

SÉPARATION : RACHETER LA PART DE LA MAISON À VOTRE EX-PARTENAIRE

Vous vous séparez de votre partenaire mais vous voulez conserver la maison ?
Combien vous coûtera le rachat de la part de votre ex-partenaire ?

3 éléments influencent le calcul :

- Quelle est la valeur de la maison au jour de la séparation
- Vous aviez contracté un emprunt hypothécaire ?
 - └ Quel était le montant emprunté ?
 - └ Combien devez-vous encore rembourser ?
- Aviez-vous apporté des fonds propres à l'achat d'une maison ?



Julie et Esteban se séparent mais Julie souhaite garder la maison évaluée aujourd'hui à 175.000 €.

Ils doivent encore rembourser 110.000 € à la banque pour leur emprunt hypothécaire.

Au moment de l'achat de la maison, Julie avait apporté 26.000 € de fonds propres et Esteban 10.000 €.



Combien coûtera le rachat de la part d'Esteban ?



Calcul* :



$$\begin{array}{r}
 175.000 \text{ € (valeur de la maison)} \\
 - 110.000 \text{ € (solde de l'emprunt hypothécaire)} \\
 \hline
 = 65.000 \text{ € (total)}
 \end{array}$$

Ce montant doit ensuite être divisé en 2 : ce qui fait **32.500 €** pour chaque partenaire.

! Mais il faut aussi tenir compte des éventuels apports personnels !

Julie et Esteban avaient apporté 36.000 € à 2 lors de l'achat. Mais ce n'était pas un apport 50/50 de **18.000 €** :



Esteban doit donc à Julie **8.000 € (= 18.000 € - 10.000 €)**.
Julie rachètera la part d'Esteban pour **32.500 € - 8.000 € = 24.500 €**

(montant de la soulte)

+ Droits de partage

À cela s'ajoute aussi des « **droits de partage** » :

- En Wallonie et à Bruxelles, ils sont fixés à 1% de la valeur du bien.
- En Flandre, ils s'élèvent à 2,5% (ou 1% à certaines conditions).

Attention

Si vous souhaitez garder l'habitation et prendre à votre charge le remboursement du crédit, vous pouvez demander à la banque la « décharge » de votre partenaire du contrat. Il ne sera alors plus tenu au remboursement du crédit avec vous.



* Cette méthode est un des moyens pour calculer le montant de la soulte mais vous pouvez aussi trouver un autre accord avec votre ex-partenaire.

Que faire de la maison en cas de séparation du couple ?

Vendre

Vous pouvez choisir de vendre l'appartement ou la maison que vous aviez acheté avec votre partenaire. Avec le bénéfice de la vente, vous pouvez ensuite rembourser votre crédit à la banque. Le reste sera réparti entre vous en fonction de vos droits de propriété respectifs.

Racheter la part de l'autre

Vous voulez conserver la maison ?

Vous pouvez « racheter » la part de votre partenaire en payant un prix de reprise à votre partenaire. Ce montant dépendra notamment de la valeur marchande actuelle de la maison. Il est aussi possible de tenir compte de tous les biens à partager (ex : voiture, mobilier, comptes bancaires, etc.). Vous pouvez faire appel à un expert pour estimer la maison.

Vous aviez acheté la maison avec des apports différents, ou l'un d'entre vous a investi plus que l'autre dans la maison (ex : en effectuant certains travaux à ses frais) ?

Il faudra tenir compte de ces facteurs dans le calcul du prix de rachat.

Vous souhaitez tous les deux récupérer la maison mais vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord ?

Vous pouvez demander au juge du tribunal de la famille de trancher. Le juge prendra sa décision en tenant compte des intérêts des enfants. Si vous exercez votre activité professionnelle dans l'habitation, cela peut faire pencher la balance en votre faveur.

Garder la maison en indivision

Vous pouvez aussi décider de garder la maison en indivision : vous restez alors copropriétaires. Cette option peut vous être utile si vous exercez tous les deux votre activité professionnelle dans l'habitation. Vous conservez alors tous les deux vos droits de propriété et vos engagements envers la banque.

N'oubliez pas les assurances !

Après une séparation, n'oubliez pas de vous occuper de **vos assurances vie et incendie** en demandant la « **décharge** » de votre partenaire du contrat.

Vous vous étiez désignés l'un l'autre comme légataire dans un **testament** ? Alors, n'oubliez pas de contacter une étude notariale.



Vous souhaitez obtenir plus d'informations sur le partage des biens en tant que conjoint, cohabitant légal ou cohabitant de fait ? Parlez-en à votre notaire.

