

ATF 141 III 53 | TF, 20.11.2014, 5A_621/2013*

Faits

Deux époux sont mariés sous le régime de la participation aux acquêts depuis 1995. En 2001, ils ont acquis en copropriété une villa pour un montant total de 687'000 francs. Cet achat a été financé par l'époux au moyen de ses biens propres à hauteur de 140'000 francs et de ses acquêts à hauteur de 42'000 francs. Les 505'000 francs restants ont été financés à l'aide d'un crédit hypothécaire contracté par le couple.

Par jugement du 7 janvier 2013, le divorce a été prononcé. Le Tribunal de première instance a réparti le prix de vente de la villa par moitié entre les époux, après paiement des frais liés à la vente et au remboursement de l'hypothèque ainsi que d'un montant de 182'000 francs au mari pour son investissement initial (140'000 + 42'000).

Sur appel, le Tribunal cantonal a réduit de 182'000 à 140'000 francs le montant devant être préalablement restitué au mari à la suite de la vente de la villa. Il fonde sa décision sur l'ATF 138 III 150 dans lequel le Tribunal fédéral refuse d'octroyer un droit à la plus-value conjoncturelle en cas de copropriété. Par conséquent, le mari ne peut récupérer que son investissement initial - que le Tribunal cantonal chiffre non pas à 182'000 francs, mais à 140'000 francs - ainsi que la moitié du solde restant.

Le mari interjette un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral en reprochant au Tribunal cantonal d'avoir violé l'art. 206 al. 1 CC en ne tenant pas compte de la plus-value liée à son investissement.

Le Tribunal fédéral est dès lors amené à trancher la question de savoir si un investissement supérieur à la part due lors d'un achat d'un bien en copropriété par des époux soumis au régime de la participation aux acquêts bénéficie de la plus-value conjoncturelle de l'art. 206 CC.

Droit

Le Tribunal fédéral rappelle que dans l'ATF 138 III 150, il a estimé que lorsque des époux

achètent un bien en copropriété, il y a une présomption selon laquelle les époux ont voulu partager entre eux la plus-value conjoncturelle sans égard au financement initial. Ainsi, lorsque les époux n'ont pas financé un bien acquis en copropriété dans une mesure égale, le partage de ce bien s'opère de la manière suivante : on rembourse à chaque époux son investissement initial sans tenir compte de la plus-value et le solde est réparti par moitié entre les époux.

Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral dans deux autres décisions ([TF, 5A_417/2012](#) ; [TF, 5A_464/2012](#)). Il admet que cette jurisprudence a fait l'objet de nombreuses critiques par la doctrine (cf. not. P.-H. Steinauer, Le sort de la plus-value prise par un immeuble en copropriété d'époux qui n'ont pas financé l'acquisition dans une mesure égale, Jusletter du 25 mars 2013). La doctrine reproche notamment au Tribunal fédéral de ne pas avoir tenu compte du régime matrimonial de la participation aux acquêts, d'avoir confondu les règles des droits réels avec celles du droit des régimes matrimoniaux et d'avoir ignoré l'art. 206 al. 1 CC.

L'ATF 138 III 150 représentait déjà un revirement de la jurisprudence que le Tribunal fédéral suivait jusqu'à [l'ATF 131 III 252](#). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral avait admis une participation à la plus-value en tenant compte de l'art. 206 al. 1 CC. Contrairement à sa position dans l'ATF 138 III 150, il avait considéré que le principe était que, sauf convention contraire, chaque époux avait droit au remboursement de son investissement avec la plus-value.

Le Tribunal fédéral est donc amené à résoudre la contradiction entre l'ATF 138 III 150 (qui présume que les époux ont voulu exclure le partage de la plus-value) et l'ATF 131 III 252 (qui présume que les époux ont souhaité partager la plus-value conformément à l'art. 206 al. 1 CC). Après avoir exposé les principes qui régissent le régime de la participation aux acquêts et distingué le rapport fondé sur le droit réel (rapport externe) du rapport qui découle du régime matrimonial (rapport interne), le Tribunal fédéral arrive à la conclusion que la participation à la plus-value au sens de l'art. 206 al. 1 CC est la règle et que si les époux veulent l'exclure, ils doivent le faire par une convention en la forme écrite, conformément à l'art. 206 al. 3 CC. Il admet que l'ATF 138 III 150 présume à tort que les

époux ont voulu exclure la participation à la plus-value et que l'arrêt va à l'encontre de l'art. 206 CC.

Le Tribunal fédéral procède dès lors à un revirement de jurisprudence. Il retourne à sa position développée dans l'ATF 131 III 252 selon laquelle il convient d'appliquer l'art. 206 CC pour régler le sort de la plus-value prise par un immeuble en copropriété d'époux.

En l'espèce, l'époux a dès lors droit à la plus-value conjoncturelle de l'investissement initial qu'il a fait au bénéfice de l'épouse. N'ayant pas les informations nécessaires pour chiffrer cette plus-value, le Tribunal fédéral renvoie l'affaire à l'instance cantonale.

Proposition de citation : ALBORZ TOLOU, La plus-value prise par un immeuble en copropriété d'époux (CC 206), in: <https://lawinside.ch/10/>