

Société simple entre époux (art. 530 CO). La société simple se présente 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. Acheter en propriété commune un immeuble ou construire un bâtiment en commun constitue typiquement un but de société simple. Il n'est pas nécessaire que la société tende à réaliser un bénéfice ou qu'elle soit conçue pour durer de manière illimitée (consid. 3.1.1.1 et 3.1.1.2).

L'apport de chaque associé peut être opéré en pleine propriété. Dans ce cas, tous les associés deviennent propriétaires en main commune. L'apport peut également être effectué en destination, ce qui signifie que l'associé garde la propriété du bien, mais accepte de l'affecter à un usage déterminé. Enfin, l'apport peut être fait d'usage, lorsque les associés ne bénéficient que de l'usage de la chose. Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux. Lorsque l'apport consiste dans l'usage ou la mise à disposition d'une chose, il est repris à la dissolution de la société par l'associé resté propriétaire, qui participe en principe seul à une éventuelle 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 gain à partager entre les associés. Par ailleurs, en cas d'apport en usage, 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 (consid. 3.1.1.2).

Le contrat de société simple ne requiert l'observation d'aucune forme spéciale pour sa validité ; il peut donc se créer par actes concludants. Cela étant, l'apport de certains biens en propriété, en particulier les biens immobiliers, implique le respect des règles qui lui sont propres, à savoir acte authentique et inscription au registre foncier (art. 657 al. 1 CC ; 90 al. 1 let. c et 96 al. 3 ORF) (consid. 3.1.1.3). Il n'est pas décisif que l'associé n'ait pas été codébiteur des différents prêts hypothécaires ayant permis l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison pour admettre son apport (consid. 3.4.3).

Les règles d'interprétations de conclusion du contrat (art. 18 CO). Dans le cas d'espèce, la conclusion d'un contrat de société simple permettant d'obtenir une maison familiale a été admise, bien que l'époux soit mentionné comme seul propriétaire et débiteur des prêts constitués pour acquérir la maison. Il a été admis, sur la base du dossier, que l'épouse ne s'était pas constituée copropriétaire en raison des limitations administratives qui s'imposaient eu égard à sa nationalité suédoise (art. 4 al. 2 de l'arrêt fédéral du 21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, dans sa teneur en 1983, avant l'adoption de la LFAIE) et que celle-ci a fourni son apport par un investissement essentiel tant dans le projet immobilier que dans le temps consacré à sa construction et son aménagement, ainsi que par sa contribution à l'entretien de la famille (consid. 3.4.1 et 3.4.2 ; cf. également faits A.d.b).

Distinction entre liquidation de la société simple et liquidation du régime matrimonial (art. 206 CC). Le fait que les parties, alors en concubinage, se soient finalement mariées par la suite sous le régime de la participation aux acquêts ne met pas un terme au contrat de société simple, étant précisé qu'un tel contrat peut parfaitement être conclu entre deux conjoints. La liquidation de la société simple se distingue de la liquidation du régime matrimonial. La première précède celle du régime matrimonial et son résultat doit y être intégré. L'articulation entre l'art. 206 CC et la société simple, à savoir l'éventuelle application de cette dernière disposition après liquidation de la société et intégration de son produit sans les masses matrimoniales, est controversée en doctrine et le Tribunal fédéral laisse la question ouverte en l'espèce (consid. 3.5.3).

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et von Werdt.

Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A.A.,
représenté par Me Julien Lattion, avocat,
recourant,

contre

B.A.,
représentée par Me Laurent Kohli, avocat,
intimée.

Objet

divorce (effets accessoires, liquidation des rapports patrimoniaux),

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 14 septembre 2018 (TD14.005432-180600).

Faits :

A.

A.a. A.A. (1952), de nationalité suisse, et B.A. (1952), de nationalité suisse et suédoise, se sont mariés le 2 août 1986 en Suède.

Ils ont deux enfants actuellement majeurs (1984, respectivement 1985).

A.b. B.A. est arrivée en Suisse en mars 1980 pour y travailler en tant qu'infirmière; elle a rencontré A.A. en février 1981.

Les parties ont emménagé ensemble en 1982 à U.; elles ont vécu en concubinage jusqu'à leur mariage.

A.c. B.A. a quitté la maison familiale en 2010.

A.d. Dans le cadre de leur procédure de divorce (infra let. C), les parties s'opposent sur les prétentions patrimoniales de l'épouse à l'égard de la parcelle no 1565 de la commune de V., sur laquelle est érigée la villa familiale.

Les éléments suivants ressortent de l'état de faits établi par l'autorité cantonale sur ce point:

A.d.a. La parcelle litigieuse a été acquise le 14 septembre 1983 par A.A.

Le couple y a construit une maison de type suédois dans laquelle il a emménagé en avril 1984.

A.d.b. B.A. a indiqué avoir été à l'origine du projet d'acquisition du bien-fonds et de la construction de la maison pour la famille que les parties avaient l'intention de fonder. De nationalité suédoise, elle n'était pas habilitée, à l'époque, à acquérir un bien immobilier en Suisse.

B.A. a par ailleurs 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 suédoise qui était venue monter la villa préfabriquée. Bien qu'enceinte 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 suédoise, elle était toujours sur place pour donner les instructions nécessaires en suédois. Elle aurait également consacré du temps au suivi et à la finalisation des aménagements intérieurs et extérieurs

ainsi qu'aux travaux inhérents à l'installation de la piscine en 1986. Ses déclarations ont été confirmées par sa famille, de même que par des amis et voisins.

A.A. a quant à lui indiqué que l'acquisition du terrain et la construction d'une maison constituait un projet qu'il avait depuis longtemps et que son épouse ne s'était intéressée que de façon tout à fait ordinaire au chantier, son investissement n'ayant à aucun moment dépassé une contribution normale à l'entretien de la famille. Les ouvriers présents sur place parlaient au demeurant tous le français ou l'anglais, en sorte qu'il pouvait parfaitement communiquer avec eux.

A.d.c. A.A. a obtenu deux prêts hypothécaires de la part de la Caisse C. Le premier emprunt, en premier rang, s'élevait à 280'000 fr., augmenté à 310'000 fr. en octobre 1984; le second se chiffrait à 30'000 fr. en deuxième rang.

A.d.d. Le 21 février 1984, les parties ont signé devant notaire un contrat de prêt. Il y est précisé, à titre préliminaire, que A.A. a acquis une parcelle sur laquelle une maison d'habitation est en cours de construction, qu'il a obtenu deux prêts hypothécaires pour le financement partiel du prix de revient de la propriété et que le surplus de celui-ci est partiellement payé par un prêt privé consenti par B.A. A.A. admet ainsi avoir reçu de sa concubine le montant de 35'000 fr., dont il se reconnaît débiteur à son égard. Le contrat indique par ailleurs 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 son remboursement ne pourra pas être provoqué aussi longtemps que créancière et débiteur feront ménage commun. Il est enfin mentionné que la créance sera garantie par la délivrance d'une cédule hypothécaire au porteur de troisième rang en faveur de B.A.

Dite cédule a été constituée le même jour.

A une date indéterminée, la cédule a servi de garantie à un crédit de 24'500 fr. de la Banque E., ouvert aux deux noms; Le crédit a été porté à 35'000 fr. en juin 1996, puis à 40'000 fr. en octobre 1998.

A.d.e. En 1986, les parties ont installé un bassin-piscine. 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 E. par l'intermédiaire d'un compte de rénovation ouvert aux deux noms.

Une nouvelle cédule hypothécaire de 62'000 fr. a été constituée à cette occasion en troisième rang.

A.d.f. Le 28 juin 2002, la Banque F. a accordé à A.A. un prêt hypothécaire de 422'000 fr. destiné au remboursement total des dettes envers la Caisse C. et la Banque E.

Quatre cédules hypothécaires grevant la parcelle lui ont été remises à titre de garantie, à savoir:

- une cédule de 310'0000 fr. grevant la parcelle en premier rang;
- une cédule de 30'000 fr. grevant la parcelle en deuxième rang;
- une cédule de 62'000 fr. grevant la parcelle en troisième rang;
- une cédule de 35'000 fr. grevant la parcelle en troisième rang.

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

B.

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.A., sous la menace de l'**art. 292 CP**, d'aliéner de quelque manière que ce soit et/ou d'augmenter la dette hypothécaire grevant sa parcelle, confirmant ainsi le prononcé d'extrême urgence rendu le 20 décembre 2010.

C.

C.a. Le 10 février 2014, A.A. a ouvert action en divorce par 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 B.A. (3) à la radiation de la restriction du droit d'aliéner grevant sa parcelle (4), à ce que B.A. lui verse un montant de 5'000 au titre de la liquidation du régime matrimonial (5) et au partage des avoirs de prévoyance professionnelle (6), sous suite de frais et dépens (7 et 8).

L'inscription provisoire d'une restriction du droit d'aliéner et/ou de mettre en gage la parcelle no 1565 a été ordonnée le 8 août 2014 à titre superprovisionnel par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après: le Président). Dite inscription a été confirmée à titre provisionnel le 15 décembre 2014.

B.A. a conclu à l'admission des conclusions 2 et 6 de la demande et au rejet des autres conclusions. A titre reconventionnel, elle a notamment conclu 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.

Un rapport d'expertise a été établi par Me D., notaire à X.

Par jugement du 5 mars 2018, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après: le Tribunal) a prononcé le divorce des époux A. (I), a dit que, dès l'entrée en force du jugement, A.A. verserait à B.A. un montant de 270'988 fr. au titre de la liquidation des rapports patrimoniaux (II), ordonné le partage par moitié des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés par les époux pendant la durée du mariage (III et IV), 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 no 1565 moyennant l'accord écrit de B.A. ou production de la preuve de son désintéressement intégral (V), arrêté les frais et dépens (VI et VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

C.b. Statuant le 14 septembre 2018 sur l'appel formé par A.A., la cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a rejeté et a confirmé la décision rendue en première instance.

D.

Agissant le 24 octobre 2018 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A.A. (ci-après: le recourant) conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal, à ce que B.A. (ci-après: l'intimée) soit condamnée au versement d'un montant de 5'000 fr. en sa faveur à titre de liquidation du régime matrimonial et à la radiation de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle no 1565, les frais et dépens étant mis à la charge de l'intimée.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

E.

La requête d'effet suspensif déposée par le recourant a été rejetée par ordonnance présidentielle du 14 novembre 2018.

Considérant en droit :

1.

Le recours en matière civile est recevable (art. 90, 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les **art. 95 et 96 LTF**. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (**art. 106 al. 1 LTF**). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'**art. 42 al. 1 et 2 LTF**, il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (**ATF 140 III 86** consid. 2; **137 III 580** consid. 1.3; **135 III 397** consid. 1.4). L'**art. 42 al. 2 LTF** exige par ailleurs que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité

précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été invoqué et motivé par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 229 consid. 2.2; 137 II 305 consid. 3.3; 135 III 232 consid. 1.2, 397 consid. 1.4 in fine), c'est-à-dire s'il a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 139 II 404 consid. 10.1 et les arrêts cités).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influencer le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), à savoir arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 III 268 consid. 1.2), doit démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 II 244 consid. 2.2).

3.

La cour cantonale a considéré que l'acquisition de la parcelle située à V. ainsi que la construction de la maison familiale relevait d'un projet commun des parties. Confirmant la décision de première instance à cet égard, elle a dès lors liquidé les rapports entre les conjoints sur ce point en se référant aux règles de la société simple. Le recourant conteste l'existence d'une société simple entre lui-même et son épouse; la participation de celle-ci à l'acquisition de ce bien immobilier a à son sens été réglée par le contrat de prêt conclu entre les ex-conjoints lors de l'acquisition de la parcelle.

3.1.

3.1.1.

3.1.1.1. Selon l'art. 530 al. 1 CO, 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. Il faut encore - ce qui ne donne pas matière à discussion en l'espèce - que la société ne présente pas les caractères distinctifs d'une autre société réglée par la loi (art. 530 al. 2 CO).

La société simple se présente 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 (ATF 137 III 455 consid. 3.1).

3.1.1.2. S'agissant du but commun, acheter en propriété commune un immeuble (ATF 127 III 46 consid. 3b) ou construire un bâtiment en commun (ATF 134 III 597 consid. 3.2) constitue typiquement un but de société simple. L'art. 530 CO n'exige pas que la société tende à réaliser un bénéfice. Il n'est pas nécessaire non plus qu'elle soit conçue pour durer de manière illimitée (ATF 137 III 455 consid. 3.1 et les références citées). Entre époux, le but de la société ne doit cependant pas s'épuiser en la réalisation des buts du mariage (arrêt 5A_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.1.1 non publié aux ATF 138 III 348 et les références doctrinales).

L'apport que chaque associé doit fournir 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. Il peut enfin être fait en usage (*quoad usum*), les associés ne bénéficiant que de l'usage de la chose (arrêts 4A_485/2013 du 4 mars 2014 consid. 6.1; 4A_398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.3.2 et les références). Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux, puisque le contraire peut être convenu tacitement, sous réserve d'une violation de l'art. 27 al. 1 CC (cf. arrêt 5A_540/2011 précité ibid. et les références). Lorsqu'il consiste dans l'usage (*quoad usum*) ou la mise à disposition (*quoad sortem*) 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 plus-value conjoncturelle (arrêt 4A_485/2013 précité consid. 6.1 et les références). En revanche, si la valeur de l'apport a augmenté grâce à l'activité de la société simple, la plus-value est considérée comme gain à partager entre les associés; par ailleurs, en cas d'apport *quoad sortem*, toute plus-value, même conjoncturelle, entrera 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 (arrêt 4A_485/2013 précité *ibid.* et les références).

3.1.1.3. Le contrat de société simple ne requiert l'observation d'aucune forme spéciale pour sa validité; il peut donc se créer par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience (ATF 124 III 363 consid. II/2a; arrêt 5A_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.1.2 non publié aux ATF 138 III 348 et les références). Cela étant, l'apport de certains biens en propriété, en particulier les biens immobiliers, implique le respect des règles qui leur sont propres, à savoir acte authentique et inscription au registre foncier pour les immeubles (art. 657 al. 1 CC et 90 al. 1 let. c et 96 al. 3 de l'ordonnance sur le registre foncier [ORF, RS 211.432.1]; arrêt 5A_540/2011 précité consid. 6.1.2 non publié aux ATF 138 III 348 et les références citées).

3.1.2.

3.1.2.1. 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 (arrêt 5A_540/2011 précité consid. 6.1.2 non publié aux ATF 138 III 348 et les références).

3.1.2.2. En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les références). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes.

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst.

3.1.2.3. Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les références). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les références).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les références).

3.2.

3.2.1. La cour cantonale a conclu à l'existence d'une société simple entre les parties en se fondant sur différents indices concrets. S'appuyant d'abord sur la façon dont les événements s'étaient succédé dans la vie de couple des parties, sur différents témoignages, sur les déclarations du recourant dans le contexte des mesures protectrices de l'union conjugale ainsi que sur l'expertise notariale ordonnée en cours de procédure, la cour cantonale a estimé que la construction de la maison familiale relevait d'un projet commun. L'acquisition de la parcelle au seul nom du recourant était vraisemblablement motivée par les restrictions résultant de l'application de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (recte: l'arrêté fédéral du 21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger). La cour cantonale a ensuite relevé que, tant par son travail en nature - démontré par différents témoignages et retenu par l'expert -, que par son revenu - lequel avait permis d'assurer l'entretien de la famille et, ainsi, le paiement des intérêts hypothécaires -, l'intimée avait fourni un apport au projet d'acquisition et de construction de la maison familiale. L'appréciation de ces éléments de fait concrets, concomitants à la conclusion de l'acte de vente de la parcelle, mais également ultérieurs à celle-ci, ont amené la cour cantonale à déterminer la volonté réelle ou subjective des parties (consid. 3.1.2.2 supra).

3.2.2. S'agissant de la liquidation de la société simple proprement dite, la cour cantonale a retenu que le recourant était seul propriétaire de l'immeuble, si bien que l'apport n'était pas intervenu *quoad dominium*. La question de savoir si l'apport avait été effectué *quoad sortem* - mise à disposition du terrain en vue de la construction d'une villa familiale - ou *quoad usum* - la valeur ayant alors augmenté grâce à l'activité des associés - pouvait rester indéterminée dès lors que, dans les deux cas, la plus-value devait être partagée.

3.3. Le recourant se fonde essentiellement sur le contrat de prêt conclu avec l'intimée en février 1984 pour exclure l'existence d'une société simple entre les parties. Il affirme ainsi que ce contrat traduisait leur volonté concordante relative à la participation de l'intimée à l'acquisition et à la construction de la parcelle litigieuse et souligne qu'il réglait les modalités de remboursement de la dette en cas de séparation des parties, sans qu'aucune participation à la plus-value ne fût prévue à cet égard - possibilité qui leur était pourtant offerte. Seul ce contrat devait ainsi trouver application pour mettre fin aux rapports patrimoniaux entre lui-même et son ex-épouse, à l'exclusion de toute référence à un contrat tacite de société simple.

3.4. Le contrat de prêt conclu entre les ex-époux pourrait certes être déterminant pour écarter l'existence d'une société simple entre ceux-ci s'il ne devait toutefois être relativisé par d'autres indices relevés par la cour cantonale, que le recourant, qui se devait de les contester sous l'angle de l'arbitraire (supra consid. 3.1.2.2 et 3.2.1 in fine), ne critique toutefois pas efficacement.

3.4.1. L'intimée, de nationalité suédoise, est arrivée en Suisse en 1980 et le recourant a acquis la parcelle destinée à ériger la maison familiale en 1983. Si son ex-épouse souhaitait alors en devenir copropriétaire, elle devait dès lors requérir une autorisation administrative en tant qu'elle n'était pas établie en Suisse depuis plus de cinq ans (art. 4 al. 2 de l'arrêté fédéral du 21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, dans sa teneur en 1983, avant l'adoption de la LFAIE [RO 1974 83; RO 1982 1914]). S'il n'est pas exclu qu'elle eût pu l'obtenir, ainsi

que l'allègue le recourant, il n'apparaît pas arbitraire d'affirmer, à l'instar de la cour cantonale, que les démarches administratives et la perte de temps qui pouvait en résulter ont constitué un frein à l'acquisition du bien-fonds en copropriété. La nationalité de l'intimée au regard des restrictions administratives susmentionnées a d'ailleurs été alléguée par celle-ci et également été retenue par l'expert pour expliquer l'achat au seul nom du recourant.

3.4.2. Au surplus, celui-ci ne conteste pas l'investissement essentiel de son ex-épouse tant dans le projet immobilier lui-même (décision d'ériger une maison de type suédois, démarches auprès de l'entreprise de construction en Suède), que dans le temps consacré à sa construction et à son aménagement (suivi du chantier avec l'entreprise suédoise, investissement consacré à en aménager l'extérieur et l'intérieur, étant précisé et incontesté que les ex-époux ont réalisé de nombreux travaux eux-mêmes) : le caractère commun du projet et le rôle particulier que l'ex-épouse a joué dans sa concrétisation doivent ainsi être tenus pour établis.

3.4.3. Au contraire de ce qu'affirme enfin le recourant, il n'est pas décisif que l'intimée n'ait pas été codébitrice des différents prêts hypothécaires ayant permis l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison (cf. arrêt 4A_485/2013 du 4 mars 2013 consid. 2.2). Il n'apparaît au demeurant pas arbitraire de conclure, comme l'ont fait les juges cantonaux que, par son revenu, l'intimée a contribué à l'entretien de la famille et ainsi, au paiement des intérêts hypothécaires: il n'est en effet pas contesté que l'intimée a travaillé durant le mariage et que les parties, qui étaient soumises au régime de la participation aux acquêts, n'ont constitué aucune économie. Or le recourant ne démontre nullement, ainsi qu'il le prétend, qu'il se serait acquitté seul de ces derniers frais.

3.5. Le recourant émet encore certains griefs à l'encontre du raisonnement cantonal concluant à l'existence d'une société simple entre les parties.

3.5.1. Il paraît ainsi reprocher à la juridiction cantonale de présumer l'existence d'une société simple dès le moment où un concubin acquiert seul un bien immobilier. Il relève à cet égard être pourtant l'unique propriétaire inscrit au registre foncier et figurer seul sur le contrat de vente ainsi que sur tous les engagements financiers.

La motivation développée par la cour cantonale et brièvement résumée au considérant précédent (supra consid. 3.2) ne permet nullement de retenir l'existence de la présomption alléguée. Pour autant que l'on comprenne la critique formulée par le recourant, **il convient de relever que, lorsque, comme en l'espèce, l'apport de l'associé ne consiste pas en un bien immobilier (*quoad dominium*), les règles relatives à un tel transfert ne sont pas pertinentes: un acte authentique et une inscription au registre foncier ne sont ainsi pas nécessaire, les associés ne devenant pas propriétaires en main commune (cf. l'exemple ressortant de l'arrêt 4A_485/2013 du 4 mars 2014; également MOOSER/VERREY, L'acquisition d'immeubles en cas d'union libre, in RNR 2018 201, p. 203).** La question de l'engagement financier est quant à elle scellée par le considérant précédent.

3.5.2. Le recourant reproche par ailleurs à la cour cantonale d'avoir violé le principe "*jura novit curia*" en s'appuyant sur le rapport d'expertise notariale pour conclure à l'existence d'une société simple.

Un rapport d'expertise constitue un moyen de preuve permettant précisément à l'autorité judiciaire de former et d'appuyer son raisonnement juridique, en sorte qu'à défaut de démonstration de son absence de valeur probante, l'on ne saurait reprocher à la juridiction de s'y être référée pour fonder sa conclusion. Le recourant n'invoque pas non plus, ni n'établit une appréciation arbitraire de ce moyen de preuve. De surcroît, ainsi qu'il l'indique lui-même, le rapport rédigé par le notaire en vue de liquider le régime matrimonial des parties prévoyait deux variantes, l'une tenant compte d'une société simple entre les ex-époux, l'autre l'excluant, en sorte que, pour former son raisonnement, la cour cantonale ne s'est manifestement pas simplement "*reposita*" sur l'analyse d'un particulier " comme l'affirme le recourant.

3.5.3. Le recourant souligne encore que, dès lors que les parties étaient mariées sous le régime de la participation aux acquêts, ce sont ces règles qui devaient trouver application afin de régler le sort de leurs biens, plus précisément l'**art. 206 CC**. Un contrat de société simple permettait certes d'écarter l'application de cette dernière disposition, mais il devait alors être conclu en la forme écrite, conformément à l'**art. 206 al. 3 CC**.

Il résulte des considérations qui précèdent que le recourant n'est pas parvenu à contester efficacement l'existence d'un contrat de société simple tacite entre les parties. Contrairement à ce qu'il paraît soutenir, **le fait que celles-ci, alors en concubinage, se soient finalement mariées par la suite sous le régime de la participation aux acquêts ne met pas un terme à ce contrat, étant précisé que celui-ci peut au demeurant parfaitement être conclu entre deux conjoints. La liquidation du régime matrimonial et celle d'une société constituée entre époux sont en réalité deux phases distinctes, la liquidation de la société simple précédant celle du régime matrimonial - et ainsi l'application éventuelle de l'art. 206 CC - et son résultat devant y être intégré (arrêts 5A_646/2012 du 15 avril 2013 consid. 3.4 et la référence doctrinale; 5A_656/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1).** L'articulation entre l'**art. 206 CC** et la société simple, à savoir l'éventuelle application de cette dernière disposition après liquidation de la société et intégration de son produit dans les masses matrimoniales, est controversée en doctrine (cf. à ce sujet STEINAUER/FOUNTOULAKIS, L'acquisition d'un immeuble par un couple: société simple, copropriété ou communauté réduite? in Not@lex 2015 101, p. 108, note infrapaginale no 17). L'issue de cette controverse peut néanmoins rester indécise dès lors qu'en l'espèce, l'expertise notariale exclut implicitement l'application de l'**art. 206 CC** et que cette circonstance est favorable au recourant, l'immeuble ayant acquis une plus-value durant le mariage. L'on relèvera au demeurant que, dans une critique ultérieure et en contradiction avec l'argumentation afférente au présent grief, le recourant s'oppose à l'application de l'**art. 206 CC** (consid. 4.1 infra).

3.6. Le recourant ne conteste pas pour le surplus le résultat de la liquidation de la société simple et le partage entre les parties de la plus-value prise par l'immeuble. Il n'y a donc pas lieu de s'y arrêter.

4.

4.1. Dans un dernier grief, le recourant émet différentes remarques relatives à la liquidation du régime matrimonial. Il indique ainsi que la parcelle no 1565, la construction qui y est érigée et la dette hypothécaire y afférant devraient figurer dans ses biens propres et écarte l'application de l'**art. 206 CC** en se référant au contrat de prêt conclu avec son épouse.

Ces constatations sont toutefois sans objet en tant que le rapport d'expertise notariale sur lequel s'est fondée la cour cantonale pour liquider le régime matrimonial des époux a retenu que l'immeuble précité figurait dans les biens propres du recourant (actifs), tout comme la dette hypothécaire le grevant (passifs). L'**art. 206 CC** n'a pas été appliqué (consid. 3.5.3 supra).

4.2. Le recourant se réfère enfin à un montant de 10'000 fr. qu'il aurait versé sur un compte bloqué auprès de la " Banque Cantonale " par la Présidente du Tribunal et que son ex-épouse aurait retiré. Qualifiant ce montant d'acquêt de l'intimée, il en réclame la moitié.

Faute de toute précision factuelle à cet égard, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce grief.

5.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant (**art. 66 al. 1 LTF**). Une indemnité de dépens doit être allouée à l'intimée pour sa détermination sur la requête d'effet suspensif formée sans succès par le recourant.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Une indemnité de 500 fr., à payer à l'intimée à titre de dépens, est mise à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 19 juin 2019

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : de Poret Bortolaso