



# Versement d'une récompense à l'époux ayant contribué au financement d'un bien propre via une SCI

publié le 06/07/2015, vu 6448 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Lorsqu'un époux constitue une SCI immobilière à l'aide d'un emprunt financé à la fois par la communauté et par son épouse que par lui-même et reçoit la maison en bien propre avant la liquidation de la communauté, à quoi l'épouse peut-elle prétendre?**

*Cass. 1e civ. 8 octobre 2014 n° 13-21.879 (n° 1133 FS-PBI)*

Un époux contracte un emprunt en son nom propre pour la construction d'une maison par le biais d'une SCI, lequel est remboursé en partie par la communauté. A l'occasion de la procédure de divorce, il reçoit la maison en bien propre avant la liquidation de la communauté. La Cour de Cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel tendant à ce que l'époux verse une récompense à l'épouse au titre de la SCI.

*« Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. G. et Mme P. se sont mariés le 1<sup>er</sup> septembre 1979 sous le régime conventionnel de la communauté réduite aux acquêts ; qu'un jugement du 3 novembre 2003 a prononcé leur divorce et ordonné la liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux ;*

*Sur le premier moyen du pourvoi principal de M. G. et sur le premier moyen, pris en ses deux branches, du pourvoi incident de Mme P. :*

*Attendu que ces moyens ne sont pas de nature à permettre l'admission des pourvois ;*

*Sur le second moyen, pris en ses trois branches, du pourvoi principal :*

*Attendu que M. G. fait grief à l'arrêt, statuant sur les difficultés nées de la liquidation du régime matrimonial, de le condamner à payer à la communauté la somme de 360 998,45 euros au titre de la SCI Bella Vista et à Mme P. la somme de 42 654,45 euros au même titre, alors, selon le moyen :*

*1° que le profit subsistant s'apprécie en considération du bien acquis à l'aide de deniers communs et qu'en se fondant, pour calculer la récompense due à la communauté par M. G., sur la valeur actuelle de l'immeuble appartenant à la SCI Bella Vista, cependant qu'elle avait elle même constaté que l'emprunt contracté par l'époux et remboursé en partie à l'aide de deniers communs avait uniquement financé un apport en compte courant d'associé, ce dont il résultait que la récompense devait être fixée en fonction de cette créance en compte courant, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1469 du code civil ;*

*2° qu'en toute hypothèse, le profit subsistant ne peut être apprécié en considération d'un bien autre que celui acquis à l'aide de deniers communs que si le premier bien est subrogé au second et qu'en relevant, pour écarter le moyen par lequel M. G. faisait valoir que les sommes versées par la communauté avaient seulement engendré une créance en compte courant, qu'il ne s'agissait pas d'appliquer le droit des sociétés, bien que seul celui ci aurait permis d'établir que*

*l'immeuble sur lequel elle s'était fondée pour calculer le profit subsistant était la contrepartie de la créance de compte courant, la cour d'appel a violé l'article 1469 du code civil ;*

*3°/ qu'en toute hypothèse, la communauté, à laquelle sont affectés les fruits et revenus des biens propres, doit supporter les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de ces biens, qui sont la charge de la jouissance des propres et qu'en jugeant que récompense serait due à la communauté au titre des intérêts des emprunts souscrits pour l'acquisition de l'immeuble appartenant en propre à M. G., au motif inopérant que la jouissance par la communauté du bien n'était pas établie, le couple n'ayant pas logé dans l'immeuble, la cour d'appel a violé les articles 1401, 1403, 1437 et 1469 du code civil ;*

*Mais attendu, d'abord, qu'ayant relevé, d'une part, que la SCI Bella Vista avait réalisé une opération immobilière financée par des emprunts contractés à titre personnel par M. G. et remboursés en partie par des fonds communs et des fonds propres de Mme P., d'autre part, que M. G. s'était vu attribuer un immeuble à la suite de la dissolution de la société, puis l'avait revendu, la communauté n'étant pas liquidée, c'est par l'exacte application de l'article 1469 du code civil que la cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, déclaré M. G. redevable d'une récompense et d'une créance calculées selon les règles du profit subsistant en fonction du prix de revente de l'immeuble ;*

*Attendu, ensuite, que la communauté ne saurait supporter les dettes qui sont la charge de la jouissance d'un bien acquis par un époux au cours de l'indivision post communautaire ; que l'arrêt relève que l'immeuble qui était la propriété de la SCI Bella Vista a été attribué à M. G. au cours de l'indivision post communautaire ; qu'il en résulte que la communauté ne saurait supporter les intérêts des emprunts ayant permis d'acquérir l'immeuble qui, après avoir appartenu à la SCI Bella Vista, est devenu personnel à M. G. ; que, par ce motif de pur droit, substitué, dans les conditions de l'article 1015 du code de procédure civile, à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;*

*D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;*

*Mais sur la deuxième branche du troisième moyen du pourvoi incident, qui est préalable :*

*Vu les articles 1401 et 1402 du code civil ;*

*Attendu que, pour débouter Mme P. de sa demande tendant à voir déclarer communes les parts attribuées à M. G. dans la SCI du Jeu de Paume, l'arrêt, après avoir relevé que les statuts de la société, créée entre celui ci et son frère, ont été signés le 22 août 1979 et enregistrés le 4 septembre 1979, que les apports de M. G. ont été libérés le 3 septembre 1979 et que la société a été immatriculée le 3 décembre 1979, retient que les parts sociales ont été acquises au moyen de fonds présumés communs, mais en réalité propres dès lors que M. G. s'était engagé par le contrat de société avant son mariage ;*

*Qu'en se déterminant ainsi par des motifs inopérants, alors que, dans les rapports entre les époux, la valeur des parts d'une société civile présente un caractère commun en cas d'acquisition au moyen de fonds communs ou un caractère propre en cas d'acquisition à l'aide de fonds propres en présence d'un accord des époux ou d'une déclaration d'emploi ou de remploi, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;*

**Par ces motifs**, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

**Casse et annule**, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme P. de ses demandes relatives à la SCI du Jeu de Paume, l'arrêt rendu le 14 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Laisse à la charge de chacune des parties les dépens par elle exposés ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit octobre deux mille quatorze. »