

## **GE\_GERICHTE C/1305/2022 vom 20. Februar 2025**

GE Cour de justice, 2025-02-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_1305\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1305_2022)

FR: GE\_GERICHTE C/1305/2022 du 20 février 2025

IT: GE\_GERICHTE C/1305/2022 del 20 febbraio 2025

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir arrêté de manière erronée le montant de l'indemnité due à l'intimée en contrepartie du transfert de la part de copropriété de cette dernière en sa faveur. Dans ce cadre, il lui fait grief d'avoir violé son droit d'être entendu. 5.1.1 A teneur des art. 51 let. b et 63 al. 1 LDIP, le juge compétent pour connaître du divorce l'est aussi pour connaître de la liquidation du régime matrimonial et des effets accessoires. Toutefois, la compétence du juge suisse ne peut être reconnue que dans les limites tracées par les traités internationaux, lesquels sont réservés par la clause générale de l'art. 1 al. 2 LDIP. En matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, la Convention de Lugano du 30 octobre 2007 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (CL; RS 0.275.12) confère une compétence exclusive de l'Etat où l'immeuble est situé (art. 22 al. 1 CL). Partant, il se peut que l'Etat de situation de l'immeuble ne reconnaisse ni n'exécute une décision du juge du divorce affectant un immeuble sis sur son territoire (Dutoit, *Droit international privé suisse*, 5ème éd., 2016, n. 5 ad art. 51 LDIP; Bucher, *Droit international privé suisse*, tome II, 1992, n. 447 p. 162). Il convient ainsi de distinguer la liquidation du régime matrimonial proprement dite, qui est une opération purement comptable destinée à déterminer le bénéfice de chacun des époux, des opérations de partage et d'attribution des biens immobiliers, qui ont un caractère réel et peuvent ne pas être reconnues par les autorités judiciaires du lieu de situation de l'immeuble ( ACJC/461/2022 du 22 mars 2022; ACJC/273/2021 du 26 février 2021 consid. 7.1.1; ACJC/845/2019 du 28 mai 2019 consid. 4.1.1). Sont en particulier de nature réelle les actions tendant à déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ce bien, ainsi qu'à assurer aux titulaires de ces droits des prérogatives qui sont attachées à leur titre (Bonomi, in *Commentaire romand LDIP-CL*, 2011, n. 13 et 14 ad art. 22 CL et les références citées).

5.1.2 Le partage de la copropriété est régi par les règles ordinaires des art. 650 et 651 CC, auxquelles s'ajoute le mode de partage prévu par l'art. 251 CC lorsque l'objet est détenu en copropriété par des époux séparés de biens (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 6.1.2; 5C\_56/2004 du 13 août 2004 consid. 5.1; Pillier, *op. cit.*, n. 7 ad art. 251 CC). Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage (art. 650 CC). La copropriété cesse par le partage en nature, par la vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix, ou par l'acquisition que l'un ou plusieurs des copropriétaires font des parts des autres (art. 651 al. 1 CC). L'art. 251 CC permet à chaque époux séparé de biens de requérir, à la dissolution du régime matrimonial, l'attribution d'un bien détenu en copropriété par les conjoints, s'il justifie d'un intérêt prépondérant, à charge de désintéresser son conjoint. L'existence d'un intérêt prépondérant et la capacité d'indemniser l'autre conjoint sont des conditions cumulatives (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 6.1.2; 5A\_283/2011 du 29 août 2011 consid. 2.3; 5C\_325/2001 du 4

mars 2002 consid. 4). La jurisprudence développée en lien avec l'art. 205 al. 2 CC (régime de la participation aux acquêts) peut être appliquée par analogie dans un cas d'application de l'art. 251 CC eu égard à la teneur presque identique de ces deux dispositions (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 5.2; Christinat, CPra Droit matrimonial, 1 ère éd., 2016, n. 2 ad art. 251 CC). La dissolution d'une séparation de biens n'entraîne pas de liquidation du régime au sens propre, puisque les patrimoines des époux sont distincts. Cependant, d'un point de vue procédural, la liquidation a une acception plus large ; elle comprend le règlement de toutes les prétentions pécuniaires, pour autant qu'elles ne soient pas dénuées de tout rapport avec la communauté matrimoniale. C'est ainsi qu'elle englobe le partage de copropriété (Pillier, CR CC I, 2 ème éd., 2023, n. 2 ad art. 251 CC).

5.1.3 L'attribution du bien à l'un des conjoints ne doit pas placer l'autre dans une situation moins bonne que celle qui aurait été la sienne dans l'hypothèse d'un partage physique du bien ou de sa vente aux enchères (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 6.1.2; 5A\_54/2011 du 23 mai 2011 consid. 2.4.2 publié in FamPra.ch 2011 p. 978). Le juge ne peut par conséquent attribuer le bien à l'un des conjoints que contre une pleine indemnisation de l'autre époux, laquelle doit être calculée sur la base de la valeur vénale du bien (ATF 138 III 150 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_739/2021 du 25 janvier 2022 consid. 2; 5A\_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 5.2; 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 6.1.2; 5A\_54/2011 du 23 mai 2011 consid. 2.4.2 publié in FamPra.ch 2011 p. 978; 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 4.1; 5C\_325/2001 du 4 mars 2002 consid. 4). Cela est valable aussi bien dans le cadre du partage de la copropriété pour des époux soumis au régime matrimonial de la séparation de biens avec application de l'art. 251 CC que pour ceux soumis au régime matrimonial de la participation aux acquêts avec application de l'art. 205 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 du 15 mai 2015 consid. 5.2). Lorsque les époux sont inscrits comme copropriétaires pour une moitié chacun au Registre foncier, il faut en déduire qu'ils ont l'un et l'autre voulu partager entre eux la plus-value par moitié, sans égard au financement du prix d'achat du bien (ATF 138 III 150 consid. 5.1.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_464/2012 du 30 novembre 2012 consid. 6.3.1), étant relevé que le Tribunal fédéral a clairement exclu l'application par analogie de l'art. 206 CC dans le cadre de la liquidation des rapports patrimoniaux d'époux séparés de biens (cf. ATF 138 III 348 consid. 7.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 9.2). Partant, si le bien est attribué à l'un des époux, l'indemnité due à l'autre en contrepartie de cette attribution comprend donc, d'une part, le montant des propres investissements de celui-ci et, d'autre part, la moitié de la plus-value (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_464/2012 du 30 novembre 2012 consid. 6.3.1; 5A\_417/2012 du 15 août 2012 consid. 4.3.1). La plus-value se calcule en déduisant de la valeur vénale du bien les montants liés aux investissements effectués par chacune des parties. Chaque partie est en effet en droit de récupérer les fonds qu'elle a investis lors de l'acquisition du bien (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_464/2012 du 30 novembre 2012 consid. 6.3.1). Le désintéressement du conjoint peut intervenir, pour une part, sous la forme d'une reprise de la dette hypothécaire contractée solidairement par les conjoints au seul nom de l'époux réclamant l'attribution (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 5.2). Une telle reprise de dette nécessite le consentement du créancier (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_600/2010 du 5 janvier 2010 consid. 4.1; 5C\_195/2004 du 22 novembre 2004 consid. 4.4; 5C\_325/2001 du 4 mars 2001 consid. 4; Pillier, op. cit., n. 12 ad art. 251 CC). Lorsque des parents accordent un soutien financier à l'un de leurs enfants en vue de l'acquisition d'un bien, l'aide financière apportée - qu'il s'agisse d'une donation ou d'un prêt qui est ensuite remis faute pour le débiteur de

pouvoir le rembourser - tend en principe à aider leur propre enfant. On ne peut en effet présumer, sauf déclaration claire dans ce sens, que la donation ou le prêt remis par la suite, octroyé en vue de l'acquisition du logement familial de leur enfant, aurait été consenti pour moitié au conjoint de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_464/2012 du 30 novembre 2012 consid. 6.3.1).

5.1.4 L'époux qui n'obtient pas la propriété a droit à une indemnisation complète par versement en argent. Pour le calcul de la soulte, il faut, selon les circonstances, opérer des déductions sur la valeur de la part de copropriété de l'immeuble, en particulier, de la dette hypothécaire reprise par l'attributaire en libération de son conjoint. Il peut s'agir également d'intérêts hypothécaires et d'amortissements pour lesquels l'époux attributaire a un droit de recours contre son conjoint car il a payé plus que sa part de ceux-ci (art. 649 al. 2 CC).

5.1.5 A défaut de convention écrite contraire, la jurisprudence, applicable par analogie, en cas de séparation de biens, présume que chacun des époux supporte la dette hypothécaire proportionnellement à sa part de copropriété inscrite au registre foncier (ATF 143 III 53 consid. 5.4.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_712/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.2.1; opinion doctrinale contraire s'agissant de la convention écrite cf. Pillier, op.cit., n. 12 ad art. 251 CC).

5.1.6 Aux termes de l'art. 649 CC, les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts (al. 1); si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un droit de recours contre les autres dans la même proportion (al. 2). Par frais d'administration, il faut entendre les dépenses qu'un copropriétaire effectue en faisant usage des compétences qui lui sont conférées aux articles précités. La doctrine mentionne notamment les frais de gestion, d'entretien, de réparations ou de plantations, ainsi que les primes d'assurance. Sont notamment des autres charges au sens de l'art. 649 al. 1 CC le remboursement des intérêts hypothécaires et l'amortissement du capital (ATF 119 II 330 consid. 7a; 119 II 404 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_197/2016 du 14 décembre 2014 consid. 3.3.2; 5A\_222/2010 du 30 juin 2010 consid. 5.1; 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 6.2.1; Steinauer, Droits réels tome I, 2019, n. 1829; Perruchoud, CR CC II, 2<sup>ème</sup> éd., 2016 n. 6 et 7 ad art. 649 CC). L'art. 649 CC est de nature dispositive, les copropriétaires pouvant convenir d'une répartition des frais différente (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar - ZGB II, 7<sup>ème</sup> éd. 2023, n. 2 ad art. 649 CC).

5.1.7 Pour interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective); si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). S'il n'y parvient pas, il doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; en procédant à une telle interprétation objective (ATF 133 III 675 consid. 3.3), il résout une question de droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités).

5.1.8 Le droit d'être entendu est garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC. La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_19/2020 du 18 mai 2020 consid. 6). Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité n'a pas satisfait à

son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1; 133 III 235 consid. 5.2 et les arrêts cités). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2; 135 II 145 consid. 8.2). En revanche, l'autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 III 433 consid. 4.3 et les références citées). La jurisprudence admet qu'un manquement au droit d'être entendu puisse être considéré comme réparé si la partie concernée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de seconde instance disposant d'un pouvoir de cognition complet en fait et en droit (ATF 145 I 167 consid. 4.4) et, lorsqu'il s'agit d'un vice grave, si le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2).

## **E. 5.2**

En l'espèce, les époux ont acquis le bien immobilier sis en France en qualité de copropriétaires à raison de la moitié chacun. La Cour constate que l'attribution à l'appelant de la propriété dudit bien n'est pas contestée et est entrée en force (cf. consid. 1.7 supra). Seul demeure litigieux le montant de l'indemnité due à l'épouse en contrepartie de cette attribution, pour lequel le juge suisse est compétent, dès lors qu'il s'agit d'une liquidation de la copropriété "comptable". A cet égard, la Cour relève encore que le Tribunal a arrêté le montant de la soulte en francs suisses conformément aux conclusions de l'appelant, ce qui n'a pas été contesté par l'intimée en appel. Il faut ainsi admettre que les deux parties sont d'accord sur le versement d'une soulte en francs suisses, de sorte qu'il ne sera pas revenu sur ce point.

### **E. 5.2.1**

L'appelant reproche d'abord au Tribunal d'avoir retenu qu'il convenait d'accorder la moitié de la plus-value du bien immobilier à l'intimée, soit un montant de 171'813 fr. (343'627 fr. /2), sans toutefois développer ni motiver ce grief. En particulier, il ne conteste pas que l'intimée soit copropriétaire du bien à raison de la moitié, ni n'explique pourquoi elle n'aurait – selon lui – pas droit à la moitié de la plus-value. L'appelant fait, en outre, valoir une moins-value du bien immobilier sans toutefois critiquer le montant auquel le Tribunal est parvenu au titre de plus-value. L'appelant ne critique pas non plus la méthode employée par le premier juge pour calculer la plus-value, laquelle consistait à déduire de la valeur vénale du bien immobilier le solde de la dette hypothécaire et les montants investis par les parties lors de l'acquisition dudit bien, conformément à la jurisprudence citée supra (cf. consid. 5.1.2). Insuffisamment motivé, ce grief est irrecevable.

### **E. 5.2.2**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les intérêts hypothécaires ne devaient pas être remboursés par l'intimée et lui reproche d'avoir violé son droit d'être entendu en ne traitant pas les questions du remboursement de l'amortissement de la dette hypothécaire et du sort d'une partie des charges courantes, qu'il avait pourtant soulevées devant cette autorité.

#### **E. 5.2.2.1**

En premier lieu, la Cour relève qu'aucune des parties ne conteste que pour la période allant de l'acquisition de la maison en 2004 jusqu'à fin décembre 2012, l'intimée devait encore s'acquitter d'un montant de 37'096 fr. au titre de remboursement de la dette hypothécaire, de sorte que cette somme devait être déduite du montant de l'indemnité en sa faveur. Il ne sera dès lors pas revenu sur ce point. S'agissant de la période allant de début 2013 – date à laquelle l'appelant s'est installé dans la maison et l'intimée a cessé de s'acquitter de la dette hypothécaire – au jour du dépôt de la demande en divorce, il faut d'abord admettre, avec l'appelant, que le Tribunal n'a pas distingué les montants relevant de l'amortissement de la dette hypothécaire de ceux relevant du paiement des intérêts hypothécaires. Le premier juge a, en effet, considéré - à tort - que la totalité du montant dont l'appelant s'était acquitté au titre de remboursement de la dette hypothécaire depuis 2013 était uniquement constitué d'intérêts hypothécaires. Ce faisant, il n'a pas traité du grief de l'appelant relatif au remboursement de l'amortissement de la dette hypothécaire. C'est également à tort que le Tribunal n'a pas traité du sort de toutes les charges courantes dont s'est acquitté l'appelant pendant ladite période. En effet, le premier juge s'est uniquement penché sur le sort des revenus fonciers et de frais d'électricité et chauffage, pour lesquels l'appelant a allégué un montant de 5'845 fr., considérant que l'intimée devait assumer la moitié de ce montant. Le Tribunal n'a ainsi pas abordé la question du remboursement des taxes foncières et d'habitation ni celle des primes d'assurances, comme le soulève l'appelant à juste titre. La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet, ces vices peuvent être réparés en seconde instance en traitant ces arguments, ce qui sera fait dans le cadre de l'analyse juridique ci-dessous.

#### **E. 5.2.2.2**

En l'occurrence, en ce qui concerne d'abord la question du remboursement des charges courantes et intérêts hypothécaires, il convient de relever que l'appelant a unilatéralement décidé d'occuper la maison commune contre l'avis de l'intimée, qui aurait préféré continuer de la louer pour en tirer des revenus aux fins de rembourser la dette hypothécaire. Depuis 2014 voire 2013, l'appelant a ainsi eu la jouissance exclusive du bien qu'il a géré seul sans jamais consulter l'intimée (i.e. aménagement du studio, gros travaux), laquelle ne disposait, en outre, plus d'aucun accès à la maison. L'appelant a notamment pris entièrement à son compte, depuis cette période, l'ensemble des frais courants relatifs au bien, tels que les intérêts hypothécaires, les taxes, les primes d'assurance bâtiment et les frais d'électricité et chauffage, dont il n'a pas réclamé le remboursement à l'intimée avant la présente procédure. L'appelant peut ainsi aujourd'hui difficilement prétendre qu'il aurait compris que l'intimée renonçait à la jouissance du bien, tout en acceptant de continuer à en assumer la moitié des charges courantes. Ainsi une volonté subjective des parties est démontrée, toutes deux ayant compris et accepté qu'à compter de l'installation de l'appelant dans la maison, l'intimée ne paierait plus les frais courants du bien, y compris les intérêts hypothécaires qui tenaient lieu de loyer pour l'appelant (plutôt qu'une contribution à l'entretien de la famille comme retenu par le premier juge), ce qui paraît équitable dès lors que l'intimée s'acquittait, de son côté, du loyer et des charges de l'appartement qu'elle occupait. Enfin, même à retenir que les parties ne s'étaient pas comprises, une appréciation objective de la situation conduirait à retenir un accord normatif entre elles. En effet, aucun tiers de bonne foi placé dans la même situation n'aurait pu comprendre que son copropriétaire était prêt à payer des charges courantes pour une maison dont il ne tirait aucun profit et dont il avait abandonné la jouissance. Vu ce qui précède, l'appelant n'est – en principe – pas fondé à réclamer à l'intimée le remboursement d'une partie des frais courants dont il s'est acquitté dès 2013.

Cependant, il faut encore tenir compte, comme l'a fait le premier juge, de l'accord ultérieur des parties – intervenu en cours de procédure – à teneur duquel la moitié des loyers perçus par l'appelant pendant la période susvisée doit être rétrocédée à l'intimée. Sur cette base, il convient de retenir – comme le plaide l'appelant – que l'intimée doit participer au paiement des frais courants du bien immobilier commun. La mesure de cette participation sera définie ci-après, étant toutefois déjà relevé que la maison n'ayant pas été louée sur l'entier de la période considérée, soit de 2013 à janvier 2022 (109 mois), il ne se justifie pas de condamner l'intimée au paiement de la moitié des frais, impôt et charges, contrairement à ce que soutient l'appelant. Le studio a été loué du 1<sup>er</sup> août 2018 à janvier 2022, soit pendant 42 mois. Pendant 5 mois sur cette même période, la maison a été louée par la compagne du fils des parties, soit de septembre 2021 à janvier 2022. Le reste du temps, soit de 2013 à 2020, la maison a été occupée par l'appelant; elle a été inoccupée de l'été 2020 à septembre 2021. Le loyer mensuel tiré de la location du studio est de 650 euros, soit environ un tiers du loyer mensuel auquel la maison a été louée entre 2008 et 2010 (650 / 2'100). Par ailleurs, le loyer mensuel de 250 euros perçu pour la location de la maison à la compagne du fils des parties correspond à un dixième du loyer mensuel précité de 2'100 fr. (250 / 2'100), qui – en l'absence d'éléments contraires – doit être retenu comme conforme au prix du marché. Il en résulte que l'intimée doit assumer les charges relatives à ces locations dans une mesure équivalente, soit un tiers des charges pour la location du studio pendant 42 mois et un dixième des charges pour celle de la maison pendant 5 mois, étant encore relevé que ces montants doivent être divisés par deux, dès lors que l'intimée perçoit uniquement la moitié desdits revenus locatifs. Le Tribunal – sans être contesté en appel – a arrêté les montants de charges suivants : - 17'435 euros de taxes foncière et d'habitation pour la période allant de 2012 à 2020, soit 161 euros par mois [(17'435 euros/ 9 ans) / 12 mois], correspondant à 168 fr. au 25 janvier 2022; - 152 euros par mois dès 2013 pour les primes d'assurance et les frais d'électricité et chauffage, soit 158 fr. au 25 janvier 2022; - 4'541 euros par an dès 2020 pour les impôts relatifs aux revenus fonciers, soit 378 euros par mois (4'541 euros/ 12 mois), équivalant à 392 fr. au 25 janvier 2022. Il est en outre établi que l'appelant s'est acquitté seul d'un montant de 8'528 fr. pour le paiement des intérêts hypothécaires de 2013 à décembre 2021, soit environ 79 fr. par mois [(8'528 fr. / 9 ans) / 12 mois]. En conséquence, le montant mensuel de charges s'élève à 405 fr. (168 fr. + 158 fr. + 79 fr.) dès 2012-2013 et à 797 fr. (168 fr. + 158 fr. + 392 fr. + 79 fr.) dès 2020. Pour les revenus locatifs perçus en lien avec le studio, l'intimée doit ainsi verser un montant de charges de 4'468 fr. [(405 fr. / 3) / 2] x 17 mois) + [(797 fr. / 3) / 2] x 25 mois). S'agissant des charges liées à la location de la maison à la compagne du fils des parties pendant 5 mois, l'intimée doit verser un montant de 199 fr. [(797 fr. / 10) / 2] x 5 mois). Le montant de charges courantes devant être déduit de l'indemnité en faveur de l'intimée s'élève ainsi à 4'667 fr. Il est encore relevé ici que le montant arrêté par le Tribunal au titre de loyers dus à l'intimée, soit 14'759 fr., n'a pas été contesté en appel, de sorte qu'il ne sera pas revu ici.

### **E. 5.2.2.3**

Enfin, contrairement au jugement querellé, il convient de distinguer les montants versés par l'appelant au titre d'intérêts hypothécaires de ceux versés au titre de l'amortissement de la dette hypothécaire, qui ne constituent pas de simples frais courants mais viennent augmenter la valeur des parts de copropriété des parties en les dégageant. Il n'est pas contesté que l'appelant a payé seul ledit amortissement entre début 2013 et janvier 2022, pour un montant établi par la Cour à 147'254 fr. (cf. let. C. c.a). L'appelant a ainsi financé la

part de copropriété de l'intimée à hauteur de la moitié de cette somme, soit 73'627 fr., que l'intimée est aujourd'hui tenue de lui rembourser.

#### **E. 5.2.2.4**

En définitive, l'indemnité que l'appelant doit verser à l'intimée pour le transfert de sa part de copropriété sur l'immeuble s'élève à 86'761 fr. [171'813 fr. (moitié de la valeur effective de bien) + 15'579 fr. (don du père de l'intimée) – 37'096 fr. (remboursement de la dette hypothécaire pour la période allant de 2004 à 2012) – 73'627 fr. (remboursement de la dette hypothécaire pour la période allant de 2013 à 2022) – 4'667 fr. (remboursement des frais courants) + 14'759 fr. (part de loyers)].

#### **E. 5.2.2.5**

Dans la mesure où le montant de l'indemnité, arrêté ci-dessus, est moins élevé que celui auquel l'intimée a conclu devant le Tribunal, la question de savoir si ce dernier a statué ultra petita sur ce point - comme le soutient l'appelant - n'est plus pertinente.

#### **E. 5.2.3**

Le grief est ainsi partiellement fondé. Les chiffres 6 et 8 du dispositif du jugement querellé seront modifiés en conséquence.

#### **E. 6.1**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'espèce, ni la quotité ni la répartition des frais et dépens de première instance n'ont été remises en cause en appel et ceux-ci ont été arrêtés conformément aux règles légales (art. 95, 96, 107 al. 1 let. c CPC; art. 19 LaCC; art. 30 RTFMC). Compte tenu de l'issue et de la nature familiale du litige, la modification partielle du jugement attaqué ne justifie pas que la répartition des frais soit revue. Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

#### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de la procédure devant la Cour seront fixés à 3'000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse et de la difficulté de la cause (art. 30 et 35 RTFMC) et mis à la charge de chacune des parties par moitié, compte tenu de l'issue et de la nature familiale du litige (art. 106 al. 2 et 107 al. 1 let. c CPC). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de 1'500 fr. fournie par l'appelant, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera en conséquence condamnée à verser 1'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de frais judiciaires. Pour les mêmes motifs, il ne sera pas alloué de dépens (art. 106 al. 2 et 107 al. 1 let. c. CPC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 9 septembre 2024 contre le jugement JTPI/9112/2024 rendu le 17 juillet 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1305/2022. Au fond : Annule les chiffres 6 et 8 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points : Prescrit que le transfert de la part de copropriété dont B\_\_\_\_\_ est titulaire sur les parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, Section B nos 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, sises no. \_\_\_\_\_, route 5\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_), [code postal] D\_\_\_\_\_ (France) est soumis à la double condition i) de la libération de la précitée de la dette hypothécaire grevant ledit bien immobilier et ii) du paiement par A\_\_\_\_\_ d'une soulte de 86'761 fr. à B\_\_\_\_\_, laquelle comprend la moitié des loyers perçus sur ledit bien immobilier du mois d'août 2018 à janvier 2022. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 3'000 fr., les met à charge de A\_\_\_\_\_

et de B\_\_\_\_\_ à raison de la moitié chacun et les compense partiellement avec l'avance de frais de 1'500 fr. versée par A\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ à verser 1'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de frais judiciaires d'appel. Dit que chaque partie supportera ses propres dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Stéphanie MUSY, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière. Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110 ), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.