

Achat pendant le divorce / Partage avec ou sans soulte

A RETENIR

Jusqu'au jugement de divorce, tous les biens achetés par l'un ou l'autre des époux, même séparément, entrent en principe en communauté et appartiennent donc aux deux.

Cependant, avec le régime de la communauté légale, il est possible d'envisager un achat avant la fin de la procédure de divorce et le partage des biens. Pour cela, vous devez établir une déclaration d'emploi de l'argent, dès lors qu'il n'est pas issu de la communauté : par exemple, si vous disposez d'une somme d'argent reçue par une succession, une donation, ou qui provient de la vente d'un bien propre.

Lorsque les époux engagent **une procédure de divorce par consentement mutuel**, une convention de divorce est rédigée avec l'avocat, qui se charge de mettre par écrit tout ce que les époux auront décidé. La convention prendra effet lorsqu'elle aura été enregistrée par le notaire au rang de ses minutes. Le divorce prend donc effet à la date de son enregistrement par le notaire. Toutefois, il est possible de faire remonter les effets patrimoniaux du divorce à une date antérieure, mais les deux époux doivent être d'accord sur cette date dans une procédure de divorce par consentement mutuel.

Il faudra faire paraître dans la convention de divorce, que les achats faits après telle date sont les biens propres de l'époux. La date de la convention doit être antérieure à la date d'achat, bien entendu.

À noter que cela est valable entre les époux, et non envers les tiers comme la banque. Dans ce cas, le notaire procédera à une reconnaissance d'avis donné. Le prêteur garantira son financement, par des biens propres ou des garanties familiales, avec également reconnaissance d'avis donné.

Le régime de la séparation de biens permet à chaque époux de procéder seul à toutes les opérations juridiques de son choix, sans le concours de son conjoint, pendant le mariage et lors de la séparation. Bien sûr, des précautions sont tout de même à prendre. Il faut notamment vérifier que le contrat de mariage de séparation de biens ne contient pas une société d'acquêts.

Les soultes

En droit, la "soulte", c'est la somme d'argent qui doit être payée par celui qui, à l'occasion du partage d'une indivision, reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle à laquelle ses droits lui permettent de prétendre. Il en est de même en cas d'échange, si les choses échangées ont des valeurs différentes.

Et si la banque ne veut pas me financer la soulte ? Quelle peuvent être les solutions ?

Achat pendant le divorce / Partage avec ou sans soulte

Soit il faudra vendre le bien, soit le conserver mais en indivision avec votre ex-femme si elle l'accepte, en répartissant les modalités de gestion et les charges du logement.

Donc, la soulte peut être payée à un époux, une personne de la famille, lors d'un partage, que ce soit un divorce, une séparation ou une succession. Elle permet de rééquilibrer un partage, lorsque la valeur du bien n'est pas égale.

Pour la calculer, par exemple, on prend les actifs moins les dettes.

Il faut aussi compter environ 7 à 8% de frais de notaire sur la valeur de la soulte qui sont à la charge des époux. De plus, la soulte n'a pas à figurer dans la déclaration de revenu, et ne donne droit à aucun avantage spécifique en terme fiscal : elle n'est pas imposable.