

Acquisition puis amélioration d'un bien : la difficile évaluation des récompenses

Laura Sorisole

Doctorante contractuelle à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Dans un arrêt du 2 février 2016, la cour d'appel de Lyon s'est trouvée confrontée au problème des travaux effectués sur un bien pendant l'union conjugale. Cette situation particulièrement classique place l'arrêt rendu dans une lignée jurisprudentielle traditionnelle.

En l'espèce, M^{me} D. et M. B., mariés sous le régime de la communauté légale, ont entamé une procédure de divorce. L'heure des comptes a donc sonné pour chacun des époux, tout du moins sur le terrain patrimonial. En cours d'union, M^{me} D. a reçu par succession une part indivise d'un bien immobilier, pour lequel elle a d'ailleurs racheté la part de ses coïndivisaires à l'aide de prêts souscrits par le couple. Une fois cette acquisition effectuée, de nombreux travaux ont été entrepris et financés – au moins pour partie – par la communauté.

La cour d'appel de Lyon, après avoir facilement admis que M^{me} D. était redevable d'une récompense envers la communauté (I), a dû déterminer, cette fois non sans difficultés, le montant de cette dernière (II).

I/ L'admission du droit à récompense

S'il ne fait nul doute que l'emploi de fonds communs pour améliorer le bien propre d'un époux le rend débiteur d'une récompense (C. civ., art. 1437), il faut néanmoins démontrer pour cela que l'ensemble de ces conditions sont remplies. La cour d'appel de Lyon se prête à cette démonstration avec une certaine pédagogie. Elle rappelle tout d'abord que M^{me} X. a reçu sa part indivise par succession et en cours d'union, ce qui la fait entrer dans son patrimoine propre (C. civ., art. 1405). Elle constate ensuite que l'acquisition des parts de ses coïndivisaires a été financée grâce à des prêts souscrits par le couple et intégralement remboursés pendant le mariage ; ce détail ne change rien à la nature du bien acquis, lequel est propre (C. civ., art. 1408). Pareillement, pour ce qui est des travaux effectués sur ce bien, la Cour constate qu'ils ont été en grande majorité financés par la communauté. Ils ont évidemment apporté une plus-value au bien de Madame, ne serait-ce que par l'extension dont il a fait l'objet. Or, l'amélioration d'un bien propre étant soumise au même régime que son acquisition (Cass. civ. 1^{re}, 26 mai 1999, n° 97-13064, JurisData n° 1999-002233), la cour d'appel de Lyon, sans surprise et en suivant le jugement rendu en première instance, a donc estimé que M^{me} D. devait une récompense à la communauté pour l'acquisition du bien mais aussi, et surtout, pour son amélioration. Passée cette première étape, il ne lui restait plus qu'à déterminer le montant de cette récompense, ce qui a posé davantage de difficultés.

Bacaly n° 9 - janvier-septembre 2016

II/ Le calcul du montant de la récompense

Pour déterminer le montant de la récompense dont est redevable M^{me} D., la cour d'appel note d'abord que les valeurs prélevées sur la communauté ont servi, d'une part, à acquérir un bien propre à M^{me} D. et, d'autre part, à améliorer ce dernier. Il aurait donc été possible de procéder au calcul de deux récompenses distinctes. Mais, les parties se sont accordées sur un calcul unique, tenant compte de la valeur du bien une fois les travaux effectués et du coefficient d'acquisition initiale. La cour d'appel – après avoir classiquement rappelé que le montant de la récompense ne pouvait être inférieur au profit subsistant (C. civ., art. 1469 ; Cass. civ. 1^{re}, 6 novembre 1984, n° 83-15231, JurisData n° 1984-701721) –, s'est prononcée en faveur de la licéité de cet arrêt. Ses arguments suscitent néanmoins des interrogations. Elle avance notamment comme justification l'absence d'atteinte à l'immutabilité du régime matrimonial. Au vu de l'atténuation de plus en plus marquée de ce principe, on peut légitimement s'interroger sur la pertinence de cet argument. On pourrait même se demander si le régime matrimonial est, aujourd'hui encore, toujours gouverné par ce principe. Si une réponse négative semble *a priori* s'imposer (F. Terré et Ph. Simler, *Les régimes matrimoniaux*, Dalloz, coll. « Précis », 7^e éd., 2015), ce n'est pas la position adoptée par la cour d'appel. Celle-ci est d'ailleurs d'autant plus curieuse que les règles gouvernant les récompenses ne sont pas d'ordre public et sont aménageables, tant qu'elles restent équitables (Cass. civ. 1^{re}, 28 juin 1983, n° 82-12926, JurisData n° 1983-701505) – ce que la cour admet en l'espèce. Finalement, l'accord aurait donc pu être entériné par le simple constat qu'il respectait le principe d'équité.

Le désaccord des parties portait, quant à lui, sur les montants à prendre en considération. Si l'on peut passer sur la détermination du coefficient d'acquisition, M^{me} D. n'avancé aucune justification à ses prétentions, il n'en va pas de même pour celle de la valeur du bien. M^{me} D. demande à la cour de déduire de cette valeur le montant des travaux qu'elle a fait exécuter dans la maison après la séparation du couple. Mais, la cour constate que bon nombre d'entre eux ont été faits après l'évaluation notariale et n'ont donc pas eu d'impact sur celle-ci. En outre, pour les travaux effectivement entrepris avant l'évaluation, M^{me} D. ne justifie pas qu'ils aient procuré une plus-value au bien ou qu'ils n'aient pas été pris en compte. Il apparaît au demeurant que, lors de cette estimation, M^{me} D. était d'accord sur le montant fixé. La cour en conclut ainsi – fort logiquement – que la valeur de ces travaux ne doit pas être déduite du montant issu de l'estimation notariale, au risque de conférer un traitement de faveur injustifié à M^{me} D.

Cette décision – purement factuelle – conserve le mérite de revenir sur des problématiques théoriques réelles et particulièrement actuelles mettant en avant les difficultés d'articulation entre travaux effectués sur un bien en cours d'union et récompenses.

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre 2 A, 2 février 2016, n° 13/08236