

Séance n° 6 : Les récompenses et les créances entre époux

Plusieurs couples mariés viennent nous consulter concernant la liquidation de leurs régimes matrimoniaux. Nous déterminerons pour chaque hypothèse s'il existe un droit à récompense et pour quel montant (cas n°1, n°2, n°3 et n°4).

Cas pratique n°1 – Les époux Lardoise

Monsieur et Madame de Lardoise se sont mariés en 1975 sans contrat de mariage. Ils sont soumis au régime de la communauté légale en vertu de **l'article 1400 du Code civil**. Monsieur décède. En application des dispositions de **l'article 1441, 1° du Code civil**, la mort de Monsieur entraîne la dissolution de la communauté.

Nous étudierons l'actif (I), puis nous établirons le compte de récompenses (II).

I – L'ACTIF

A – Terrain et maison à Sérignan

En 1980, les époux ont acquis un terrain à Sérignan pour 80 000 euros. Ce terrain constitue, conformément à **l'article 1401 du Code civil**, un bien commun pour avoir été acquis pendant le mariage. A défaut de précision sur son financement, il est présumé commun en vertu de l'article 1402 du Code civil. Les biens communs ayant entièrement financé le terrain commun, aucune récompense n'est due pour l'acquisition du terrain.

L'année suivante, soit pendant le mariage, ils ont fait construire une maison pour un coût de 105 000 euros, financée par des sources diverses.

La question se pose de savoir quelle est la nature de la maison à Sérignan et si des droits à récompenses sont dus au titre du financement de la construction ?

1° La nature du bien

L'article 1401 du Code civil prévoit que constituent des biens communs les acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de propres.

En l'espèce, la maison a été construite pendant le mariage sur un terrain commun. Par la théorie de l'accession, la maison construite sur un terrain commun constitue **un bien commun**.

2° Le financement du bien

Les 90 000 euros ont été financés pour 45 000 par une donation reçue par madame de ses parents, pour 45 000 par un prêt des parents de monsieur. Pour les 15 000 restant monsieur dut vendre sa voiture.

Il convient de s'interroger sur la nature de ces sommes : sont-elles communes ou propres ?

- La donation reçue par Madame de ses parents constitue un bien propre de celle-ci par application de **l'article 1405 alinéa 1^{er} du Code civil**.
- Le prêt consenti par les parents de Monsieur pendant le mariage constitue, pour ce qui est du passif, une dette commune, par application de **l'article 1409 du Code civil**. Que ce prêt ait été consenti avec ou sans le consentement de Madame, l'obligation de remboursement qui en résulte intègre le passif définitif de la communauté, la dette n'ayant pas été souscrite dans l'intérêt personnel de Monsieur¹. De façon corrélatrice, la somme empruntée intègre l'actif de la communauté sur le fondement de **l'article 1401 du Code civil**.
- Les 15 000 provenant de la vente de la voiture de Monsieur, qui, à défaut de précisions, constitue un bien de communauté par application de **l'article 1402 du Code civil**, intègre également la communauté, par l'effet de la subrogation réelle.

Par conséquent, une partie de la construction a été financée par des fonds propres de Madame (45 000 euros) et une autre partie par des fonds provenant de la communauté (45 000 + 15 000 soit 60 000).

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1433 du Code civil prévoit que « *La communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres. Il en est ainsi, notamment, quand elle a encaissé des deniers propres ou provenant de la vente d'un propre, sans qu'il en ait été fait emploi ou remploi.*

En l'espèce, la construction de la maison, bien commun, a été financée par des deniers propres à Madame. Par suite, la communauté a tiré profit de biens propres et en doit récompense à Madame Lardoise en vertu de l'article 1433 du Code civil.

¹ Voir en ce sens Civ. 1^{ère} 19 sept. 2007, n°05-15.940

4° Le calcul des récompenses

La dépense faite par Madame est de 45 000 euros.

Le profit subsistant correspond quant à lui uniquement à la valeur actuelle du bien acquis, soit 100 000 euros. Il ne comprend pas le prix du terrain (240 000) dont l'acquisition est indépendante du financement de la construction². Le profit subsistant est donc de 100 000 euros.

Profit subsistant (PS) = DF / Coût total de l'opération de construction × Valeur actuelle de la maison sans le terrain

$$PS = 45\,000 / 105\,000 * 100\,000$$

$$PS = 42\,857$$

L'article 1469 du Code civil dispose « *La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.*

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

*Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à **acquérir**, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien ».*

Comme le prévoit **l'article 1469 du Code civil** par principe, la récompense est égale à la plus faible des deux sommes. Elle serait donc égale au profit subsistant. Toutefois, l'alinéa 2 de l'article 1469 prévoit une exception : la récompense ne peut être moindre que la dépense faite quand celle-ci est nécessaire.

La question se pose de savoir si dans le cas celle-ci était nécessaire ?

Selon la jurisprudence, la dépense est nécessaire si elle est destinée à assurer l'habitabilité d'un immeuble (Paris, 16 mars 1978 : Defrénois 1979.1518 et Civ. 1^{ère}, 25 janvier 2000, n° 98-10.747) ou au

² Dans le cas d'une construction édifée à l'aide de fonds communs sur un terrain propre, la récompense est égale, non à la valeur du bien construit, mais à la plus-value procurée par la construction au fonds où elle est implantée, c'est-à-dire à la valeur actuelle de l'immeuble diminuée de la valeur actuelle du terrain. Civ. 1^{ère}, 6 juin 1990, n° 88-10.532: JCP 1991. II. 21652, note Pillebout; Defrénois 1991. 801, note X. Savatier; *ibid.* 862, obs. Champenois ; 9 oct. 1990, n° 88-19.997: *ibid.* ; 10 mai 2006, n° 04-14.825: JCP 2006. I. 193, n° 21, obs. Tisserand-Martin. V. aussi Lucet et Vareille, RTD *cin.* 1991. 591 et Civ. 10 oct. 2012, n° 11-20.585 P: D. 2012. 2448; AJ *fam.* 2012. 623, obs. Hilt (en l'espèce, financement partiel de la construction par le patrimoine créancier de la récompense et profit subsistant ramené à une proportion identique de la plus-value conférée au bien).

logement de la famille (Civ. 1^{ère}, 6 mars 2001). Il s'agit d'une appréciation indulgente du critère de nécessité de la dépense au sens de l'article 1469 alinéa 2 qui relève de la compétence des juges du fond³.

La notion de dépense mixte progresse dans le même mouvement : celle qui se trouve être tout à la fois, d'une part, nécessaire, et, d'autre part, soit de conservation, soit d'acquisition, soit d'amélioration. Elle ne peut être par conséquent inférieure ni à la dépense faite, ni au profit subsistant : elle se chiffrera à la plus forte de deux sommes. Deux hypothèses sont possibles : un cas de mixité systématique et un cas de mixité occasionnelle⁴.

Or, en l'espèce, la dépense faite par Madame était destinée à financer une partie du coût de la construction d'une maison que les époux ont très certainement destiné au logement de la famille, à défaut de mention dans l'énoncé d'un autre bien susceptible d'abriter ce logement. Il s'agit donc d'une dépense nécessaire. En outre, le profit subsistant n'est pas à la mesure des dépenses engagées : en l'espèce, la mauvaise construction a contribué à la dépréciation du bien, dont la valeur est moindre que le coût de la construction.

Par conséquent, il convient d'appliquer l'exception posée par l'article 1469 alinéa 2 du Code civil et de retenir la plus forte des deux sommes, soit la DF. **La communauté devra récompense à Madame hauteur de la DF : 45 000 euros.**

B – L'immeuble de Saint Flour

Monsieur Lardoise était propriétaire, avant son mariage, d'un immeuble à Saint Flour en indivision avec sa sœur.

En 2019, monsieur a vendu à sa sœur sa part indivise dans l'immeuble de Saint-Flour pour 60 000 euros.

La question se pose de savoir quelle est la nature de l'immeuble de Saint Flour et si des droits à récompenses sont dus au titre de l'aliénation de la part indivise par Monsieur ?

³ Le doyen Cornu avait préfiguré tout cela de façon pénétrante. Après avoir remarqué que la notion de dépense nécessaire inclut de toute évidence l'impense nécessaire, tandis qu'à l'inverse le concept générique de dépense inclut d'autres dépenses nécessaires que les impenses de pure conservation, il énonçait : « La nécessité de la dépense peut ainsi s'apprécier par rapport aux personnes, aux besoins de logement familial ou d'équipement professionnel. L'aménagement d'une pièce de plus peut être considéré, dans une famille nombreuse, comme une nécessité impérieuse, de même que le coût des instruments de nécessaires à la profession d'un époux (art. 1404, al. 2).

⁴ Systématique est la mixité de la dépense conservatoire. En effet, il est de l'essence de cette dernière que d'être nécessaire. En sorte que l'appréciation souveraine des juges du fond ne s'exerce qu'une seule fois : dès l'instant que la dépense est jugée conservatoire, elle ressortit automatiquement aux deux alinéas à la fois, ce qui suffit à hausser ipso facto la récompense à la plus forte des deux sommes. En l'espèce, si les découverts des comptes bancaires professionnels de l'entreprise propre au mari ont été apurés à l'aide de deniers communs, c'est, suivant la cour d'appel, afin d'éviter la disparition du fonds artisanal. Cette simple constatation porte récompense à son maximum.

1° La nature du bien

L'article 1405 alinéa 1^{er} du Code civil prévoit que restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour du mariage. Par application de ce texte, la part indivise de Monsieur dans l'immeuble de Saint Flour constitue un bien propre. A défaut de précision dans l'énoncé, nous supposons que le frère et la sœur étaient titulaires de parts indivises égales dans cet immeuble.

2° L'aliénation du bien

L'article 1428 du Code civil confère à chacun des époux le pouvoir d'administrer, de jouir et de disposer librement de ses biens propres, sous réserve des dispositions d'ordre public de l'article 215 alinéa 3 du Code civil concernant le logement de la famille.

En l'espèce, l'immeuble de Saint-Flour, à défaut de précision dans l'énoncé, ne semblait pas être affecté au logement de la famille.

Par conséquent, Monsieur pouvait librement aliéner sa part indivise et la vendre à sa sœur, sans avoir à recueillir le consentement de son épouse.

3° L'absence droit à récompense

L'aliénation de la part indivise sur l'immeuble de Saint Flour au profit de la sœur de Monsieur a entraîné le transfert de propriété de cette part du patrimoine propre de Monsieur vers celui de sa sœur. La part n'ayant pas transité par la communauté à laquelle aucune somme n'a au demeurant été empruntée, aucun droit à récompense n'est dû à celle-ci, ni par celle-ci.

La somme de 60 000 euros retirée lors de la vente constitue un bien propre par l'effet de la subrogation réelle. Cette somme a certainement dû être absorbée par la communauté. Il était en effet essentiel que Monsieur conserve la preuve du caractère propre de cette somme pour que celle-ci intègre sa succession, en plaçant celle-ci sur un compte personnel et, dans le cas où il aurait utilisé cette somme pour acquérir un nouveau bien, en effectuant une déclaration de remploi conformément à l'article 1434 du Code civil.

C – Studio à Frontignan Ville

Monsieur Lardoise était propriétaire, avant son mariage, d'une cabanette à Frontignan-Plage. En 2020, Monsieur a échangé cette cabanette pour un studio dans Frontignan ville. Il a dû payer une soulte

de 30 000 euros, celui-ci valant 100 000 euros. De plus, il dut changer la chaudière, bien trop vieille et peu fiable pour 7 500 euros.

La question se pose de savoir quelle est la nature de ce bien et si récompense devra être due au titre de la nouvelle acquisition ? Le changement de la chaudière entraîne-t-il un droit à récompense ?

1° La nature du bien

Par application de l'article **1405 alinéa 1^{er} du Code civil**, la cabanette constituait un bien propre de Monsieur, pour avoir été acquis avant le mariage.

Par ailleurs, en vertu de **l'article 1407 alinéa 1^{er} du Code civil**, en principe, le bien acquis en échange d'un bien propre est également propre, sauf récompense due à la communauté s'il y a soulte. Néanmoins, l'alinéa 2 de ce même texte prévoit que, par exception, le bien acquis en échange tombe en communauté si la soulte mise à la charge de celle-ci est supérieure à la valeur du bien cédé.

En l'espèce, Monsieur a dû payer une soulte de 30 000 euros, le studio de Frontignan-Ville valant 100 000 euros. Il est possible d'en déduire que la valeur de la cabanette a été estimée à 70 000 euros.

Par conséquent, la soulte mise à la charge de la communauté étant inférieure au bien cédé, celui-ci reste un bien propre de Monsieur, par application de l'article 1407 alinéa 1^{er} du Code civil.

2° Le financement du bien

A défaut de précision, la soulte de 30 000 euros est présumée avoir été financée par la communauté, conformément à l'article 1402 du Code civil. Le changement de la chaudière pour un coût de 7500 euros également.

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1437 du Code civil prévoit que « *Toutes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme, soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des époux, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement, la conservation ou l'amélioration de ses biens personnels, et généralement toutes les fois que l'un des deux époux a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit la récompense* ».

Par ailleurs, l'article **1407 alinéa 1^{er} du Code civil** fonde spécifiquement un droit à récompense au profit de la communauté au titre de la soule financée par celle-ci dans le cadre de l'échange d'un bien propre.

Or, la communauté a participé en l'espèce à l'acquisition de biens propres de Monsieur.

Monsieur doit donc récompense à la communauté, conformément aux dispositions des **articles 1437 et 1407 du Code civil**.

4° Le calcul de la récompense

L'article 1469 du Code civil dispose « *La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.*

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

*Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à **acquérir**, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien ».*

En l'espèce, concernant l'acquisition du studio,

DF = 30 000

Le montant total de l'opération s'est élevé à 100 000 euros. Il n'y a pas lieu de tenir compte dans ce montant le coût de remplacement de la chaudière qui est étranger à l'échange.

Au jour de la liquidation, le bien acquis en échange du bien propre vaut 125 000 euros (la chaudière au gaz remplacée ne lui apportant aucune plus-value, il n'y a pas lieu de déduire le coût de la nouvelle chaudière de cette valeur).

Le profit subsistant est donc de $30\,000/100\,000 * 125\,000$ soit 37500.

Comme le prévoit **l'article 1469 alinéa 1^{er} du Code civil** par principe, la récompense est égale à la plus faible des deux sommes, soit la dépense faite. Néanmoins, la valeur empruntée à la communauté ayant en l'espèce servi à acquérir un bien qui se trouve au jour de la liquidation dans le patrimoine emprunteur, la récompense ne saurait être moindre que le profit subsistant, par application de **l'alinéa 3 de l'article 1469 du Code civil**.

Par conséquent, récompense doit être due par Monsieur à hauteur du profit subsistant, soit à hauteur **de 37 500 euros**.

Concernant ensuite l'acquisition de la chaudière, bien propre de Monsieur par accessoire, la communauté a dépensé pour cette acquisition 7 500 euros.

Or, la chaudière n'apporte au bien aucune plus-value. Ce qui signifie que le profit subsistant est nul.

S'agissant d'une dépense d'acquisition, la récompense devrait être égale au montant du profit subsistant par application de l'article 1469 alinéa 3 du Code civil, soit 0. Néanmoins, le changement de l'ancienne chaudière, trop vieille et peu stable, peut être considéré comme une dépense nécessaire.

Par conséquent, il y a lieu de retenir un droit à récompense au profit de la communauté à hauteur de la dépense faite, soit 7500 euros, par application de **l'article 1469 alinéa 3 du Code civil**.

D – Studio à Carnon

En 2022, Madame Lardoise a hérité de sa sœur un studio à Carnon d'une valeur de 200 000 euros, Madame a payé 95 000 euros de frais de succession. Ce bien vaut aujourd'hui 190 000 euros.

La question se pose de savoir quelle est la nature de ce bien et si récompense devra être due au titre du financement des frais de succession ?

1° La nature du bien

Par application de l'article **1405 alinéa 1^{er} du Code civil**, il s'agit d'un bien propre de Madame, pour avoir été acquis à titre gratuit pendant le mariage.

2° Le financement du bien

Madame a payé 95 000 euros de frais de succession. A défaut de précision quant à l'origine de cette somme, elle constitue un bien commun, par application de **l'article 1402 du Code civil**, qui répute acquêt de communauté tout bien meuble si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi.

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1437 du Code civil prévoit que « *Toutes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme, soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des époux, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement, la conservation ou l'amélioration de ses biens personnels, et*

généralement toutes les fois que l'un des deux époux a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit la récompense ».

Or, la communauté a participé en l'espèce à l'acquisition d'un bien propre de Madame.

Madame doit donc récompense à la communauté, conformément aux dispositions de **l'article 1437 du Code civil**.

4° Le calcul de la récompense

DF = 95000

Valeur du bien hérité lors de l'entrée dans le patrimoine : 200 000

La jurisprudence a précisé que l'article 1469 ne distingue pas selon que l'acquisition est effectuée à titre onéreux ou à titre gratuit. Les frais d'enregistrement d'un acte à titre gratuit, dont le paiement a permis la l'acquisition d'un bien à titre gratuit, donnent lieu à une récompense calculée selon le profit subsistant⁵. Il convient donc de calculer la proportion dans laquelle la communauté a participé au profit subsistant, en finançant les frais de succession, selon la méthode de calcul retenue par la jurisprudence susvisée

$PS = DF / \text{Valeur initiale} \times \text{Valeur actuelle du bien} = 95\ 000 / 200\ 000 \times 190\ 000 = 90\ 250$

En principe, par application de **l'article 1469 alinéa 1^{er}**, la récompense est également à la plus faible des deux sommes soit, en l'espèce, le profit subsistant. En outre, par application de l'article 1469 alinéa 3, la récompense ne peut être moindre que le profit subsistant lorsque la dépense est d'acquisition.

Par conséquent, le profit subsistant étant inférieur à la dépense faite en l'espèce, récompense doit être due par Madame à hauteur de la plus faible des deux sommes, soit à hauteur en l'espèce **de 90 250** qui correspond au profit subsistant.

II – COMPTE DE RECOMPENSES

- Monsieur

Récompenses dues par Monsieur :	Récompenses dues par la communauté :
Studio Frontignan : <u>37 500 euros</u> Chaudière = <u>7500 euros</u>	Néant

Solde au profit de la communauté : 45 000 euros

- Madame :

⁵ Civ. 1^{re}, 4 juill. 1995, n° 93-12.347 P: R., p. 222; *Defrénois 1995. 1448, note Grimaldi*; *JCP N 1996. II. 153, note Pillebout*; *RTD civ. 1996. 975, obs. Vareille*

Récompenses dues par Madame :	Récompenses dues par la communauté :
Studio à Carnon : <u>90 250</u>	Maison Sérignan : <u>45 000 euros.</u>

Solde au profit de la communauté : 45 250 euros

Deux époux se sont mariés en 2006 sans contrat de mariage. Ils sont soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts en vertu de **l'article 1400 du Code civil**. En application des dispositions de **l'article 1441, 3° du Code civil**, le divorce entraîne la dissolution de la communauté.

Madame était lors du mariage propriétaire d'un petit studio, qu'elle vendit en 2007 80 000 euros pour acheter avec emploi un F2 d'une valeur de 100 000 euros, bien dont la vente a partiellement financé l'achat d'un F3, la différence étant payée grâce à un prêt remboursé.

La question se pose de savoir quelle est la nature du F3 et si des droits à récompenses sont dus au titre de son acquisition, financée en partie grâce à la vente du studio puis du F2 ?

1° La nature du bien

L'article 1405 du Code civil dispose que les époux conservent la propriété des biens acquis avant le mariage.

En l'espèce, Madame était propriétaire du studio avant le mariage.

Par application du texte susvisé, le studio acquis par Madame avant le mariage est un bien propre de celle-ci.

L'article 1406 alinéa 2 du Code civil prévoit que forment des propres, par l'effet de la subrogation réelle, les biens acquis en emploi ou remploi, conformément aux articles 1434 et 1435. Selon le premier de ces textes, la subrogation réelle n'a pas lieu de plein droit. Elle est conditionnée par une déclaration d'emploi ou de remploi dans l'acte d'acquisition. A défaut, l'emploi ou le remploi ne peut avoir lieu que par l'accord des époux, et il ne produit ses effets que dans leurs rapports réciproques.

En l'espèce, en 2007, soit pendant le mariage, Madame a vendu le studio pour acheter un F2, en réalisant les formalités de remploi.

Le F2 acquis grâce à la vente du studio constitue un bien propre par l'effet de la subrogation réelle et de la déclaration de remploi, conformément à l'article 1406 du Code civil.

L'article 1407 alinéa 1^{er} du Code civil dispose, qu'en principe, le bien acquis en échange d'un bien propre est également propre, sauf récompense due à la communauté s'il y a soulte. Néanmoins, l'alinéa 2 de ce même texte prévoit que, par exception, le bien acquis en échange tombe en communauté si la soulte mise à la charge de celle-ci est supérieure à la valeur du bien cédé.

En l'espèce, en 2014, soit pendant le mariage, les époux échangent le F2 estimé à 180 000 euros pour acquérir un F3 d'un montant de 250 000 euros. La soulte fut financée par un prêt aujourd'hui remboursé. A défaut de précisions, les fonds ayant permis le remboursement du prêt sont présumés communs, par application de l'article 1402 du Code civil. La soulte mise à la charge de la communauté est de 70 000 euros, les intérêts et les frais d'acquisition ne devant pas être pris en compte dans cette opération d'échange pour qualifier le bien, contrairement au emploi.

Par conséquent, la soulte mise à la charge de la communauté étant inférieure à la valeur du bien cédé, le bien acquis en échange, le F3, reste un bien propre de Madame.

2° Le financement du bien

L'acquisition du F2, d'une valeur de 100 000, s'est faite pour partie :

- grâce à la vente avec emploi du studio, bien propre de Madame, pour un montant de 80 000 euros ;
- grâce au paiement d'une soulte d'un montant de 20 000 euros (différence entre le prix du F2 et celui du studio), présumée financée par la communauté (article 1402 du Code civil)

L'acquisition du F3, d'une valeur de 250 000 euros en 2014, s'est faite, pour partie :

- grâce à l'échange du F2, bien propre de Madame, estimé à 180 000 euros
- d'un emprunt contracté pendant le mariage, intégralement remboursé, d'un capital de 70 000 euros, les intérêts s'étaient limités à 9500 euros et les frais à 3500 euros.

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1437 du Code civil prévoit que « *Toutes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme, soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des époux, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement, la conservation ou l'amélioration de ses biens personnels, et généralement toutes les fois que l'un des deux époux a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit la récompense* ».

Par ailleurs, l'article **1407 alinéa 1^{er} du Code civil** fonde spécifiquement un droit à récompense au profit de la communauté au titre de la soule financée par celle-ci dans le cadre de l'échange d'un bien propre.

Or, la communauté a participé à deux reprises en l'espèce à l'acquisition d'un bien propre de Madame.

Madame doit donc récompense à la communauté, conformément aux dispositions des **articles 1437 et 1407 du Code civil**.

4° Le calcul de la récompense

L'article 1469 du Code civil dispose « *La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.*

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

*Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à **acquérir**, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien ».*

En l'espèce, pour la première acquisition (F2) :

La dépense faite par la communauté est de 20 000 euros. La valeur du bien acquis qui a ensuite fait l'objet d'une aliénation était de 180 000 euros au jour de sa sortie du patrimoine emprunteur. Le montant total de l'opération s'est élevé à 100 000 euros. Le F2 étant sorti du patrimoine emprunteur au jour de la liquidation, il y a lieu, conformément à l'article 1469 alinéa 3, de tenir compte de la valeur du bien subrogé présent dans le patrimoine (262 000 euros) pour le calcul de la récompense. Le cout total d'acquisition du F3 est quant à lui de 253 500 (valeur du bien 250 000 + frais d'acquisition 3 500).

DF = 20 000

PS = $20\,000/100\,000 * 180\,000/253\,500 * 262\,000$ soit 37 207 (arrondi inférieur)

En principe, la récompense devrait être égale à la plus faible des deux sommes, soit la dépense faite, 20 000. Néanmoins, par application de l'article 1469 alinéa 3 du Code civil, la valeur empruntée ayant servi à acquérir un bien qui a ensuite fait l'objet d'une aliénation, la récompense ne peut être moindre que le profit subsistant.

Par conséquent, pour cette première opération, Madame doit récompense à la communauté à hauteur du profit subsistant, **soit 37 207 euros**.

Ensuite, pour la deuxième acquisition (F3) :

La dépense faite par la communauté est au total de 73 500 euros. En effet, si la valeur empruntée ayant servi à acquérir un bien comprend pour le calcul de la récompense les frais d'acquisition⁶, il n'y a pas lieu de prendre en compte les intérêts financés par la communauté que celle-ci doit supporter définitivement⁷. Le montant total de l'opération s'est élevé à 263 000 euros (frais inclus).

Au jour de la liquidation, le bien acquis en échange du bien propre vaut 262 000 euros.

Le profit subsistant est donc de $73\,500/253\,500 * 262\,000$ soit 75 964 arrondi inférieur.

Comme le prévoit **l'article 1469 alinéa 1^{er} du Code civil** par principe, la récompense est égale à la plus faible des deux sommes. Néanmoins, par application de l'article 1469 alinéa 3 du Code civil, la valeur empruntée ayant servi à acquérir un bien qui a ensuite fait l'objet d'une aliénation, la récompense ne peut être moindre que le profit subsistant.

Par conséquent, pour cette deuxième opération, la récompense due par Madame s'élève à **75 964 euros**.

Pour ces deux opérations, Madame doit récompense à la communauté à hauteur de **113 171 euros (75 964 + 37 207 euros)**.

⁶ Civ. 1^{ère}, 26 juin 2013 n°12-13.757 P

⁷ Civ. 1^{ère} 31 mars 1992

Cas pratique n°3

Deux époux se sont mariés 2008 sous le régime légal, qui est celui de la communauté de biens réduite aux acquêts en vertu de **l'article 1400 du Code civil**. Aujourd'hui, le couple divorce, ce qui entraîne la liquidation de la communauté, par application de **l'article 1441 3° du Code civil**.

En 2016, soit au cours du mariage, madame acheta 50 actions de la société Boum. En 2018, madame donna 10 actions à chacun de ses enfants, monsieur fut d'accord pour intervenir à l'acte en tant que représentant légal des enfants.

Une des masses a-t-elle un droit à récompense ? Dans l'affirmative, pour quel montant ? Madame pouvait-elle faire donation d'une partie de ces actions à ses enfants ?

1° La nature du bien

En vertu de **l'article 1401** du Code civil, « *La communauté se compose activement des acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres.* »

En l'espèce, les actions ont été acquises au cours du mariage.

Elles sont donc des biens communs en vertu de **l'article 1401 du code civil**.

2° Le financement du bien

Madame étant précédemment liée par un contrat de travail, il ne s'agit pas ici d'actions acquises au moyen d'un droit préférentiel de souscription. Cette circonstance est donc indifférente.

Les actions ont été acquises au moyen d'une augmentation de capital souscrite au cours du mariage, ce qui implique qu'un apport a été effectué. On suppose que l'apport a été réalisé en numéraire puisqu'il n'est pas évoqué d'apport en nature (qui aurait impliqué la sortie d'un bien du patrimoine des époux, ce qui aurait été signalé). En vertu de la présomption de communauté édictée par **l'article 1402 du code civil**, les sommes utilisées (sur lesquelles aucune précision n'est fournie) sont présumées être communes.

3° L'absence de droit à récompense pour l'acquisition des actions

Des fonds présumés communs ont permis d'acquérir l'intégralité des actions communes, aucune récompense n'est donc due.

4° Donation d'une partie des actions aux enfants

Madame a fait donation, pendant le mariage, de 10 actions à chacun de ses enfants, monsieur fut d'accord pour intervenir à l'acte en tant que représentant légal des enfants.

En vertu de **l'article 1422 du Code civil**, les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, disposer entre vifs, à titre gratuit, des biens de la communauté. Si le mandat doit être spécial (Civ. 1^{ère}, 29 juin 1983 : Bull. civ. I, n°192) et la volonté de l'époux qui donne son consentement efficace (Civ. 1^{ère}, 13 mai 2005, n°14-14.635), la jurisprudence admet que le consentement peut être tacite (Civ. 1^{ère}, 1^{er} février 2017, n° 16-11.599 : un époux ayant consenti une donation de fonds provenant de son activité professionnelle en faveur de deux enfants communs, une cour d'appel a pu souverainement déduire de la présence de l'épouse à l'acte notarié, et de son absence d'opposition, que celle-ci avait consentie à la donation et a exactement décidé qu'aucune récompense n'était due à la communauté).

Par conséquent, en l'espèce, Monsieur étant intervenu à l'acte de donation et ne s'étant pas opposé à cet acte, la donation est valable et aucune récompense n'est due à la communauté.

Cas pratique n°4

Pierre et Alain se sont mariés en 2018 sans contrat de mariage. Ils sont soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts en vertu de **l'article 1400 du Code civil**. Pierre ouvre son cabinet de radiologie pendant le mariage dont le matériel est financé par des deniers divers.

Alain a ouvert une boutique en créant une EURL pour laquelle il s'est porté caution à l'aide de deniers divers. Cela ne suffit pas à sauver l'EURL et le couple décide de se séparer. Alain considère avoir sacrifié au moins 60 000 euros pour financer les études de Pierre.

Une des masses a-t-elle un droit à récompense ? Dans l'affirmative, pour quel montant ? L'investissement de l'un des membres du couple dans les études de l'autre avant le mariage lui confère-t-elle un droit de créance ?

Nous étudierons l'actif (I), puis nous établirons le compte de récompenses (II) pour régler la question du passif qui reste à payer (III) et celle de la créance entre concubins (IV).

I – L'ACTIF

Il convient d'étudier la nature du cabinet de radiologie et de l'EURL.

A – Le cabinet de radiologie

1° La nature du bien

La date d'ouverture du cabinet de radiologie au public permet la création d'une clientèle réelle et certaine. Cette date d'ouverture permet donc de déterminer la date de création du cabinet (Cass. Civ. 1ère, 4 décembre 2013, n°12-28.076).

Si le cabinet est ouvert avant le mariage, **l'alinéa 1 de l'article 1405** prévoit « *Restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs* ».

Si le cabinet est ouvert pendant le mariage, il convient de noter que la jurisprudence a admis la distinction entre le titre et la finance pour les clientèles civiles, notamment pour les professions médicales, qui nécessitent l'obtention d'un diplôme ou d'une autorisation d'exercice, ainsi que pour les parts sociales non négociables.

La qualité d'associé ou le droit de présentation à la clientèle est propre à l'époux qui exerce la profession ou qui est titulaire des parts sociales. En revanche, la valeur patrimoniale de la clientèle ou des parts sociales est commune.

S'agissant de la clientèle civile d'un chirurgien-dentiste, la Cour de cassation avait considéré que « *L'avantage pécuniaire que peut procurer à M. X..., chirurgien-dentiste, la présentation d'un successeur à sa clientèle constitue une valeur patrimoniale qui doit être portée à l'actif de la communauté, et estimée au jour du partage* »⁸.

Cette distinction a également été appliquée à la clientèle d'un médecin, la Cour de cassation considérant que « *la clientèle d'un époux exerçant une profession libérale, de même que les matériels et les locaux, l'ensemble formant un fonds d'exercice libéral, doivent être portés à l'actif de la communauté pour leur valeur patrimoniale estimée au jour du partage* »⁹.

En l'espèce, Pierre ouvre son cabinet après l'obtention de son diplôme, se sentant pousser des ailes grâce à l'officialisation de son union. Le cabinet a donc été ouvert à la patientèle au cours du mariage. La valeur du cabinet est donc commune, par application de la distinction entre le titre et la finance.

2° Le financement du bien

L'alinéa 1 de l'article 1405 prévoit « *Restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs* ».

S'agissant des donations, **l'article 1405 alinéa 2** précise que « *La libéralité peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté. Les biens tombent en communauté, sauf stipulation contraire, quand la libéralité est faite aux deux époux conjointement* ». Dès lors, une libéralité peut tomber en communauté dans deux hypothèses :

1°) S'il est stipulé que les biens appartiendront à la communauté,

2°) Si la libéralité est faite aux deux époux conjointement.

L'article 1402 du Code civil prévoit « *Tout bien, meuble ou immeuble, est réputé acquêt de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi* ».

En l'espèce, une partie des investissements (300 000 euros au total) réalisés dans le cabinet de Pierre a été financé au moyen de deux donations (de 120.000 euros ont été donnés par ses parents et 30.000 euros ont été donnés par les parents d'Alain). En outre, 45 000 ont été financés par la commune d'installation dans le cadre d'un dispositif de lutte contre les déserts médicaux. Le reste a été emprunté auprès de la banque LCL. A ce jour, il reste encore 40 000 euros à rembourser auprès du LCL. Par suite, 65.000 euros ont déjà été remboursés.

- Concernant les sommes données, il n'est pas précisé que les sommes aient été données aux deux époux conjointement, ni qu'une stipulation ait été prévue afin que les sommes tombent en communauté.

⁸ Cass. Civ. 1ère, 12 janvier 1994, 91-18.104

⁹ Cass. Civ. 1ère, 17 décembre 1996, 93-17.602 ; Cass. Civ. 1ère, 2 mai 2001, 99-11.336

Par suite, le principe de **l'alinéa 1er de l'article 1405 du code civil** s'applique : la somme de 120.000 euros était propre à Pierre. Pour la somme de 30.000 euros, deux cas de figure ont pu se présenter : soit les parents ont directement donné cette somme à leur gendre Pierre, soit ils l'ont donnée à leur fils Alain afin qu'il la mette à disposition de son époux. Pour des raisons fiscales, le second cas est le plus probable, nous retiendrons donc cette hypothèse : par conséquent, en vertu de l'article 1405 alinéa 1^{er} il s'agit d'un bien propre à Alain, car reçu par donation.

-Concernant la fraction des 45 000 euros financée par la commune d'installation, il semble que celle-ci ait directement été prise en charge par la commune, de sorte que la somme n'a pas transité par le patrimoine de Pierre. Au demeurant, si au contraire la commune a versé à Pierre cette somme en vue d'ouvrir son cabinet, cette somme recevrait la qualification de bien commun pour avoir été perçue pendant le mariage, conformément à l'article 1401 du Code civil.

- Concernant les échéances du prêt déjà remboursées, à concurrence de 65.000 euros, elles sont présumées avoir été remboursées au moyen de deniers communs, en l'absence de preuve du caractère propre des sommes, en vertu de la présomption de communauté édictée par **l'article 1402 du Code civil**. Ces deniers étaient donc communs.

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1433 du Code civil prévoit « *La communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres.*

Il en est ainsi, notamment, quand elle a encaissé des deniers propres ou provenant de la vente d'un propre, sans qu'il en ait été fait emploi ou remploi.

En l'espèce, concernant les sommes données, elles sont des sommes propres de Pierre et d'Alain et ont permis le financement de **l'acquisition** d'un bien commun, le cabinet de radiologie (ces sommes ont participé à financer la création du cabinet).

Une récompense est donc due par la communauté :

- A Pierre au titre de la somme de 120.000 euros lui appartenant en propre.
- A Alain au titre de la somme de 30.000 euros lui appartenant en propre.

Concernant les échéances de prêt remboursées, elles sont présumées avoir été remboursées au moyen de deniers communs, afin d'acquérir un bien commun. Aucune récompense n'est donc due. Il en va de même des 45 000 euros pris en charge par la commune.

4° Le calcul de la récompense

En vertu de **l'alinéa 1 de l'article 1469 du Code civil**, la récompense supposée due à la communauté est égale à la plus faible des deux sommes.

Toutefois, **l'alinéa 2 de l'article 1469** prévoit une exception : la récompense ne peut être moindre que la dépense faite lorsque celle-ci était nécessaire.

En l'espèce, la dépense faite est de 120.000 euros pour la récompense due au titre de la somme donnée par les parents de Pierre.

La dépense faite est de 30.000 euros pour la récompense due au titre de la somme donnée par les parents d'Alain.

Le calcul du profit subsistant consiste à déterminer l'enrichissement du cabinet de radiologie produit par la dépense faite. Il est précisé que la valeur du cabinet est de 200 000 euros.

Il convient donc de réévaluer ces sommes, selon la proportion dans laquelle elles ont contribué à acquérir le cabinet et le matériel :

PS = DF/Coût total de l'opération*valeur actuelle du bien

*Pierre :

$$PS = 120\ 000/300\ 000*200\ 000$$

$$PS = 80\ 000$$

*Alain

$$PS = 30\ 000/300\ 000*200\ 000$$

$$PS = 20\ 000$$

Le cabinet ayant perdu de la valeur entre sa création et la date de la liquidation de la communauté, le profit subsistant est moindre que la dépense faite. ***La question se pose de savoir si dans le cas celle-ci était nécessaire ?***

Selon la jurisprudence, la dépense est nécessaire si elle est destinée à assurer l'habitabilité d'un immeuble¹⁰ ou au logement de la famille¹¹. Par ailleurs, dans une décision du 14 novembre 2007, la première chambre civile de la Cour de cassation s'est prononcée dans le même sens à propos de l'acquisition d'instruments de travail en relevant que « la cour d'appel ayant souverainement retenu que les instruments de travail litigieux étaient nécessaires à la profession de M. X., le montant de la récompense ne pouvait

¹⁰ Paris, 16 mars 1978 : Defrénois 1979.1518 et Civ. 1^{ère}, 25 janvier 2000, n° 98-10.747

¹¹ Civ. 1^{ère}, 6 mars 2001

être inférieur au montant de la dépense faite ». Il s'agit d'une appréciation indulgente du critère de nécessité de la dépense au sens de l'article 1469 alinéa 2 qui relève de la compétence des juges du fond¹².

La notion de dépense mixte progresse dans le même mouvement : celle qui se trouve être tout à la fois, d'une part, nécessaire, et, d'autre part, soit de conservation, soit d'acquisition, soit d'amélioration. Elle ne peut être par conséquent inférieure ni à la dépense faite, ni au profit subsistant : elle se chiffrera à la plus forte de deux sommes. Deux hypothèses sont possibles : un cas de mixité systématique et un cas de mixité occasionnelle¹³, comme en l'espèce où la dépense était destinée à l'acquisition d'un bien qui a pu s'avérer pressante par les circonstances familiales.

Or, en l'espèce, la dépense faite par Pierre et Alain étaient destinées à l'acquisition du matériel professionnel, dépense nécessaire. En outre, le profit subsistant n'est pas à la mesure des dépenses engagées : en l'espèce, obsolescence et vétusté ont certainement contribué à la dépréciation des matériels, qui ne valent plus ce qu'ils ont coûté.

Par conséquent, il convient d'appliquer l'exception posée par l'article 1469 alinéa 2 du Code civil et de retenir la plus forte des deux sommes, soit la DF. La communauté devra récompense à hauteur de la DF : 120 000 euros pour Pierre et 30 000 euros pour Alain.

B - L'EURL

L'EURL est une société unipersonnelle dont les parts ne sont pas négociables.

La jurisprudence a admis la distinction entre le titre et la finance à propos d'une société à responsabilité limitée (Cass. Civ. 1ère, 4 juillet 2012, n°11-13.384).

¹² Le doyen Cornu avait préfiguré tout cela de façon pénétrante. Après avoir remarqué que la notion de dépense nécessaire inclut de toute évidence l'impense nécessaire, tandis qu'à l'inverse le concept générique de dépense inclut d'autres dépenses nécessaires que les impenses de pure conservation, il énonçait : « La nécessité de la dépense peut ainsi s'apprécier par rapport aux personnes, aux besoins de logement familial ou d'équipement professionnel. L'aménagement d'une pièce de plus peut être considéré, dans une famille nombreuse, comme une nécessité impérieuse, de même que le coût des instruments de nécessaires à la profession d'un époux (art. 1404, al. 2).

¹³ Systématique est la mixité de la dépense conservatoire. En effet, il est de l'essence de cette dernière que d'être nécessaire. En sorte que l'appréciation souveraine des juges du fond ne s'exerce qu'une seule fois : dès l'instant que la dépense est jugée conservatoire, elle ressortit automatiquement aux deux alinéas à la fois, ce qui suffit à hausser ipso facto la récompense à la plus forte des deux sommes. En l'espèce, si les découverts des comptes bancaires professionnels de l'entreprise propre au mari ont été apurés à l'aide de deniers communs, c'est, suivant la cour d'appel, afin d'éviter la disparition du fonds artisanal. Cette simple constatation porte récompense à son maximum.

En l'espèce, Alain a constitué EURL. Par analogie avec la SARL, il est possible d'appliquer la distinction entre le titre et la finance. La qualité d'associé est donc propre à Alain et la valeur des parts sociales est commune. Néanmoins, en l'espèce, la société ayant été liquidée, celle-ci n'a plus de valeur.

C- Le paiement du cautionnement

Alain a consenti un cautionnement pour garantir le prêt d'un montant de 60 000 euros contracté par l'EURL lors de sa création. La banque a appelé Alain, en tant que caution et celui-ci grâce à ses économies (20 000), celle de Pierre (10 000 euros) à la vente de sa voiture (6 000), à un don de sa mère (8 000) a réussi à payer les 44 000 euros qu'il avait cautionnés. Il convient de qualifier les diverses sommes utilisées pour ce paiement, de déterminer la contribution à cette dette et si leurs natures divergent de déterminer une récompense.

1°) Nature des fonds utilisés

L'alinéa 1 de l'article 1405 prévoit « *Restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs* ».

En l'espèce, la somme de 8.000 euros a été financée grâce à une donation consentie à Alain par sa mère. Il n'est pas précisé que les sommes aient été données aux deux époux conjointement, ni qu'une stipulation ait été prévue afin que les sommes tombent en communauté.

Cette somme est propre pour avoir été reçue par donation, en vertu de **l'article 1405 alinéa 1 du code civil**.

L'article 1401 du Code civil dispose que « *La communauté se compose activement des acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres* ».

La jurisprudence considère que « *les gains et salaires, produits de l'industrie personnelle des époux, font partie de la communauté* »¹⁴. Les économies provenant des gains et salaires sont également communes.

La jurisprudence¹⁵ considère que les deniers déposés sur les comptes bancaires des époux, même ouverts en leur nom personnel, sont des biens communs.

¹⁴ Cass. Civ. 1ère, 8 février 1978, n°75-15.731

¹⁵ **Civ. 1re, 9 juillet 2008**

En l'espèce, la somme de 20.000 euros provenant des économies d'Alain est commune, ainsi que la somme de 10.000 euros provenant des économies de Pierre qui est également commune.

L'article 1402 du Code civil prévoit « *Tout bien, meuble ou immeuble, est réputé acquêt de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi* ».

En l'espèce, aucune précision n'est apportée sur la date d'acquisition de la voiture et le mode de financement de son acquisition. La voiture était présumée commune en vertu de l'article 1402 du code civil, à défaut de preuve de son caractère propre.

Par le jeu de la subrogation réelle, la somme de 6.000 euros résultant du prix de vente de sa voiture est également commune.

2°) Détermination de la contribution à la dette

Par principe, **l'article 1409 du code civil** dispose que : « *La communauté se compose passivement : -à titre définitif, des aliments dus par les époux et des dettes contractées par eux pour l'entretien du ménage et l'éducation des enfants, conformément à l'article 220 ;*

-à titre définitif ou sauf récompense, selon les cas, des autres dettes nées pendant la communauté »

L'article 1416 du code civil dispose que : « *La communauté qui a acquitté une dette pour laquelle elle pouvait être poursuivie en vertu des articles précédents a droit néanmoins à récompense, toutes les fois que cet engagement avait été contracté dans l'intérêt personnel de l'un des époux, ainsi pour l'acquisition, la conservation ou l'amélioration d'un bien propre.* »

L'article 1417 du code civil dispose que « *La communauté a droit à récompense, déduction faite, le cas échéant, du profit retiré par elle, quand elle a payé les amendes encourues par un époux, en raison d'infractions pénales, ou les réparations et dépens auxquels il avait été condamné pour des délits ou quasi-délits civils.*

Elle a pareillement droit à récompense si la dette qu'elle a acquittée avait été contractée par l'un des époux au mépris des devoirs que lui imposait le mariage ».

En l'espèce, les sommes de 20.000 euros et 10.000 euros correspondant aux économies d'Alain et Pierre, ainsi que pour la somme de 6.000 euros résultant du prix de vente de la voiture, sont communes.

Ces sommes ont été utilisées pour **régler un passif incombant à la communauté** en vertu de l'article **1409 alinéa 3** du code civil, les dettes auprès de la banque étant née pendant la durée du régime.

En effet, cette dette avait été contractée pour soutenir le financement l'EURL commune. Elle n'était donc pas contractée dans l'intérêt personnel de l'un des époux, ni pour l'acquisition, la conservation ou l'amélioration d'un bien propre (article 1416 du code civil). Il ne s'agissait pas non plus d'une amende liée à une infraction pénale (article 1417 du code civil).

Ainsi, ces sommes incombent à titre définitif à la communauté, aucune exception ouvrant droit à récompense au profit de la communauté n'étant ici applicable.

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1433 du Code civil prévoit « *La communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres. Il en est ainsi, notamment, quand elle a encaissé des deniers propres ou provenant de la vente d'un propre, sans qu'il en ait été fait emploi ou remploi.*

La somme de 8.000 euros est propre à Alain et a permis de financer le paiement d'une dette définitivement commune. Une récompense est donc due par la communauté à Alain à ce titre.

4° Le calcul de la récompense

En vertu de **l'alinéa 1 de l'article 1469 du Code civil**, la récompense due à la communauté est égale à la plus faible des deux sommes.

La dépense faite est ici de 8 000 euros. Si la doctrine est unanime pour considérer qu'une récompense est due, deux raisonnements s'opposent pour justifier que soit retenu le montant de la créance payée.

Selon le premier : le profit subsistant est égal à la même somme car il consiste en l'extinction de la dette, la récompense est donc de 8 000 euros en application de l'article 1469 alinéa 1 du Code civil

Selon le second : le profit subsistant est nul, mais en application de **l'alinéa 2 de l'article 1469 du Code civil** (applicable car le paiement d'une dette exigible est nécessaire pour éviter les poursuites), la récompense due à la communauté ne peut être moindre que la dépense faite soit 8000 euros.

II – COMPTE DE RECOMPENSES

- Pierre

Récompenses dues par Pierre :	Récompenses dues par la communauté :
Néant	Cabinet de radiologie : <u>120 000 euros.</u>

Solde au profit de Pierre : 120 000 euros

- Alain:

Récompenses dues par Alain :	Récompenses dues par la communauté :
Néant	Cabinet de radiologie : <u>30 000 euros.</u> EURL : <u>8 000 euros.</u>

Solde au profit d'Alain : 38 000 euros

III – Le passif restant

Pour financer une partie (105 000 euros) de l'acquisition du cabinet de radiologie, un prêt a été contracté pendant le mariage. A ce jour, il reste encore 40 000 euros à rembourser auprès du LCL.

L'article 1409 du Code civil prévoit que sont communes les dettes nées pendant le mariage, à titre définitif ou sauf récompense. En outre, **l'article 1482 du Code civil** dispose que chacun des époux peut être poursuivi pour la totalité des dettes existantes, au jour de la dissolution, qui étaient entrées en communauté de son chef. **L'article 1483** prévoit quant à lui que chacun des époux ne peut être poursuivi que pour la moitié des dettes qui étaient entrées en communauté du chef de son conjoint.

Par conséquent, en l'espèce, la banque pourra poursuivre Pierre pour la totalité de la dette existante s'il était seul emprunteur et Alain pour la moitié de la dette seulement. En revanche, si les époux s'étaient engagés solidairement à rembourser le prêt, Alain et Pierre pourront tous deux être poursuivis pour la totalité de la somme¹⁶.

IV – La créance entre concubins

La somme qu'Alain revendique avoir investie pour financer les études de Pierre a été transmise à celui-ci avant le mariage, soit lorsque le couple était en concubinage.

La définition légale du concubinage a été instaurée par **l'article 515-8** du code civil qui dispose que « *Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple.* »

En l'absence de statut patrimonial du concubinage, les concubins restent soumis au droit commun des obligations, de l'indivision (et plus largement du droit des biens) et de la preuve.

Les concubins ont le plus souvent recours au droit commun des obligations, dont **l'enrichissement injustifié** (C. civ., art. 1303 à 1303-4). L'action *de in rem verso* permet, en effet, au concubin lésé de demander indemnisation de son appauvrissement lorsqu'il a consécutivement enrichi l'autre concubin¹⁷. Mais le succès de l'action est plutôt rare, la preuve d'une sur-contribution à l'obligation naturelle de participer aux dépenses de la vie courante devant être rapportée.

Pour obtenir le remboursement de la somme transmise à Pierre, Alain devrait ainsi prouver l'existence d'un prêt. Il supportera, en application de l'article 1353 du Code civil la charge de la preuve et devra établir :

- qu'il avait la propriété des fonds (ou d'une partie des fonds utilisés)
- qu'il a consenti un prêt.

¹⁶ Civ. 1^{ère}, 4 mars 1980 : *Bull. civ. I*, n°73

¹⁷ Civ. 1^{re}, 8 déc. 1987, n° 85-15.767

Si Alain arrive à établir ces éléments, il sera titulaire d'une créance de remboursement pour le nominal de la somme prêtée (soit 60 000 euros), en application du droit commun, c'est-à-dire du principe du nominalisme, édictée par l'article 1343 du Code civil.

Jean et Marie se sont mariés le 16 juin 2009 sans contrat de mariage. Ils sont soumis au régime de la communauté légale en vertu de **l'article 1400 du Code civil**. Le 11 septembre 2024, Monsieur demande le divorce après avoir découvert que son épouse entretient une liaison avec un autre homme. En application des dispositions de **l'article 1441, 3° du Code civil**, le divorce entraîne la dissolution de la communauté.

Pour procéder à un état liquidatif de la communauté, nous étudierons l'actif (I), nous établirons le compte de récompenses (II) et de créances (III).

I – L'ACTIF

Le couple a acquis en septembre 2009 une maison située près des plages de Gruissan pour en faire le logement de la famille. Le couple vend cette maison en 2021. Une partie du prix de vente est utilisée pour l'acquisition d'un camping-car. Le couple acquiert ensuite en janvier 2024 un appartement à Ustaritz grâce au reliquat du prix de vente de la maison de Gruissan.

La question se pose de savoir quelle est la nature de la maison à Gruissan, du camping-car et de l'appartement et si des droits à récompenses sont dus au titre du financement ces opérations ?

1° La nature du bien

L'article 1401 du Code civil prévoit que constituent des biens communs les acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage, et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de propres de leurs biens propres.

En l'espèce, la maison de Gruissan a été acquise pendant le mariage, tout comme le camping-car, financé grâce à la vente de la maison et l'appartement pendant le mariage, grâce au reliquat du prix de vente de la maison de Gruissan.

Par application de l'article 1401 du Code civil, la maison de Gruissan, le camping-car et l'appartement constituent **des biens communs**.

2° Le financement du bien

La maison de Gruissan a été acquise pour la somme de 260 000 euros frais compris. Pour réaliser cette acquisition, Marie a investi 50 000 euros provenant d'une donation de ses parents. Les formalités de

remploi ont été respectées. Aussi, un prêt d'un montant de 190 000 euros a été contracté. Les échéances et intérêts ont été intégralement remboursés par les salaires des deux époux.

En juin 2021, le bien a été vendu pour un montant de 390 000 euros. Les époux ont réalisé une belle plus-value notamment liée aux différents travaux d'amélioration financés par des fonds communs. Sans ces travaux la valeur du bien, au jour de l'aliénation, était estimée à 350 000€.

En juillet 2022, l'acquisition du camping-car pour un montant de 130 000 euros a été financée par le prix de vente de l'ancien logement familial. Aujourd'hui, le bien est estimé à une valeur de 105 000 euros.

L'appartement a quant à lui a été acquis pour un montant de 260 000 euros frais compris. Cette somme a été financée par le reliquat du prix de vente de la maison de Gruissan que les époux avaient soigneusement placé sur un livret de développement durable et solidaire (LDDS) après l'acquisition du camping-car. Ce reliquat s'élève à 390 000 (prix de vente de la maison de Gruissan) – 130 000 (prix d'acquisition du camping-car), soit 260 000 euros. Il a donc permis de financer l'intégralité de l'acquisition.

Il convient de s'interroger sur la nature de ces sommes : sont-elles communes ou propres ?

Concernant l'acquisition de la maison de Gruissan :

- La donation reçue par Madame de ses parents d'un montant de 50 000 euros constitue un bien propre de celle-ci par application de **l'article 1405 alinéa 1^{er} du Code civil**.
- Le prêt de 190 000 euros contracté par les époux pendant le mariage constitue, pour ce qui est du passif, une dette commune, par application de **l'article 1409 du Code civil**. L'obligation de remboursement qui en résulte intègre le passif définitif de la communauté, la dette n'ayant pas été souscrite dans l'intérêt personnel de Monsieur¹⁸. De façon corrélative, la somme empruntée intègre l'actif de la communauté sur le fondement de **l'article 1401 du Code civil**. Les échéances et intérêts ont été intégralement remboursés par les salaires des deux époux, qui constituent des biens communs par application de l'article 1401 du Code civil.
- Les 20 000 euros restants sont présumés avoir été financés par des fonds, qui, à défaut de précisions, constitue des biens de communauté par application de **l'article 1402 du Code civil**.

Par conséquent, une partie de l'acquisition de la maison de Gruissan, bien commun, a été financée par des fonds propres de Madame (50 000 euros) et une autre partie par des fonds provenant de la communauté (190 000 + 20 000 soit 210 000).

Concernant l'acquisition du camping-car :

¹⁸ Voir en ce sens Civ. 1^{ère} 19 sept. 2007, n°05-15.940

- Elle a été financée entièrement grâce au produit de la vente de la maison de Gruissan, qui constitue un bien commun, par application de l'article 1401 du Code civil et par l'effet de la subrogation réelle.

Concernant l'acquisition de l'appartement :

-Elle été financée entièrement par des fonds communs. Ils ont en outre été placés sur un livret séparé après l'acquisition du camping-car, ce qui ne laisse pas de doute quant à la provenance des fonds employés.

3° Le justification d'un droit à récompense

L'article 1433 du Code civil prévoit que « *La communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres. Il en est ainsi, notamment, quand elle a encaissé des deniers propres ou provenant de la vente d'un propre, sans qu'il en ait été fait emploi ou remploi.*

En l'espèce, l'acquisition de la maison, bien commun, a été financée par des deniers propres à Madame. En outre, l'acquisition du camping-car et de l'appartement, biens communs, a été financée par le reliquat du produit de vente de la maison de Gruissan, elle-même financée en partie par des fonds propres de Madame.

Par suite, la communauté a tiré profit de biens propres et en doit récompense à Madame en vertu de l'article 1433 du Code civil.

4° Le calcul des récompenses

La dépense faite par Madame est de 50 000 euros.

Cette dépense a permis d'acquérir un bien commun qui, au jour de la liquidation, est sorti du patrimoine emprunteur. Néanmoins, un nouveau bien également commun a été acquis grâce à une partie du produit de la vente du bien aliéné. Or, dans ce cas de figure, la jurisprudence est venue préciser qu'une récompense unique est due à l'époux dont les fonds propres ont contribué au financement du premier immeuble, cette récompense étant égale au profit subsistant évalué sur le nouveau bien subrogé au bien aliéné¹⁹. Le profit subsistant correspond donc pour partie à la valeur actuelle du bien acquis en remplacement qui se trouve dans le patrimoine emprunteur, soit 105 000 euros.

¹⁹ Cassation de l'arrêt ayant décidé que la communauté était redevable de deux récompenses, l'une au titre de l'acquisition du premier immeuble et l'autre au titre de l'acquisition du second immeuble : Civ. 1^{re}, 20 juin 2012, n° 11-18.504 P: D 2012. 1676; RTD civ. 2012. 559, obs. Vareille; AJ fam. 2012. 468, note Hilt.

En outre, l'aliénation du 1^{er} bien a donné lieu à une deuxième acquisition, l'appartement, deuxième bien subrogé, financée par le reliquat du produit du bien aliéné. Le profit subsistant correspond donc également pour partie à la valeur actuelle du troisième bien acquis qui se trouve dans le patrimoine emprunteur, soit 260 000 euros (à défaut de précisions, on supposera que la valeur de l'appartement n'a pas évoluée depuis son acquisition).

Dans cette situation, il y a eu deux acquisitions distinctes qui se trouvent toujours, au jour de la liquidation, dans le patrimoine emprunteur, et qui correspondent à deux réinvestissements partiels du prix de vente de la maison de Gruissan. Il y a lieu de déterminer dans quelle proportion Madame a, par ses fonds propres, contribué à enrichir la communauté :

-Dans un premier temps, il faut alors calculer le profit subsistant au titre de la première acquisition : $DF / CT \times \text{valeur aliénation (sans les travaux)} = 50\,000 / 260\,000 \times 350\,000^* = \underline{67\,308}$ (arrondi au supérieur).

*Concernant la valeur de la maison de Gruissan qui a été aliénée, il y a lieu de prendre en compte l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur. En effet, la jurisprudence est venue préciser que si le bien a été aliéné avant la liquidation, cet avantage est évalué au jour de l'aliénation en considération du prix effectivement reçu et non en fonction de la valeur à dire d'expert du bien au jour de l'aliénation²⁰. Néanmoins, l'énoncé précisant que la plus-value est notamment liée aux différents travaux d'amélioration financés par des fonds communs, et que sans ces travaux, le bien aliéné était estimé à 350 000, il y a lieu de déduire du montant du prix de vente celui des fonds communs ayant financé les travaux pour calculer le profit subsistant.

-Ensuite, il faut déterminer la proportion d'utilisation du prix de vente de la maison de Gruissan dans chacun des deux réinvestissements.

- $130\,000 / 390\,000$ (investissement camping-car) = 1/3
- $260\,000 / 390\,000$ (investissement appartement) = 2/3

-Enfin, il s'agit de raisonner réinvestissement par réinvestissement :

- **Pour la réévaluation du profit subsistant de l'acquisition du camping-car**, seul 1/3 de ce profit doit être réévalué au regard de la valeur actuelle du camping-car, on peut parler ici de (la première) partie réévaluable du profit subsistant.

²⁰ Civ. 1^{re}, 11 juin 1991, n° 90-12.142 P.

- $PS \text{ initial} \times \text{partie du prix de vente investi} / \text{cout totale du prix de vente} = 67\,308 \times (130\,000 / 390\,000) = 22\,436$

Pour déterminer la valeur du PS lié à l'acquisition du camping-car, il faut utiliser la partie réévaluable du profit subsistant initial (22 436), déterminer la proportion au regard du cout global de cette nouvelle opération (acquisition camping-car 130 000) et l'actualiser selon la valeur au jour de la liquidation (105 000).

- $22\,436 / 130\,000 \times 105\,000 = 18\,121$

Le profit subsistant au titre l'acquisition du camping-car serait de 18 121€.

- **Pour la réévaluation du profit subsistant de l'acquisition de la nouvelle maison**, seul 2/3 du profit subsistant initial doit être réévalué au regard de la valeur actuelle de la nouvelle maison, on peut parler ici de (la seconde) partie réévaluable du profit subsistant initial.

- $\text{Profit subsistant initial} \times \text{partie du prix de vente investi} / \text{cout totale du prix de vente} = 67\,308 \times (260\,000 / 390\,000) = 44\,872$

Pour déterminer la valeur du profit subsistant réévalué au titre de l'acquisition de la nouvelle maison, il faut utiliser la partie réévaluable du profit subsistant initial (44 872), déterminer la proportion au regard du cout global de cette nouvelle opération (acquisition maison 260 000) et l'actualiser selon la valeur au jour de la liquidation (260 000).

- $44\,872 / 260\,000 \times 260\,000 = 44\,872$

Le profit subsistant au titre l'acquisition de la maison serait de 44 872.

Le profit subsistant au titre de ces deux acquisitions de biens qui se trouvent au jour de la liquidation dans le patrimoine emprunteur serait donc de **62 993€** (première partie du profit subsistant réévalué + deuxième partie du profit subsistant réévalue).

Comme le prévoit **l'article 1469 du Code civil** par principe, la récompense est égale à la plus faible des deux sommes. Toutefois, l'alinéa 3 de l'article 1469 prévoit une exception : la récompense ne peut être moindre que le profit subsistant lorsque la valeur empruntée a servi à acquérir un bien.

Or, en l'espèce, la dépense faite par Madame a servi à l'acquisition d'un bien commun dont l'aliénation a permis l'acquisition de deux autres biens communs qui se trouvent au jour de la liquidation dans le patrimoine emprunteur.

Par conséquent, il convient d'appliquer l'exception posée par l'article 1469 alinéa 3 du Code civil et de retenir la plus forte des deux sommes, soit le PS. **La communauté devra récompense à Madame hauteur du PS : 62 993€ euros.**

NB : Il était également possible de procéder au raisonnement utilisé quand il y a une seule acquisition avec le bien vendu en deux temps (le résultat chiffré est bien sûr identique) :

-Dans un premier temps, il faut alors calculer le profit subsistant résultant du premier réinvestissement (l'acquisition du camping-car) :

$$PS = 50\,000/260\,000 * 350\,000/390\,000 * 105\,000$$

$$PS = 18\,121$$

Le profit subsistant au titre l'acquisition du camping-car serait de 18 121€.

*Concernant la valeur de la maison de Gruissan qui a été aliénée, il y a lieu de prendre en compte l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur. En effet, la jurisprudence est venue préciser que si le bien a été aliéné avant la liquidation, cet avantage est évalué au jour de l'aliénation en considération du prix effectivement reçu et non en fonction de la valeur à dire d'expert du bien au jour de l'aliénation¹. Néanmoins, l'énoncé précisant que la plus-value est notamment liée aux différents travaux d'amélioration financés par des fonds communs, et que sans ces travaux, le bien aliéné était estimé à 350 000, il y a lieu de déduire du montant du prix de vente celui des fonds communs ayant financé les travaux pour calculer le profit subsistant.

-Ensuite, il faut déterminer le profit subsistant résultant du deuxième réinvestissement (acquisition de l'appartement) :

$$PS = 50\,000/260\,000 * 350\,000/390\,000 * 260\,000$$

$$PS = 44\,872$$

Le profit subsistant au titre l'acquisition de la maison serait de 44 872.

Le profit subsistant au titre de ces deux acquisitions de biens qui se trouvent au jour de la liquidation dans le patrimoine emprunteur serait donc de **62 993€** (première partie du profit subsistant réévalué + deuxième partie du profit subsistant réévalué).

Comme le prévoit l'**article 1469 du Code civil** par principe, la récompense est égale à la plus faible des deux sommes. Toutefois, l'alinéa 3 de l'article 1469 prévoit une exception : la récompense ne peut être moindre que le profit subsistant lorsque la valeur empruntée a servi à acquérir un bien.

Or, en l'espèce, la dépense faite par Madame a servi à l'acquisition d'un bien commun dont l'aliénation a permis l'acquisition de deux autres biens communs qui se trouvent au jour de la liquidation dans le patrimoine emprunteur.

Par conséquent, il convient d'appliquer l'exception posée par l'article 1469 alinéa 3 du Code civil et de retenir la plus forte des deux sommes, soit le PS. **La communauté devra récompense à Madame hauteur du PS : 62 993€ euros.**

II – COMPTE DE RECOMPENSES

- Madame

Récompenses dues par Madame	Récompenses dues par la communauté :
Néant	Maison de gruissan, camping car et appartement : 62 993€.

Solde au profit de Madame : **62 993€** euros

- Monsieur:

Récompenses dues par Monsieur :	Récompenses dues par la communauté :
Néant	Néant

III– La créance de Monsieur

Le 1^{er} janvier 2009, soit avant le mariage, Monsieur avait prêté à Madame la somme de 8 000€. M d'ailleurs une reconnaissance de dette signée par Marie qui prévoit que la somme due est « *exigible à compter du 1^{er} mars 2009* ». Monsieur souhaite obtenir restitution de la somme prêtée. ***Peut-il intenter une action en justice contre Madame et, le cas échéant, sur quel fondement ?***

La dette ayant été contractée avant le mariage, elle n'entre pas dans le champ du passif commun de l'article 1409 du Code civil. Il s'agit d'une dette personnelle à Madame contractée pendant la période de concubinage et soumise au droit commun des obligations. De façon corrélative, la créance est personnelle à Monsieur. L'énoncé indique par ailleurs que Monsieur souhaite « tirer un trait sur cette histoire de plus de 30 ans ».

L'article 2224 du Code civil dispose que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Néanmoins, l'article 2236 du Code civil prévoit une exception en faveur des époux et partenaires liés par un pacte civil de solidarité. Ce texte dispose en effet que la prescription « *ne court pas ou est suspendue entre époux, ainsi qu'entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité* ».

Concrètement, un individu marié ou pacsé peut agir contre son conjoint ou son partenaire pour une créance née entre eux durant le mariage ou le pacs et, après la dissolution de l'un de ces derniers, dans un délai de cinq ans. Les concubins sont exclus de cette disposition et sont, dès lors, soumis au régime de prescription de droit commun, sans suspension pour la durée du concubinage : « l'action en partage de l'indivision est imprescriptible, les créances entre l'indivision et les concubins se prescrivent par cinq années, et les créances « simples » entre concubins se prescrivent selon le délai qui est applicable en fonction de leur fondement, lequel commencera à courir, en principe, à compter du jour où le concubin

créancier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer »²¹. Aussi, si la durée du concubinage est importante et que l'un des concubins considère détenir une créance contre l'autre, il se doit le plus souvent d'agir au cours du concubinage, alors qu'un époux ou un partenaire peut attendre la dissolution de son union.

Or, en l'espèce, la créance est née en janvier 2009 soit avant le mariage. Une reconnaissance de dette signée par Madame prévoyait que la somme due est « exigible à compter du 1^{er} mars 2009 ». Les concubins se sont ensuite mariés le 16 juin 2009 et, le 11 septembre 2024, Monsieur demande le divorce.

Par conséquent, par application de **l'article 2224 du Code civil**, la prescription de l'action de Monsieur est titulaire pour le recouvrement de la créance qu'il détient contre Madame a commencé à courir le 1^{er} mars 2009. Néanmoins, conformément à **l'article 2236 du Code civil**, cette prescription a été suspendue par l'effet du mariage le 16 juin 2009. Le divorce entraînant, quant à lui, dissolution de la communauté en application des dispositions de **l'article 1441, 3° du Code civil**, la prescription a recommencé à courir en septembre 2024 à compter de son prononcé. Si l'on se situe en novembre 2024, la prescription aura couru pour un délai, au total, d'environ 5 mois. Monsieur peut donc agir en remboursement contre Madame.

Correction réalisée par :

Sarah ANIEL, Professeur agrégé d'économie-gestion, co-coordinatrice du BTS CJN du Lycée Jean Monnet.

Relue par l'équipe pédagogique :

Séverine CABRILLAC, Professeur de droit privé et de sciences criminelles à l'Université de Montpellier.
Erwan Le Leuch, doctorant contractuel consacrant une thèse « Couple et indivision » sous la direction du Professeur Solange BECQUÉ-ICKOWICZ.

COUP DE CŒUR DE LA SÉANCE

Chers étudiants, Chères étudiantes,

Dans l'objectif d'approfondir la question du calcul du profit subsistant de l'amélioration d'un bien propre due à la fois à des dépenses assumées par la communauté et à l'industrie personnelle d'un époux ou des tiers non rémunérés, nous vous invitons à lire l'article de M. Quentin Guiguet-Schiélé :

« Calcul de profit subsistant : la Cour de cassation s'improvise professeure de mathématiques », Quentin Guiguet-Schiélé, Dalloz actualité 10 septembre 2024 commentaire Civ. 1re, 23 mai 2024, F-D, n° 22-18.911.

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation énonce que « si l'amélioration d'un bien propre est due à la fois à des dépenses assumées au moins partiellement par la communauté et à l'industrie personnelle déployée par un époux ou des tiers non rémunérés, le montant de la récompense due est égal à la part de la plus-value apportée au bien par les travaux réalisés découlant du financement assumé par la

²¹ E. Buat-Ménard, Dossier, Liquidation des régimes patrimoniaux : la prescription des créances dans le couple, AJ fam. 2015. 461

communauté, à l'exclusion de la part de cette plus-value découlant de l'industrie déployée et, le cas échéant, de dépenses ne provenant pas de la communauté ».

Pour faciliter la compréhension de cette solution, M. Quentin Guiguet-Schielé commence par rappeler d'une part, que lorsque des travaux sont réalisés sur un bien, le coût total comprend le prix des matériaux et celui de la main d'œuvre ; d'autre part, les améliorations du bien augmentent sa valeur : c'est la plus-value d'amélioration. L'auteur propose ensuite une méthode de calcul découpée en trois étapes, plus simple, tout en respectant l'approche pédagogique des juges du droit :

Étape 1 : calculer la plus-value d'amélioration : $(A-B)$;

Étape 2 : diviser le montant des dépenses assumées par la communauté par le coût total fictif des travaux : (C/D) ;

Étape 3 : multiplier les deux résultats $[(A-B) \times (C/D)]$.

M. Quentin Guiguet-Schielé illustre enfin cette méthode par un exemple chiffré que nous vous invitons à consulter.

BONNE LECTURE !