

Le profit subsistant s'élève donc à 50 000 €, montant qui, supérieur à la dépense initiale, sera retenu au titre de la dette de Madame SANCHEZ à l'égard de Monsieur NAUDIN.

**322.39 Meubles.** Conformément aux dispositions de l'article 1538 alinéa 3 C. civ., les biens dont l'origine ne peut être établie doivent être considérés comme indivis par moitié. Les meubles détenus par les époux seront considérés comme indivis entre eux.

**322.40 Actifs financiers.** Les époux sont titulaires de plusieurs comptes bancaires, dont il convient de préciser la nature.

En ce qui concerne le compte joint, la présomption de l'article 1538 alinéa 3 C. civ. a vocation à s'appliquer, de telle manière que le solde de ce compte doit être porté à l'actif indivis, soit 30 000 €.

En revanche, les fonds déposés sur les comptes ouverts au nom personnel de chacun des époux sont généralement considérés, sauf preuve contraire, comme personnels à leur titulaire.

### § 3 État liquidatif

#### 322.51 État liquidatif.

##### RÈGLEMENT DE L'INDIVISION.

###### 1° COMPTES D'INDIVISION

###### a) Madame SANCHEZ

- Créances contre l'indivision :
  - Taxe foncière ..... 1 800 €
- Dettes à l'égard de l'indivision :
  - Indemnité pour jouissance privative ..... 3 840 €
- Balance du compte d'indivision :
  - Au total, le solde du compte d'indivision de M<sup>me</sup> SANCHEZ représente un excédent de créance en faveur de l'indivision ..... 2 040 €

###### b) Monsieur NAUDIN

- Créances contre l'indivision ..... Néant
- Dettes à l'égard de l'indivision :
  - Acquisition des tableaux ..... 80 000 €
- Balance du compte d'indivision :
  - Au total, le solde du compte d'indivision de M. NAUDIN représente un excédent de créance en faveur de l'indivision ..... 80 000 €

###### 2° ACTIF INDIVIS

- Maison ALBI ..... 380 000 €
- Meubles ..... 20 000 €
- Compte joint ..... 30 000 €
- Solde du compte d'indivision de M<sup>me</sup> SANCHEZ ... 2 040 €
- Solde du compte d'indivision de M. NAUDIN ..... 80 000 €
- Total de l'actif ..... 512 040 €

###### 3° PASSIF INDIVIS

- Solde de l'emprunt ..... 76 000 €

###### 4° BALANCE ET DROITS DES PARTIES

- Actif brut ..... 512 040 €
- Passif ..... 76 000 €
- Actif net ..... 436 040 €
- Droits des parties ..... 218 020 €
- Droits de M<sup>me</sup> SANCHEZ compte tenu de la dette qu'elle doit à l'indivision (218 020 € - 2 040 €) ..... 215 980 €
- Droits de M. NAUDIN compte tenu de la dette qu'il doit à l'indivision (218 020 € - 80 000 €) ..... 138 020 €

###### 5° PARTAGE DE L'INDIVISION

###### 1. - Attributions à M<sup>me</sup> SANCHEZ

- Moitié du compte joint ..... 15 000 €
- Moitié des meubles ..... 10 000 €
- Soulte due par M. NAUDIN ..... 190 980 €
- Total égal à ses droits ..... 215 980 €

###### 2. - Attributions à M. NAUDIN

- Maison d'ALBI ..... 380 000 €
- Moitié des meubles ..... 10 000 €
- Moitié du compte joint ..... 15 000 €
- À charge d'assumer le solde de l'emprunt d'ALBI ..... 76 000 €
- À charge de verser une soulte à M<sup>me</sup> SANCHEZ ..... 190 980 €
- Total égal à ses droits ..... 138 020 €

###### LIQUIDATION DES CRÉANCES ENTRE ÉPOUX.

###### a) Madame SANCHEZ Néant

###### b) Monsieur NAUDIN

- Révocation de la donation ..... 31 666 €
- Installation des volets électriques ..... 5 000 €
- Construction de la salle de sport ..... 50 000 €
- Total ..... 86 666 €

###### c) Balance des comptes de créances entre époux :

- Au total, la balance des comptes de créances entre époux représente un excédent de créance en faveur de M. NAUDIN ..... 86 666 €

###### ÉTABLISSEMENT DU COMPTE FINAL.

- Au titre du partage de l'indivision, M. NAUDIN doit à M<sup>me</sup> SANCHEZ une soulte de ..... 190 980 €
- Au titre des créances entre époux, M<sup>me</sup> SANCHEZ doit à M. NAUDIN ..... 86 666 €
- Au total, M. NAUDIN doit à M<sup>me</sup> SANCHEZ .... 104 314 €

## SECTION 3

### ÉNONCÉ DU CAS PRATIQUE N° 2

**322.61 Énoncé des faits.** Monsieur Claude PERRIN et Madame Joséphine LIPPI se sont mariés en premières nocés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître BARTOLOMÉ, notaire à VILLERS-COTTERÊTS, le 10 juin 1985, préalable à leur union célébrée à la mairie de CRÉPY-EN-VALOIS (Oise), le 22 juin 1985.

Une ordonnance de non-conciliation a été rendue le 5 janvier 2005 par le tribunal de grande instance de NANTERRE (Hauts-de-Seine), qui a notamment :

- attribué la jouissance privative du logement familial à Monsieur PERRIN, en précisant que cette jouissance aurait lieu à titre onéreux ;

- condamné Monsieur PERRIN à prendre en charge les échéances du crédit immobilier relatif au logement de la famille.

Par un jugement devenu définitif le 3 mai 2006, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de NANTERRE a prononcé le divorce pour acceptation du principe de la rupture et ordonné la liquidation de leur régime matrimonial.

Le 2 avril 2010, Maître LAS CASES, Notaire, a dressé un procès-verbal de difficultés, soigneusement rédigé qui précisait, notamment, que Madame LIPPI sollicite le règlement, par Monsieur PERRIN, d'une indemnité pour l'occupation de l'ancien domicile conjugal.

Par jugement en date du 27 juin 2012 émanant du juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de NANTERRE, vous avez été désigné pour procéder, conformément aux articles 1364 et suivants C. pr. civ., aux opérations de liquidation et de partage des intérêts patrimoniaux des ex-époux.

À cette fin, un rendez-vous a été organisé en votre Étude le 5 janvier 2013, au cours duquel les parties vous ont communiqué les informations suivantes.

Monsieur PERRIN et Madame LIPPI ont acquis en indivision pour moitié chacun un terrain constructible sis à CHATOU (Yvelines), aux termes d'un acte reçu par Maître BRILLANT, notaire à SAINT-CLOUD (Hauts-de-Seine), le 23 mai 1999. Cette acquisition a été réalisée moyennant un prix principal de 550 000 €, auquel il a fallu ajouter 50 000 € de frais.

Il ressort de l'acte d'acquisition, dont une copie vous a été communiquée, que ce prix d'acquisition a été financé à l'aide d'un apport à hauteur de 100 000 € et à l'aide de deux emprunts, l'un souscrit auprès de la Société Générale à hauteur de 300 000 €, et l'autre souscrit auprès du CIC à hauteur de 200 000 €.

Une maison a été édiflée sur le terrain au cours de l'année 2000, moyennant un prix de 250 000 €, intégralement réglé à l'aide d'un emprunt sans intérêts consenti par l'oncle de Monsieur PERRIN. Les ex-époux vous précisent à toutes fins utiles que cette maison a constitué le logement de la famille.

Les parties sont d'accord pour estimer la valeur vénale de l'ensemble immobilier à 1 600 000 € et la valeur du terrain nu à 900 000 €. Quant à la valeur locative, les ex-époux estiment que celle-ci peut être fixée à 3 000 € mensuels.

Monsieur PERRIN vous précise, pièces à l'appui, qu'il a réglé l'apport effectué lors de l'acquisition du terrain à hauteur de 70 000 € à l'aide de fonds issus

de la vente de son portefeuille d'actions, qu'il avait constitué à l'aide de deniers reçus par succession. Le reliquat, soit 30 000 €, a été réglé par Madame LIPPI à l'aide d'économies réalisées sur ses revenus professionnels. Il ressort par ailleurs de l'acte de propriété que l'origine des deniers y a été stipulée.

S'agissant des emprunts, les mensualités ont toujours été réglées par Monsieur PERRIN seul, à l'aide de ses revenus. Il vous indique qu'il a ainsi réglé de ce chef les sommes suivantes :

- au titre de l'emprunt souscrit auprès de la Société Générale en vue de l'acquisition du terrain, Monsieur PERRIN a réglé la somme de 120 000 € (dont 6 000 € d'intérêts) jusqu'au mois de décembre 2004 et la somme de 180 000 € (dont 4 000 € d'intérêts) depuis cette date. L'emprunt est intégralement réglé à ce jour ;

- au titre de l'emprunt souscrit auprès du CIC, Monsieur PERRIN a réglé la somme de 95 000 € (dont 3 000 € d'intérêts) jusqu'au mois de juin 2002, date à laquelle Madame LIPPI a procédé au remboursement anticipé à l'aide de fonds donnés par son père. Madame LIPPI vous précise qu'elle a réglé à cette occasion la somme de 118 000 € (dont 10 000 € d'indemnité de remboursement anticipé). Madame LIPPI vous indique également que la donation a été faite par chèque, lequel était libellé au nom des deux époux. Il apparaît toutefois que les frères et sœurs de Madame LIPPI ont reçu une donation d'un même montant à la même époque ;

- au titre de l'emprunt souscrit en vue de l'édification de la maison, Monsieur PERRIN a réglé la somme de 80 000 € jusqu'au mois de décembre 2004 et la somme de 90 000 € depuis cette date. À ce jour, le solde de l'emprunt s'élève à 80 000 €.

Enfin, les ex-époux vous indiquent que Monsieur PERRIN a assumé seul, pour le compte du ménage, la dette d'impôt sur le revenu pour l'année 2002. Il a ainsi réglé la somme de 8 200 €. Monsieur PERRIN vous précise, sur la base d'une simulation, que si les époux avaient fait l'objet d'une imposition séparée, le montant de son impôt se serait élevé à 10 000 € et celui de Madame LIPPI aurait été de 500 €.

Les ex-époux ne sont propriétaires d'aucun autre bien immobilier ou mobilier.

Désireux de parvenir à un accord, les ex-époux s'entendent pour estimer que chacun d'eux devait assumer les dépenses périodiques relevant de la contribution aux charges du mariage proportionnellement à ses revenus. À cette fin, ils vous indiquent que les revenus perçus par Monsieur PERRIN au cours de l'union ont représenté en moyenne 85 % des revenus du ménage et ceux de Madame LIPPI 15 %.

Les ex-époux conviennent également que l'ensemble immobilier sis à CHATOU (Yvelines) sera attribué à Monsieur PERRIN, ainsi que les dettes qui le grèvent.

## SECTION 4

## CORRIGÉ DU CAS PRATIQUE N° 2

## § 1

## Observations préalables à la liquidation

**322.71 Détermination du régime matrimonial.**

Monsieur PERRIN et Madame LIPPI se sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître BARTOLOMÉ, notaire à VILLERS-COTTERÈTS, le 10 juin 1985, préalable à leur union célébrée à la mairie de CRÉPY-EN-VALOIS, le 22 juin 1985. Le régime n'ayant manifestement subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire, les ex-époux sont donc soumis au régime de la séparation de biens.

**322.72 Date des effets patrimoniaux du divorce entre les ex-époux.**

Bien que la date de l'assignation en divorce ne soit pas précisée, l'ordonnance de non-conciliation étant postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2005, la loi du 26 mai 2004 est donc nécessairement applicable au divorce des ex-époux. Il en résulte que, faute d'indication quant à un éventuel report décidé par le juge du divorce, la date des effets patrimoniaux du divorce entre les ex-époux correspond à la date de l'ordonnance de non-conciliation, soit le 5 janvier 2005 (C. civ., art. 262-1). Il convient de souligner que, le divorce étant définitif, les ex-époux n'ont plus la possibilité de demander le report de cette date par la voie judiciaire.

**322.73 Date de jouissance divise.** Pour les besoins du présent cas, il sera retenu comme date de jouissance divise, laquelle correspond à la date la plus proche du partage (C. civ., art. 829), la date du 5 janvier 2013.

## § 2

## Identification des patrimoines et des mouvements de valeurs

**322.81 Ensemble immobilier sis à CHATOU. Qualification du bien.** Le terrain acquis par les époux est indivis par moitié entre les époux, conformément aux termes de l'acte de propriété. De ce point de vue, il est indifférent que le prix d'acquisition ait été réglé dans des proportions différentes par les ex-époux (v. s<sup>s</sup> n° 311.14). Il en va de même de la construction édifée sur ledit terrain qui, par le jeu de l'accession, suit sa nature (C. civ., art. 552). L'ensemble immobilier (terrain + construction) doit donc être porté à l'actif indivis pour sa valeur actuelle, soit 1 600 000 €.

**322.82 Financement de l'acquisition du terrain sis à CHATOU. Apport au comptant.** L'apport des époux lors de cette acquisition ayant été réalisé dans des proportions plus importantes de la part de Monsieur PERRIN, ce dernier est susceptible de se prévaloir d'une créance.

- S'agissant, en premier lieu, de la nature de la créance, celle-ci doit, selon nous, être considérée comme une créance directement à l'encontre de Madame LIPPI et non comme une créance à l'encontre de l'indivision (v. s<sup>s</sup> n° 312.65).

- S'agissant, ensuite, de la nature de l'avance consentie par Monsieur PERRIN à Madame LIPPI, dans la mesure où la remise de deniers est un acte neutre, qui ne porte pas en lui-même la marque de sa nature, il convient de se demander s'il s'agit d'un prêt ou d'une donation. Deux arguments permettent de considérer, en l'espèce, que cette remise a constitué un prêt et non une donation. *D'une part*, en matière civile, l'intention libérale ne se présume pas, de sorte qu'il appartient à l'époux qui argue de l'existence d'une donation de le démontrer. *D'autre part*, l'acte comportant la stipulation de l'origine des deniers, il est possible d'y voir la manifestation de l'intention de l'époux de ne pas se déposséder irrévocablement au profit de son conjoint (v. s<sup>s</sup> n° 313.154). Il sera donc considéré, en l'espèce, que Monsieur PERRIN a consenti un prêt et non une donation à son ex-épouse. Précisons toutefois que si l'avance devait finalement être tenue pour une donation, une telle qualification ne serait pas pour autant défavorable à Monsieur LIPPI. La donation étant en effet antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2005, celle-ci serait librement révocable (C. civ., anc. art. 1096), ce qui ouvrirait droit à une créance au profit de Monsieur PERRIN, laquelle serait valorisée conformément à l'article 1099-1 C. civ. s'agissant d'une donation ayant permis l'acquisition d'un bien (v. s<sup>s</sup> n°s 312.31 s.).

- S'agissant de la valorisation de la créance de Monsieur PERRIN, il convient ici d'appliquer l'article 1543 C. civ., lequel renvoie à l'article 1479, qui renvoie à son tour à l'article 1469 alinéa 3. En l'espèce, le prêt consenti par Monsieur PERRIN ayant permis de réaliser l'acquisition d'un bien, il en résulte que sa créance ne peut être inférieure au profit subsistant, lequel correspond à l'investissement de Monsieur LIPPI divisé par le coût global de l'acquisition et multiplié par la valeur actuelle du bien dans son état d'origine.

Le bien acquis étant indivis par moitié et les deux époux ayant effectué un apport, la détermination de l'investissement de Monsieur LIPPI ne peut, en conséquence, correspondre au montant global de son apport personnel. En présence d'un double apport il convient, dans un premier temps, de prendre pour point de départ l'apport global des époux et de déterminer la fraction que chacun devait assumer. Il

convient ensuite, de confronter la part devant être assumée par chacun au montant de son investissement effectif, la différence entre les deux fixant le montant de la dépense faite par l'époux créancier (v. s<sup>s</sup> n<sup>o</sup> 312.22). En l'espèce, l'apport global étant de 100 000 € et le bien indivis par moitié, chacun des époux devait donc assumer la moitié de cet apport, soit 50 000 €. Monsieur PERRIN ayant réglé la somme de 70 000 €, l'investissement personnel servant de base de calcul à sa créance s'élève donc à 20 000 € (soit 70 000 € - 50 000 €).

Le coût global de l'acquisition ne présente en l'espèce aucune difficulté. Rappelons simplement que, s'agissant d'une acquisition à titre onéreux, il convient de retenir le prix d'acquisition augmenté des frais (v. s<sup>s</sup> n<sup>os</sup> 112.195 s.), soit en l'espèce 600 000 €.

Quant à la valeur actuelle du bien, celle-ci devant être retenue en considération de l'état d'origine du bien, il convient de s'arrêter à la valeur du seul terrain, abstraction faite de la construction, soit 900 000 €.

En l'espèce, le profit subsistant s'élève donc à :

$$\frac{20\,000\ \text{€}}{600\,000\ \text{€}} \times 900\,000\ \text{€} = 30\,000\ \text{€}$$

La dépense faite étant inférieure au profit subsistant, la créance de Monsieur PERRIN est donc égale à ce dernier, soit 30 000 €.

Une dernière question se pose cependant : l'avance consentie par Monsieur PERRIN à Madame LIPPI ne peut-elle être considérée comme une exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage (C. civ., art. 214 et 1537) ? Pour répondre à cette question, il convient d'abord de s'interroger sur la date de l'opération. L'obligation de contribuer aux charges du mariage n'existant pas avant la célébration du mariage et cessant à la date de l'ordonnance de non-conciliation, seules les dépenses engagées entre ces deux dates peuvent relever de l'obligation contributive (v. s<sup>s</sup> n<sup>os</sup> 313.61 et 313.62). En l'espèce, il apparaît que l'avance a été consentie au cours de l'union, de sorte qu'il n'y a aucun obstacle d'ordre temporel à considérer que l'avance consentie par Monsieur LIPPI ne constituait qu'une forme d'exécution de sa contribution aux charges du mariage. De même, il ne peut être argué que la dépense engagée par Monsieur PERRIN ne relève pas, par son objet, du domaine de la contribution aux charges du mariage, puisqu'elle a permis l'acquisition du logement de la famille.

La créance dont peut se prévaloir Monsieur PERRIN devrait donc par principe être neutralisée. Reste que la dépense faite par Monsieur PERRIN provient d'un apport en capital. Or, la jurisprudence considère désormais que l'apport en capital à l'aide de fonds personnels ne relève pas de la contribution aux charges du mariage (v. s<sup>s</sup> n<sup>os</sup> 313.112 s.).

En conséquence, il convient de considérer, en l'espèce, que Monsieur PERRIN peut effectivement se prévaloir d'une créance à l'encontre de Madame LIPPI, d'un montant de 30 000 €.

**322.83 Financement de l'acquisition du terrain sis à CHATOU. Remboursement des échéances des emprunts.** Monsieur PERRIN ayant réglé seul les mensualités des emprunts souscrits pour l'acquisition du terrain sis à CHATOU, il peut se prévaloir d'une créance à l'encontre de l'indivision (C. civ., art. 815-13). Le remboursement des échéances d'un emprunt est dans cette hypothèse assimilé à une dépense de conservation, dont la valorisation est égale à la plus forte des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant (v. s<sup>s</sup> n<sup>o</sup> 113.71).

S'agissant de la dépense faite, si celle-ci comprend tout à la fois le capital et les intérêts, il convient de distinguer les échéances réglées avant l'ordonnance de non-conciliation de celles qui ont été réglées après. Conformément au souhait des époux, les premières devront en effet être considérées comme tombant sous le coup de la contribution aux charges du mariage, proportionnellement aux revenus de Monsieur PERRIN. Les revenus de ce dernier ayant représenté 85 % des revenus du couple, cela revient très concrètement à dire que la dépense de Monsieur PERRIN correspond à 15 % des sommes qu'il a remboursées. S'agissant, en revanche, des échéances remboursées après l'ordonnance de non-conciliation, elles peuvent être intégralement prises en compte puisque l'obligation contributive a cessé. Pour ces dernières, il n'est pas inutile de rappeler que le fait que le juge conciliateur ait décidé d'imposer à Monsieur PERRIN la charge des emprunts immobiliers est sans incidence sur le principe de sa créance, cette mesure n'étant que provisoire puisque le juge n'a pas précisé qu'il assumerait cette dépense au titre de son devoir de secours (v. s<sup>s</sup> n<sup>o</sup> 113.65).

Il en résulte, en l'espèce, que la dépense faite par Monsieur PERRIN du chef du remboursement des deux emprunts s'élève aux sommes suivantes :

- emprunt souscrit auprès de la Société Générale : sommes remboursées avant l'ONC (soit 120 000 € × 15 %) = 18 000 € ;

- emprunt souscrit auprès de la Société Générale : sommes remboursées après l'ONC (soit 180 000 € × 100 %) = 180 000 € ;

- emprunt souscrit auprès du CIC : sommes remboursées avant l'ONC (soit 95 000 € × 15 %) = 14 250 €.

Soit un total de : 212 250 €.

Quant au profit subsistant, il peut être ici déterminé selon la même méthode que celle retenue en matière d'acquisition, c'est-à-dire en utilisant une



« règle de trois », étant toutefois précisé que seul le capital remboursé sera à considérer dans ce calcul, les intérêts étant une charge de la jouissance n'ayant aucune fonction acquisitive. En d'autres termes, il convient en réalité de calculer deux créances : l'une pour le remboursement du capital, revalorisable à hauteur du profit subsistant ; l'autre pour le remboursement des intérêts, au nominal.

Il en résulte que la fraction revalorisable de la dépense faite par Monsieur PERRIN s'élève aux sommes suivantes :

- capital de l'emprunt souscrit auprès de la Société Générale : sommes remboursées avant l'ONC (soit 114 000 € × 15 %) = 17 100 € ;

- capital de l'emprunt souscrit auprès de la Société Générale : sommes remboursées après l'ONC (soit 176 000 € × 100 %) = 176 000 € ;

- capital de l'emprunt souscrit auprès du CIC : sommes remboursées avant l'ONC (soit 92 000 € × 15 %) = 13 800 €.

Soit un total de : 206 900 €.

Le profit subsistant relatif au remboursement du capital des emprunts est donc en l'espèce égal à :

$$\frac{206\,900\text{ €}}{600\,000\text{ €}} \times 900\,000 = 310\,350\text{ €}$$

La dépense faite étant inférieure au profit subsistant, la créance de Monsieur PERRIN au titre du remboursement du capital des emprunts est égale à ce dernier, soit 310 350 €.

Monsieur PERRIN peut également se prévaloir d'une créance du chef du remboursement des intérêts, toujours proportionnellement au montant de ses revenus. Les intérêts n'ayant pas de fonction acquisitive, leur remboursement ne saurait procurer un quelconque profit subsistant, de sorte que la créance sera valorisée au montant nominal de la dépense de Monsieur PERRIN, soit :

- intérêts de l'emprunt souscrit auprès de la Société Générale : sommes remboursées avant l'ONC (soit 6 000 € × 15 %) = 900 € ;

- intérêts de l'emprunt souscrit auprès de la Société Générale : sommes remboursées après l'ONC (soit 4 000 € × 100 %) = 4 000 € ;

- intérêts de l'emprunt souscrit auprès du CIC - sommes remboursées avant l'ONC (soit 3 000 € × 15 %) = 450 €.

Soit un total de : 5 350 €.

Au total, le montant cumulé des créances de Monsieur PERRIN à l'encontre de l'indivision peut donc être évalué à :

$$315\,700\text{ €} = 310\,350\text{ €} + 5\,350\text{ €}$$

**322.84 Financement de l'acquisition du terrain sis à CHATOU. Remboursement anticipé de l'emprunt CIC.** Madame LIPPI ayant procédé au remboursement anticipé de l'emprunt souscrit auprès du CIC

pour financer l'acquisition du terrain sis à CHATOU, la question se pose de savoir si elle peut se prévaloir d'une créance à l'encontre de l'indivision de ce chef. La question est légitime puisque le remboursement a été effectué à l'aide de fonds issus d'une donation par chèque libellé au nom des deux époux et non en seul nom. Il convient donc de déterminer si la donation a été consentie au couple ou à Madame LIPPI seule. Dans le premier cas, elle ne pourrait pas se prévaloir d'une quelconque créance, pas plus que Monsieur PERRIN le pourrait ; dans le second, le principe d'une créance à l'encontre de l'indivision lui serait acquis.

En l'espèce, il est possible de considérer que la donation a été consentie à Madame LIPPI seule. Sans doute le chèque est-il libellé au nom des deux époux, mais il ne s'agit là que d'un indice médiocre de détermination du bénéficiaire réel de la donation : il arrive en effet fréquemment que les parents d'un époux entendent lui consentir une donation à lui seul, tout en libellant le chèque formellement aux deux noms, afin de ne pas froisser le gendre ou la belle-fille... Cela est d'autant plus vrai lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, on constate que les frères et sœurs de l'époux donataire ont reçu par ailleurs la même somme à titre de donation, ce qui tend à démontrer la volonté du donateur de gratifier ses seuls enfants. En l'espèce, il sera donc proposé de considérer que ce chèque constituait une donation au profit de Madame LIPPI seule, ce qui a pour conséquence d'ouvrir droit au profit d'une créance à cette dernière.

Conformément aux règles énoncées précédemment, Madame LIPPI peut se prévaloir d'une créance à l'encontre de l'indivision tant pour le règlement du capital que pour celui de l'indemnité de remboursement anticipé. Convient-il de neutraliser cette créance sur le fondement de la contribution aux charges du mariage ? En l'espèce, les époux ont indiqué qu'ils entendent neutraliser les créances nées à raison du règlement de dettes périodiques seulement. Il est difficile d'assimiler le remboursement anticipé d'un emprunt au règlement régulier et successif des échéances (v. s<sup>s</sup> n<sup>o</sup> 313.122). Il nous semble que le remboursement anticipé d'un emprunt doit être assimilé à un apport en capital à l'aide de fonds personnels, contre lequel la jurisprudence considère que la contribution aux charges du mariage ne peut être invoquée (v. s<sup>s</sup> n<sup>os</sup> 313.112 s.). Il sera donc considéré que Madame LIPPI peut se prévaloir d'une créance à l'encontre de l'indivision pour l'intégralité du montant de son règlement (C. civ., art. 815-13).

S'agissant d'une dépense de conservation, sa créance est alors égale à la plus forte des deux sommes de référence. En l'espèce, la dépense faite par Madame LIPPI s'élève à 118 000 €. On sait toutefois qu'il

convient, en réalité, de calculer deux créances, l'une pour le capital et l'autre pour les intérêts, seule la première pouvant être revalorisée en considération du profit subsistant.

Le profit subsistant retiré par l'indivision du chef du remboursement du capital, déterminé selon les modalités énoncées précédemment pour l'apport de Monsieur PERRIN, s'élève en l'espèce à :

$$\frac{108\,000\text{ € (capital remboursé par Madame LIPPI)}}{600\,000\text{ €}} \times 900\,000\text{ €} = 162\,000\text{ €}$$

Ce profit étant supérieur à la dépense faite, la créance due à Madame LIPPI du chef du remboursement du capital correspond à celui-ci, soit 162 000 €. Mais Madame LIPPI peut également se prévaloir d'une créance au nominal du chef du règlement de l'indemnité de remboursement anticipé, qui se substitue aux intérêts, 10 000 €.

Au total, le montant cumulé des créances de Monsieur PERRIN à l'encontre de l'indivision peut donc être évalué à :

$$162\,000\text{ €} + 10\,000\text{ €} = 172\,000\text{ €}$$

**322.85 Financement de l'édification du terrain sis à CHATOU. Remboursement de l'emprunt familial.** Monsieur PERRIN ayant procédé seul au remboursement de l'emprunt familial ayant permis l'édification de la maison sur le terrain sis à CHATOU, il peut se prévaloir d'une créance à l'encontre de l'indivision de ce chef (C. civ., art. 815-13). L'édification d'un bien sur un terrain étant assimilée à une dépense d'amélioration, il en résulte que la créance de Monsieur PERRIN est égale à la plus-value procurée audit bien par les travaux d'édification, laquelle se détermine par la soustraction de la valeur actuelle de la maison à la valeur actuelle de l'ensemble immobilier. Toutefois la créance de Monsieur PERRIN ne saurait correspondre à l'intégralité de la plus-value procurée au terrain par l'édification, non seulement parce que celui-ci n'a pas remboursé intégralement l'emprunt, mais également parce que, s'agissant d'une dépense périodique, une partie de sa dépense doit être neutralisée sur le fondement de son obligation contributive.

Conformément aux règles énoncées précédemment, la créance de Monsieur PERRIN sera neutralisée proportionnellement à ses revenus, s'agissant des sommes réglées avant l'ordonnance de non-conciliation, mais non pour les sommes réglées depuis cette date. Il en résulte en l'espèce, que la dépense faite par Monsieur PERRIN du chef du remboursement de l'emprunt s'élève aux sommes suivantes :

- sommes remboursées avant l'ONC (soit 80 000 € × 15 %) = 12 000 € ;

- sommes remboursées après l'ONC (soit 90 000 € × 100 %) = 90 000 € ;

Soit un total de : 102 000 €.

La fraction de la plus-value rattachable à la dépense faite par Monsieur PERRIN s'élève donc à :

$$\frac{(1\,600\,000\text{ €} - 900\,000\text{ €}) \times 102\,000\text{ €}^a}{250\,000\text{ €}^b} = 285\,600\text{ €}$$

a = Montant remboursé par Monsieur PERRIN non neutralisé par son obligation contributive  
b = Coût global des travaux

Monsieur PERRIN peut donc se prévaloir d'une créance à l'encontre de l'indivision d'un montant de 285 600 €.

**322.86 Jouissance privative du bien sis à CHATOU.** L'ordonnance de non-conciliation en date du 5 janvier 2005 ayant attribué la jouissance privative du bien sis à CHATOU à Monsieur PERRIN, en précisant que cette jouissance aurait un caractère onéreux, celui-ci est donc débiteur d'une indemnité pour jouissance privative à l'égard de l'indivision (C. civ., art. 815-9).

S'agissant de la valeur de cette indemnité, on sait que celle-ci correspond à un loyer modéré (v. s<sup>s</sup> n<sup>o</sup> 113.151). En l'espèce, il sera proposé de retenir une réfaction de 20 % sur le montant du loyer (soit 600 €), de sorte que la base de calcul de l'indemnité s'élève à 2 400 € (soit 3 000 € - 600 €). Reste alors à déterminer la durée sur laquelle l'indemnité est due. Si le point de départ de l'indemnité doit être fixé, en l'espèce, à la date de l'ordonnance de non-conciliation, la difficulté résulte ici du jeu de la prescription quinquennale à laquelle est soumise l'indemnité (C. civ., art. 815-10). En principe, il convient donc de liquider l'indemnité sur les seules cinq dernières années (soit du 5 janvier 2008 au 5 janvier 2013). Il ressort toutefois des faits qu'un procès-verbal de difficultés a été dressé le 2 avril 2010. Ce procès-verbal de difficultés ayant pour effet d'interrompre la prescription (v. s<sup>s</sup> n<sup>os</sup> 113.164 à 113.168), il convient en conséquence de liquider l'indemnité sur les cinq années le précédent (soit du 2 avril 2005 au 2 avril 2010) outre la période courant du procès-verbal à la liquidation. Cette modalité de calcul aboutit donc à ce que l'indemnité court depuis une date antérieure au prononcé définitif du divorce. Or, on sait que la prescription ne court pas entre les époux, celle-ci reprenant son court à compter du prononcé définitif du divorce (C. civ., art. 2236). Il en résulte, très concrètement, que l'indemnité est due, en l'espèce, pour toute la période de l'occupation, c'est-à-dire depuis la date de l'ordonnance de non-conciliation jusqu'à la date de jouissance divise, soit sur une période de huit années.

Le montant de l'indemnité pour jouissance privative due par Monsieur PERRIN peut donc être chiffré à :

$$2\,400\text{ €} \times 12\text{ mois} \times 8\text{ ans} = 230\,400\text{ €}$$

**322.87 Règlement de la dette d'impôt sur le revenu.** Monsieur PERRIN ayant réglé seul la dette

d'impôt sur le revenu du couple pour l'année 2002, il peut se prévaloir d'une créance à l'encontre de Madame LIPPI de ce chef. Rappelons d'emblée qu'une telle dette ne relève pas de la contribution aux charges du mariage, de sorte qu'aucune neutralisation de la créance n'est possible (v. s<sup>s</sup> n<sup>os</sup> 313.81 et 313.82). Rappelons également que le montant de la contribution servant de calcul à la créance doit être fixé au prorata non pas des revenus par chaque époux durant l'année d'imposition, mais de l'impôt dont chaque époux aurait été redevable s'il avait fait l'objet d'une imposition séparée (v. s<sup>s</sup> n<sup>o</sup> 313.82).

En l'espèce, il est précisé qu'en cas d'imposition séparée, Monsieur PERRIN aurait dû régler la somme de 10 000 € et son épouse la somme de 500 €. Il apparaît ainsi que le montant fictif de l'impôt cumulé qui aurait dû être assumé par les deux époux (10 500 €) diffère du montant effectif de la dette fiscale du couple (8 200 €).

La détermination de la créance de Monsieur PERRIN à l'encontre de son ex-épouse suppose alors de déterminer la proportion de l'impôt qu'il aurait dû assumer fictivement et de la reporter ensuite sur le montant effectivement réglé.

En l'occurrence, si les époux avaient fait l'objet d'une imposition séparée, Monsieur PERRIN aurait ainsi dû assumer 95 % de la dette d'impôt.

$$\frac{10\,000\ \text{€}}{10\,500\ \text{€}} \times 100 = 95\ \%$$

Si l'on reporte cette proportion au montant effectivement réglé par ses soins, il en résulte que Monsieur PERRIN aurait dû régler la somme de 7 790 €.

$$8\,200\ \text{€} \times 95\ \% = 7\,790\ \text{€}$$

En conséquence, Monsieur PERRIN est en droit de solliciter une créance à l'encontre de Madame LIPPI, égale à la somme qu'il a réglée indûment pour le compte de cette dernière, soit :

$$8\,200\ \text{€} - 7\,790\ \text{€} = 410\ \text{€}$$

**322.88 Passif indivis.** L'emprunt familial souscrit aux fins de financer l'édification de la maison sise à CHATOU n'étant pas intégralement réglé à ce jour, le capital restant dû doit en conséquence être porté au passif de l'indivision, soit 80 000 €.

### § 3

#### État liquidatif

#### 322.91 État liquidatif.

##### RÈGLEMENT DE L'INDIVISION.

###### 1<sup>o</sup> COMPTES D'INDIVISION

###### a) Madame LIPPI

Créances à l'encontre de l'indivision :

- Remboursement anticipé emprunt CIC ..... 172 000 €
- Dettes à l'égard de l'indivision ..... Néant

Balance du compte d'indivision :

- Au total, le solde du compte d'indivision de M<sup>me</sup> LIPPI représente un excédent de créance en sa faveur ..... 172 000 €

###### b) Monsieur PERRIN

Créances à l'encontre de l'indivision :

- Remboursement emprunts CIC et Société Générale ..... 315 700 €
- Remboursement emprunt familial ..... 285 600 €
- Total ..... 601 300 €

Dettes à l'égard de l'indivision :

- Indemnité pour jouissance privative ..... 230 400 €

Balance du compte d'indivision :

- Au total, le solde du compte d'indivision de M. PERRIN représente un excédent de créance en sa faveur ..... 370 900 €

###### 2<sup>o</sup> ACTIF INDIVIS

- Ensemble immobilier sis à CHATOU ..... 1 600 000 €

###### 3<sup>o</sup> PASSIF INDIVIS

- Solde du compte d'indivision de M<sup>me</sup> LIPPI ... 172 000 €
- Solde du compte d'indivision de M. PERRIN .. 370 900 €
- Solde de l'emprunt familial ..... 80 000 €
- Total du passif indivis ..... 622 900 €

###### 4<sup>o</sup> BALANCE ET DROITS DE PARTIES

- Actif brut ..... 1 600 000 €
- Passif ..... 622 900 €
- Actif net ..... 977 100 €
- Droits des parties ..... 488 550 €
- Droits de M<sup>me</sup> LIPPI compte tenu de sa créance à l'encontre de l'indivision (488 550 € + 172 000 €) ..... 660 550 €
- Droits de M. PERRIN compte tenu de sa créance à l'encontre de l'indivision (488 550 € + 370 900 €) ..... 859 450 €

###### 5<sup>o</sup> PARTAGE DE L'INDIVISION

- Attributions à M. PERRIN
- Ensemble immobilier sis à CHATOU ..... 1 600 000 €
- À charge d'assumer l'emprunt familial ..... 80 000 €
- À charge de verser une soulte à M<sup>me</sup> LIPPI .... 660 550 €
- Total égal à ses droits ..... 859 450 €
- Attributions à M<sup>me</sup> LIPPI
- Soulte versée par M. PERRIN égale à ses droits.. 660 550 €

##### LIQUIDATION DES CRÉANCES ENTRE ÉPOUX.

a) Madame LIPPI ..... Néant

###### b) Monsieur PERRIN

- Acquisition du terrain sis à CHATOU ..... 30 000 €
- Impôt sur le revenu ..... 410 €
- Total ..... 30 410 €

c) Balance du compte des créances entre époux :

- Au total, le solde du compte de créance entre époux représente un excédent de créance en faveur de M. PERRIN ..... 30 410 €

##### ÉTABLISSEMENT DU COMPTE FINAL.

- Au titre du partage de l'indivision, M. PERRIN doit à M<sup>me</sup> LIPPI une soulte de ..... 660 550 €
- Au titre des créances entre époux, M<sup>me</sup> LIPPI doit à M. PERRIN ..... 30 410 €
- Au total, M. PERRIN doit à M<sup>me</sup> LIPPI ..... 630 140 €