



**LE REGIME DE LA SOULTE DANS LE CADRE
D'UNE PROCEDURE DE DIVORCE**

Lorsque les époux décident de divorcer par consentement mutuel, ils doivent obligatoirement et préalablement à la signature de leur convention de divorce sans juge avoir liquidé leur communauté, c'est à dire leurs biens immobiliers communs.

Pour ce faire, trois options s'offrent aux époux :

- Ils ont alors la possibilité de vendre leur bien immobilier commun,
- Ils ont alors la possibilité 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 de la communauté.

ACTIF	L'estimation du ou des biens immobiliers commun : <ul style="list-style-type: none">• le solde des comptes bancaires des époux,• la valeur de leur véhicule• l'estimation de leurs meubles meublants, parts de société, etc.
PASSIF	Les éventuels prêts immobiliers en cours ; <ul style="list-style-type: none">• Les crédits à la consommation,• Les éventuelles dettes, etc.

Le notaire dressera alors, un acte, communément appelé « 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 rétablie, entre les époux, une égalité de valeur conformément à l'article 826 du Code civil.

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 il faut veiller à ce que les intérêts de l'époux débiteur soit respecté, à défaut son avocat pourra s'opposer à la signature de leur convention de divorce.

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.

Soulte = $(250.000 - 110.000) / 2 = 70.000$

Les délais de paiement de la soulte

L'article 832-4 du Code civil dispose en substance 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

Bon à savoir : Le montant que doit verser à titre de soulte un époux peut être confié au notaire qui va alors le séquestrer et la remettre à l'autre époux au délai fixé dans l'acte notarié.

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.

La revalorisation de la soulte

L'article 828 du Code civil dispose en substance 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.