

Rachat de soulte lors d'un divorce

Jean et Evelyne Lacoste, mariés depuis 12 ans sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, viennent d'entamer une procédure de divorce, ils ont pris aujourd'hui rendez-vous avec leur conseiller.

Conseiller : Bonjour, j'ai bien reçu votre message, vous souhaitez que l'on étudie les possibilités d'organisation de votre crédit dans le cadre de votre divorce c'est bien cela ?

Monsieur Lacoste : Oui tout à fait...

Madame Dupont-Lacoste : C'est bien cela.

Conseiller : Très bien, où en êtes-vous actuellement dans la procédure ?

Monsieur Lacoste : Nous divorçons à l'amiable, pas d'enfants, juste cette maison en commun... Nos avocats préparent la convention de divorce, nous devons respecter quinze jours de réflexion dès réception de cette convention. Après quoi, elle sera soumise à notre notaire qui en vérifiera les aspects légaux avant de la ratifier, et nous serons divorcés ! C'est l'affaire d'encore 3 semaines maximum.

Conseiller : Bien... Dites-moi, par rapport à votre crédit immobilier, avez-vous déjà réfléchi à ce que vous souhaitez faire ? Voulez-vous vendre le bien ? Le garder en indivision ? Le céder à l'un ou l'autre d'entre vous ?

Madame Dupont-Lacoste : Je vais garder le bien et reprendre le crédit, notre notaire prépare déjà l'acte qui ratifiera cette décision.

Conseiller : Parfait... La banque va devoir analyser si vos ressources, Madame, vous permettent de faire face seule à cette dette. Sans quoi cette solution ne pourrait être envisageable, vous le comprenez Madame.

Madame Dupont-Lacoste : Oui bien sûr...

Monsieur Lacoste : Moi ce qui m'intéresse pour être franc, c'est de savoir combien Evelyne, devra me verser pour racheter ma part.

Conseiller : Évidemment, sachez que ça m'intéresse aussi, la reprise du crédit par Madame Dupont-Lacoste sera un élément du rachat de soulte, je vais devoir prendre en compte cette somme pour calculer son ratio d'endettement. Cela me permettra de savoir si nous pouvons valider l'option que vous avez choisie.

Reprenons quelques éléments : la mensualité totale de votre crédit s'élève à 1400 € par mois. Je vois que vous avez également un crédit auto en cours pour 250 € par mois...

Madame Dupont-Lacoste : C'est la voiture de mon mari, je n'ai pas à supporter cette dette...

Monsieur Lacoste : C'est un bien commun, la dette est commune aussi.

Conseiller : C'est exact, je n'ai pas le choix, je dois le prendre en compte dans l'analyse mais ce sera peut-être Monsieur Lacoste qui à l'issue du partage, conservera et la voiture et la dette. Je ne vois pas d'autres crédits en cours, avez-vous d'autres comptes bancaires ?

Madame Dupont-Lacoste : Non tout est chez vous...

Conseiller : Monsieur, avez-vous des comptes dans d'autres organismes ?

Monsieur Lacoste : Non, c'est pareil pour moi, tout est chez vous.

Conseiller : Bien, avez-vous fait évaluer votre maison ?

Madame Dupont-Lacoste : Oui, j'ai 2 évaluations demandées par nos avocats respectifs. Les voici...

Conseiller : Merci.

Monsieur Lacoste : Pourquoi avez-vous besoin des évaluations de notre bien puisqu'on vient de vous dire que nous ne vendions pas ?

Conseiller : Je vais vous expliquer, vos avocats vont établir la valeur de la communauté : valeur des biens moins le montant des dettes. Si l'un des deux récupère plus de la moitié, il doit une somme égale à un demi de la différence à son ex-conjoint. C'est la soulte. Ce n'est pas à moi de la calculer, c'est à vos avocats. Avec vos estimations du bien, je vais juste « évaluer » la soulte pour mener mon analyse de capacité d'endettement et vous confirmer que Madame Lacoste peut reprendre le crédit. Oublions la voiture et les autres actifs à ce stade.

Le bien est estimé à 230 000 €. Le capital restant dû sur votre crédit est de 110 000 €. Il suffit de diviser la valeur du bien par 2 et de soustraire de ce résultat le capital restant dû également divisé par 2.

Donc $230\,000\text{ € (valeur de la maison)}/2 - 110\,000\text{ € (capital restant dû)}/2$ soit : $115\,000\text{ €} - 55\,000\text{ €}$ ce qui nous donne un montant indicatif de soulte de 60 000 € dans votre cas...

Conseiller : Nous devons donc calculer l'endettement sur cette base, le solde du crédit plus 60 000 €. Le process va être le suivant : dès que votre notaire aura ratifié la convention, vous m'en donnez une copie, je monte la demande de prêt avec l'accord de ma direction, nos services administratifs préparent les actes, lorsque Madame aura signé après les délais de réflexion légaux, nous débloquerons les fonds entre les mains du notaire.

Tout sera fait le même jour chez le notaire : la dissolution de la communauté, le paiement qui vous sera dû et la mise en place du prêt de madame Dupont-Lacoste !

Le Conseiller se tourne vers Madame Dupont-Lacoste : Madame, pour préparer le dossier je vais maintenant devoir vous poser quelques questions sur vos ressources... Mais dans un souci de secret professionnel, ces éléments ne peuvent être étudiés qu'en votre seule présence...

Monsieur Lacoste : Bien je vous laisse...

(Le conseiller se lève, salue son client et poursuit le rendez-vous avec Madame Dupont-Lacoste.)

Conseiller : Monsieur Lacoste, nous vous tiendrons informé de l'avancement du dossier. Pensez bien l'un et l'autre à m'envoyer la convention de divorce.

(L'image devient floue sur le Conseiller et Madame Dupont-Lacoste qui continuent à discuter)

Voix Off :

« Il est recommandé de prendre en compte tous les éléments, pour établir une solution unique. Le banquier devra évaluer les capacités de sa cliente en amont, mais il ne se prononcera qu'en possession de la convention de divorce.

L'Etude de solvabilité montrera que les ressources de Madame Dupont-Lacoste lui permettent de racheter le crédit en intégrant la soulte dû à son mari et sans se mettre en risque sur son reste à vivre. Le choix des clients sera validé par la banque, Madame Dupont-Lacoste pourra donc bien garder la maison... »