



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1280/2014

ACJC/1234/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par la 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 novembre 2019, comparant par Me Alexandre Schwab, avocat, rue De-Candolle 7, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 octobre 2020.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/15653/2019 du 13 novembre 2019, reçu le 15 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_, le Tribunal de première instance a, sur demande principale, constaté le droit au partage de la copropriété de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sur les bien-fonds n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ sur la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, sis respectivement à la rue 3\_\_\_\_\_ et à la rue 4\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), ordonné le partage en nature (ch. 2), attribué à B\_\_\_\_\_ la propriété du bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ sur la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, sis rue 4\_\_\_\_\_ (ch. 3), attribué à A\_\_\_\_\_ la propriété du bien-fonds n° 1\_\_\_\_\_ sur la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, sis rue 3\_\_\_\_\_ (ch. 4), condamné B\_\_\_\_\_ à verser une soulte de 105'000 fr. à A\_\_\_\_\_ dans un délai de 30 jours à compter de l'entrée en force de la décision (ch. 5), dit que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ devraient restructurer les dettes hypothécaires et se répartir la somme totale des dettes hypothécaires par moitié, en les allouant ensuite en fonction des propriétés ainsi attribuées (ch. 6) et invité le Conservateur du Registre foncier de Genève à procéder aux modifications nécessaires au Registre foncier (ch. 7).

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ des fins de sa demande (ch. 8).

S'agissant des frais judiciaires et dépens de l'ensemble du litige, le Tribunal a arrêté les premiers à 172'660 fr., les compensant avec les avances fournies par les parties, condamnant A\_\_\_\_\_ à payer la somme de 150'700 fr. à B\_\_\_\_\_ et la somme de 160 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 9). Il a également condamné A\_\_\_\_\_ à verser la somme de 118'000 fr. TTC à B\_\_\_\_\_ au titre de dépens (ch. 10) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 11).

**B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 16 décembre 2019, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation avec suite de frais judiciaires et dépens.

Cela fait, il conclut, préalablement à la convocation d'une audience d'enquêtes. Principalement, il sollicite l'attribution en sa faveur de la propriété du bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ sur la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, sis rue 4\_\_\_\_\_ et l'attribution en faveur de B\_\_\_\_\_ de la propriété du bien-fonds n° 1\_\_\_\_\_ sur la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, sis rue 3\_\_\_\_\_. Il conclut en outre à sa condamnation à verser une soulte de 105'000 fr. à B\_\_\_\_\_ dans un délai de 30 jours à compter de l'entrée en force de la décision et à la condamnation de ce dernier à lui verser les sommes de 106'424 fr. 40, 11'934 fr. 30 et 378 fr., toutes trois avec intérêts à 5% l'an dès le 25 avril 2013 et les sommes de 119'230 fr. 70, 84'951 fr. 25 et 8'775 fr., toutes trois avec intérêts à 5% l'an à compter du 24 avril 2013. Il sollicite enfin la mainlevée définitive de l'opposition faite à la poursuite n° 5\_\_\_\_\_ et à ce qu'il lui

---

soit réservé le droit de requérir d'autres preuves (notamment une expertise) à l'issue de l'audience d'enquêtes requise à titre préalable.

A l'appui de son appel, il produit des pièces nouvelles, à savoir un arrêt du Tribunal fédéral du 6 septembre 2019, un arrêt de la Chambre administrative de la Cour de justice du 28 août 2018, un article de presse du 4 décembre 2019 et une plainte pénale datée du 15 octobre 2019.

**b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ conclut, sur appel principal, à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Il forme également appel joint et conclut à l'annulation du chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens. Cela fait, il conclut à ce que la soulte soit fixée à 52'500 fr. et sollicite la précision du chiffre 6 du dispositif du jugement attaqué en ce sens que la répartition par moitié entre les parties de la somme totale des dettes hypothécaires devra comprendre le partage par moitié entre les parties des soldes créditeurs des comptes courants ouverts dans les livres de D\_\_\_\_\_ pour chacun des immeubles et liés aux dettes hypothécaires et à leur service.

A l'appui de son mémoire, il produit des pièces nouvelles, à savoir une demande d'interprétation et rectification qu'il a formée le 16 décembre 2019 ainsi qu'un courrier adressé à A\_\_\_\_\_ le 14 février 2018 avec ses annexes.

**c.** Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par pli du greffe de la Cour du 2 juin 2020, A\_\_\_\_\_ n'ayant fait usage ni de son droit de réponse à l'appel joint ni de son droit de réplique à l'appel principal.

**C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** B\_\_\_\_\_ est ingénieur civil et administrateur de la société anonyme E\_\_\_\_\_, dont le but est l'exploitation d'un bureau d'ingénieurs à Genève.

**b.** A\_\_\_\_\_ exerce la profession d'architecte et était titulaire de l'entreprise individuelle A\_\_\_\_\_, inscrite au Registre du commerce de Genève, active dans l'architecture, l'achat et la vente d'immeubles, jusqu'au 26 juin 2019, date à laquelle le patrimoine de l'entreprise a été transféré à la société F\_\_\_\_\_, dont il est l'unique administrateur. Il est également l'associé gérant, depuis cette même date, de la société G\_\_\_\_\_.

**c.** B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun de deux bien-fonds sur la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, à savoir le n° 1\_\_\_\_\_ sis à la rue 3\_\_\_\_\_ (ci-après : "l'immeuble des 3\_\_\_\_\_") et le n° 2\_\_\_\_\_ sis à la rue 4\_\_\_\_\_ (ci-après : "l'immeuble 4\_\_\_\_\_").

Des immeubles sont construits sur ces deux parcelles.

---

Le bien-fonds n° 1\_\_\_\_\_ a été acquis le 15 janvier 2001 et le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ le 11 décembre 2003.

**d.** Le projet commun des parties était de rénover et cas échéant transformer les deux immeubles en plusieurs appartements locatifs (témoins H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_), ce qui a été fait. Les contacts initiaux avec la banque D\_\_\_\_\_ ont été effectués par A\_\_\_\_\_. Celui-ci a également formulé la demande de financement et le crédit de construction auprès de la banque D\_\_\_\_\_. Tous les crédits ont été accordés solidairement à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Le crédit hypothécaire a été signé par les deux parties et également rediscuté, à son échéance, avec ces dernières. Des comptes collectifs ont été ouverts, sur lesquels les loyers ont été versés (témoin I\_\_\_\_\_).

**e.** Avant l'acquisition de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_, en date du 4 décembre 2000, B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et un troisième associé, H\_\_\_\_\_, ont signé une "*convention de partenariat pour la résidence des 3\_\_\_\_\_*" qui stipulait que le mandat de gestion de l'immeuble était confié à "*l'agence Immobilière A\_\_\_\_\_*" pour une durée de six ans. Toutefois, en cas de vente de l'immeuble ou de désaccord des partenaires quant à la gestion de l'immeuble, le mandat serait révoqué. Ladite convention prévoyait également que l'élaboration des plans et la direction du chantier étaient confiées à un bureau tiers, le "*pilotage et le suivi financier du projet*" étaient confiés à A\_\_\_\_\_ et le dossier d'ingénierie était confié à B\_\_\_\_\_. Les honoraires d'architecte en faveur du premier selon "*devis général estimatif*" étaient fixés à 145'000 fr. et les honoraires d'ingénieur civil en faveur de second à 5'000 fr. L'intégralité des honoraires était à la charge des trois partenaires.

**f.** Selon le témoin J\_\_\_\_\_, depuis le mois de décembre 2000, c'est "*l'agence de A\_\_\_\_\_*" qui assume la gestion opérationnelle, technique et administrative de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_. Selon les déclarations du témoin K\_\_\_\_\_, cette tâche revient à A\_\_\_\_\_ lui-même. Il s'occupe du paiement des charges et de l'encaissement des loyers.

S'agissant de l'immeuble 4\_\_\_\_\_, la gestion administrative est effectuée par la régie L\_\_\_\_\_ (témoins J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_), les autres tâches concernant cet immeuble étant assumées par le "*bureau de A\_\_\_\_\_*" (témoin J\_\_\_\_\_).

**g.** Jusqu'en 2012, année au cours de laquelle un conflit a éclaté entre les parties, celles-ci se rencontraient régulièrement, à savoir une à deux fois par année, pour discuter de manière informelle de la gestion des deux immeubles et des projets à venir mais aussi pour prendre des décisions sur les travaux à entreprendre et sur le renouvellement d'échéances hypothécaires (témoin J\_\_\_\_\_).

Toute la documentation relative au calcul de la valeur locative, basée sur les informations fournies par A\_\_\_\_\_ (*i.e.* charges, relevés bancaires,

---

encaissements) et nécessaire à la déclaration fiscale de ce dernier, était remise à B\_\_\_\_\_ (témoin K\_\_\_\_\_).

Celui-ci ne s'était jamais plaint de la gestion opérée par A\_\_\_\_\_ concernant les deux immeubles (témoins J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_).

**h.a** Après la première rénovation des immeubles, le "*bureau de A\_\_\_\_\_*" a effectué des travaux d'entretien et de rénovation suite aux départs de locataires dans l'immeuble des 3\_\_\_\_\_. Ledit bureau s'occupait de l'adjudication des travaux et du suivi, du contrôle des factures et de la réception des travaux (témoin J\_\_\_\_\_).

**h.b** Concernant l'immeuble 4\_\_\_\_\_, plusieurs requêtes en autorisation de construire ont été déposées, à savoir une première en 2005 pour les sous-sols et l'ascenseur, une deuxième et une troisième, le 21 mars 2006, pour les combles et la façade en pignon et une quatrième, le 30 septembre 2011, pour un aménagement de la cour, soit la transformation de boxes en cabinets médicaux. L'avant-projet et le devis estimatif ont été élaborés par le "*bureau de A\_\_\_\_\_*" (témoin J\_\_\_\_\_). Deux des quatre requêtes en autorisation de construire ont été produites. Les deux parties y sont mentionnées sous la rubrique "*propriétaire*" mais seule la signature de A\_\_\_\_\_ y figure.

Le "*bureau de A\_\_\_\_\_*" a également exécuté dans cet immeuble des travaux d'entretien et de rénovation suite aux départs de locataires (témoins J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_).

**i.** H\_\_\_\_\_ s'est séparé des parties en 2007, notamment en raison du caractère conflictuel de A\_\_\_\_\_. Les parties ont racheté à parts égales la part de copropriété que le troisième partenaire détenait (témoin H\_\_\_\_\_).

**j.** Durant l'année 2012, dans le cadre d'un projet de la Fondation M\_\_\_\_\_ (ci-après : "M\_\_\_\_\_") s'agissant de la construction d'un bâtiment sur une parcelle voisine de l'immeuble 4\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont entrés en conflit (témoins J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_).

La M\_\_\_\_\_ et le "*bureau de A\_\_\_\_\_*" ont chacun déposé une demande d'autorisation de construire sur leur parcelle respective. Dans ce contexte, A\_\_\_\_\_ a été contacté par la M\_\_\_\_\_ pour coordonner les travaux respectifs. Des séances, auxquelles B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont participé, se sont tenues. Après s'être tous deux opposés au projet de la M\_\_\_\_\_, le premier a été mandaté comme ingénieur civil dudit projet et le second a continué à s'y opposer, considérant que le projet dévaloriserait l'immeuble 4\_\_\_\_\_, ce qui a mis un terme à la coordination et à la collaboration avec la M\_\_\_\_\_ (témoins N\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_) ainsi que créé le conflit entre les parties (témoin J\_\_\_\_\_).

---

**k.** Par courrier du 19 novembre 2012, B\_\_\_\_\_ a communiqué à A\_\_\_\_\_, suite à des échanges entre eux concernant la décision du premier de sortir des copropriétés qui l'unissait au second, "*une interdiction formelle d'accomplir quelque acte juridique, d'effectuer toute dépense ou n'importe quelle autre démarche ou action concernant la copropriété des 3\_\_\_\_\_ sans [s]on accord préalable écrit*".

**l.** Par courrier du 27 février 2013, B\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ qu'il n'était plus autorisé à agir pour les immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ sans son consentement exprès.

Concernant l'immeuble des 3\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a indiqué à A\_\_\_\_\_ que son activité de régisseur cessait avec effet immédiat. Il lui a également rappelé qu'il n'avait "*plus aucun mandat d'architecte pour faire quelques démarches que ce soit*".

S'agissant de l'immeuble 4\_\_\_\_\_, il a interdit à A\_\_\_\_\_ d'entreprendre des travaux sans son accord exprès.

**m.** En mars 2013, la Régie L\_\_\_\_\_, mandatée par B\_\_\_\_\_, a estimé la valeur vénale de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ à 4'400'000 fr. et celle de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ à 6'300'000 fr.

**n.** Le 24 avril 2013, A\_\_\_\_\_ a adressé à la "*Résidence 4\_\_\_\_\_, c/o G\_\_\_\_\_*" deux notes d'honoraires d'architecte pour "*travaux exécutés à ce jour: préparation de l'avant-projet, préparation du devis général et du plan financier, étude des détails de construction, préparation des plans d'autorisation de construire et dépôt de la requête, suivi des démarches administratives et modifications du dossier et correspondances diverses*". La première faisait état d'un montant de 119'230 fr. 70 et la seconde d'un montant de 84'951 fr. 25.

**o.** Le même jour, il a encore adressé à la "*Résidence 4\_\_\_\_\_, c/o G\_\_\_\_\_*" une note d'honoraires d'architecte pour un montant de 8'775 fr. pour des "*travaux d'entretien exécutés suite au départ de locataires*" dans cinq appartements, plus particulièrement "*remise en état général des appartements et remplacement des agencements de cuisines, adjudications, suivi des travaux, contrôle des factures, réception des locaux*".

**p.** Le lendemain, A\_\_\_\_\_ a adressé à "*A\_\_\_\_\_ [l'entreprise individuelle] et B\_\_\_\_\_, c/o G\_\_\_\_\_*" une facture pour débours d'architecte de 378 fr. concernant l'immeuble 4\_\_\_\_\_.

**q.** Le même jour, "*l'agence immobilière A\_\_\_\_\_*" a adressé à la "*Résidence 3\_\_\_\_\_, c/o G\_\_\_\_\_*" une facture de 106'424 fr. 40 pour des honoraires de gestion, soit "*travaux de gestion exécutés à ce jour: 1. Mise en location des*

---

*appartements, 2. Suivi des encaissements des locataires, 3. Suivi des paiements aux tiers, 4. Suivi du crédit hypothécaire et de son renouvellement, 5. Tenue des comptes" pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 31 décembre 2012.*

r. Toujours le 25 avril 2013, A\_\_\_\_\_ a adressé à la "*Résidence 3\_\_\_\_\_, c/o G\_\_\_\_\_*" une note d'honoraires d'architecte de 11'934 fr. pour "*travaux d'entretien exécutés suite au départ des locataires*" dans neuf appartements, plus précisément "*remise en état général des appartements en fonction de l'état dans lesquels ils ont été restitués, adjudication des travaux, suivi des travaux, contrôle des factures, réception des locaux*".

s. Le 12 mars 2014, A\_\_\_\_\_ a fait notifier à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 5\_\_\_\_\_, portant sur les sommes de 106'424 fr. 40 et 11'934 fr. 30, toutes deux portant intérêts à 5% dès le 25 avril 2013.

Aux termes du commandement de payer, la cause de l'obligation était la facture du 25 avril 2013 à titre d'honoraires de gestion de l'immeuble pour les années 2002 à 2012 et la facture du 25 avril 2013 à titre d'honoraires d'architecte pour les travaux d'entretien exécutés suite au départ des locataires.

B\_\_\_\_\_ y a formé opposition le 20 mars 2014.

**D. a.** Par acte déposé le 17 avril 2014, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une action en partage, avec suite de frais et dépens, concluant préalablement à ce que le Tribunal constate que A\_\_\_\_\_ et lui sont liés par les règles de la copropriété sur les immeubles des 3\_\_\_\_\_ et rue 4\_\_\_\_\_, subsidiairement constate que la société simple entre A\_\_\_\_\_ et lui portant sur les immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ est dissoute, plus subsidiairement, dissout la société simple entre A\_\_\_\_\_ et lui sur les immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_.

Cela fait, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal ordonne le partage en nature des parcelles n° 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, en lui attribuant la propriété de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ (parcelle n° 2\_\_\_\_\_ ) et à A\_\_\_\_\_ la propriété de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1\_\_\_\_\_ ), moyennant le paiement d'une soulte, subsidiairement ordonne le partage en nature des parcelles n° 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_ en lui attribuant la propriété de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1\_\_\_\_\_ ) et à A\_\_\_\_\_ la propriété de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ (parcelle n° 2\_\_\_\_\_ ), moyennant le paiement d'une soulte, plus subsidiairement, ordonne la vente aux enchères privées entre A\_\_\_\_\_ et lui des immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, et plus subsidiairement encore, ordonne la vente aux enchères publiques des immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_.

**b.** Dans sa réponse, A\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal constate l'existence d'une société simple entre lui et B\_\_\_\_\_ pour la gestion et

---

l'administration des immeubles sis sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_.

Principalement, il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal rejette l'action en partage de B\_\_\_\_\_, subsidiairement, ordonne le partage en nature des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, en lui attribuant la propriété de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ la propriété de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ et répartisse les prêts hypothécaires en conséquence, moyennant le paiement d'une soulte, dise que la soulte devra tenir compte en compensation des dettes et créances réciproques de B\_\_\_\_\_ et lui en lien avec les immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, plus subsidiairement, ordonne le partage en nature des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, en lui attribuant la propriété de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ la propriété de l'immeuble 4\_\_\_\_\_, moyennant le paiement d'une soulte, dise que la soulte devra tenir compte en compensation des dettes et créances réciproques de B\_\_\_\_\_ et lui en lien avec les immeubles des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, et plus subsidiairement encore, ordonne la vente aux enchères privées entre B\_\_\_\_\_ et lui des deux immeubles, partage le produit de la vente par moitié entre les parties après déduction et paiement de tous les passifs, y compris les créances qui lui sont dues relatives auxdits immeubles, plus subsidiairement encore, ordonne la vente aux enchères publiques de ceux-ci et partage le produit de la vente par moitié entre les parties après déduction et paiement de tous les passifs, y compris les créances qui lui sont dues.

Sur demande reconventionnelle, il a conclu à ce que le Tribunal condamne B\_\_\_\_\_ à lui payer les sommes de 106'424 fr. 40, 11'934 fr. 30 et 378 fr., toutes trois portant intérêts à 5% l'an dès le 25 avril 2013, et 119'230 fr. 70, 84'951 fr. 25 et 8'775 fr., toutes trois portant intérêts à 5% l'an dès le 24 avril 2013, prononce la mainlevée définitive de l'opposition faite à la poursuite n° 5\_\_\_\_\_ et ordonne la dissolution de la société simple formée par lui et B\_\_\_\_\_ concernant la gestion et l'administration des immeubles sis sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, après avoir procédé à la liquidation de celle-ci dans le sens des conclusions précitées.

**c.** Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal déboute A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Sur l'action en partage, B\_\_\_\_\_ a renoncé à ses conclusions tendant au partage en nature des immeubles des 3\_\_\_\_\_ et rue 4\_\_\_\_\_.

**d.** Dans son rapport d'expertise des biens immobiliers des 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, l'expert a estimé la valeur vénale du premier à 6'460'000 fr. et celle de second à 6'565'000 fr.

---

L'expert a relevé que l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ était de bonne facture sans grand caractère. La situation urbaine était bonne et la centralité excellente, le quartier bénéficiant également de la proximité de la C\_\_\_\_\_. Les seules restrictions étaient les nuisances nocturnes de la vie animée de quartier et l'absence de places de parc privées. L'immeuble 4\_\_\_\_\_ était de très bonne facture avec un caractère patrimonial affirmé. La situation urbaine était bonne et la centralité excellente, le quartier bénéficiant également de la proximité du parc P\_\_\_\_\_ et de la C\_\_\_\_\_ qui étaient des arguments supplémentaires pour le secteur. Les seules restrictions étaient les nuisances routières générées par la proximité de l'hôpital.

**e.** Les parties, des témoins et l'expert ont été entendus lors des audiences des 14 septembre 2017, 31 janvier 2018, 2 mai 2018, 17 septembre 2018, 15 novembre 2018 et 1<sup>er</sup> avril 2019. L'essentiel de leurs déclarations, pour les plus pertinentes d'entre elles, a été intégré ci-dessus. Pour le surplus, il en ressort encore les éléments suivants:

**e.a** N\_\_\_\_\_, architecte ayant travaillé sur le projet de la M\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a déclaré que pour l'exécution de son mandat, il devait faire appel à des mandataires et notamment à un ingénieur civil. C'était dans ce contexte que la M\_\_\_\_\_ avait souhaité confier le mandat d'ingénieur civil au bureau d'ingénieurs de B\_\_\_\_\_, copropriétaire de la parcelle voisine.

**e.b** O\_\_\_\_\_, président de la M\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a exposé que le bon sens dictait de collaborer avec l'ingénieur B\_\_\_\_\_ qui connaissait le projet, dès lors qu'il s'occupait du projet du chantier voisin. Les conditions posées par les parties étaient impossibles à assumer par la M\_\_\_\_\_. Cette dernière avait été opposée à A\_\_\_\_\_ dans cinq procédures.

**e.c** J\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, copropriétaire avec les parties d'un immeuble à la rue 6\_\_\_\_\_, à Genève, a précisé que lorsqu'il parlait de "*l'agence A\_\_\_\_\_*", il s'agissait de ce dernier et de son bureau, expliquant encore que ce bureau exerçait une activité classique de régie. Dans le cadre de leur partenariat, ils avaient signé une convention le 25 avril 2001. La rémunération pour la gestion de l'immeuble était de l'ordre de 4% de l'état locatif. La stratégie de A\_\_\_\_\_ s'agissant de la dette hypothécaire était toujours la même, à savoir celle de diminuer au plus vite le montant de la dette pour payer moins d'intérêts. La raison pour laquelle la gestion technique des immeubles, à savoir l'attribution de travaux s'agissant des deux copropriétés litigieuses, n'était pas confiée à des régies traditionnelles mais au bureau de A\_\_\_\_\_, était précisément pour éviter de devoir payer des commissions.

**e.d** K\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, expert-comptable, a déclaré avoir pu observer, au sujet de la stratégie de A\_\_\_\_\_, qu'il se portait acquéreur d'immeubles assez anciens qu'il rénouvait au moyen de crédits hypothécaires puis

---

souhaitait rembourser au plus vite ces mêmes crédits une fois que les travaux étaient terminés. Le but n'était pas de rémunérer les propriétaires mais de rembourser la dette.

**e.e** Egalement entendu en qualité de témoin, I\_\_\_\_\_, employé auprès de la banque D\_\_\_\_\_, a expliqué que la dette hypothécaire actuelle s'élevait à 1'250'000 fr. pour l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ et à 1'350'000 fr. pour l'immeuble 4\_\_\_\_\_.

**e.f** Q\_\_\_\_\_, entendu en qualité d'expert, a déclaré, s'agissant de l'immeuble 4\_\_\_\_\_, avoir obtenu de la régie un état locatif qui lui convenait, avoir pu visiter un panel suffisant d'appartements et avoir pu disposer d'une documentation suffisante. Il n'était pas certain que le projet de la M\_\_\_\_\_, à savoir la construction d'un immeuble façade à pignons, diminue la valeur de l'immeuble. Concernant l'immeuble des 3\_\_\_\_\_, il avait reçu de la part de A\_\_\_\_\_ un état locatif ainsi que la liste des appartements rénovés. Malgré ses nombreuses demandes, il n'avait pu visiter que deux appartements dans cet immeuble, ce qui était insuffisant. Il avait toutefois pu rendre son expertise en se fondant sur l'état locatif, dont les montants indiqués étaient cohérents avec le marché, à l'exception de celui du local commercial qui devait être revu à la baisse.

**e.g** B\_\_\_\_\_ a soutenu n'avoir jamais reçu la comptabilité et les pièces pour l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ et s'être toujours vu refuser l'accès au bâtiment. Il n'avait aucune vision sur les baux, à l'exception des loyers versés sur le compte auprès de la banque D\_\_\_\_\_. A cet égard, les chiffres fournis à l'expert étaient trop élevés en comparaison avec les montants effectivement versés sur le compte bancaire. Il avait ainsi compris que trois des appartements n'étaient pas loués, ou alors ils l'étaient mais les loyers n'étaient pas versés sur ce compte. Compte tenu du fait qu'il ne recevait aucune explication ni documentation de A\_\_\_\_\_ et que celui-ci lui devait beaucoup d'argent, il avait décidé de percevoir, en compensation, les loyers de l'un des appartements de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ qu'il avait loué à l'un de ses employés. S'agissant de la coordination avec le projet de la M\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ n'avait pas été capable de négocier avec celle-ci. Il avait, quant à lui, tout intérêt à intervenir comme ingénieur dans la mesure où le projet touchait le mur mitoyen de son propre immeuble. Il contestait que ce projet rendait impossible la valorisation de la cour de l'immeuble 4\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ avait déposé hâtivement l'autorisation de construire pour la cour, sans avoir été associé à ce projet. Il admettait toutefois en avoir discuté avec lui.

**e.h** A\_\_\_\_\_ a expliqué que le projet s'agissant de la cour de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ était devenu impossible à réaliser en raison du projet de la M\_\_\_\_\_, lequel était illégal, raison pour laquelle il s'était opposé à ce dernier, et ce depuis le début. Il avait obtenu gain de cause en deuxième instance s'agissant de son opposition à l'autorisation de construire délivrée à la M\_\_\_\_\_. Le projet portait atteinte à la

---

valeur de son bâtiment car il constituait une "muraille" en limite de propriété empêchant tout accès de la lumière à la cour. S'agissant de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_, il avait souhaité entreprendre des démarches pour le recouvrement de loyers, mais B\_\_\_\_\_ s'y était opposé. Ce dernier avait en outre détourné des loyers qu'il avait encaissés directement sans passer par le compte de l'immeuble. Il a précisé encore qu'il était fréquent d'avoir des associés "occultes", à savoir qui participent au financement des projets sans intervenir dans les tâches opérationnelles.

**f.a** Dans ses plaidoiries finales écrites, B\_\_\_\_\_ a repris sa conclusion tendant au partage en nature des parcelles n° 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève-C\_\_\_\_\_, et sollicité que lui soit attribuée la propriété de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ (parcelle n° 2\_\_\_\_\_), moyennant le paiement d'une soulte, la propriété de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1\_\_\_\_\_) devant revenir à A\_\_\_\_\_. Il a ajouté que dite soulte devrait être fixée sur la base des valeurs vénales retenues pour chaque immeuble par l'expert judiciaire, compte tenu également de la dette hypothécaire résiduelle pour chaque immeuble au moment du partage, de manière à ce que chacune des parties ait reçu en définitive des actifs nets d'une valeur égale. Il a également conclu à ce que le Tribunal ordonne au Conservateur du Registre foncier d'opérer les mutations et inscriptions nécessaires à ces attributions. Il a repris ses conclusions subsidiaires tout en les inversant, à savoir qu'il a d'abord conclu à la vente aux enchères publiques puis à la vente aux enchères privées des biens immobiliers. Plus subsidiairement encore, il a conclu à ce qu'un complément d'expertise portant sur l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ soit ordonné. Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions tant sur l'action en partage que sur la demande reconventionnelle.

**f.b** Dans ses plaidoiries finales écrites, A\_\_\_\_\_ a formé trois constats. Premièrement, les deux parties n'étaient "*pas éloignées de l'idée d'un partage en nature*" prévu par la loi. Deuxièmement, l'objet de l'action en partage était constitué de deux immeubles et le partage en nature était raisonnablement envisageable sans diminution notable de valeur. Troisièmement, il résultait de l'expertise ordonnée par le Tribunal que la valeur vénale de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ était de 6'460'000 fr. et celle de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ de 6'565'000 fr. et qu'il n'y avait aucune raison de s'écarter de ladite expertise. Il convenait dès lors que le Tribunal ordonne le partage en nature et fixe la soulte à 105'000 fr., celle-ci étant mise à la charge de la partie qui recevrait l'immeuble 4\_\_\_\_\_. Quant au partage *stricto sensu*, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal lui attribue la propriété de l'immeuble 4\_\_\_\_\_. Sur demande reconventionnelle, A\_\_\_\_\_ a persisté sans ses conclusions.

**g.** La cause a été gardée à juger le 20 août 2019.

---

**h.** Par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_510/2018 du 6 septembre 2019, l'autorisation de construire délivrée en faveur de la M\_\_\_\_\_ pour le projet sur la parcelle voisine à l'immeuble 4\_\_\_\_\_ a définitivement été annulée. Le Tribunal fédéral a considéré que les arguments de la M\_\_\_\_\_ étaient défendables mais insuffisants pour établir le caractère arbitraire de la décision de la Cour selon laquelle ce projet causerait de graves inconvénients à la parcelle de l'immeuble 4\_\_\_\_\_.

- E.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a tout d'abord considéré qu'aucune cause d'exclusion du partage n'était réalisée, de sorte que l'action principale en partage de la copropriété était fondée. S'agissant des modalités dudit partage, le premier juge a retenu que les deux parties avaient conclu, principalement, à un partage en nature des deux parcelles litigieuses, de sorte qu'il devait y être fait droit, ce d'autant plus que ce mode de partage n'était pas susceptible de causer une diminution notable de la valeur desdites parcelles. Les parties avaient toutes deux sollicité l'attribution en leur faveur de l'immeuble 4\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ était très impliqué dans le suivi des deux immeubles mais n'avait pas de mandat de gestion pour l'immeuble 4\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ avait en outre un rapport plus étroit avec cet immeuble en raison de son mandat d'ingénieur avec le projet de l'immeuble voisin piloté par la M\_\_\_\_\_, auquel A\_\_\_\_\_ était opposé, de sorte que l'immeuble précité devait être attribué à B\_\_\_\_\_. L'immeuble des 3\_\_\_\_\_ devait par conséquent revenir à A\_\_\_\_\_. Le Tribunal a fixé la soulte due par B\_\_\_\_\_ à ce dernier à 105'000 fr. et invité les parties à restructurer les dettes hypothécaires et à les répartir par moitié en les allouant aux immeubles concernés.

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a considéré que, nonobstant le fait que des prestations de gestion et d'architecte effectuées pour les immeubles litigieux étaient établies, les factures n'étaient pas adressées à B\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ n'expliquait en outre pas pour quelle raison celles-là devaient entièrement être assumées par celui-ci. Par ailleurs, certaines factures étaient établies au nom de A\_\_\_\_\_ et d'autres au nom de "*l'agence immobilière A\_\_\_\_\_*", le Tribunal ignorant si les deux se confondaient. A\_\_\_\_\_ devait dès lors être débouté de toutes ses conclusions reconventionnelles.

- F.** Suite à une requête en rectification déposée par B\_\_\_\_\_, le Tribunal a, par jugement JTPI/8252/2020 du 25 juin 2020, rectifié le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris en ce sens que B\_\_\_\_\_ était condamné à verser une soulte de 52'500 fr. à A\_\_\_\_\_ dans un délai de 30 jours à compter de l'entrée en force de la décision.

Le Tribunal a rejeté sa requête en complément dudit dispositif tendant à ce que les parties se répartissent par moitié la somme totale figurant au crédit des comptes courants ouverts dans les livres de D\_\_\_\_\_ pour chacun des immeubles.

---

## EN DROIT

1. Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

Compte tenu de la valeur des immeubles, de la soulte et des montants réclamés sur demande reconventionnelle, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'appel et l'appel joint ont été déposés dans le délai de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi, de sorte qu'ils sont recevables sur ces points-là (art. 130, 131, 142 al. 1, 308 al. 2, 311 et 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties devant la Cour, A\_\_\_\_\_ sera désigné en qualité d'appelant et B\_\_\_\_\_ en qualité d'intimé.

**1.3.1** Dans la mesure où le Tribunal a rectifié le 25 juin 2020 le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris, l'appel joint de l'intimé concernant ce chiffre est devenu sans objet.

**1.3.2.1** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en lien avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable - pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

**1.3.2.2** L'appelant conclut à l'annulation du jugement dans son intégralité. Or, il ressort de son appel une motivation suffisante uniquement s'agissant des chiffres 3 à 5 et 8 à 10 du dispositif du jugement entrepris. Par ailleurs, il réitère sa conclusion visant à la condamnation de l'intimé à lui verser le montant de 106'424 fr. 40 s'agissant d'honoraires de gestion de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ mais aucune motivation ne ressort de son mémoire d'appel à ce propos, seuls les honoraires d'architecte étant discutés. Par conséquent, faute de motivation suffisante, l'appel est irrecevable sur ce point ainsi que concernant les chiffres 1, 2, 6 et 7 du dispositif du jugement entrepris.

S'agissant de l'appel joint, il est irrecevable concernant le chiffre 6 du dispositif du jugement entrepris. En effet, l'intimé se contente de dire que la répartition par moitié de la dette décidée par le Tribunal devrait "*naturellement*" comprendre la répartition par moitié du solde des comptes courants auprès de la banque D\_\_\_\_\_ et n'explique pas la raison pour laquelle la formulation du premier juge serait insuffisante, de sorte que sa motivation est insuffisante pour entrer en matière sur l'appel joint.

**1.3.3.1** La demande ne peut être modifiée que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et que la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande (art. 227 al. 1 et 317 al. 2 CPC).

**1.3.3.2** En l'espèce, il ressort du dossier qu'en première instance, l'intimé n'a, à aucun moment, précisé sa conclusion en restructuration des crédits hypothécaires comme il le fait en appel alors qu'il lui était loisible de le faire dès le dépôt de l'action. Il savait en effet dès le début de la procédure que des comptes courants existaient auprès de la banque D\_\_\_\_\_ et avait lui-même conclu au partage en nature des biens immobiliers. Requérir en appel pour la première fois la précision visant à la répartition par moitié du solde desdits comptes, sans autres explications, est par conséquent tardif et cette conclusion est, en tout état, irrecevable.

**1.4** La maxime des débats et le principe de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

**2.** Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent de nouvelles pièces.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes: ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Selon la pratique il faut distinguer les vrais *nova* des pseudo *nova*. Les vrais *nova* sont des faits et moyens de preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux de première instance. En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Les pseudo *nova* sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1; 4A\_662/2012 du 7 février 2013 consid. 3.3). Il appartient au plaideur

qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3; 5A\_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.3; 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2; 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1).

**2.2** En l'espèce, l'arrêt de la Chambre administrative de la Cour de justice du 28 août 2018, produit par l'appelant, ainsi que le courrier du 14 février 2018, produit par l'intimé, auraient pu être soumis au Tribunal et les parties n'expliquent pas pour quelles raisons elles ont été empêchées de le faire. Partant, ces pièces sont irrecevables. Pour le surplus, les pièces produites de part et d'autre sont postérieures aux délibérations de première instance et ont été produites en temps utiles, de sorte qu'elles sont recevables, de même que les faits qui s'y rapportent.

- 3.** L'appelant sollicite à titre préalable une audience d'enquêtes afin de déterminer, fut-ce par expertise, dans quelle mesure les factures d'honoraires et débours d'architecte sont justifiées en quotité en fonction des travaux exécutés et de la norme SIA 102.

### **3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces.

Le juge d'appel jouit d'une large marge de manœuvre dans la conduite et l'organisation de la procédure (Message relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6841, p. 6981). En règle générale, la procédure d'appel est menée purement sur dossier, sans tenue d'une audience ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1).

**3.1.2** L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC).

Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1).

**3.2** En l'espèce, il ressort du dossier que les parties se sont exprimées à de nombreuses reprises en première instance non seulement par écrit mais également par oral. Or, l'appelant n'a jamais sollicité la mise en œuvre d'une expertise s'agissant de la conformité, avec les normes SIA 102, des travaux qu'il a effectués dans les immeubles litigieux et des prix facturés pour ses services. Solliciter une telle expertise pour la première fois dans le cadre de l'appel est par conséquent tardif. Par ailleurs, une audition des parties sur ce point ne permettrait pas d'établir ces éléments et les témoins ont déjà été entendus sur les allégués de la demande reconventionnelle traitant de la problématique des honoraires et débours d'architecte, de sorte qu'une nouvelle audition des témoins ne se justifie pas.

En appel, l'appelant a pu faire valoir ses griefs et explications complémentaires par écrit et n'a pas utilisé son droit de réponse à l'appel joint. Il ne dispose pas d'un droit d'être entendu oralement, la conduite de la procédure étant du ressort exclusif de l'instance d'appel.

Partant, il ne sera pas donné suite à la requête de l'appelant, la cause étant suffisamment instruite et en état d'être jugée.

- 4.** L'appelant reproche au premier juge de ne pas lui avoir attribué l'immeuble 4\_\_\_\_\_. Il considère que tel aurait dû être le cas compte du fait qu'il a obtenu gain de cause dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 septembre 2019, arrêt qui serait un fait notoirement connu du Tribunal.

**4.1** A teneur de l'art. 651 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 (al. 1). Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode du partage, le juge ordonne le partage en nature et, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente, soit aux enchères publiques, soit entre les copropriétaires (al. 2). Dans le cas de partage en nature, l'inégalité des parts peut être compensée par des soultes (al. 3).

**4.1.1** Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage (art. 651 al. 2 CC). Le juge détermine alors le mode de partage. Il ne peut toutefois le fixer totalement librement: il est en effet d'abord lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard, même si les modalités en sont encore litigieuses (par exemple les parties ont manifesté la volonté d'exclure la vente aux enchères publiques); à défaut d'accord entre les copropriétaires, le juge statue alors selon sa libre appréciation (art. 4 CC), mais dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC: il ne peut ainsi qu'ordonner le partage en nature ou, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente, soit aux enchères publiques soit entre copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_62/2015 du 28 avril 2015 consid. 2.3).

La jurisprudence a précisé qu'il convient de ne pas donner à l'art. 651 al. 2 CC une interprétation absolue et contraignante. Le juge doit être par principe libre de mettre fin à la communauté par un partage en nature ou par une mise aux enchères. Pour prendre sa décision, il ne se fondera pas seulement sur le caractère divisible, sans diminution notable de valeur, de la chose; il tiendra compte de la situation d'espèce, des circonstances personnelles, des besoins et des aspirations des copropriétaires. Son jugement sera fonction de la nature de la chose et de l'équité. S'il se révèle que le partage en nature et la vente aux enchères auront des effets à peu près équivalents pour les deux copropriétaires, ce n'est que si le partage matériel peut être réalisé d'une manière raisonnable et qu'il confère à chacun sa part que le juge l'ordonnera (ATF 100 II 187 consid. 2.e; SJ 1993 p. 530; PERRUCHOU, Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 26 *ad* art. 651 CC).

Seule cette interprétation permet au juge de tenir compte de tous les éléments du problème et d'éviter de rendre, dans la mesure du possible, une décision inéquitable. Il appartient ainsi au juge de décider, selon ces mêmes principes, si l'importance de la soulte à payer pour compenser soit l'inégalité des parts de copropriété soit le fait que la chose ne peut être divisée en parts égales (art. 651 al. 3 CC) ne constitue pas un obstacle au partage en nature (ATF 100 II 187 consid. 2.e).

**4.1.2** Le juge applique les règles du droit et de l'équité, lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs (art. 4 CC).

**4.2** En l'espèce, les parties ne contestent plus le mode de partage décidé par le premier juge, à savoir le partage en nature des deux biens immobiliers.

Il est également constant qu'un tel partage n'entraînera pas de diminution notable de la valeur des biens. De surcroît, compte tenu du fait que l'action en partage porte sur deux biens immobiliers dont les qualités sont similaires et les valeurs vénales proches l'une de l'autre et que les parts de copropriété sont d'une demie pour chacune des parties, le partage en nature moyennant le paiement d'une soulte apparaît objectivement la solution la plus raisonnable et équitable.

**4.2.1** Reste à déterminer l'attribution des biens immobiliers, les deux parties sollicitant la propriété exclusive de l'immeuble 4\_\_\_\_\_.

L'appelant considère être celui des copropriétaires qui a le lien le plus étroit avec l'immeuble 4\_\_\_\_\_, dans la mesure où il s'est opposé, à ses frais et à juste titre au vu de l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 septembre 2019, au projet de la M\_\_\_\_\_, alors que l'intimé, ayant activement participé à ce projet, a agi à l'encontre des intérêts de la copropriété et des locataires de l'immeuble concerné.

---

Tout d'abord, la question de savoir si l'arrêt du Tribunal fédéral constitue un fait notoirement connu du Tribunal peut demeurer ouverte. Cet arrêt ressort en effet des faits et moyens de preuve nouveaux allégués en appel, lesquels sont recevables (*cf. consid. 2.2 supra*).

Cela étant précisé, l'issue de la procédure administrative, même favorable à l'appelant, n'est pas déterminante pour statuer sur le présent litige, de sorte qu'il ne peut être reproché au Tribunal de ne pas en avoir tenu compte.

En effet, dans le litige opposant les parties à la M\_\_\_\_\_, l'appelant a défendu les intérêts de la copropriété et des locataires et non un intérêt purement personnel permettant de créer un lien particulier entre lui et l'immeuble disputé. Il ne ressort en effet pas du dossier que l'appelant habite dans ledit immeuble par exemple. Du côté de l'intimé, la collaboration entre lui - ingénieur civil de profession - et la M\_\_\_\_\_ permettait de coordonner les projets des deux parcelles voisines (*cf. témoins O\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_*). Cette démarche était effectuée vraisemblablement dans le but de limiter lesdits inconvénients puisque l'intimé est également propriétaire de l'immeuble 4\_\_\_\_\_. Il est en effet peu probable qu'un propriétaire accepte que sa parcelle soit dévalorisée par la construction d'un immeuble sur la parcelle voisine surtout lorsqu'il est impliqué dans ladite construction, comme en l'espèce. Ainsi, l'intimé, en optant pour la négociation en vue d'une solution transactionnelle en lieu et place de la voie contentieuse choisie par l'appelant, a également agi dans l'intérêt de la copropriété.

Le fait que l'appelant ait finalement obtenu gain de cause n'y change par conséquent rien, ce d'autant plus que le Tribunal fédéral a considéré les arguments de la M\_\_\_\_\_ défendables mais insuffisants pour démontrer l'arbitraire de l'appréciation de la Cour selon laquelle le projet de logements pour étudiants créerait des inconvénients graves à la parcelle n° 2\_\_\_\_\_. Cet arrêt ne permet ainsi pas de constater un lien particulier entre l'une des parties et l'un des immeubles, à l'instar des autres éléments relevés par l'appelant.

En effet, le fait que l'appelant ait activement participé à l'acquisition des deux immeubles et ait été impliqué dans les travaux de transformation initiaux et de rénovation et d'entretien des deux immeubles ne permettent pas de constater que l'appelant entretient un lien particulier et personnel plus étroit avec l'une ou l'autre des parcelles.

Du côté de l'intimé, à l'opposé de l'appelant, il n'a, depuis le départ, été que très peu actif dans l'acquisition, la gestion et l'administration des deux immeubles. S'agissant de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_, il n'est pas établi qu'il n'avait pas eu la possibilité de s'impliquer davantage. L'obstruction de l'appelant allégué par l'intimé n'est au demeurant pas démontrée. Au contraire, selon le témoin K\_\_\_\_\_, toute la documentation nécessaire lui était régulièrement envoyée. Le

fait que l'intimé ait mis en location, unilatéralement et à une seule reprise, l'un des appartements de l'immeuble ne permet pas de constater une implication personnelle particulière et régulière dans la gestion de l'immeuble, de même que le fait qu'il perçoive seul les loyers de ce locataire. Concernant l'immeuble 4\_\_\_\_\_, la gestion ayant été confiée à une régie, l'intimé n'a pas déployé davantage d'activité pour cet immeuble-là. Par conséquent, ces éléments ne permettent pas non plus de constater un lien particulier et personnel entre l'intimé et l'un des deux immeubles.

Enfin, il n'est pas démontré que l'engagement financier des parties au départ était inégal malgré leurs parts de copropriété égales et aucune des parties n'a allégué qu'elle rencontrerait des difficultés financières pour verser à l'autre la soulte qu'entraînerait l'attribution en sa faveur de l'immeuble 4\_\_\_\_\_. L'aspect financier du litige ne permet ainsi pas non plus de faire un rapprochement entre l'une des parties et l'un des biens immobiliers.

Face à cette situation, à savoir une parfaite égalité entre les parties, le Tribunal a accordé plus de poids au fait que l'intimé était davantage disposé à négocier que l'appelant dans le cadre du conflit avec la M\_\_\_\_\_. La voie transactionnelle permettait en effet de favoriser une synergie déjà existante et un apaisement du conflit entre voisins, relevant encore que l'appelant était opposé à la M\_\_\_\_\_ dans pas moins de cinq procédures (*cf.* témoin O\_\_\_\_\_). A cela s'ajoutait le fait que l'appelant n'avait pas assumé la gestion administrative de l'immeuble 4\_\_\_\_\_ alors qu'il s'en était chargé durant de nombreuses années pour l'immeuble des 3\_\_\_\_\_. Sur cette base, le Tribunal a, à juste titre, attribué, en équité et selon son large pouvoir d'appréciation, l'immeuble disputé à l'intimé et l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ à l'appelant.

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, le raisonnement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique, aucun autre élément ne permettant de retenir un mésusage, par le premier juge, de son large pouvoir d'appréciation.

Le grief est infondé et les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

Le montant de la soulte, tel que rectifié par le Tribunal par jugement JTPI/8252/2020 du 25 juin 2020, n'ayant pas été contesté par l'appelant, celui-ci n'ayant pas fait usage de son droit de réponse à l'appel joint, le chiffre 5 sera également confirmé dans sa teneur rectifiée.

5. L'appelant fait grief au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions reconventionnelles en paiement de ses honoraires et débours d'architecte.

**5.1** Le contrat d'architecte ou d'architecture peut comprendre les activités liées à la conception d'un ouvrage, à l'établissement du projet et/ou à la direction des

travaux nécessaires à sa réalisation. Le contrat de plan ou de projet est le contrat par lequel l'architecte établit pour le maître des projets ou des plans relatifs à un ouvrage, y compris une estimation (sommaire) des coûts. Les travaux se matérialisent dans ces documents. La qualification en droit suisse des contrats d'architecte et d'ingénieur a été l'occasion de controverses qui ne sont pas closes. La solution actuellement retenue est qu'en principe, ces contrats obéissent plutôt aux règles du mandat. Par exception, les contrats de plan ou de projet sont généralement soumis aux règles du contrat d'entreprise, puisque rien ne s'oppose à ce que le prestataire garantisse le résultat des travaux qu'il effectue (TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., 2016, n. 4672 et 4686 ss).

**5.1.1** Aux termes de l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Il résulte de la définition légale qu'il ne peut y avoir contrat d'entreprise que si l'une des parties s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie s'engage à lui payer (art. 363 CO). L'obligation de rémunérer l'entrepreneur est un élément essentiel de ce contrat, sans lequel la qualification de contrat d'entreprise ne peut pas être retenue. Si une personne s'engage à livrer gratuitement un ouvrage, il résulte clairement de l'art. 363 CO que la qualification de contrat d'entreprise est exclue; la doctrine actuelle considère qu'il s'agit alors d'un contrat innommé (ATF 127 III 519 consid. 2 b; ZINDEL/SCHOTT, *Commentaire bâlois*, 2020, 7<sup>ème</sup> éd., n. 6 *ad* art. 363 CO; TERCIER/FAVRE, *op. cit.*, n. 3505; GAUCH, *Le contrat d'entreprise*, adaptation française par Benoît Carron, 1999, n. 115; BÜHLER, *Commentaire zurichois*, 3<sup>ème</sup> éd., 1998, n. 68 *ad* art. 363 CO; KOLLER, *Commentaire bernois*, 1998, n. 51 *ad* art. 363 CO).

La preuve du caractère onéreux du contrat incombe, selon la règle générale de l'art. 8 CC, à l'entrepreneur (CHAIX, *Commentaire romand*, Code des obligation I, 2012, n. 4 *ad* art. 363 CO).

**5.1.2** Le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis. Une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une (art. 394 al. 1 et 3 CO).

Selon l'art. 395 CO, à moins d'un refus immédiat, le mandat est réputé accepté lorsqu'il se rapporte à des affaires pour la gestion desquelles le mandataire a une qualité officielle, ou qui rentrent dans l'exercice de sa profession, ou pour lesquelles il a publiquement offert ses services.

La jurisprudence admet qu'en principe le mandataire a droit à une rémunération si les travaux dépassent par leur importance la portée d'une offre et si le maître est à même d'en tirer avantage, notamment en en confiant la poursuite à un tiers. Il

convient toutefois de tenir compte du contexte dans lequel s'inscrit la prestation de l'architecte (TERCIER/FAVRE, *op. cit.*, n. 4699). L'art. 395 CO (formation du contrat) s'applique en principe à tout architecte professionnel, dans la mesure où le contrat est qualifié de mandat. Lorsque le contrat est qualifié de contrat d'entreprise, l'art. 395 CO ne s'applique pas; dans certaines circonstances, l'art. 6 CO, qui attribue au silence valeur d'acceptation, peut toutefois s'appliquer (AEBI-MABILLARD, *La rémunération de l'architecte*, 2015, n. 179).

**5.1.3** Le contrat d'architecte n'est pas soumis à une forme particulière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_663/2012 du 6 mars 2013 consid. 5.2.1). Comme tout contrat, le contrat d'architecte exige un accord des volontés. Il n'est valablement conclu que lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). C'est le cas lorsque chacune d'elles a fait connaître à l'autre sa volonté de conclure un contrat d'architecte et qu'elles sont tombées d'accord sur tous les points essentiels (art. 2 al. 1 CO; GAUCH/TERCIER, *Das Architektenrecht/Le droit de l'architecte*, 3<sup>ème</sup> éd., 1995, n. 110).

Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 1 et 2 CO). En cas de litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit dans un premier temps s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, voire de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; 131 III 606 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit alors interpréter les déclarations et comportements selon le principe de la confiance, en recherchant comment ceux-ci pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 626 consid. 3.1 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.2).

**5.1.4** Selon l'art. 647a al. 1 CC, chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante. 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 (art. 649

al. 1 CC). Ce sont toutes les dépenses collectives qu'un copropriétaire, voire un administrateur, effectue en exerçant les compétences conférées par la loi, une convention, une décision de nature sociale ou une décision. Entrent notamment dans ces notions les frais d'administration *stricto sensu*, les dépenses d'entretien, d'exploitation, de conservation, de réfection ou de réparation, de culture et de plantations, la rémunération de l'administrateur ou d'un copropriétaire dont l'activité peut lui être assimilée (PERRUCHOU, *op. cit.*, n. 5 et 6 *ad art.* 649 CC).

**5.2** En l'espèce, il y a lieu de rappeler à titre liminaire que l'appel portant sur les honoraires de gestion réclamés s'agissant de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ est irrecevable, faute de motivation suffisante (*cf.* consid. 1.3.2.2 *supra*).

Pour le surplus, l'appelant sollicite le paiement de ses honoraires et débours d'architecte relatifs aux travaux intervenus postérieurement aux premiers travaux de rénovation, soit d'une part les travaux d'entretien et de rénovation suite aux départs de locataire dans les deux immeubles et d'autre part les travaux en lien avec les autorisations de construire déposées pour l'immeuble 4\_\_\_\_\_.

Les parties s'opposent sur l'existence même d'un contrat entre l'appelant et la copropriété pour ces travaux ainsi que sur le montant des honoraires, cas échéant, dues par l'intimé.

**5.2.1** Pour qu'il y ait un contrat d'architecte, il faut que chacune des parties ait fait connaître à l'autre sa volonté de conclure un contrat et qu'elles soient tombées d'accord sur tous les points essentiels, à savoir à tout le moins une prestation d'une part et un prix d'autre part.

**5.2.1.1** S'agissant du premier point, il y a tout d'abord lieu de constater que, contrairement à la convention signée lors de l'acquisition de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_ qui prévoyait l'exécution de travaux d'architecte, il n'existe aucun accord écrit ni projet de convention de partenariat pour les travaux postérieurs à la transformation initiale des immeubles litigieux. Il est toutefois établi que des travaux d'entretien et de rénovation suite aux départs de locataires impliquant une activité d'architecte ont effectivement eu lieu dans les deux immeubles. L'intimé, en sa qualité de copropriétaire, ne s'y est pas opposé jusqu'au mois de novembre 2012, malgré les séances régulières de copropriétaires à l'occasion desquelles les parties discutaient notamment des travaux à entreprendre (*cf.* témoin J\_\_\_\_\_). Il est également établi, s'agissant de l'immeuble 4\_\_\_\_\_, que des autorisations de construire, nécessitant notamment l'élaboration de plans et un suivi - activité typique d'un architecte -, ont été déposées par l'appelant les 21 mars 2006 et 30 septembre 2011, et que l'intimé ne s'y est pas non plus opposé jusqu'au mois de novembre 2012.

---

Force est donc d'admettre que des prestations d'architecte ont bien été effectuées dans les deux bâtiments et que l'intimé a accepté, à tout le moins tacitement, que ces prestations soient fournies par l'appelant ou le "bureau" de celui-ci.

**5.2.1.2** S'agissant du deuxième point, à savoir la question de savoir si les parties avaient la réelle et commune intention de rémunérer lesdites prestations et pour quel prix, il y a lieu de relever que seuls les honoraires pour les premiers travaux de l'immeuble des 3\_\_\_\_\_, à savoir la transformation du bâtiment en plusieurs logements, ont été fixés par écrit (cf. convention de partenariat du 4 décembre 2000), montants que l'appelant ne réclame pas dans la présente procédure. En ce qui concerne l'immeuble 4\_\_\_\_\_, il n'existe aucun accord écrit s'agissant des travaux qui y ont été effectués. Seules des factures datant de 2013 figurent au dossier. A cet égard, force est de constater que l'appelant n'a réclamé les honoraires d'architecte qu'après l'éclatement du conflit entre les parties alors que les travaux avaient été effectués, pour certains, en 2006 déjà, soit sept ans plus tôt. Un tel décalage laisse penser que les parties avaient initialement convenu de ne pas rémunérer les prestations d'architecte fournies par l'appelant ou son "bureau". Cette gratuité de prestation s'inscrit dans la motivation de l'appelant ressortie lors des enquêtes, à savoir celle de limiter au maximum les frais pour rembourser le plus rapidement possible les prêts bancaires. En effet, selon plusieurs témoins (cf. J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_), la stratégie de l'appelant était d'acquérir des bâtiments anciens, de les rénover au moyen de crédits hypothécaires et de rembourser lesdits crédits au plus vite, le but premier n'étant pas de rémunérer les propriétaires mais de rembourser la dette. La thèse de la gratuité des prestations de l'appelant est également corroborée par le témoin J\_\_\_\_\_ lequel a expliqué que l'appelant assumait la gestion technique des immeubles, à savoir l'attribution de travaux, afin d'éviter de devoir payer des commissions. Enfin, ce témoignage, sollicité par l'appelant lui-même, entre en contradiction avec le détail des factures établies *a posteriori* par ce dernier lesquelles mentionnent justement l'adjudication de travaux. A titre superfétatoire, même à supposer que les parties avaient convenu dès le départ de rétribuer les prestations d'architectes fournies par l'appelant ou son "bureau", lesdites factures ne permettent pas encore de démontrer l'accord de l'intimé s'agissant des prix ni que ceux-ci seraient justifiés par rapport à l'activité déployée.

A cela s'ajoute, comme l'a souligné le premier juge, qu'il est impossible de déterminer clairement l'identité des débiteurs et même parfois celle du créancier. En effet, les factures sont tantôt émises par l'appelant tantôt par "l'agence immobilière A\_\_\_\_\_", étant relevé que l'identité entre l'entreprise individuelle et l'appelant n'est aujourd'hui plus certaine compte tenu du transfert du patrimoine de la première à une société tierce, à savoir F\_\_\_\_\_. S'agissant des débiteurs, les factures ont été adressées parfois à la "Résidence 4\_\_\_\_\_" ou la "Résidence 3\_\_\_\_\_" et parfois à l'intimé seul ou encore à l'appelant et à l'intimé. L'appelant réclame toutefois uniquement à l'intimé le paiement de l'intégralité des factures

---

mais n'apporte aucune explication à cet égard. Il y a lieu de rappeler ici que l'intimé est aujourd'hui copropriétaire à hauteur d'une moitié de chaque immeuble, de sorte qu'il ne devrait supporter les frais d'administration et autres charges qu'à hauteur de la même proportion, aucune convention contraire n'ayant été établie. Ces imprécisions dans l'établissement des factures litigieuses laissent à penser qu'il ne s'agit en réalité que de factures *pro forma* qui n'ont, selon toute vraisemblance, été prises en compte ni dans la comptabilité de l'appelant ni dans celle de la copropriété, étant relevé qu'aucun de ces documents ne figure au dossier.

Il découle de ce qui précède que les parties avaient la réelle et commune volonté de ne pas rétribuer les prestations d'architecte fournies par l'appelant ou son "bureau", à tout le moins tant qu'elles en étaient toutes les deux copropriétaires.

**5.2.2** Nonobstant le fait que les parties n'ont pas prévu les conséquences du partage de la copropriété sur l'exigibilité des honoraires d'architecte, il n'est pas nécessaire en l'espèce de combler cette lacune. En effet, comme précédemment relevé (*cf.* consid. 5.2.1.2 *supra*), différents éléments essentiels n'ont en tout état pas été démontrés par l'appelant, soit en particulier l'adéquation du prix de ses prestations avec les tarifs en vigueur ainsi que l'identité exacte du créancier.

Dès lors, même à supposer que l'appelant (ou son "bureau") ait droit au remboursement d'une partie des frais qu'il a engagés pour l'immeuble 4\_\_\_\_\_ revenant à l'intimé, à savoir d'une part pour l'entretien et la rénovation suite aux départs de locataires et d'autre part pour les travaux en lien avec les autorisations de construire déposées, les montants de ses prétentions ne sont pas démontrés alors qu'ils auraient pu l'être dès le départ, notamment si cette question avait été traitée dans le cadre d'une expertise.

Par conséquent, le grief s'avère infondé et le chiffre 8 du dispositif du jugement entrepris sera également confirmé.

- 6.** L'appelant conteste la quotité et la répartition des frais judiciaires et dépens de première instance.

**6.1** Le tribunal statue sur les frais judiciaires et les dépens en règle générale dans la décision finale (art. 95 al. 1 et 104 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office. Le tribunal fixe les frais et dépens selon le tarif cantonal (art. 96 et 105 al. 1 et 2 CPC).

Lorsque les demandes reconventionnelle et principale ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées pour déterminer les frais (art. 94 al. 2 CPC).

**6.1.1** Dans les causes patrimoniales, l'émolument forfaitaire de décision ainsi que les dépens sont fixés en fonction de la valeur litigieuse (art. 17 et 84 RTFMC - RSGE - E 1 05.10). Lorsque le règlement fixe un barème-cadre, les émoluments et les dépens sont arrêtés compte tenu, notamment, des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure ou de l'importance du travail qu'elle a impliqué (art. 5 RTFMC).

L'action en partage est une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse ascende à celle de la chose dans sa totalité et non seulement de la part du demandeur (PERRUCHOUD, *op. cit.*, n. 25 *ad* art. 651 CC.).

Dès que la valeur litigieuse atteint le montant de 10'000'000 fr., l'émolument forfaitaire de décision doit être compris entre 100'000 fr. et 200'000 fr. (art. 17 RTFMC).

S'agissant des dépens, le défraiement d'un représentant professionnel est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 RTFMC). Dès que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000'000 fr., les dépens s'élèvent à 106'400 fr. plus 0,5% de la valeur litigieuse dépassant 10'000'000 fr., étant précisé que le juge peut s'en écarter de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments rappelés à l'art. 84 RTFMC (art. 85 RTFMC).

**6.1.2** Les frais sont mis à la charge de la partie succombante, à savoir le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ou le défendeur en cas d'acquiescement (art. 106 al. 1 CPC).

Une action selon les art. 650 et 651 CC est dite *actio duplex*. D'une part, le jugement lie tous les copropriétaires, d'autre part, il confère des droits, notamment des droits d'attribution (PERRUCHOUD, *op. cit.*, n. 25 *ad* art. 651 CC.). Dans le cadre de cette action, tout propriétaire peut formuler ses propres conclusions, sans devoir formellement introduire une action reconventionnelle. La conclusion identique à celle du demandeur dans la cause principale n'équivaut en conséquence pas à un acquiescement au sens de l'art. 106 al. 1 dernière cautèle CPC (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_197/2017 du 21 juillet 2017 consid. 2; 5A\_174/2015 du 14 octobre 2015 consid. 6.2).

Le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC).

Les frais judiciaires sont compensés avec les avances fournies par les parties. La personne à qui incombe la charge des frais verse le montant restant (art. 111 al. 1 CPC). La partie à qui incombe la charge des frais restitue à l'autre partie les

---

avances que celle-ci a fournies et lui verse les dépens qui lui ont été alloués (art. 111 al. 2 CPC).

**6.2** En l'espèce, la valeur litigieuse de l'action en partage déposée par l'intimé au Tribunal correspond à la valeur cumulée des deux biens immobiliers, soit un montant de 13'025'000 fr. (6'460'000 fr. + 6'565'000 fr.) selon l'expertise. La valeur litigieuse de la demande reconventionnelle de l'appelant s'élève à 331'693 fr. 65. Les deux actions ne s'excluant pas, les deux valeurs litigieuses doivent être cumulées, de sorte que le total s'élève à 13'356'693 fr. 65.

**6.2.1** Les frais judiciaires, ayant été arrêtés à 172'660 fr., se situent dans la fourchette haute prévue par le droit cantonal. Compte tenu du fait qu'ils comprennent non seulement les émoluments forfaitaires de décision de l'action principale et de la demande reconventionnelle mais également l'émolument de conciliation (*cf.* art. 15 RTFMC), les frais d'expertise (*cf.* art. 77 RTFMC) et les frais de témoins (*cf.* art. 74 RTFMC), ils sont conformes au règlement cantonal. Par conséquent, ils seront confirmés et compensés avec les avances de frais fournies par les parties à hauteur de 172'500 fr. (150'700 fr. par l'intimé et 21'800 fr. par l'appelant).

Cela étant, c'est à raison que l'appelant se plaint du fait que l'intégralité des frais judiciaires de première instance lui ont été imputés. Dans la mesure où les deux parties ont conclu, en première instance déjà, au partage en nature des biens immobiliers et compte tenu de la valeur quasi-identique des deux biens immobiliers, les frais judiciaires auraient dû être partagés entre les parties par moitié. Afin toutefois de tenir compte également du déboutement de l'appelant s'agissant de sa demande reconventionnelle, les frais judiciaires y relatif (16'000 fr.) seront exclusivement mis à la charge de l'appelant.

Par conséquent, le montant total de 94'330 fr. (172'660 fr. – 16'000 fr. = 156'660 fr. / 2 = 78'330 fr. + 16'000 fr. = 94'330 fr.) sera mis à la charge de l'appelant et le montant de 78'330 fr. à la charge de l'intimé.

L'appelant sera condamné à verser un montant de 72'37 fr. (150'700 fr. – 78'330 fr.) à l'intimé et 160 fr. (172'660 fr. – 172'500 fr.) aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

**6.2.2** S'agissant des dépens, ceux-ci ont été arrêtés à 118'000 fr. Dans la mesure où la valeur litigieuse totale s'élève à 13'356'693 fr. 65, ils sont conformes au règlement cantonal.

Il n'est toutefois pas justifié de les imputer en totalité à l'appelant pour les mêmes raisons que celles citées plus haut. Partant, ils seront répartis selon la même proportion que ci-dessus, à savoir 55% à charge de l'appelant et 45% à charge de l'intimé.

---

En conséquence, l'appelant sera condamné à verser un montant de 64'900 fr. TTC à l'intimé à titre de dépens et celui-ci sera condamné à verser un montant de 53'100 fr. TTC à celui-là.

7. **7.1** Les frais judiciaires de l'appel principal seront arrêtés au montant de 15'000 fr. et ceux d'appel joint au montant de 3'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), car bien que la valeur litigieuse soit importante, les questions juridiques à traiter dans le présent arrêt étaient limitées. Les frais d'appel seront mis à la charge de l'appelant à raison de 80%, l'appelant ayant obtenu gain de cause s'agissant de la répartition des frais de première instance, les 20% restants devant être mis à la charge de l'intimé. Les frais de l'appel joint seront quant à eux entièrement mis à la charge de l'intimé dans la mesure où son appel joint est d'une part sans objet et d'autre part irrecevable. Lesdits frais seront compensés avec les avances fournies par les parties à hauteur de 15'000 fr. par l'appelant et 3'000 fr. par l'intimé, qui restent acquises à l'Etat de Genève à concurrence de leurs montants (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera par conséquent condamné à verser à l'appelant le montant de 3'000 fr. (20% de 15'000 fr.) à titre de remboursement des frais d'appel (art. 111 al. 2 CPC).

**7.2** Les dépens d'appel seront fixés à 12'500 fr. Ils seront répartis selon la même clé, à savoir 80% en faveur de l'intimé et 20% en faveur de l'appelant. L'appelant sera en conséquence condamné à verser un montant de 10'000 fr. TTC à l'intimé et celui-ci sera condamné à verser à celui-là un montant de 2'500 fr. TTC (art. 95 al. 3 CPC; art. 85 et 90 RTMFC; art. 25 et 26 LaCC).

L'appelant n'ayant pas répondu à l'appel joint, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens à ce titre.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 3 à 5, 8 et 9 du dispositif du jugement JTPI/15653/2019 rendu le 13 novembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1280/2014-8.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

Constata que l'appel joint interjeté par B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 5 du dispositif du jugement précité est devenu sans objet.

Déclare irrecevable l'appel joint interjeté par B\_\_\_\_\_ contre le chiffre 6 du dispositif du jugement précité.

**Au fond :**

Annule le chiffre 9 du dispositif du jugement entrepris.

**Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :**

Arrête les frais judiciaires de première instance à 172'660 fr. et les compense avec les avances fournies par les parties.

Met le montant de 94'330 fr. à la charge de A\_\_\_\_\_ et le montant de 78'330 fr. à la charge de B\_\_\_\_\_.

Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ à verser le montant de 72'370 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance et le montant de 160 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser le montant de 64'900 fr. TTC à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser le montant de 53'100 fr. TTC à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

---

**Sur les frais d'appel et d'appel joint :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 15'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 12'000 fr. et à la charge de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 3'000 fr. et les compense avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_.

Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ le montant de 3'000 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Arrête les frais judiciaires d'appel joint à 3'000 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de même montant fournie par lui.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser le montant de 10'000 fr. TTC à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser le montant de 2'500 fr. TTC à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens d'appel joint.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

**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.*