



Question de Sandra :

**Je me sépare de mon conjoint, puis-je garder notre appartement acheté ensemble ?**

« Racheter la part de votre conjoint est tout à fait possible, cela s'appelle financer un rachat de soulte. »

Karine, Experte Crédits et Assurances

## Racheter la soulte à son ex-conjoint

Derrière ce nom barbare se cache une définition simple. Lors d'une séparation, le conjoint qui souhaite garder le bien doit payer à l'autre conjoint la part qui lui revient. **C'est ce qui s'appelle la soulte**. Pour la définir il est nécessaire de prendre en considération 2 éléments, **la valeur du bien et le crédit** qui sert à le financer, s'il en reste un.



### Prenons un exemple :

Sandra et David sont propriétaires d'un appartement d'une valeur de **170 000 €** qu'ils ont acquis à **50%** chacun. Ils remboursent un crédit dont le capital encore dû à la banque est de **70 000 €**.

**Si Sandra veut garder la résidence principale, elle devra payer à David sa quote-part.**

- Part du bien de chacun : **85 000 € (50% de 170 000 €)**.
- Part du crédit dû par chacun : **35 000 € (50% de 70 000 €)**.
- Montant de la soulte : **50 000 € (85 000 € - 35 000 €)**.

**Pour garder le bien, Sandra doit donc financer :**

- la soulte de David : **50 000 €**.
- le rachat du crédit immobilier en cours : **70 000 €**.
- les droits de mutation à titre onéreux (appelés indument frais de notaire) : **13 800 €\*\***  
**Soit une enveloppe de financement de 133 800 €.**



### Des étapes clés pour réussir

La toute première chose à faire est de **réaliser l'estimation du bien**, car c'est elle qui permet de définir la soulte, avec la prise en compte du crédit s'il y en a encore un. Il est ensuite nécessaire de **prendre rendez-vous avec un notaire** qui réalisera un état liquidatif du patrimoine. C'est avec ce document que **le courtier pourra réaliser l'étude de financement**.

### Nos conseils :

Si d'autres biens et crédits sont détenus par le couple, le courtier peut étudier l'ensemble des besoins et mettre en place des solutions globale, comme par exemple des crédits à la consommation, un véhicule. Car tout ce qui est en commun devra être partagé. **Parlez-en à votre courtier !**

**Faites-vous accompagner par un expert, contactez-nous !**

**empruntis**  
Expert crédits et assurances

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

**Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.**

Empruntis l'agence - Orias 11062321 - COBSP-COA-MIOBSP (<http://www.orias.fr>) - 4 allée de Seine 93285 Saint Denis - RCS Bobigny 484182852 - Réseau d'agences franchisées juridiquement et financièrement indépendante. Consultez la liste de nos partenaires sur [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com). Société soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR - site : <http://acpr.banque-france.fr>), 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix (10) jours à compter de la réception de l'offre de financement. Si la vente immobilière est annulée en raison de la non-obtention du prêt immobilier, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Crédit photo : ©Stock.Adobe.com/Victor zastol'skiy.