

Tribunal fédéral – 5A\_621/2013  
destiné à la publication  
II<sup>ème</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 20 novembre 2014 (f)

Newsletter février 2015

Divorce ; entretien ;  
liquidation du régime  
matrimonial

Résumé et analyse

Art. 125, 206, 209,  
276 CC

Proposition de citation :

Sabrina Burgat, Liquidation du régime  
matrimonial : quand la répartition de la plus-  
value = PV Hyp \* 73.51% ; analyse de l'arrêt  
du Tribunal fédéral 5A\_621/2013, Newsletter  
DroitMatrimonial.ch février 2015

Liquidation du régime matrimonial : quand la répartition de la plus-value = PV  
HYP \* 73.51% ; analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_621/2013

Sabrina Burgat

## I. Objet de l'arrêt

Dans son arrêt 5A\_621/2013 destiné à la publication, le Tribunal fédéral revient sur sa jurisprudence publiée à l'ATF 138 III 150 qui avait fait l'objet de critiques de la doctrine en matière de liquidation du régime matrimonial.

## II. Résumé de l'arrêt

### A. Les faits

A et B se sont mariés le 1<sup>er</sup> décembre 1995. Deux enfants sont nés de cette union : C en 1996 et D en 1998. Les époux se sont séparés en 2008 et le 22 décembre 2010, l'époux a formé une demande unilatérale en divorce.

Le Tribunal fédéral est amené à examiner la question de la contribution d'entretien due en faveur de l'épouse au sens de l'art. 125 CC, ainsi que le montant à restituer en faveur du mari lors de la vente de la villa détenue en copropriété par les conjoints.

### B. Le droit

#### 1) L'obligation d'entretien fondée sur l'art. 125 CC

Appliquant l'art. 125 CC, le Tribunal fédéral est d'abord tenu d'examiner le revenu déterminant de l'époux, débiteur d'une éventuelle contribution d'entretien en faveur de sa future ex-épouse.

Le débiteur perçoit annuellement des **bonus**, dont le montant varie chaque année. Il est admis que le bonus fait partie du salaire, lorsqu'il s'agit d'une rémunération régulière. Lorsque le montant est fluctuant, il convient pour obtenir un résultat fiable, de tenir compte du revenu net moyen réalisé durant plusieurs années, comme dans le cas d'un indépendant. Plus les fluctuations de revenus sont importantes et les données incertaines, plus la période

de comparaison doit être longue (consid. 3.3.1). Il convient dès lors de prendre en considération un **montant moyen pour le bonus** (consid. 3.3.2).

Le salaire étant déterminé, il convient de procéder au calcul de la contribution en faveur de l'épouse.

Les parties n'ayant **pas démontré** qu'elles avaient fait des **économies durant la vie commune**, sous réserve d'un montant de CHF 40'000.-, il est possible d'appliquer la **méthode du minimum vital élargi, avec répartition de l'excédent entre les époux**. Dans une telle hypothèse, l'excédent doit se répartir uniquement entre les époux, sans tenir compte des enfants (consid. 4.1).

Pour calculer la contribution d'entretien conformément à la **méthode du minimum vital élargi avec répartition de l'excédent**, le Tribunal fédéral déduit les **charges totales** de la famille du **revenu total** des conjoints, puis il **répartit le disponible par moitié**, dans la mesure où chacun des époux a un enfant à charge. Ce calcul lui permet ainsi d'établir le train de vie de l'épouse et partant, fixer la contribution d'entretien, en tenant compte du salaire réalisé par l'épouse (consid. 4.1.1-4.1.2).

Le Tribunal fédéral examiner également la contribution d'entretien due pour l'enfant vivant avec sa mère. Compte tenu des revenus des parents qui dépassent les CHF 20'000.- par mois, il convient de se baser sur les **besoins d'entretien statistiques moyens** retenus dans les « [Recommandations pour la fixation des contributions d'entretien des enfants](#) » éditées par l'Office de la jeunesse du canton de Zurich, tout en tenant compte des besoins concrets particuliers de l'enfant (consid. 4.2.1).

En l'espèce, la **part aux frais de loyer** est supérieure au montant admis dans la table, de telle sorte que le **coût effectif** doit être pris en compte pour ce poste. Les montants des allocations familiales et des frais d'entretien et d'éducation doivent ensuite être déduits du coût total mensuel de l'enfant pour déterminer les frais d'entretien. Ce montant obtenu est mis à **charge du parent non gardien** qui ne critique pas le principe de la prise en charge intégrale de l'entretien (consid. 4.2.1).

## 2) La liquidation de l'immeuble en copropriété

Les époux sont soumis au **régime de la participation aux acquêts**. Ils sont copropriétaires d'un immeuble acquis en 2001 pour CHF 687'000.- et financé par l'époux au moyen de ses biens propres (CHF 140'000.-) et ses acquêts (CHF 42'000.-), ainsi qu'à l'aide d'un crédit hypothécaire de CHF 505'000.- souscrit au nom des deux époux (consid. 5).

Le Tribunal fédéral est amené à déterminer si l'investissement initial de CHF 140'000.- fait par l'époux au moyen de ses biens propres doit participer à la **plus-value conjoncturelle** de l'immeuble en application de l'art. 206 al. 1 CC (consid. 5.2.2).

Dans l'ATF 138 III 150, le Tribunal fédéral avait considéré que les époux inscrits comme copropriétaires au registre foncier étaient **présumés avoir voulu être copropriétaires et partager entre eux la plus-value**, sans égard à la répartition des biens ayant permis l'acquisition de l'immeuble. L'arrêt avait fait l'objet de **critiques de la doctrine** qui reprochait au Tribunal fédéral d'avoir liquidé la copropriété sans tenir compte du régime matrimonial de la participation aux acquêts et d'avoir ignoré l'art. 206 al. 1 CC.

Le Tribunal fédéral reconnaît des **contradictions dans sa jurisprudence** et examine une nouvelle fois si la participation de l'époux, au moyen de ses biens propres, au financement d'un immeuble acquis en copropriété par moitié entre les époux soumis au régime de la participation aux acquêts **donne lieu à récompense au sens de l'art. 206 al. 1 CC**.

Le Tribunal fédéral met en évidence que le but de la participation à la plus-value selon l'art. 206 CC vise à permettre à l'époux qui a fourni des prestations pour contribuer à l'acquisition, l'amélioration ou la conservation d'un bien de son conjoint de **participer proportionnellement à la plus-value**, au lieu de devoir se contenter du seul remboursement de son avance.

Le Tribunal fédéral déduit du texte de la loi, des travaux préparatoires, de la systématique et du but de la loi que **la part de copropriété d'un immeuble** inscrite au registre foncier au nom d'un époux est présumée appartenir à celui-ci et doit donc être **intégrée à une masse de biens de l'époux**. Le conjoint qui a contribué à cette acquisition dispose d'une éventuelle **créance** (art. 203 CC) et un droit à participer à la **plus-value conjoncturelle** (art. 206 CC).

**La copropriété n'est pas un rapport spécial** entre époux qui demeurerait hors du régime matrimonial. Si, à titre **externe**, l'époux inscrit au registre foncier détient l'immeuble en copropriété à raison d'une **demi-part**, à titre **interne**, il convient de déterminer **comment** cette part a été **financée**.

Conformément à l'art. 206 al. 1 CC, **la participation à la plus-value est la règle**. Partant, si les époux souhaitent l'exclure, ils doivent rédiger une convention par écrit, conformément à l'art. 206 al. 3 CC. Contrairement à ce qu'a implicitement admis l'ATF 138 III 150, il n'y a pas lieu de présumer que les époux ont voulu exclure la participation à la plus-value de l'époux (consid. 5.4.3).

La part de copropriété de chacun des époux doit être **intégrée à une de ses masses matrimoniales**, à savoir à celle qui a financé le bien dans sa plus grande proportion. L'autre masse a droit à une **récompense variable**, conformément à l'art. 209 al. 3 CC. **La dette hypothécaire** doit être **rattachée** à la masse à laquelle est intégrée la part de copropriété, conformément au principe de la **connexité** de l'art. 209 al. 2 CC.

En l'espèce, la part de **copropriété de l'époux** est intégrée **aux biens propres**. La moitié de la **dette hypothécaire** grève les biens propres. Comme ses acquêts ont également partiellement financé l'acquisition, ils ont droit à une récompense variable (art. 209 CC). **Chez l'épouse, la part de copropriété** est intégrée aux **acquêts**, puisqu'elle a financé sa part de copropriété avec **l'aide financière** de son conjoint. Ses **acquêts sont grevés** de la moitié de la **dette hypothécaire**, ainsi que des **dettes variables** à l'égard de son conjoint : la première en faveur **des biens propres** du conjoint et la seconde en faveur des **acquêts** du conjoint (art. 206 CC).

### III. Analyse

Le Tribunal fédéral apporte une **correction** (partiellement) **bienvenue** à sa jurisprudence récente sur la liquidation du régime matrimonial en matière de **copropriété des époux** sur un immeuble. L'arrêt n'est pas inintéressant en matière **d'entretien entre époux après le divorce**, problématique sur laquelle nous revenons brièvement dans un premier temps, avant d'examiner la question de la liquidation du régime matrimonial.

## 1) L'obligation d'entretien au sens de l'art. 125 CC

Conformément à l'art. 125 CC, une contribution d'entretien est due au conjoint dont la **situation financière** a été **concrètement et durablement influencée par le mariage**. Dans une telle hypothèse, il convient de procéder en trois étapes : la première consiste à **déterminer l'entretien convenable du crédientier** ; la seconde vise à examiner dans quelle mesure chacun des époux peut financer lui-même son entretien ; enfin, la troisième permet de fixer la contribution sur la base des montants retenus dans les deux premières ([ATF 137 III 102](#)).

En l'espèce, le Tribunal fédéral s'attarde sur la première étape pour déterminer l'entretien convenable du crédientier. Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'il est établi que les époux ne réalisaient **pas d'économies** durant le mariage ou lorsque les frais supplémentaires liés à l'existence de deux ménages séparés absorbent entièrement le revenu, il se justifie d'appliquer la **méthode du minimum vital élargi** avec **répartition de l'excédent** entre les époux. Cette méthode ne prend pas en compte les dépenses effectives des époux, mais permet de retenir uniquement les charges composant le minimum vital élargi, à savoir les charges prévues dans le minimum vital au sens de la LP, auxquelles s'ajoutent les impôts. D'autres charges peuvent éventuellement être prises en compte dans une telle optique, notamment les primes d'assurance-maladie complémentaires ou d'assurances-vie, en fonction du niveau de vie des époux (voir not. BASTONS BULLETI, L'entretien après divorce : méthodes de calcul, montant durée et limites, SJ 2007 II 77, en particulier p. 89 s) ; également BURGAT/CHRISTINAT/GUILLOD, Les actions en exécution des contributions d'entretien, *in* : Quelques actions en exécution, Neuchâtel 2011). Une fois les minimums vitaux établis, l'excédent peut alors se répartir par moitié.

Cette méthode devrait être la plus répandue, lorsque les revenus permettent de garantir le même niveau de vie des parties après le divorce. En comparaison avec la méthode fondée sur les dépenses effectives, elle facilite les questions de preuves en permettant au crédientier de bénéficier d'une contribution dépassant son minimum vital élargi.

Ce n'est dès lors que si les revenus sont insuffisants, d'une part, ou que le débientier parvient à démontrer qu'il a réalisé des économies durant le mariage grâce à des revenus, d'autre part, qu'il se justifie de s'écarter de cette méthode. Dans le premier cas, le calcul de la contribution devra s'effectuer sur la base du minimum vital du droit des poursuites, alors que dans le second, il conviendra de se fonder sur les dépenses indispensables au maintien des conditions de vie antérieures (TF 5A\_890/2012 du 26 avril 2012).

## 2) La liquidation de l'immeuble détenu en copropriété par les époux

A la lecture de ce nouvel arrêt du Tribunal fédéral en matière de liquidation d'un immeuble en copropriété des époux, le premier réflexe consiste à être soulagé de voir **l'ordre des choses rétabli !**

Le raisonnement du Tribunal fédéral est systématique et permet de résoudre les différentes questions qui se posent :

Premièrement, il s'agit de déterminer si l'art. 206 al. 1 CC est applicable à un immeuble en copropriété. Selon cette disposition, lorsqu'un époux a contribué, sans contrepartie correspondante à l'acquisition de biens de son conjoint, il peut en tout cas **réclamer** le

montant de ses **investissements** et une éventuelle **participation proportionnelle à la plus-value**. L'hypothèse prévue par l'art. 206 al. 1 CC se réalise lorsque les époux achètent ensemble un bien en copropriété, mais que seul l'un d'entre eux participe à l'apport de fonds : un des époux permet à l'autre de devenir propriétaire d'une demi-part de copropriété. Il permet donc l'acquisition du bien, sans réclamer de contrepartie.

En d'autres termes, l'investissement de l'époux constitue, d'un point de vue comptable, un **prêt**. Il naît alors une créance chez l'époux prêteur et une dette chez l'époux emprunteur, dont le remboursement est exigible au moment de la liquidation à hauteur – à tout le moins – du montant prêté, mais qui varie proportionnellement en fonction d'une éventuelle plus-value. Si le bien est réalisé avant la liquidation, la créance est immédiatement exigible.

Dans le cas d'espèce, cela se traduit de la manière suivante dans les masses des époux au moment de l'acquisition :

| + Acquêts mari -                        |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| Récompense 209 CC :<br>CHF 21'000.-     |                              |
| créance épouse 206 CC :<br>CHF 21'000.- |                              |
| <b>CHF 42'000.-</b>                     | <b>CHF 0.-</b>               |
| ACQUÊTS =                               | <b><u>CHF + 42'000.-</u></b> |

| + Biens propres mari -                  |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| ½ Valeur achat :<br>CHF 343'500.-       | ½ dette hypo :<br>CHF 252'500.-     |
| créance épouse 206 CC :<br>CHF 70'000.- | Récompense 209 CC :<br>CHF 21'000.- |
| <b>CHF 413'500.-</b>                    | <b>CHF 273'500.-</b>                |
| BIENS PROPRES =                         | <b><u>CHF + 140'000.-</u></b>       |

| + Acquêts épouse -                |                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| ½ Valeur achat :<br>CHF 343'500.- | ½ dette hypo :<br>CHF 252'500.-                               |
|                                   | Dette envers biens propres de l'époux 206 CC:<br>CHF 70'000.- |
|                                   | Dette envers acquêts de l'époux 206 CC :<br>CHF 21'000.-      |
| <b>CHF 343'500.-</b>              | <b>CHF 343'500.-</b>                                          |
| ACQUÊTS =                         | <b><u>CHF = 0</u></b>                                         |

| + Biens propres épouse - |                       |
|--------------------------|-----------------------|
|                          |                       |
|                          |                       |
|                          |                       |
| <b>CHF 0.-</b>           | <b>CHF 0.-</b>        |
| BIENS PROPRES =          | <b><u>CHF 0.-</u></b> |

Au moment du divorce, la liquidation du régime matrimonial doit intervenir en **quatre étapes** :

1. Déterminer les biens appartenant à chaque époux (propriété)
2. Qualification matrimoniale des biens (acquêts ou propres)
3. Etablir les actifs et les passifs des acquêts et des biens propres (règlement des dettes et créances variables entre les époux)
4. Calculer le bénéfice de l'union conjugale et le partager entre les époux (art. 215 CC)

#### a) Déterminer les biens appartenant à chaque époux

Dans le cas d'espèce, la première étape ne pose pas de difficultés, puisque les faits arrêtés devant le Tribunal fédéral permettent d'établir que l'immeuble appartient en copropriété à chacun des époux, conformément à l'inscription au registre foncier (art. 937 al. 1 CC).

#### b) Qualification matrimoniale des biens

La qualification des biens s'effectue selon les articles 196 ss CC : la part de copropriété de chacun des époux est intégrée à la masse qui a financé l'acquisition de la manière la plus importante (consid. 5.4.4).

En l'espèce, l'époux a financé les biens majoritairement à l'aide de **ses biens propres**. Sa part de copropriété est donc un bien propre par emploi au sens de l'art. 198 ch.4 CC.

Pour l'épouse, dans la mesure où elle a entièrement **bénéficié de l'aide financière** de son conjoint pour acquérir sa part de copropriété, celle-ci est intégrée à ses **acquêts**, en application de **l'art. 200 al. 3 CC** qui prévoit que tout bien est présumé acquêt, sauf preuve du contraire (ATF 138 III 150 ; cf. également TF 5A\_676/2010 du 13 décembre 2011, cons. 3.2.2 et les références citées). L'aide de l'époux ne peut être qualifiée de don ou de prestation à titre gratuit qui permettrait de l'attribuer aux propres de l'épouse, à moins d'une convention contraire.

#### c) Les actifs et les passifs des acquêts et des biens propres

La troisième étape visant à établir les actifs et les passifs dans les masses de biens constitue la partie la plus délicate. Elle comprend elle-même deux sous-étapes : 1) **établir les dettes** entre époux ; 2) calculer l'éventuelle **plus-value** relative à ces montants.

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral, dans la mesure où le prix de vente de l'immeuble est inconnu, la deuxième sous-étape ne donne pas lieu à une solution chiffrée. Le Tribunal fédéral propose donc une répartition de la plus-value, sous la forme d'un pourcentage déterminé pour chacune des masses de biens des époux.

Le Tribunal fédéral considère que **la plus-value conjoncturelle** doit se répartir **entre les masses** qui ont contribué à l'acquisition du bien, y compris sur la partie afférente au crédit hypothécaire. Dans le cas d'espèce, il ne suffit pas de calculer la plus-value afférente aux CHF 42'000.- d'acquêts et CHF 140'000.- de biens propres : il convient encore de calculer la plus-value sur les CHF 505'000.- de la dette hypothécaire.

Dans cette affaire, la dette hypothécaire a financé l'acquisition de l'immeuble à hauteur de 73,51%, répartis par moitié entre chacun des époux. Il y a donc 73,51% de la plus-value qui doit se répartir entre les masses ayant financé l'acquisition du bien : la part de l'épouse, 50%

de 73,51% est intégrée à ses acquêts. La part de l'époux, soit les 50% restant de la plus-value, est répartie à hauteur de 23,08% pour les acquêts du mari et 76,92% pour les biens propres du mari... Cette dernière répartition est établie en fonction de la participation de chacune des masses du mari ayant financé l'acquisition du bien.

Si dans le cas particulier, la répartition de la plus-value afférente au crédit hypothécaire peut probablement être calculée relativement facilement, la résolution peut se compliquer si le crédit hypothécaire est partiellement amorti durant le mariage. Dans une telle hypothèse, le **montant de la créance** varie en **fonction de la plus-value prise par l'immeuble** entre le moment de l'**amortissement** et celui de la liquidation du régime matrimonial. Lorsque les amortissements sont réalisés par des versements réguliers, autant dire que ce calcul devient excessivement complexe. C'est en ce sens que DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY (Les effets du mariage, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2009, p. 565 s) préconisent de calculer une **valeur moyenne** de la créance variable pour tenir compte du fait que les remboursements partiels ont été étalés dans le temps. Imaginons que l'on ajoute des travaux sur l'immeuble réalisés en cours de mariage, il faut reconnaître que les calculs deviennent quasiment impossibles !

Dans la pratique, ces difficultés sont souvent contournées par les époux, qui préfèrent formuler un arrangement global dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial.

Compte tenu de ses revirements de jurisprudence, le Tribunal fédéral a manqué l'occasion d'apporter **une solution plus raisonnable** pour la liquidation du régime matrimonial. Le choix de répartir la plus-value afférente à la dette hypothécaire entre les masses ayant permis l'acquisition du bien constitue une application extrémiste de l'art. 206 CC qui perd sa justification en pratique.

Probablement que cette solution a également des répercussions sur la répartition de la plus-value relative à la part du versement anticipé de la prévoyance professionnelle, accordé à titre **d'encouragement à la propriété du logement**. A notre sens, la répartition de la plus-value afférente au montant investi grâce à l'apport du deuxième pilier devrait raisonnablement être réglée de la même manière que pour les emprunts hypothécaires. En effet, l'apport du II<sup>e</sup> pilier est considéré comme un prêt qui devra être remboursé à l'institution de prévoyance en cas de vente de l'immeuble. Il est d'ailleurs garanti par une restriction du droit d'aliéner. Il paraît dès lors raisonnable de régler la question de cet apport comme dans le cadre du prêt hypothécaire. **La plus-value** devrait donc se répartir **en fonction des masses** qui ont contribué à l'acquisition du bien. Il convient de rappeler que certains auteurs préconisent de répartir cette plus-value entre les biens propres et les acquêts d'un époux, selon que les avoirs de prévoyance ont été accumulés avant ou après le mariage (pour le détail des solutions envisagées par la doctrine, cf. DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, *op. cit.*, p. 595). Par arrêt du 29 janvier 2015, publié sur son site le 25 février 2015 (TF 5A\_278/2014), le Tribunal fédéral vient de confirmer que jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance, **le versement anticipé** doit être considéré comme un **prêt de l'institution** de prévoyance. Partant, les règles valant pour les dettes hypothécaires sont effectivement applicables (consid. 4.3.1-4-3-2).

Toutefois, si les solutions envisagées par le Tribunal fédéral constituent un **obstacle** à leur mise en œuvre effective **dans la pratique**, il serait bon d'examiner quelles solutions pourraient permettre une application correcte de l'art. 206 al. 1 CC. Si l'on tient compte partiellement de l'argument développé dans l'ATF 138 III 150, il serait raisonnable

d'admettre que, lorsque des époux acquièrent un immeuble en **copropriété** et deviennent solidairement responsables de la dette hypothécaire, ils acceptent de se répartir par moitié **la plus-value réalisée sur la part de la dette hypothécaire**, indépendamment des masses ayant financé l'acquisition du bien. Cela se justifie d'autant plus qu'en principe, les intérêts hypothécaires et les amortissements réguliers sont payés avec le revenu provenant du travail, c'est-à-dire avec des acquêts.

Comme tel n'est pas le cas aujourd'hui, la troisième étape de liquidation du régime matrimonial continuera à occuper les praticiens. Il se justifie dès lors **d'examiner la solution** proposée par le Tribunal fédéral dans le cas d'espèce. Pour l'illustrer, nous proposons de calculer le résultat de la liquidation du régime matrimonial **en tenant compte d'une plus-value fictive de 50% (CHF 343'500.-)**, en partant du principe que l'immeuble se sera vendu à CHF 1'030'500.-.

Dans ce cas, la situation se présenterait comme suit au moment de la liquidation, **avant répartition de la plus-value relative à la dette hypothécaire** :

| + Acquêts mari -                                               |                              | + Biens propres mari -                                  |                                                            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Récompense 209 CC :<br>CHF 21'000.-<br><i>CHF 10'500.-</i>     |                              | ½ Valeur vénale :<br>CHF 515'250.-                      | ½ dette hypo :<br>CHF 252'500.-                            |
| Créance épouse 206 CC :<br>CHF 21'000.-<br><i>CHF 10'500.-</i> |                              | créance 206 CC :<br>CHF 70'000.-<br><i>CHF 35'000.-</i> | Récompense 209 CC :<br>CHF 21'000.-<br><i>CHF 10'500.-</i> |
| <b>CHF 63'000.-</b>                                            | <b>CHF 0.-</b>               | <b>CHF 620'250.-</b>                                    | <b>CHF 284'000.-</b>                                       |
| ACQUÊTS =                                                      | <b><u>CHF + 63'000.-</u></b> | BIENS PROPRES =                                         | <b><u>CHF + 336'250.-</u></b>                              |

  

| + Acquêts épouse -                 |                                                                                       | + Biens propres épouse - |                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| ½ Valeur vénale :<br>CHF 515'250.- | ½ dette hypo :<br>CHF 252'500.-                                                       |                          |                       |
|                                    | Dette envers biens propres de l'époux 206 CC :<br>CHF 70'000.-<br><i>CHF 35'000.-</i> |                          |                       |
|                                    | Dette envers acquêts de l'époux 206 CC :<br>CHF 21'000.-<br><i>CHF 10'500.-</i>       |                          |                       |
| <b>CHF 515'250.-</b>               | <b>CHF 389'000.-</b>                                                                  | CHF 0.-                  | CHF 0.-               |
| ACQUÊTS =                          | <b><u>CHF = 126'250.-</u></b>                                                         | BIENS PROPRES =          | <b><u>CHF 0.-</u></b> |

Mais la solution préconisée par le Tribunal fédéral dans ce nouvel arrêt de principe, exige de prendre en compte **la répartition de la plus-value sur la dette hypothécaire**.

Premièrement, la plus-value afférente à la dette hypothécaire doit être établie. En l'espèce, comme le mentionne le Tribunal fédéral dans son tableau, la dette hypothécaire représente 73,51% de l'investissement initial sur l'immeuble. Appliquée à l'exemple fictif d'une plus-value de 50%, la plus-value sur la dette hypothécaire représente donc 73,51% de CHF 343'500.-, soit CHF 252'500.- (CHF 70'000.- de plus-value de biens propres + CHF 21'000.- de plus-value d'acquêts + CHF 252'500.- = CHF 343'500.-)

**La plus-value se répartit ensuite par moitié entre les époux**, soit CHF 126'250.- chacun. Ce montant doit se **répartir dans les masses de bien** de chacun des époux en proportion de leur contribution à l'acquisition du bien. Pour l'épouse, la plus-value est donc de CHF 126'250.- au bénéfice de son compte d'acquêts, alors que pour l'époux, ce montant se répartit à raison de 23.08% dans les acquêts, soit CHF 29'138.- et 76,92% dans les biens propres, soit CHF 97'112.-.

Le résultat ainsi obtenu permet de calculer quelle est la proportion des biens propres et des acquêts de chaque époux investis dans l'immeuble, au moment de la liquidation, après prise en compte des dettes et récompenses au sens des art. 206 et 209 CC.

Cela se représente de la manière suivante dans les tableaux des masses de bien :

| + Acquêts mari -                                        |                              | + Biens propres mari -                           |                                                      |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Récompense 209 CC :<br>CHF 21'000.-<br>CHF 10'500.-     |                              | ½ Valeur vénale :<br>CHF 515'250.-               | ½ dette hypo :<br>CHF 252'500.-                      |
| créance épouse 206 CC :<br>CHF 21'000.-<br>CHF 10'500.- |                              | créance 206 CC :<br>CHF 70'000.-<br>CHF 35'000.- | Récompense 209 CC :<br>CHF 21'000.-<br>CHF 10'500.-  |
| Répartition +value dette hypothécaire:<br>CHF 29'138.-  |                              |                                                  | Répartition ½ +value dette hypo. A M<br>CHF 29'138.- |
| <b>CHF 92'138.-</b>                                     | <b>0.-</b>                   | <b>CHF 620'250.-</b>                             | <b>CHF 313'138.-</b>                                 |
| <b>ACQUÊTS =</b>                                        | <b><u>CHF + 92'138.-</u></b> | <b>BIENS PROPRES =</b>                           | <b><u>CHF + 307'112.-</u></b>                        |

| + Acquêts épouse -                 |                                                                         | + Biens propres épouse - |                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| ½ Valeur vénale :<br>CHF 515'250.- | ½ dette hypo :<br>CHF 252'500.-                                         |                          |                       |
|                                    | Dette envers biens propres de l'époux :<br>CHF 70'000.-<br>CHF 35'000.- |                          |                       |
|                                    | Dette envers acquêts de l'époux : CHF 21'000.-<br>CHF 10'500.-          |                          |                       |
| <b>CHF 515'250.-</b>               | <b>CHF 389'000.-</b>                                                    | <b>CHF 0.-</b>           | <b>CHF 0.-</b>        |
| <b>ACQUÊTS =</b>                   | <b><u>CHF = 126'250.-</u></b>                                           | <b>BIENS PROPRES =</b>   | <b><u>CHF 0.-</u></b> |

#### d) Calculer le bénéfice de l'union conjugale et le partage entre époux

Lors du calcul du bénéfice de l'union conjugale, l'étape précédente permet de rembourser les dettes variables entre époux. Sur la base de l'exemple fictif tiré de l'arrêt du Tribunal fédéral, il faut donc constater que l'épouse a une dette envers l'époux grevant ses acquêts d'un montant de CHF 136'500.- (70'000 + 35'000 + 21'000 + 10'500) relative à l'immeuble. Chacun des époux profite ensuite de la moitié du bénéfice du compte d'acquêts de l'autre, en application de l'art 215 CC.

Lorsque la liquidation du régime matrimonial ne porte que sur un **immeuble** et que les époux n'ont pas conclu de convention s'écartant de la **répartition par moitié du bénéfice de l'union conjugale**, la répartition du bénéfice de l'immeuble est alors aisément calculable,

puisque chaque époux va d'abord récupérer le bénéfice de son compte de biens propres, puis le solde (bénéfice du compte d'acquêts de chaque époux) est partagé par moitié.

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral ne pouvait pas procéder à ce calcul complet, faute de connaître **le prix de vente de l'immeuble**. Une fois la valeur vénale connue, l'autorité inférieure pourra liquider le régime matrimonial en se contentant d'établir le **résultat du compte des biens propres de l'époux** (soit 140'000 + la plus-value sur ce montant initial, auxquels s'ajoutent encore 76,92% de la moitié de la plus-value relative à la dette hypothécaire) avant de partager par moitié le solde du bénéfice résultant de la vente de l'immeuble. Cette dernière étape correspond en réalité au partage des comptes acquêts des époux. Gageons que les parties s'entendent cette fois-ci sur le calcul réel des différents comptes composant les masses de biens des époux.