



La soulte lors d'un divorce par consentement mutuel

publié le **22/08/2016**, vu **6835 fois**, Auteur : [Cabinet GC](#)

Lorsque les époux décident de divorcer par consentement mutuel, ils doivent nécessairement procéder à la liquidation de la communauté avant d'entamer la procédure. En effet, le juge aux affaires familiales exige que la question des biens immobiliers en commun des époux soit réglée afin d'homologuer la convention de divorce. Les époux ont alors la possibilité de vendre leur bien, ou de faire rédiger par un notaire un état liquidatif ou une convention d'indivision.

Définition

Lorsque les époux décident de [divorcer par consentement mutuel](#), ils doivent nécessairement procéder à la **liquidation** de la communauté avant d'entamer la procédure. En effet, le [juge aux affaires familiales](#) exige que la question des biens immobiliers en commun des époux soit réglée afin d'homologuer la **convention de divorce**. Les époux ont alors la possibilité de vendre leur bien, ou de faire rédiger par un notaire un état liquidatif ou une convention d'indivision.

Le notaire va procéder au partage de la communauté une fois qu'il aura déterminé le **montant** de l'actif et du passif. Il dressera un état liquidatif dans lequel il indiquera la volonté d'un époux de conserver le bien immobilier en commun en rachetant la part de son conjoint. Dans ce cas-là, l'époux qui décide de conserver le [bien immobilier](#) en commun devra verser une contrepartie à son conjoint, il s'agit d'une soulte.

La soulte est donc le règlement en numéraire que doit opérer celui des époux qui a reçu dans son lot des biens d'un montant supérieur à ses droits dans l'indivision. La soulte permet de compenser l'inégalité en nature des lots et elle rétablit, entre les **époux**, une égalité de valeur conformément à l'article 826 du Code civil.

Article lié: [Qu'est ce qu'un état liquidatif ?](#)

Le divorce met un terme, non seulement au mariage mais également au régime matrimonial, il entraîne donc la liquidation du régime matrimonial et le partage des biens entre les époux. Si le patrimoine des époux est composé d'un ou plusieurs biens communs, il est nécessaire de décider du sort de ces biens avant de saisir le Tribunal. [\(...\) suite de l'article](#)

La méthode de calcul du montant de la soulte

Le montant de la soulte ne dépend pas de la valeur d'achat initial du bien immobilier mais de sa valeur actuelle, elle est calculée en fonction de la valeur du **bien immobilier** sur le marché au jour de la rédaction de l'acte notarié et des droits des deux époux sur le bien immobilier. Le montant de la soulte peut être déterminé soit par les époux, soit par le notaire. Les époux peuvent fixer

librement le montant de cette soulte dans un divorce par consentement mutuel mais le juge peut refuser de prononcer le **divorce** s'il estime que ce montant ne préserve pas les intérêts de l'époux débiteur. Quant au notaire, il va estimer le montant de la soulte en se basant sur le mode de calcul suivant :

Soulte = la valeur du bien immobilier sur le marché au jour de la rédaction de l'acte notarié / les droits des parties sur le bien immobilier

Exemple : un bien immobilier détenu par les époux à parts égales et le crédit attaché à ce bien, si l'un des époux décide de conserver le bien et le crédit attaché à ce bien alors la soulte sera calculée de la manière suivante :

Soulte = (la valeur du bien immobilier sur le marché au jour de la rédaction de l'acte notarié – le restant dû du crédit) / les droits des parties sur le bien immobilier

- > Valeur du bien immobilier sur le marché au jour de la rédaction de l'acte notarié : 250,000 € > Restant dû du crédit : cas des époux qui ont contracté un prêt de 250,000 € pour l'achat de ce bien et dont l'encours s'élève à 110,000 €. > Droits des parties sur le bien immobilier : 2 car les époux détiennent le bien à parts égales.

$$\text{Soulte} = (250,000 - 110,000) / 2 = 70,000$$

Les délais de paiement de la soulte

L'article 832-4 du Code civil dispose que la soulte éventuellement due est payable comptant, sauf si les époux conviennent d'un commun accord d'une date à laquelle le versement de la soulte débutera.

Un **délai** pour le versement de cette soulte peut donc être accordé : - si l'acte portant règlement du régime matrimonial est signé en cours d'instance en divorce puisqu'il est conclu sous la condition suspensive du prononcé du divorce. - si les époux décident du jour où la soulte sera réglée dans un certain délai à compter du prononcé du divorce. - l'époux bénéficiaire de l'attribution préférentielle peut exiger de son conjoint, pour le paiement d'une fraction de la soulte, égale au plus à la moitié, un délai ne pouvant excéder les dix ans

Les intérêts du paiement de la soulte :

Des intérêts peuvent éventuellement être dus en cas de délai de paiement de la soulte accordé par un époux. En effet, si le délai du versement de la soulte a été décidé d'un **commun accord** par les époux, ils peuvent également stipuler entre eux des intérêts, et, le cas échéant, en fixer les taux. À défaut, le crédit consenti est réputé gratuit. Néanmoins, si la soulte est exigible immédiatement, elle n'est pas productive d'intérêts et le taux applicable est alors le taux légal.

Question liée: Tout donner à son épouse lors d'un divorce ?

Bonjour, je vous pose la question suivante ,marié depuis 1977 avec 4 enfants à la clé ,majeur sans etre à charge, je veux divorcé ,mais je veux donner tout mes biens à ma femme ,il ny a plus de dettes ou tres peu.Question ! en ai-je le droit ? [\(...\) lire la réponse](#)

[> POSER UNE QUESTION](#)

La revalorisation de la soulte

L'article 828 du Code civil dispose que le montant de la soulte peut être revalorisé à chaque fois que la valeur des **biens** composant le lot du débiteur a augmenté ou baissé de plus du quart depuis le partage.

Bon à savoir : L'époux débiteur de la soulte, qui est censée compenser l'inégalité que la conservation du bien immobilier par un époux entraînerait, peut contracter un prêt auprès de la banque aux fins de régler cette somme.

NOUS INTERVENONS DANS TOUTE LA FRANCE [Notre cabinet à Paris](#):42 Rue de Lübeck, 75116 Paris 01 47 04 25 40 // [Notre cabinet au Havre](#)
: 1, rue Joseph Morlent 76600 Le Havre - 02 35 45 31 06