

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 septembre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Hack et Perrot, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 530 al. 1, 531 CO ; 308 al. 1 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.F.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 5 mars 2018 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 mars 2018, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé le divorce des époux Z. _____ et A.F. _____ (I), a dit que, dès l'entrée en force du jugement, A.F. _____ verserait à Z. _____ un montant de 270'988 fr. au titre de la liquidation des rapports patrimoniaux (II), a ordonné le partage par moitié des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés par les époux pendant la durée du mariage (III), a ordonné la transmission, dès l'entrée en force du jugement, de la cause à la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal pour déterminer les montants exacts à partager en application du chiffre III ci-dessus et pour en ordonner le transfert (IV), a donné ordre au Registre foncier, office de la Riviera-Pays-d'Enhaut, de radier l'annotation de l'interdiction d'aliéner et/ou de mettre en gage la parcelle dont A.F. _____ était propriétaire, selon le chiffre II de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 15 décembre 2014, et a dit que cette annotation ne serait levée que moyennant accord écrit de Z. _____ ou production de la preuve que celle-ci avait été intégralement désintéressée dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial (V), a arrêté les frais judiciaires à 18'600 fr., les a mis à la charge de Z. _____ par 4'650 fr. et à la charge de A.F. _____ par 13'950 fr., les a compensés avec les avances versées par les parties et a dit que A.F. _____ était le débiteur de Z. _____ d'un montant de 5'700 fr. à titre de remboursement de la part des frais judiciaires mis à sa charge que Z. _____ avait avancés (VI), a dit que A.F. _____ était le débiteur de Z. _____ de la somme de 7'500 fr. à titre de dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont retenu que l'épouse avait joué un très grand rôle dans la décision d'acquérir un terrain et d'y construire une habitation à l'intention de la famille, ainsi que dans la concrétisation de cette décision sur les plans financiers et matériels. Toutes les démarches avaient été menées par les deux parties ensemble et le caractère commun du projet avait été largement confirmé par les

témoignages de la famille [...] et des voisins des parties. Quant au contrat de prêt du 21 février 1984, il ne contredisait pas l'existence d'une société simple, la clause relative à l'intérêt confirmant l'intention des parties d'affecter l'immeuble au logement commun. L'expert avait en outre indiqué que, sans les restrictions résultant de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger (ci-après : LFAIE ; RS 211.412.41), l'achat aurait été effectué aux deux noms. La propriété ayant été acquise par la contribution financière de l'épouse et par des fonds empruntés, ainsi que par le travail personnel des parties, les premiers juges ont considéré que chaque partie avait apporté sa part dans la société simple. Ils ont dès lors procédé à sa liquidation. Puis, s'agissant de la liquidation du régime matrimonial, ils ont estimé qu'ils n'avaient pas de raison de s'écarter de la synthèse de l'expert.

B. Par acte du 20 avril 2018, A.F. _____ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens que les chiffres II, V, VI à VIII de son dispositif soient annulés, que l'annotation de la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle n° [...] d' [...] soit radiée et que Z. _____ lui verse un montant de 5'000 fr. à titre de liquidation du régime matrimonial.

Par réponse du 13 juin 2018, Z. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. A.F. _____, né le [...] 1952, de nationalité suisse, et Z. _____, née [...] le [...] 1952, de nationalités suisse et [...], se sont mariés le [...] 1986 en [...].

Deux enfants, aujourd'hui majeurs, sont issus de cette union : B.F. _____, née le [...] 1984, et C.F. _____, né le [...] 1985.

2. Z._____ est arrivée en Suisse au mois de mars 1980 pour travailler en qualité d'infirmière au CHUV. En février 1981, elle a rencontré A.F._____. En automne 1982, les parties ont loué un appartement à [...] dans lequel elles ont emménagé. Jusqu'au mariage, elles ont vécu en concubinage.

A.F._____ a acheté par acte de vente signé le 14 septembre 1983 la parcelle n° [...] de la commune d' [...]. Le couple a construit une maison familiale de type [...] sur cette parcelle. Elle y a emménagé en avril 1984.

Z._____ a quitté la maison familiale en 2010. Le 16 décembre 2010, elle a déposé une requête de mesures protectrices de l'union conjugale.

Par prononcé de mesures protectrices de l'union conjugale du 25 février 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a notamment interdit à A.F._____, sous la menace de l'art. 292 CP, d'aliéner de quelque manière que ce soit et/ou d'augmenter la dette hypothécaire sur le bien-fonds n° [...], confirmant ainsi le prononcé d'extrême urgence rendu le 20 décembre 2010. Le président a notamment retenu que A.F._____ avait déclaré ne pas avoir d'attachement pour la villa conjugale elle-même, mais uniquement pour son atelier.

3.

3.1 Z._____ a fait valoir qu'elle avait été à l'origine du projet d'acquisition d'un bien-fonds et de la construction de la maison pour la famille que les parties avaient l'intention de fonder. De nationalité [...], elle n'était pas habilitée, à l'époque, à acquérir un bien immobilier en Suisse.

Z._____ a allégué que le terrain avait été choisi d'un commun accord par les parties et qu'elle avait entrepris elle-même toutes

les démarches auprès de l'entreprise [...] qui était venue monter la villa préfabriquée. Bien qu'enceinte dès la mi-juillet 1983 et travaillant à plein temps, elle a affirmé avoir consacré tout son temps au suivi de la construction de la cave et de la dalle du rez-de-chaussée avec pose de l'isolation et du drainage. Elle a précisé que, durant la présence de l'entreprise [...], elle était toujours sur place pour donner les instructions nécessaires en [...]. Elle aurait également consacré du temps au suivi des aménagements intérieurs (peinture) et extérieurs puis, une fois installés dans la villa à fin avril 1984, à finir l'intérieur, aménager le jardin, enlever les cailloux, aplanir la terre et engazonner, et, enfin, aux travaux inhérents à l'installation de la piscine en 1986.

M._____ et A.U._____, sœurs de Z._____, ainsi que B.U._____, beau-frère de Z._____, entendus par commission rogatoire, ont confirmé le caractère commun du projet d'achat et de construction de la maison familiale et le fait que Z._____ avait beaucoup travaillé pour l'acquisition et la construction de cette maison.

Entendus en qualité de témoins, A.A._____ et B.A._____, A.R._____ et D.F._____, voisins et amis des parties, ont confirmé que Z._____ était régulièrement sur le chantier et qu'elle avait travaillé pour les aménagements extérieurs, le jardin et la piscine.

3.2 A.F._____, pour sa part, a fait valoir que l'acquisition d'un terrain et la construction d'une maison était un projet qu'il avait depuis longtemps, que son épouse ne s'était intéressée que de façon tout à fait ordinaire au chantier, les décomptes d'heures produits par celle-ci étant tout à fait irréalistes. Il a affirmé que les ouvriers présents sur place parlaient tous le français ou l'anglais, de sorte qu'il pouvait tout à fait communiquer avec eux. Il a précisé que l'aide très sporadique de Z._____ dans le cadre de la construction du logement familial n'avait à aucun moment dépassé une contribution normale à l'entretien de la famille.

3.3 A.F._____ a obtenu deux prêts hypothécaires, respectivement de 280'000 fr. en 1^{er} rang et de 30'000 fr. en 2^e rang, de la part de la Caisse de retraite [...]. L'emprunt de 280'000 fr. a été augmenté à 310'000 fr. en octobre 1984.

3.4 Le 21 février 1984, les parties ont signé devant notaire un contrat de prêt. Il y est précisé, à titre préliminaire, que A.F._____ a acquis une parcelle sur laquelle une maison d'habitation est en cours de construction, qu'il a obtenu deux prêts hypothécaires pour financement partiel du prix de revient de la propriété, terrain et bâtiment compris, et que le surplus du prix de revient sera partiellement payé par un prêt privé consenti par Z._____. A.F._____ y admet avoir reçu de Z._____ 35'000 fr., montant dont il se reconnaît débiteur envers Z._____. Il est encore indiqué que la contre-valeur de ce prêt a servi par 17'000 fr. au financement partiel du prix d'acquisition de la parcelle et par 18'000 fr. au financement partiel du coût de construction de la villa. Selon le contrat, la dette ne portera pas intérêt et le remboursement de la dette ne pourra pas être provoqué aussi longtemps que créancière et débiteur feront ménage commun. Enfin, il est mentionné que la créance sera garantie par la délivrance en faveur de Z._____ d'une cédule hypothécaire au porteur de 3^e rang.

Le même jour, une cédule hypothécaire au porteur d'un montant de 35'000 fr. en 3^e rang a été constituée.

A une date indéterminée, la cédule a servi de garantie à un crédit de 24'500 fr. ouvert aux deux noms, sous compte n° 308.38.45, par la Banque W._____. En juin 1996, le crédit a été porté à 35'000 fr., puis à 40'000 fr. en octobre 1998.

3.5 En 1986, un bassin-piscine a été installé. En 1995, des travaux de rénovation de la cuisine et de la salle de bains ont été financés intégralement au moyen d'un crédit de 62'000 fr. accordé par la Banque W._____ par l'intermédiaire d'un compte de rénovation n° [...] ouvert

aux deux noms. Une nouvelle cédule hypothécaire de 62'000 fr. a été constituée à cette occasion en 3^e rang.

3.6 Le 28 juin 2002, la Banque X. _____ a accordé à A.F. _____ un prêt hypothécaire de 422'000 fr. destiné au remboursement total des dettes envers la Caisse de pensions [...] et la Banque W. _____. A titre de garantie, quatre cédules hypothécaires au porteur grevant la parcelle n° [...] ont été remises à la banque, à savoir :

- cédule de 310'000 fr., grevant en 1^{er} rang la parcelle n° 1565;
- cédule de 30'000 fr., grevant en 2^e rang la parcelle précitée;
- cédule de 62'000 fr., grevant en 3^e rang la parcelle précitée;
- cédule de 35'000 fr. grevant en 3^e rang la parcelle précitée.

Le 21 janvier 2009, l'emprunt hypothécaire a été augmenté à 437'000 francs.

4.

4.1 Le 10 février 2014, A.F. _____ a ouvert action en divorce par le dépôt d'une demande unilatérale. Il a conclu à l'admission de sa demande (1), à ce que le mariage soit dissous par le divorce (2), à ce qu'aucune contribution d'entretien ne soit allouée à Z. _____ (3), à la radiation de la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle n° [...] de la commune d' [...] (4), à ce que Z. _____ lui verse un montant de 5'000 fr. au titre de la liquidation du régime matrimonial (5) et au partage des avoirs de prévoyance professionnelle conformément au principe de l'art. 122 CC (6), sous suite de frais et dépens (7 et 8).

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 8 août 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a notamment ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, office de la Riviera-Pays-d'Enhaut, d'une annotation de l'interdiction d'aliéner et/ou de mettre en gage la parcelle n° [...] d' [...] dont A.F. _____ est propriétaire.

Par réponse du 20 août 2014, Z. _____ a conclu à l'admission des conclusions 2 et 6 de la demande et au rejet des autres conclusions. Elle a conclu à titre reconventionnel, avec suite de frais et dépens, à la

dissolution du mariage (I), à ce que A.F._____ lui verse une rente mensuelle de 500 fr. par mois jusqu'à la cessation par celui-ci de son activité professionnelle (II) et à ce que la plus-value des biens mobiliers et immobiliers acquise durant le concubinage qualifié et le mariage à concurrence de 430'000 fr. lui soit attribuée au titre de la liquidation des intérêts financiers entre les parties (III)

Par réplique reçue au greffe du tribunal le 28 octobre 2014, A.F._____ a repris les conclusions de sa demande.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 décembre 2014, le président du tribunal a notamment confirmé l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 8 août 2014.

4.2 Le 31 mars 2017, Me V._____, notaire à [...], a rendu son rapport d'expertise sur les allégués n^{os} 82, 85, 90, 99, 100, 101, 102, 118, 119, 147 et 149 de la procédure. Il en ressort notamment ce qui suit :

« 2. Parcelle [...] d' [...]

2.1 Acquisition du terrain

(...)

De nationalité [...], Mme Z. _____ n'était pas habilitée, à l'époque, à acquérir un bien immobilier en Suisse. Elle explique cependant qu'elle a été à l'origine du projet d'acquisition d'un bien-fonds et de la construction d'une maison pour la famille que les parties avaient l'intention de fonder. Toutes les démarches auraient été menées par les deux parties ensemble, à savoir aussi bien la recherche du terrain que les démarches en relation avec la construction de l'habitation. M. A.F. _____ ne paraît pas contester le caractère commun du projet, qui est amplement confirmé par les témoignages de la famille [...] de Mme Z. _____.

2.2 Travaux de construction

La construction d'une maison préfabriquée commandée en [...] a commencé aussitôt après l'achat du terrain.

Les deux parties confirment le coût initial de CHF 103'757 évoqué à l'allégué 52.

Le prix de revient de base (terrain, frais d'acquisition et maison préfabriquée) a ainsi atteint quelque CHF 260'000.

D'importants travaux supplémentaires ont dû être exécutés, car la maison livrée de [...] ne comportait que les murs porteurs, les murs extérieurs et la toiture. L'intérieur de l'habitation était vide. Il n'y avait ni installations électriques, ni équipements sanitaires (sauf les appareils), ni conduites d'évacuation.

Pour Mme Z. _____, le coût des travaux supplémentaires a dû représenter quelque CHF 100'000. M. A.F. _____ n'est pas en mesure de chiffrer ce coût et il précise qu'il n'existe aucun décompte final.

Les deux parties paraissent avoir consacré tout leur temps disponible aux travaux d'aménagement de leur logement.

En octobre 1986, un bassin-piscine a encore été installé. (...) Le prix s'était élevé à CHF 3'800. La creuse du trou a été effectuée par une machine, puis un ami s'est occupé de créer le fond en béton. Ensuite, l'entreprise [...] SA a installé le bassin. M. A.F. _____ s'est occupé de la partie électrique ainsi que du système de tuyaux. Les aménagements extérieurs autour de la piscine ont été réalisés par le couple.

2.3 Financement

D'après les déclarations concordantes des parties, M. A.F. _____ avait obtenu deux prêts hypothécaires, respectivement de CHF 280'000 et CHF 30'000, de la part de la Caisse de retraite [...], à Bâle. En octobre 1984, l'emprunt de CHF 280'000 a été augmenté

de CHF 30'000 à CHF 310'000, ce qui portait le total des fonds disponibles à CHF 340'000.

M. A.F._____ affirme qu'aucune des parties n'a investi de quelconques fonds propres lors de l'achat du terrain. (...) Il estime néanmoins avoir investi dans la maison quelque CHF 20'000 à CHF 30'000 provenant de la vente de motos qu'il construisait. Le prix de revient total pourrait ainsi avoir atteint un montant de l'ordre de CHF 360'000 à CHF 370'000.

Pour sa part, Mme Z._____ conteste que son mari ait investi une somme quelconque dans la maison. Il n'aurait jamais eu d'argent. En revanche, elle certifie avoir apporté un montant de CHF 35'000 correspondant à des fonds qu'elle avait fait transférer à la Banque W._____ depuis la [...].

Le 21 février 1984, (...) les parties ont signé un contrat dans lequel M. A.F._____ reconnaissait avoir reçu de sa future épouse le prêt d'une somme de CHF 35'000, montant dont il se reconnaissait débiteur envers Z._____.

(...)

M. A.F._____ déclare que le contrat était destiné à reconnaître la collaboration de sa compagne dans l'acquisition de la maison. Toutefois, il n'y aurait pas eu de versement d'argent - affirmation qui va à l'encontre du texte clair de la convention.

D'après M. A.F._____, sa compagne a bien reçu la cédule hypothécaire et l'a déposée à la banque. Mme Z._____ affirme qu'elle ne s'est jamais préoccupée de la cédule. Elle ignore si le titre avait été déposé en banque ou s'il se trouvait dans les papiers du couple.

Par la suite, à une date qui n'a pu être définie, la cédule a servi de garantie à un crédit de CHF 24'500 ouvert aux deux noms, sous compte n° [...], par la Banque W._____. En juin 1996, ledit crédit a été porté à CHF 35'000, puis à CHF 40'000 en octobre 1998.

(...)

En tout état de cause, rien ne permet de penser que le montant de CHF 35'000 faisant l'objet de la reconnaissance de dette signée le 21 février 1984 par M. A.F._____ en faveur de son épouse aurait été remboursé d'une quelconque façon.

2.4 Autres travaux

En 1995, la cuisine et la salle de bains ont été rénovées. M. A.F._____ s'est chargé de la pose des appareils sanitaires ainsi que des travaux de manœuvre. Les travaux ont été financés intégralement au moyen d'un crédit de CHF 62'000 accordé par la Banque W._____ par l'intermédiaire d'un compte de rénovation n° [...] ouvert aux deux noms. Une nouvelle cédule hypothécaire de CHF 62'000 a été constituée à cette occasion en troisième et parité de rang avec celle de CHF 35'000.

(...)

En 2006, la piscine a nécessité la réalisation de travaux d'étanchéité. Mme Z._____ fait état d'un coût de l'ordre de CHF 2'700 à CHF 3'200. Les fonds auraient été prélevés sur son compte en [...]. M. A.F._____ le conteste. En l'état, Mme Z._____ n'a produit aucun justificatif.

En 2013, la toiture a donné lieu à des travaux de réfection. Un paiement de CHF 8'000 a été effectué en faveur de l'entreprise [...] par le biais du compte n° [...] de M. A.F._____ auprès de la Banque X._____.

M. A.F._____ signale que, par la suite, il a encore procédé à d'autres travaux, notamment la réfection de fenêtres. Ayant quitté la maison en 2010, Mme Z._____ ne peut pas se prononcer.

2.5 Dette hypothécaire

Le 28 juin 2002, la Banque X._____ a accordé à M. A.F._____ un prêt hypothécaire de CHF 422'000 destiné au remboursement total des dettes envers la Caisse de pensions [...] et la Banque W._____.

Le 21 janvier 2009, l'emprunt hypothécaire a été augmenté à CHF 437'000. L'affectation des fonds est inconnue.

En l'absence de tout amortissement, la dette s'élevait toujours à CHF 437'000 au 7 février 2014.

2.6 Valeur actuelle

Dans une estimation succincte, non datée, la société [...] a fixé la valeur de la propriété entre CHF 950'000 et CHF 1'000'000.

M. A.F._____ est d'avis que les chiffres indiqués dans cette estimation ne peuvent en tout cas pas être dépassés.

Sans se prononcer sur l'estimation, Mme Z._____ relève que les prix de l'immobilier à [...] continuent d'augmenter.

(...)

Comme dans notre récapitulation, nous prendront en considération la valeur moyenne résultant de l'estimation disponible, soit CHF 975'000. Ce chiffre n'a été contesté par aucun des parties.

2.7 Société simple

Au jour du mariage, M. A.F._____ était le seul propriétaire inscrit au Registre foncier de la parcelle [...] d' [...]. Ce bien devrait donc être attribué aux biens propres du mari (...).

On constate cependant que Mme Z._____ a joué un rôle considérable, voire décisif, dans la décision d'acquérir un terrain et d'y construire une habitation à l'intention de la famille, ainsi que dans la concrétisation de cette décision, sur les plans financier et

matériel. De toute évidence, il s'agissait d'un projet commun des parties et, sans les restrictions résultant de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, l'achat aurait été effectué aux deux noms.

Il nous apparaît ainsi que le projet commun des parties relevait d'une société simple (...).

On peut se demander si le contrat de prêt du 21 février 1984 ne contredit pas l'existence d'une société simple. A notre sens, tel n'est pas le cas. En effet, la clause relative à l'intérêt confirme l'intention des parties d'affecter l'immeuble au logement commun. En l'absence même d'intérêt « aussi longtemps que créancière et débiteur feront ménage commun » témoigne du but commun poursuivi par les parties. A cela s'ajoute le fait que, en dehors de la contribution financière de Mme Z._____, la propriété a été acquise entièrement au moyen de fonds empruntés et du travail personnel des parties.

Dès lors, chaque partie a apporté au mariage sa part dans la société simple et c'est cette part qui se rattache aux biens propres respectifs.»

Me V._____ a dès lors proposé la synthèse suivante :

[...]

[...] Afin de tenir compte des objections de A.F._____, selon lequel on ne pouvait retenir l'existence d'une société simple entre les époux, l'expert a également proposé une variante de calculs de liquidation du régime matrimonial dans laquelle il a attribué aux biens propres de l'époux la parcelle [...], la dette hypothécaire, la dette envers la caisse de retraite et la dette envers l'épouse.

4.3 Dans le cadre de la procédure, quatre témoins en [...] et en France ont été entendus par commission rogatoire.

A l'audience du 31 octobre 2017, il a été procédé à l'interrogatoire des parties, ainsi qu'à l'audition des témoins A.A._____, et B.A._____, B.R._____, et A.R._____ et D.F._____. Z._____ a retiré sa conclusion Il tendant à l'octroi d'une contribution d'entretien mensuelle en sa faveur.

5.

5.1 A.F._____ travaille comme employé pour la société W._____AG et touche un salaire mensuel net de 8'140 francs.

Au 7 février 2014, A.F._____ disposait de deux comptes bancaires ouverts auprès de la [...] et de PostFinance pour des soldes d'un montant total de 805 fr. 06.

Au moment du mariage, les avoirs de prévoyance professionnelle de A.F._____ s'élevaient à 55'768 fr. 90. Un versement anticipé de 34'582 fr. a été effectué en date du 31 mars 1999. Au 30 avril 2010, la prestation de libre passage LPP de A.F._____ acquise durant le mariage se montait à 438'376 fr. 05.

5.2 Z._____ travaille en qualité d'infirmière au service de l'C._____ et touche un salaire mensuel net de 7'910 fr. 25.

Au 7 février 2014, Z._____ disposait de deux comptes bancaires ouverts auprès de la [...] et de PostFinance pour des soldes d'un montant total de 803 fr. 85.

En [...],Z._____ disposait en outre chez [...], au 14 février 2014, d'un montant total de 499'580.30 couronnes [...] (compte n° 5013-29 485 75, 753.48 [...]; fonds de placement, 120'529.82 [...] et dépôt de titres, 378'297 [...]). Au cours de 11.20, ces avoirs représentaient au jour du jugement de divorce une valeur de l'ordre de 55'950 francs. Z._____ a affirmé que ces fonds provenaient de l'héritage de ses parents, qui était plus élevé à l'origine. L'origine successorale des fonds n'a pas été contestée par A.F._____.

L'avoir de prévoyance accumulé par Z._____ pendant la durée du mariage auprès de la Fondation Interprofessionnelle Sanitaire de Prévoyance est de 372'754 fr. 05, valeur au 31 décembre 2011.

5.3 Les parties sont co-titulaires du compte n° [...] de la [...]. Au 7 février 2014, le disponible de ce compte était de 48 fr. 05.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir appliqué les règles de la société simple aux rapports entre les époux. Il conteste que l'acquisition du terrain et la construction de la maison familiale aient relevé d'un projet commun. Il nie également tout apport de l'intimée au projet, que ce soit par le prêt de 35'000 fr. – qui aurait été remboursé – ou par le travail qu'elle aurait effectué. Il fait valoir que les apports en

industrie que l'intimée aurait fournis ne sauraient être considérés comme prouvés dès lors qu'ils reposeraient sur les témoignages de ses proches et amis. Pour le surplus, le travail de l'intimée n'aurait pas dépassé le travail habituel d'une personne occupant une maison.

L'appelant critique également l'argument selon lequel, sans les restrictions résultant de la LFAIE, l'achat aurait été effectué aux deux noms. A cet égard, il soutient que l'autorisation nécessaire aurait sans doute été accordée à son épouse si elle l'avait demandée. Quant au prêt de 35'000 fr. de l'intimée, les parties auraient entièrement réglé leurs rapports le concernant en signant par-devant notaire le contrat du 21 février 1984 ; il constituerait ainsi la preuve que les parties n'avaient pas d'*animus societatis*.

Subsidiairement, l'appelant soutient que si un contrat de société simple devait être admis, il conviendrait de retenir que l'apport de l'immeuble aurait été opéré *quoad usum*, soit afin que la société simple puisse en faire usage. Dès lors, la propriété lui reviendrait et il profiterait seul de la plus-value conjoncturelle, aucun investissement de l'intimée n'ayant été prouvé et le remboursement du prêt de 35'000 fr. ayant été prévu expressément par contrat.

3.2

3.2.1 La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Elle se présente donc comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part, l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société (TF 4C.22/2006 du 5 mai 2006 consid. 6.2, in SJ 2006 I p. 541).

3.2.2 La loi ne posant aucune exigence de forme pour la conclusion d'un tel contrat (art. 11 al. 1 CO), il peut être passé par actes concludants (ATF 124 III 363 consid. 2a, JdT 1999 I 402; Chaix, Commentaire romand,

CO II, 2^e éd. 2017, n. 3 ad art. 530 CO; Recordon, La société simple I, La notion de société et les caractéristiques de la société simple, in FJS 676, pp. 9 et 30), voire sans que les parties en aient même conscience (TF 5A_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.1.2 non publié à l'ATF 138 III 348). Lorsqu'un bien est apporté à la société en propriété (*quoad dominium*), la nature du bien implique le respect de règles qui lui sont propres, tels qu'un acte authentique et une inscription au registre foncier pour les immeubles (ibidem ; Chaix, op. cit., n. 4 ad art. 531 CO).

Les règles d'interprétation déduites de l'art. 18 CO s'appliquent également aux contrats conclus par actes concluants, en ce sens qu'il s'agit d'abord de rechercher la volonté réelle des parties puis, à défaut, d'interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (TF 5A_540/2011 précité consid. 6.1.2). Ainsi, lorsque le contrat est passé par actes concluants, ce qui est fréquent en matière de société simple, c'est le comportement des parties qui manifeste leur commune intention d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (ATF 81 II 577 consid. 2, JdT 1956 I 455; Recordon, loc. cit.). La poursuite d'un tel but constitue un élément objectivement essentiel du contrat. Commun à tous les associés, il doit faire l'objet d'une volonté de chacun de coopérer à sa réalisation : c'est l'*animus societatis* (Chaix, op. cit., nn. 6 s. ad art. 530 CO; Recordon, op. cit., p. 20).

3.2.3 L'apport que chaque associé doit fournir peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale – en espèces ou en nature – que dans une prestation personnelle (apport en industrie) (Chaix, op. cit., nn. 3-5 ad art. 531 CO). L'apport, régi par l'art. 531 CO, ne doit donc pas nécessairement consister en une prestation appréciable en argent et susceptible d'être comptabilisée (ATF 137 III 445 consid. 3.1 et les réf. citées).

L'apport au profit de la société simple peut intervenir selon différents modes. Il peut être opéré en pleine propriété (*quoad dominium*), tous les associés en devenant propriétaires en main commune. Il peut également être effectué en destination (*quoad sortem*) : l'associé garde

alors la propriété du bien, mais accepte de ne l'affecter qu'à un usage déterminé. Cela peut être le cas de l'associé qui met à disposition un terrain dont il reste propriétaire, en vue de la construction par la société d'un immeuble locatif (Recordon, op. cit., pp. 15 ss). Il peut enfin être fait en usage (*quoad usum*), les associés ne bénéficiant que de l'usage de la chose amenée par l'un d'entre eux, lequel en reste propriétaire (TF 4A_485/2013 du 4 mars 2014 consid. 6.1 ; TF 4A_398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.3.2 ; Chaix, op. cit., n. 4 ad art. 531 CO).

Parmi les opérations de liquidation de la société simple, la restitution des apports dépend du mode selon lequel ils sont intervenus. En cas d'apport en propriété, l'associé ne le reprend pas en nature (art. 548 al. 1 CO), sauf accord contraire. Il a droit au prix pour lequel son apport a été accepté (art. 548 al. 2 CO) ; si ce prix n'a pas été déterminé, la restitution se fait d'après la valeur (vénale) de la chose au moment de l'apport (art. 548 al. 3 CO). L'associé ne profite ainsi pas d'une éventuelle plus-value ; la différence fait partie du résultat de l'exploitation et le bénéfice - ou la perte - doit être réparti entre les membres de la société simple, conformément à l'art. 533 CO. Lorsqu'il consiste dans l'usage ou la mise à disposition d'une chose, l'apport est repris, à la dissolution de la société, par l'associé resté propriétaire, qui participe en principe seul à une éventuelle moins-value ou plus-value conjoncturelle. En revanche, si la valeur de l'apport a augmenté grâce à l'activité de la société simple, la plus-value est considérée comme un gain à partager entre les associés (cf. art. 532 CO). Par ailleurs, en cas d'apport *quoad sortem*, toute plus-value, même conjoncturelle, entre dans le bénéfice de la société, à répartir entre les associés, lorsque ceux-ci ont traité l'apport, dans les rapports internes, comme s'ils en étaient propriétaires collectifs, même s'ils ne pouvaient pas en disposer (TF 4A_485/2013 du 4 mars 2014 consid. 6.1 et les réf. citées ; Chaix, op. cit., nn 13 à 15 ad art. 548-550 CO).

Dans l'arrêt précité 4A_485/2013, le Tribunal fédéral a notamment considéré que les travaux effectués par le couple avaient indéniablement augmenté la valeur de l'apport et que cette plus-value, résultant de l'activité de la société simple, faisait partie du résultat

d'exploitation et devait profiter aux deux membres de la société simple. Par ailleurs, il apparaissait que les parties s'étaient comportées, dans leurs rapports internes, comme si elles étaient toutes les deux propriétaires (collectives) de l'immeuble. Même si le recourant en était seul propriétaire, l'immeuble litigieux avait été traité, entre les parties, comme un apport en propriété. En accord avec la solution préconisée par la doctrine précitée, il convenait d'admettre qu'en pareil cas, toute plus-value, quelle que fût sa nature, entrait dans le calcul du bénéfice à partager entre les membres de la société simple. La valeur de l'immeuble litigieux avait augmenté non seulement en raison des travaux de rénovation effectués, mais également en fonction d'un facteur conjoncturel, soit de l'augmentation - notoire - des prix de l'immobilier dans la région à l'époque en cause. Dans la mesure où toute plus-value liée à l'immeuble apporté *quoad sortem* devait entrer dans le calcul du résultat d'exploitation, il n'était pas contraire au droit fédéral de prendre en compte la valeur vénale de l'apport au moment de la dissolution de la société simple plutôt que sa valeur intrinsèque (consid. 6.2).

3.3

3.3.1 En l'espèce, la volonté initiale des parties - alors qu'elles vivaient en concubinage - est contestée. Les premiers juges ont considéré que l'intimée avait joué un très grand rôle dans la décision d'acquérir un terrain et d'y construire une habitation à l'intention de la famille, ainsi que dans la concrétisation de cette décision, et que le caractère commun du projet avait été largement confirmé par les témoignages de la famille [...] et des voisins des parties. Cette appréciation doit être confirmée.

Le couple s'est formé en février 1981 et a loué un appartement à [...] en automne 1982. En septembre 1983, l'appelant a acheté une parcelle à [...]. Aussitôt après l'achat du terrain, le couple y a fait construire une maison de type [...], dans laquelle il a emménagé en avril 1984, soit le mois de la naissance de leur premier enfant. Le couple s'est marié en 1986, après la naissance de leur deuxième enfant. L'achat du terrain et la construction d'une maison familiale sont ainsi intervenus alors que le couple vivait en concubinage ; l'intimée était enceinte durant

la construction et les parties ont choisi une maison de style [...], qu'une entreprise [...] est venue monter en Suisse. Si le projet était uniquement celui de l'appelant, on ne voit pas pour quelle raison il aurait construit une maison de style [...]: l'appelant n'a d'ailleurs à aucun moment contesté que le choix d'une telle maison était celui de son épouse. La façon dont les événements se sont succédé dans la vie de couple des parties et le fait que l'intimée ait pu choisir le type de maison qui a été construite sont des éléments qui corroborent l'appréciation selon laquelle la construction de la maison était un projet commun. D'autres points plaident en faveur de leur commune intention.

Dans le cadre des mesures protectrices de l'union conjugale, l'appelant a déclaré ne pas avoir d'attachement pour la villa conjugale elle-même, mais uniquement pour son atelier (prononcé du 25 février 2011). L'expert a constaté dans son rapport que l'appelant ne paraissait pas contester le caractère commun du projet. On doit également prendre en compte, comme il sera examiné ci-après (consid. 3.3.2), que l'intimée a fourni un apport en industrie dans ce projet. Enfin, les témoignages de la famille de l'intimée en [...] confirment le projet commun du couple, dont ils ont notamment été témoins parce que certaines démarches ont dû être effectuées en [...] (recherche d'une entreprise de construction [...]). Dès lors que le but commun n'est pas uniquement fondé sur ces témoignages mais également sur d'autres éléments du dossier, il n'y a pas lieu de les écarter au motif qu'ils sont le fait de la famille de l'intimée. Au vu de l'ensemble de ces éléments, on doit admettre que les parties avaient pour projet commun de construire une maison destinée à accueillir leur famille.

3.3.2 En outre, selon l'expert, sans les restrictions résultant de la LFAIE, l'achat aurait été effectué aux deux noms. L'appelant le conteste et soutient que l'intimée aurait pu obtenir l'autorisation d'acquérir un bien immobilier au regard de la LFAIE si elle l'avait souhaité et fait les démarches en ce sens. Sous la plume de son conseil, il argumente de manière juridique sur les conditions d'octroi d'une telle autorisation. Il est toutefois probable qu'à l'époque, les parties étaient moins au fait sur de telles conditions et que la perspective des démarches à accomplir en vue

de prouver l'intérêt légitime à l'acquisition (art. 6 LFAIE) – alors que les parties n'étaient pas mariées – les ait retenues de formuler une telle demande, laquelle aurait pour le surplus pu retarder l'acquisition envisagée. Quoi qu'il en soit, l'argument de l'appelant ne permet pas à lui seul de réfuter l'appréciation de l'expert, selon lequel les parties auraient acquis ensemble le terrain sans les restrictions résultant de la LFAIE.

Pour le surplus, le fait que l'intimée n'ait pas été propriétaire de l'immeuble, ni codébitrice du prêt hypothécaire, ne sont pas des éléments qui empêchent l'admission d'une société simple : dans l'arrêt précité 4A_485/2013, le Tribunal fédéral a admis l'existence d'un contrat de société simple dans le cas de concubins qui avaient pour but commun d'acquérir et de transformer une grange en chalet dans le but d'y vivre ensemble et durablement, alors que la compagne n'avait jamais été propriétaire de l'immeuble ni codébitrice du prêt hypothécaire (consid. 2.2). En l'espèce, le fait que l'intimée ne soit pas propriétaire du bien-fonds litigieux n'empêche donc pas l'existence d'un projet commun d'acquisition d'un terrain et de construction d'une maison familiale. Il convient dès lors d'examiner si l'intimée a fourni un apport à ce projet, réalisant ainsi la deuxième condition de la société simple.

3.3.3 L'appelant conteste l'ampleur du travail que l'appelante soutient avoir effectué pour la construction de leur maison familiale et fait valoir que l'activité fournie n'aurait pas dépassé le travail habituel d'une personne occupant une maison, ou « l'apport normal d'une personne engagée dans une relation amoureuse ». Cela étant, il ne conteste pas que l'intimée ait œuvré pour la construction de leur maison familiale.

L'expert a indiqué que les deux parties paraissaient avoir consacré tout leur temps disponible aux travaux d'aménagement de leur logement, ce que l'appelant a contesté dans son courrier du 28 juin 2015 à l'expert. Les parties n'ont pas requis de complément d'expertise ou de seconde expertise. Elles n'ont pas été en mesure de produire un décompte final concernant les travaux supplémentaires qui ont dû être exécutés car la maison livrée ne comportait que les murs extérieurs, les murs porteurs

et le toit. L'intimée a apporté comme preuve les témoignages de voisins qui ont vu qu'elle était régulièrement sur le chantier et qu'elle œuvrait notamment aux aménagements extérieurs. L'appelant conteste la valeur de ces témoignages au motif qu'ils émaneraient des amies de son épouse. Toutes les parties se sont présentées comme des voisins et amis des deux époux, ce que l'appelant n'a pas contesté. A ce stade, rien ne permet dès lors de douter de l'objectivité des témoignages fournis. Ceux-ci attestent ainsi que l'intimée a fourni plus que « l'apport normal d'une personne engagée dans une relation amoureuse », comme le fait valoir l'appelant, sans qu'il soit nécessaire à cet égard de se prononcer sur le nombre d'heures qui ont été effectuées par l'intimée et de chiffrer la valeur marchande de ce travail. L'appréciation du premier juge qui a admis l'apport en industrie peut être confirmée.

On notera par surabondance que, selon le prononcé de mesures protectrices de l'union conjugale du 25 février 2011, l'appelant avait déclaré ne pas avoir d'attachement pour la villa conjugale elle-même. Il paraît étonnant qu'une personne qui a eu pour projet de construire une maison et qui y a consacré tout son temps n'y soit pas attachée. Si l'on admet au contraire que c'est l'intimée qui a été le moteur de ces démarches, qu'elle a choisi le type de maison qui a été construite et qu'elle s'est énormément investie dans les travaux, cela explique que l'appelant n'y soit pas spécialement attaché.

3.3.4 L'appelant invoque qu'il a seul payé les intérêts hypothécaires des prêts qui ont servi à l'acquisition et à la construction du logement familial. Il est admis que l'intimée n'a pas été inscrite en qualité de codébitrice solidaire de ces prêts. D'une part, ce point n'est pas à lui seul décisif (cf. TF 4A_485/2013 précité consid. 2.2). D'autre part, compte tenu du fait que les parties sont soumises au régime de la participation aux acquêts et qu'elles n'ont pas fait d'économies durant le mariage, et à défaut de preuve contraire, on doit admettre que les revenus de l'intimée (qui a travaillé durant le mariage au vu de l'avoir LPP accumulé pendant cette période) ont servi – comme ceux de l'appelant – à l'entretien de la

famille, lequel comprenait également le paiement des intérêts hypothécaires.

3.3.5 L'appelant se prévaut enfin du contrat de prêt signé avec l'intimée : ce contrat prévoyant les conditions de son remboursement, lequel serait intervenu en 2002, il constituerait la preuve qu'il ne s'agissait pas d'un apport. En effet, c'est par ce contrat que les parties auraient réglé leur relation en lien avec la participation de l'intimée à l'acquisition et à la construction de la maison.

Tant l'expert que les premiers juges ont considéré que l'existence du contrat de prêt ne contredisait pas l'existence d'une société simple, à juste titre.

Les parties ont signé le contrat de prêt dont il est question le 21 février 1984. Ce contrat relève expressément que le montant de 35'000 fr. servira, par 17'000 fr., au financement partiel du prix d'acquisition de la parcelle et, par 18'000 fr., au financement partiel du coût de construction de la villa. Il prévoit en outre que la dette ne portera pas intérêt et que le remboursement ne pourra pas être provoqué aussi longtemps que créancière et débiteur feront ménage commun. Ces éléments attestent de la volonté des parties d'affecter le montant de 35'000 fr. versé par l'intimée au projet commun d'acquisition d'un terrain et de construction d'une maison. L'appelant a d'ailleurs déclaré à l'expert que ce contrat de prêt était destiné à reconnaître la collaboration de sa compagne dans l'acquisition de la maison.

Le contrat prévoit en outre que cette créance sera garantie par la délivrance d'une cédula hypothécaire au porteur de troisième rang. Or il s'avère qu'à une date indéterminée, mais avant juin 1996, la cédula a servi de garantie à un crédit de 24'500 fr., augmenté à 35'000 fr. en juin 1996 et à 40'000 fr. en octobre 1998, ouvert auprès de la Banque W. _____ au nom des deux parties.

Quant au remboursement allégué, il n'a pas été prouvé, ce qu'a constaté l'expert.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré que chaque partie avait apporté sa part dans la société simple, la propriété ayant été acquise par la contribution financière de l'intimée et par des fonds empruntés, ainsi que par le travail personnel des parties.

3.3.6 Enfin, l'appelant fait valoir à titre subsidiaire que si le contrat de société simple est admis, il conviendrait de retenir que l'apport de l'immeuble aurait été opéré *quoad usum*, soit afin que la société simple puisse en faire usage. Dès lors, la propriété lui reviendrait et il profiterait seul de la plus-value conjoncturelle, aucun investissement de l'intimée n'ayant été prouvé et le remboursement du prêt de 35'000 fr. ayant été prévu expressément par contrat.

L'argument ne résiste pas à l'examen. Lorsque l'apport consiste dans l'usage ou la mise à disposition d'une chose et que la valeur de l'apport a augmenté grâce à l'activité de la société simple, la plus-value est considérée comme un gain à partager entre les associés (cf. art. 532 CO). Par ailleurs, en cas d'apport *quoad sortem*, toute plus-value, même conjoncturelle, entre dans le bénéfice de la société, à répartir entre les associés, lorsque ceux-ci ont traité l'apport, dans les rapports internes, comme s'ils en étaient propriétaires collectifs, même s'ils ne pouvaient pas en disposer (cf. supra consid. 3.2.3).

En l'espèce, l'appelant est seul propriétaire de l'immeuble, si bien que l'apport - financé par des prêts hypothécaires contractés à son seul nom - n'est pas intervenu *quoad dominium*. Si l'on admet qu'il y a eu apport *quoad sortem*, le terrain ayant été mis à disposition en vue de la construction d'une villa familiale (cf. TF 4A_485/2013 précité consid. 6.2), la plus-value doit être partagée entre les associés. Si l'on admet qu'il s'agit d'un apport *quoad usum*, on doit considérer que sa valeur a augmenté grâce à l'activité des associés, qui ont tous deux effectué des démarches pour y construire une maison, en [...] pour trouver l'entreprise

de construction et le type de maison, en Suisse pour la surveillance des travaux puis pour les aménagements intérieurs et extérieurs. Dans les deux cas, un partage de la plus-value doit intervenir, de sorte que cette question n'a pas besoin d'être tranchée.

Il en ressort que c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu l'existence d'une société simple et qu'ils se sont fiés aux calculs proposés par l'expert, que l'appelant ne conteste pas et qui peuvent ainsi être confirmés.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'500 fr. (art. 63 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera en outre à l'intimée la somme de 4'000 fr. à titre de dépens (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'500 fr. (quatre mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelant.

IV. L'appelant A.F. _____ versera à l'intimée Z. _____ la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Julien Lattion (pour A.F. _____),
- Me Laurent Kohli (pour Z. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de

droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :