorce ou de séparation, il est fréquent que l'un des membres du couple souhaite conserver le logement familial et acheter la part de l'autre. Dans ce cas, on parle de « rachat de soulte ». Pour cette opération, il faut avoir une estimation précise de la valeur du bien, évaluer financièrement les droits respectifs de chacun, savoir comment financer la part de son conjoint et surtout se mettre d'accord sur toutes les modalités de ce rachat.

Faire estimer le bien

Chacune des parties peut demander une estimation à un professionnel de l'immobilier (agence immobilière ou notaire par exemple). Il est préférable d'obtenir plusieurs estimations.

Si les parties se mettent d'accord sur la valeur du bien, il est alors possible de fixer la soulte à verser. Son montant peut varier selon qu'il existe ou non un prêt immobilier en cours.

Par contre, si la séparation est conflictuelle, il est probable que les parties ne se mettent pas d'accord sur la valeur du bien immobilier. Dans ce cas, le rachat amiable de soulte ne pourra aboutir. Seul le tribunal judiciaire pourra alors trancher le litige.

Vérifier les droits respectifs des parties sur le bien

Les quotes-parts respectives des membres du couple figurent dans le titre de propriété établi par le notaire lors de l'achat du bien.

Bon à savoir : pour les couples mariés sous un régime de communauté, le bien leur appartient à parts égales. Pour ceux qui ont adopté un régime séparatiste, à défaut d'indication différente dans le titre de propriété, le bien appartient à 50/50 à chacun des époux.

Si le bien a été acquis moyennant le recours à un crédit immobilier conclu par le couple, vérifiez avec votre conseiller bancaire le solde du capital restant dû. En effet, celui qui rachète la part de l'autre, sera ensuite le seul redevable de ce crédit. En conséquence ce qui reste à rembourser est déduit de la part à racheter, à hauteur des droits du cédant dans le bien.

Déterminer le montant de la soulte

Il est nécessaire d'apprécier la situation concrète du bien en tenant compte de sa valeur et des éventuels crédits restant à rembourser. Et surtout, il est impératif de se mettre d'accord sur le montant de la soulte, car il n'existe pas de méthode légale de calcul.

Dans les cas les plus simples, de financement total du bien par un emprunt, avec des quotes-parts de propriété égales, le calcul peut être ainsi défini : un couple de concubins contracte un prêt pour une maison valant 500.000 €, en indivision à 50/50. Au moment de la séparation, il reste 120.000 € à rembourser à la banque. Le concubin qui souhaite racheter la part de l'autre, devra payer la somme de $(500.000 \text{ €} / 2) - (120.000 \text{ €} / 2)$ soit 190.000 € au titre de la soulte. Et en outre, il devra continuer à rembourser seul le prêt en cours (en renégociant le prêt initial ou bien en souscrivant un nouveau plus avantageux en terme de taux).

Financer le rachat de soulte

Une fois connu le montant exact de la soulte à verser, vous allez devoir penser à son financement.

Généralement, les personnes séparées ont recours au crédit immobilier, à moins que la partie désireuse de racheter la part de l'autre ait les moyens de la financer sur ses fonds propres.

Si un emprunt a été souscrit initialement par le couple auprès d'une banque et si la totalité n'a pas été remboursé, il sera nécessaire d'obtenir l'accord de l'établissement bancaire afin que le contrat de prêt soit modifié au seul nom de celui qui rachète : on parle de désolidarisation du prêt.

Attention : la banque peut refuser cette désolidarisation, si elle estime que celui qui conserve le bien est dans l'incapacité financière d'assumer seul le remboursement. Dans ce cas, les parties devront se résoudre à vendre le bien pour rembourser par anticipation le crédit immobilier et se partager le reliquat éventuel.

Enfin, d'autres frais sont à prévoir lors du rachat de soulte : les frais de dossier pour la modification du prêt, les émoluments du notaire, les droits de partage...

Les incidences fiscales

Les couples mariés ou les partenaires pacsés qui se séparent et partagent les biens qu'ils ont acquis ensemble sont redevables du droit de partage au taux de 2,5 % sur la valeur totale du bien, soulte comprise.

A compter du 1er janvier 2021, ce taux sera ramené à 1,80 % puis à 1,10 % au 1er janvier 2022 (article 108 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020).

En revanche, entre ex-concubins, la taxation est de 5,8 %, comme pour une vente classique, calculée sur la part que le concubin acquiert.

