



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1305/2022

ACJC/270/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU JEUDI 20 FEVRIER 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 26ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 juillet 2024, représenté par Me Andrea VON FLÜE, avocat, Könemann & von Flüe, rue de la Terrassière 9, [code postal] Genève,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Thomas BARTH, avocat, Barth & Patek, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mars 2025

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/9112/2024 du 17 juillet 2024, reçu par les parties le 19 du même mois, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a prononcé le divorce de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), attribué à B\_\_\_\_\_ la jouissance exclusive de l'ancien domicile conjugal avec les droits et obligations qui s'y rattachent (ch. 2), donné acte aux parties de ce qu'elles renonçaient réciproquement à toute contribution à leur entretien (ch. 3) et ordonné le partage par moitié des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés par les époux pendant le mariage (ch. 4).

Le Tribunal a attribué à A\_\_\_\_\_ la propriété de la part de copropriété dont B\_\_\_\_\_ était titulaire sur les parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, Section B nos 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, sises no. \_\_\_\_\_, route 5\_\_\_\_\_ ([au lieu-dit] C\_\_\_\_\_), [code postal] D\_\_\_\_\_ (France) (ch. 5), prescrit que ce transfert était soumis à la double condition i) de la libération de B\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire grevant ledit bien immobilier et ii) du paiement par A\_\_\_\_\_ d'une soulte de 131'616 fr. 90 à B\_\_\_\_\_ (ch. 6), dit que, moyennant exécution des chiffres 5 et 6 ci-dessus, les rapports patrimoniaux des époux étaient liquidés et qu'ils n'avaient dès lors plus aucune prétention à faire valoir l'un envers l'autre à ce titre (ch. 7), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ le montant de 11'836 fr. 70, au titre de la moitié des loyers perçus sur le bien immobilier sis à D\_\_\_\_\_ du mois d'août 2018 au mois de janvier 2022 (ch. 8).

Les frais judiciaires ont été arrêtés par le Tribunal à 3'250 fr., qui les a répartis entre les époux à raison de la moitié chacun et compensés avec les avances de 3'000 fr. et 250 fr. respectivement versées par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, condamné en conséquence la seconde à verser au premier 1'375 fr. au titre de remboursement des frais judiciaires (ch. 9), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 10) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 11).

- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 9 septembre 2024, A\_\_\_\_\_ a formé appel des chiffres 6 à 8 du dispositif de ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Cela fait, il a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que la Cour ordonne la liquidation du régime matrimonial et ce faisant, lui donne acte de son engagement à verser à B\_\_\_\_\_ 16'632 fr. à titre de rachat de sa part de copropriété sur les parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, Section B nos 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_, sises no. \_\_\_\_\_, route 5\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_), [code postal] D\_\_\_\_\_ (France) et à titre des loyers perçus sur ce bien immobilier de 2018 jusqu'au jour de la liquidation des rapports patrimoniaux, pour solde de tout compte.

Il a produit des pièces nouvelles et allégué des faits nouveaux.

---

**b.** Dans sa réponse du 30 octobre 2024, B\_\_\_\_\_ a principalement conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais judiciaires et dépens.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué en persistant dans leurs conclusions respectives.

**d.** Par courrier du 15 janvier 2025, A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il renonçait à se déterminer à nouveau.

**e.** Par avis du lendemain, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure, tous les montants ayant été arrondis :

**a.** B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ se sont mariés le \_\_\_\_\_ 1996 à Genève et se sont soumis au régime de la séparation des biens par contrat de mariage du 23 du même mois.

Deux enfants, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, aujourd'hui majeurs sont issus de cette union.

**b.** Le 3 mars 2004, les époux, agissant solidairement, ont acquis une maison de village mitoyenne avec terrain attenant, parcelle no 1\_\_\_\_\_, Section B no 3\_\_\_\_\_ et parcelle no 2\_\_\_\_\_, Section B no 4\_\_\_\_\_, sise no. \_\_\_\_\_, route 5\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_), [code postal] D\_\_\_\_\_ en France.

Ils en sont copropriétaires à raison de la moitié chacun.

**c.** L'acquisition pour un prix de 153'000 euros a été financée par les époux de la manière suivante :

**c.a** Un crédit de [la banque] G\_\_\_\_\_ du 29 janvier 2004 accordé aux deux époux sur 25 ans de 179'851 euros, correspondant en janvier 2004 à 282'600 fr. selon le contrat.

Le contrat prévoyait le remboursement de la dette hypothécaire en 4 échéances de 954 fr. (capital), 95 échéances fixes (révisables) de 3'451 fr. (capital + intérêts) à verser chaque trimestre et 1 échéance fixe de 3'450 fr. (capital + intérêts).

Selon le relevé de l'emprunt du 2 août 2023, pour la période allant de mars 2013 à décembre 2021, un montant total de 147'254 fr. a été versé pour l'amortissement de la dette et de 8'528 fr. s'agissant des intérêts hypothécaires.

Il n'est pas contesté que ces derniers montants ont été versés par A\_\_\_\_\_.

---

Au 2 décembre 2021, le montant de la dette restant à rembourser s'élevait à 62'542 fr. La prochaine échéance du prêt due en mars 2022 s'élevait à 3'679 fr. (capital + intérêts).

Le Tribunal a retenu – sans être contesté en appel – que le solde de la dette hypothécaire s'élevait à 61'315 fr. en janvier 2022 (62'542 fr. – [3'679 fr. /3]).

**c.b** Un second prêt de G\_\_\_\_\_ du 16 juillet 2004 sur 25 ans de 44'626 euros, correspondant en juillet 2004 à 68'000 fr. selon le contrat, et prévoyant 99 échéances de 847 fr. (intérêts + capital) à verser chaque trimestre et une échéance fixe de 848 fr. (intérêts + capital). Il est admis que ce prêt a été entièrement remboursé par les parties à une date inconnue de la Cour.

**c.c** Un prêt des parents de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 30'000 fr. en faveur des époux en janvier 2004.

**c.d** Un montant de 60'000 fr. provenant des avoirs du 2<sup>ème</sup> pilier de A\_\_\_\_\_ en décembre 2015, étant relevé que ce dernier a reversé 40'000 fr. à sa caisse de prévoyance professionnelle entre 2020 et 2022.

**c.e** Un don de 10'000 euros du père de B\_\_\_\_\_ en faveur de sa fille en 2004 afin de réaliser des travaux sur la maison. Il est admis que ce montant correspondait à 15'579 fr. au moment de la donation.

**d.** Le Tribunal a retenu que B\_\_\_\_\_ avait versé, entre 2007 et 2012, un montant – non contesté en appel – de 39'900 fr. à A\_\_\_\_\_ en vue d'assurer le remboursement du crédit hypothécaire du bien immobilier (soit 13'200 fr. en 2007, 10'600 fr. en 2008, 8'600 fr. en 2009, 3'600 fr. en 2010, 2'100 fr. en 2011 et 1'800 fr. en 2012).

**e.** Les parties vivent séparées depuis 2009.

**e.a** Depuis la séparation, B\_\_\_\_\_ a vécu dans l'ancien domicile conjugal des parties sis au no. \_\_\_\_\_, rue 6\_\_\_\_\_, [code postal] Genève.

**e.b** De son côté, A\_\_\_\_\_ a d'abord vécu chez ses parents puis s'est installé dans la maison de D\_\_\_\_\_ à compter de 2013-2014 jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2020, date à laquelle il est revenu vivre à Genève.

**f.** En 2017, A\_\_\_\_\_ a aménagé un petit studio dans la grange de la maison, sans consulter son épouse.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2018, il perçoit un loyer mensuel de 650 euros provenant de la location dudit studio.

A\_\_\_\_\_ perçoit également un loyer mensuel de 250 euros versé par la compagne du fils des parties, qui habite dans la maison, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ avait perçu un montant total de 29'518 fr. au titre de loyers du 1<sup>er</sup> août 2018 à janvier 2022. Ce montant n'a pas été contesté devant la Cour.

**g.** A\_\_\_\_\_ a assumé seul le paiement des impôts (taxes foncière et d'habitation) du bien immobilier de 2012 à 2020 pour un montant total arrêté par le Tribunal à 17'435 euros, ainsi que ceux relatifs aux revenus fonciers à hauteur de 4'541 euros dès 2020. Ces montants n'ont pas été contestés en appel.

Le premier juge a également retenu – sans être contesté en appel – que l'époux s'était acquitté "des frais hypothécaires" *recte* des frais d'assurance bâtiment ainsi que des frais d'électricité et de chauffage de l'ensemble du bien depuis 2013, ce qui représentait, au vu des pièces produites, un montant d'au moins 152 euros par mois (92 euros pour l'assurance bâtiment + 60 euros pour l'électricité chauffage).

**h.** Il est admis par les parties que la maison a été louée de 2008 à 2010 pour un montant de 2'100 fr. par mois. Ce montant était versé sur le compte commun des époux.

**D. a.** Par requête expédiée au greffe du Tribunal de première instance le 25 janvier 2022, A\_\_\_\_\_ a formé une demande unilatérale en divorce.

Il a conclu en dernier lieu s'agissant du seul point litigieux en appel, à ce que le Tribunal ordonne la liquidation du régime matrimonial, et ce faisant lui donne acte de son engagement à verser à B\_\_\_\_\_ un montant de 16'632 fr. au titre du rachat de sa part de copropriété de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, route 5\_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_ et des loyers perçus sur ce bien à compter de 2018 jusqu'au jour de la liquidation des rapports patrimoniaux pour solde de tout compte, à ce que la part de copropriété de la précitée lui soit attribuée et à ce qu'il soit donné acte aux parties de leur engagement, suite au prononcé du divorce, de mandater un notaire français pour procéder aux modifications du Registre foncier idoines.

A l'appui de ses conclusions, il a fait valoir que son épouse avait versé 39'600 fr. au titre de remboursement du prêt hypothécaire jusqu'en 2012 et non 50'560 fr. comme celle-ci le plaidait (cf. let. D. b ci-dessous). Ce dernier montant comprenait les remboursements du prêt hypothécaire par son épouse mais aussi la participation de cette dernière à d'autres charges du ménage, dont il n'y avait pas lieu de tenir compte au titre de remboursement de l'emprunt. Le père de B\_\_\_\_\_ avait, en outre, donné à sa fille 10'000 euros (soit 15'579 fr.) pour financer des travaux sur la maison. Le montant des apports de cette dernière s'élevait ainsi à un total de 55'179 fr. (39'600 fr. + 15'579 fr.).

Il convenait toutefois aussi de tenir compte des éléments suivants :

A compter de 2012, A\_\_\_\_\_ avait assumé seul le remboursement du prêt hypothécaire, ce dont il convenait de tenir compte dans le calcul des parts de chaque partie au titre du partage de leur bien.

Il avait aussi réglé seul les taxes d'habitation et taxes foncières ainsi que les assurances bâtiment relatives à la maison alors que son épouse en était débitrice pour moitié. Cette dernière devait ainsi assumer la moitié desdites taxes et assurances, ce qui représentait un montant de 20'028 fr., lequel devait être déduit du montant de 55'179 fr. susmentionné.

B\_\_\_\_\_ devait aussi rembourser la moitié du prêt de 30'000 fr. consenti aux époux par les parents de A\_\_\_\_\_, soit 15'000 fr.

Son épouse devait encore rembourser 5'000 fr. au titre de la contre-valeur du véhicule qu'elle avait conservé, 1'400 fr. au titre des frais de géomètre engendrés par le projet de partage de la copropriété initialement convenu entre les parties, qu'elle avait finalement refusé en 2020 et 6'184 fr. au titre de la moitié des intérêts de l'emprunt entre 2012 et 2022.

Sur cette base, A\_\_\_\_\_ a considéré devoir un montant de 7'567 fr. à B\_\_\_\_\_ (55'179 fr. – 20'028 fr. – 15'000 fr. – 5'000 fr. – 1'400 fr. – 6'184 fr.).

A\_\_\_\_\_ a encore indiqué que les parties s'étaient accordées sur une valeur vénale du bien immobilier de 440'000 euros (cf. let. D. c, e et j *infra*), soit 457'600 fr. (au cours du 25 janvier 2022 – date du dépôt de la demande en divorce). Cela étant, il y avait lieu de déduire de ce montant le solde de la dette hypothécaire de 62'542 fr. et l'apport LPP de 20'000 fr. (dès lors qu'il avait reconstitué son apport initial de 60'000 fr. à hauteur de 40'000 fr.), de sorte que la valeur du bien s'élevait à 375'058 fr.

L'acquisition et les travaux relatifs au bien immobilier avaient été financés par des emprunts d'au minimum 410'600 fr. (soit un prêt de la banque de 179'851 euros ou 282'600 fr., un second prêt de la banque de 44'626 euros ou 68'000 fr. et 60'000 fr. de son 2<sup>ème</sup> pilier).

Vu la chute de valeur de l'euro par rapport au franc suisse, il en résultait une moins-value du bien. B\_\_\_\_\_ ne pouvait ainsi prétendre à un montant de plus de 13'751 fr. au titre du partage du bien.

S'agissant du loyer mensuel de 710 fr. (650 euros) qu'il avait perçu du 1<sup>er</sup> août 2018 à janvier 2022, A\_\_\_\_\_ a indiqué – conformément à un accord intervenu entre les parties lors de l'audience du 15 juin 2023 (cf. let. D. g *infra*) – être d'accord de rétrocéder la moitié desdits revenus locatifs à son épouse, soit un

---

montant de 14'910 fr. (710 fr. /2 x 41 mois). Il convenait toutefois de déduire de ce montant les frais d'électricité et de chauffage ainsi que les impôts sur les revenus locatifs d'un montant de 5'845 fr. assumé par ses soins, de sorte qu'il reconnaissait devoir 9'065 fr. à son épouse à titre de loyers.

La Cour relève que A\_\_\_\_\_ a conclu au versement d'une indemnité de 16'632 fr. bien que ce montant ne corresponde pas à l'addition des montants de 13'751 fr. et 9'065 fr. susmentionnés.

**b.** B\_\_\_\_\_ a répondu le 7 juin 2022. Elle a complété sa demande et mis à jour ses conclusions à plusieurs reprises (cf. let. c, e et j *infra*). En dernier lieu, elle a conclu à ce que sa part de copropriété sur l'immeuble sis à D\_\_\_\_\_ soit attribuée à A\_\_\_\_\_, pour autant que ce dernier lui verse une soulte de 127'294 euros, qu'il acquière le bien immobilier à la valeur fixée d'entente entre les parties à 440'000 euros et à ce qu'elle soit libérée de la dette hypothécaire grevant l'immeuble, faute de quoi le bien immobilier devrait être vendu à un tiers, d'entente entre les parties ou, à défaut, par la voie des enchères publiques.

B\_\_\_\_\_ a encore conclu à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser 22'450 euros à titre de loyers perçus sur le bien immobilier du 1<sup>er</sup> août 2018 au 30 avril 2024 et 4'125 euros pour les loyers perçus du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 30 avril 2024, ainsi que la moitié du montant des loyers à percevoir du 1<sup>er</sup> mai 2024 à la vente du bien immobilier.

A l'appui de ses conclusions, elle a expliqué que le bien immobilier, acquis pour 153'000 euros en 2004 valait aujourd'hui 440'000 euros selon accord entre les parties (cf. let. D. g ci-après), soit une augmentation de 2.88. Pour déterminer quelle était sa part à cette plus-value, il y avait lieu de tenir compte du fait qu'elle avait versé un total de 50'560 fr. (soit 34'199 euros) à son époux pour rembourser la dette hypothécaire et avait apporté 10'000 euros en 2004 via une donation de son père pour procéder à des travaux, soit un total de 44'199 euros. Il s'agissait de 28.9% des fonds nécessaires à l'acquisition du bien immobilier. Dans la mesure où ledit bien avait augmenté de 2.88 fois sa valeur initiale, elle avait droit à une soulte de 127'294 euros (44'199 euros x 2.88).

S'agissant des loyers, B\_\_\_\_\_ a expliqué que A\_\_\_\_\_ percevait un loyer mensuel de 650 euros depuis le 1<sup>er</sup> août 2018 pour la location du studio qu'il avait aménagé au sein de la maison. Son époux avait ainsi perçu 44'850 euros à titre de revenus locatifs entre la date susvisée et le 30 avril 2024. Dès lors qu'ils détenaient le bien immobilier en copropriété, elle avait droit à la moitié desdits loyers, soit 22'245 euros, ainsi qu'à la moitié des revenus locatifs futurs jusqu'à la vente du bien immobilier.

A\_\_\_\_\_ percevait, en outre, un loyer de 250 euros par mois depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021 de la part de la compagnie de leur fils qui occupait la maison. Il

avait ainsi perçu 8'250 euros au 30 avril 2024 (250 euros x 33 mois). Elle avait droit à la moitié de ce montant, soit 4'125 euros.

En audience du 14 décembre 2023, B\_\_\_\_\_ a déclaré que selon elle, les charges n'avaient pas à être déduites du montant des loyers qui lui revenaient dès lors qu'elle n'avait jamais eu accès au bien immobilier, n'avait pas son nom sur la boîte aux lettres et n'avait pas été consultée pour les gros travaux. Son époux avait unilatéralement décidé de s'installer dans la maison alors qu'ils auraient pu la louer et se procurer un revenu.

B\_\_\_\_\_ a, en outre, soutenu, dans ses écritures, n'avoir jamais requis d'indemnité pour occupation à son époux, alors qu'il vivait dans la maison sans les enfants, pour éviter tout conflit entre eux.

**c.** B\_\_\_\_\_ a déposé des allégués complémentaires avec mise à jour de ses conclusions les 2 septembre 2022 et 15 juin 2023.

**d.** A\_\_\_\_\_ a déposé des allégués complémentaires le 31 janvier 2023.

**e.** Les parties se sont encore chacune déterminées par écrit les 12 et 18 septembre 2023 sur la question du montant de la soulte à verser à l'épouse et des revenus locatifs perçus par l'époux et ont actualisé leurs conclusions sur ce point.

**f.** Le Tribunal a tenu une audience de comparution personnelle et de conciliation le 6 avril 2022 puis plusieurs audiences d'instruction les 5 septembre 2022, 20 mars et 15 juin 2023.

Il a ouvert les débats principaux lors de l'audience du 21 septembre 2023, lesquels se sont poursuivis en audience du 14 décembre 2023.

**g.** A l'audience du 15 juin 2023, les parties ont arrêté, d'accord entre elles, la valeur du bien immobilier sis à D\_\_\_\_\_ à 440'000 euros sur la base des expertises qu'elles avaient convenu de produire lors de l'audience du 5 septembre 2022.

A\_\_\_\_\_ a également donné son accord sur le principe de rétrocéder à son épouse la moitié des revenus locatifs perçus.

**h.** Par acte du 14 mars 2024 intitulé « *novas* », B\_\_\_\_\_ a indiqué au Tribunal qu'elle avait reçu une résiliation de son bail le 17 août 2016 avec effet au 31 décembre 2023 mais possibilité de demeurer dans ledit logement jusqu'au 31 mars 2024. Dans ces circonstances, elle avait tenté début janvier de s'installer dans le bien immobilier sis à D\_\_\_\_\_ mais A\_\_\_\_\_ avait fait changer les serrures de la maison pour l'en empêcher.

---

**i.** Dans ses plaidoiries finales écrites du 28 mars 2024, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Il a fait valoir que la production des pièces complémentaires produites par son épouse était tardive, ce qui entraînait leur irrecevabilité. Il a également précisé que tant son fils que lui-même étaient opposés à l'installation de B\_\_\_\_\_ dans le bien immobilier sis à D\_\_\_\_\_.

**j.** Dans ses plaidoiries finales écrites du 30 avril 2024, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, qu'elle a actualisées.

**E.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a fait droit à l'attribution de la part de copropriété de B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_, dès lors que les parties s'entendaient sur ce point et que A\_\_\_\_\_ – qui s'acquittait seul de l'intégralité des intérêts hypothécaires depuis 2013 – était en capacité d'assurer la reprise de la dette. Ce dernier devait encore obtenir l'accord de la banque créancière gagiste quant à la libération de B\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire et verser à cette dernière le montant dû en contrepartie de cette attribution.

S'agissant du calcul du montant de la soulte, le Tribunal a retenu que la valeur effective du bien immobilier à partager était de 343'627 fr. [454'942 fr. (valeur vénale du bien de 440'000 euros en francs suisses) – 61'315 fr (solde de la dette hypothécaire en janvier 2022) – 30'000 fr. (prêt des parents de A\_\_\_\_\_) – 20'000 fr. (solde de remboursement dû des avoirs de prévoyance professionnelle de A\_\_\_\_\_)]. La moitié, soit 171'813 fr., était due en faveur de B\_\_\_\_\_.

Pour la période de mars 2004 à décembre 2012, B\_\_\_\_\_ s'était acquittée d'un montant total de 39'900 fr. au titre de remboursement de la dette hypothécaire. Dans la mesure où elle aurait dû payer à tout le moins un montant de l'ordre de 76'996 fr. durant cette période [((3'551 fr. (sic) /3 mois) x 106 mois) + ((847 fr. /3 mois) x 101 mois) / 2]), elle restait tenue de verser 37'096 fr. (76'996 fr. – 39'900 fr.).

Dès 2013 au jour du dépôt de la demande en divorce en 2022, B\_\_\_\_\_ avait cessé de s'acquitter du paiement du prêt hypothécaire restant. A\_\_\_\_\_ avait ainsi versé seul un montant annuel (sic) de 145'419 fr. [206'734 fr. (solde restant à rembourser en mars 2013) – 61'315 fr. (solde restant à rembourser en janvier 2022)].

Le Tribunal a considéré que lesdits "intérêts hypothécaires" (sic) devaient être assimilés au loyer de la maison dans laquelle A\_\_\_\_\_ avait vécu – à tout le moins dès 2014 mais sans doute déjà depuis 2013 – et dont il avait disposé à sa guise, allant même jusqu'à changer les serrures dudit bien afin que B\_\_\_\_\_ ne puisse y accéder. Il convenait ainsi de considérer que le montant versé par A\_\_\_\_\_ à ce titre équivalait à l'entretien de la famille durant le mariage (art. 163 CC), de sorte que ce dernier n'avait pas droit au remboursement de la moitié du montant de 145'419 fr.

---

B\_\_\_\_\_ pouvait ainsi prétendre au paiement d'une soulte de 150'296 fr. pour sa part du bien immobilier [171'813 fr. (sa part de la valeur effective du bien) – 37'096 fr. (montant de la dette hypothécaire qu'elle aurait dû rembourser entre 2004 et 2012) + 15'579 fr. (don de son père)].

Cela étant, le Tribunal a relevé que vu l'application de la maxime de disposition qui le liait, A\_\_\_\_\_ serait uniquement tenu au versement de 131'617 fr. (correspondant à 127'294 euros, selon 1,03396, taux de change EUR en CHF en date du 25 janvier 2022) au titre de rachat de la part du bien immobilier de B\_\_\_\_\_.

S'agissant des loyers, le Tribunal a considéré que les parties s'étaient mises d'accord pour que A\_\_\_\_\_ s'acquitte seul des charges de la maison commune dès 2013, étant par ailleurs le seul à pouvoir en disposer en contrepartie.

Cela étant, le précité avait accepté, lors de l'audience du 15 juin 2023, de rétrocéder à son épouse la moitié des revenus locatifs perçus par ses soins, sous déduction des frais d'électricité, impôts et chauffage qu'il avait allégué avoir assumés à hauteur de 5'845 fr.

Le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ avait perçu un montant total de loyers de 29'518 fr. jusqu'au dépôt de la requête en divorce pour la location du studio d'août 2018 à janvier 2022 et de la maison de septembre 2021 à janvier 2022.

B\_\_\_\_\_ pouvait ainsi prétendre au versement de la moitié de ce montant, soit 14'759 fr., sous déduction de la moitié des charges de 2'922 fr. (5'845 fr. / 2) assumées par A\_\_\_\_\_. Elle avait ainsi droit à un montant de 11'837 fr. à titre de loyers.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

**1.2** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, en appel, le litige ne porte plus que sur la liquidation du régime matrimonial, plus particulièrement sur le sort et le montant de la créance de l'intimée en lien avec l'attribution à l'appelant de sa part de copropriété de la maison des parties. Ces dernières chiffrent toutes deux ladite créance à plus de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 1 et 3, 143 al. 1, 145 al. 1 let. b, 146 al. 1 et 311 al. 1 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

**1.4.1** Il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'autorité d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1; 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

**1.4.2** En l'espèce, l'appel est dans son ensemble et sous réserve de ce qui suit (cf. consid. 5.2.1) suffisamment motivé contrairement à ce que soutient l'intimée, qui a d'ailleurs été en mesure de répondre aux griefs de l'appelant.

**1.5** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation 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).

**1.6** La maxime des débats s'applique à la procédure concernant le régime matrimonial (art. 277 al. 1 et 55 al. 1 CPC), ainsi que le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_728/2020 du 12 janvier 2022 consid. 3.1).

**1.7** L'appel ne portant que sur les chiffres 6 à 8 du dispositif du jugement entrepris, les autres chiffres dudit dispositif sont entrés en force (art. 315 al. 1 CPC).

**2.** L'appelant a produit des pièces nouvelles.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas 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).

**2.2** En l'espèce, les pièces produites par l'appelant sont datées de 2013 à 2020, de sorte qu'il ne s'agit pas de pièces nouvelles. L'appelant n'expliquant pas pourquoi

il n'aurait pas été en mesure de les produire en première instance en faisant preuve de la diligence requise, ces pièces sont irrecevables en appel.

3. L'appelant fait d'abord grief au Tribunal d'avoir tenu compte du fait qu'en janvier 2024, il avait empêché l'intimée de s'installer dans la maison de D\_\_\_\_\_ en changeant les serrures. L'appelant soutient que ce fait était irrecevable car invoqué tardivement par l'intimée.

**3.1** Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : a. ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (*novas* proprement dits); b. ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (*novas* improprement dits).

En parlant de leur admission «*aux débats principaux*», l'art. 229 al. 1 CPC implique que les *novas* peuvent être invoqués jusqu'à la clôture des plaidoiries finales. Si celles-ci sont remplacées par des plaidoiries écrites, il faut admettre la possibilité d'introduire des *novas* jusqu'à l'échéance du délai fixé selon l'art. 232 al. 2 CPC, respectivement de ses prolongations éventuelles (TAPPY, CR CPC 2<sup>e</sup> édition, 2019, no 11 ad art. 229 CPC).

La loi ne fixe pas de délai dans lequel les *novas* doivent être invoqués pour que l'on puisse admettre qu'ils l'ont été sans retard. La doctrine et la jurisprudence cantonale retiennent majoritairement que la réaction doit être rapide, l'introduction des *novas* devant intervenir au plus tard dans les cinq jours, respectivement dix jours dès leur découverte. Si, dans une affaire complexe, le Tribunal fédéral a estimé qu'alléguer des *novas* une trentaine de jours après la réception de la duplique ne les rendait pas encore irrecevables faute d'avoir été invoqués sans retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_61/2017 du 31 août 2017 consid. 6.2.2), il n'en demeure pas moins que l'invocation sans retard tend à assurer la célérité de la procédure et qu'il est en tous les cas exclu de laisser s'écouler plus de quelques semaines (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_141/2019 du 7 juin 2019 consid. 6.3 et les références citées).

Le *dies a quo* permettant d'apprécier si une partie a réagi sans retard dépend du type de *novas* dont il s'agit: pour les *novas* proprement dits, il s'agit généralement, lorsque ces faits ont été immédiatement connus de l'intéressé, du moment où ils se sont produits (TAPPY, op. cit., no 10 ad art. 229 CPC).

**3.2** En l'espèce, l'intimée s'est adressée au Tribunal pour lui faire savoir qu'elle avait tenté de s'installer dans la maison commune début janvier 2024 et que l'appelant l'en avait empêchée en changeant les serrures. Il s'agit d'un *nova*

proprement dit dès lors qu'il est survenu postérieurement à la dernière audience d'instruction du 15 juin 2023.

Ce fait a, par ailleurs, été introduit par l'intimée après l'ouverture des débats principaux, celle-ci l'ayant invoqué avant le délai fixé par le Tribunal pour les plaidoiries finales écrites. Il pouvait ainsi être admis aux débats principaux à la condition d'être invoqué sans retard.

Cela étant, l'intimée a rapporté cet incident au Tribunal par acte du 14 mars 2024, soit plus de deux mois après qu'il se soit produit. Il ne peut ainsi être retenu que ce fait a été invoqué sans retard, de sorte qu'il était irrecevable et aurait dû être écarté par le Tribunal. Il n'en sera, en conséquence, pas tenu compte par la Cour de céans, étant au demeurant relevé qu'il n'était pas pertinent pour l'issue de la cause.

Le grief de l'appelant est donc fondé.

4. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir "violé la maxime de débats" en retenant dans le jugement entrepris une thèse juridique non plaidée par l'intimée.

**4.1.1** Le tribunal applique le droit d'office (art. 57 CPC). Cette disposition prévoit un principe classique *iura novit curia*. Le juge examine dès lors le bien-fondé des conclusions sous tous les aspects juridiques possibles, sans être lié par les arguments de droit des parties ni – s'il s'agit d'une autorité de recours – par la motivation retenue par l'instance précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

Selon le principe de disposition consacré par l'art. 58 al. 1 CPC - applicable aux questions relatives à la liquidation du régime matrimonial -, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (*ne eat iudex ultra petita partium*). Les conclusions des parties doivent ainsi être suffisamment déterminées. Lorsqu'elles portent sur la liquidation du régime matrimonial, elles doivent indiquer à quel résultat le demandeur prétend (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_618/2012 du 27 mai 2013 consid. 4.3.3; 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.1).

Lorsque le tribunal est tenu d'appliquer le droit d'office, il ne viole pas le principe de disposition s'il admet la demande par une autre motivation juridique que celle articulée par le demandeur. Selon la jurisprudence fédérale, le principe *ne eat iudex ultra petita partium* n'est pas violé lorsque sous l'angle juridique, le tribunal apprécie la prétention objet de la demande d'une manière qui s'écarte en tout ou partie de la motivation présentée par les parties, pour autant qu'il demeure dans le cadre des conclusions (ATF 120 II 172 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2011 du 16 novembre 2011, consid. 2.4).

**4.1.2** Le droit d'être entendu (art. 53 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.) se rapporte surtout à la constatation des faits, il ne porte en principe pas sur la décision

projetée. En règle générale, selon l'adage *jura novit curia*, les tribunaux apprécient librement la portée juridique des faits et ils peuvent statuer aussi sur la base de règles de droit autres que celles invoquées par les parties. En conséquence, les parties n'ont pas à être entendues de façon spécifique sur la portée à reconnaître aux règles de droit et l'autorité n'a pas à soumettre par avance aux parties, pour prise de position, le raisonnement qu'elle entend tenir (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 132 II 257 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_525/2017 du 9 août 2018 consid. 3.1). A titre exceptionnel, lorsque le juge envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique dont aucune des parties en présence ne s'est prévalu et ne pouvait supputer la pertinence, le droit d'être entendu implique de donner au justiciable la possibilité de se déterminer à ce sujet (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 130 III 35 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_525/2017 du 9 août 2018 consid. 3.1).

Si la partie lésée a la possibilité d'exercer son droit d'être entendue dans le cadre de son appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), la violation est réparée. L'appelant ne peut alors pas se contenter de se plaindre de cette violation : il doit exercer son droit d'être entendu (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2 n.p. in ATF 142 III 195 et les références citées).

**4.2** Quoi qu'il invoque une violation de la maxime des débats, il ressort de l'argumentation de l'appelant que ce dernier se plaint en réalité d'une violation du principe de disposition et de son droit d'être entendu.

En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelant n'était pas fondé à réclamer à l'intimée le remboursement des intérêts hypothécaires, dont il s'est acquitté seul à compter de 2013, considérant que lesdits intérêts devaient être assimilés à des loyers au sens de l'art. 163 CC, l'appelant ayant joui seul du bien immobilier commun depuis la date susmentionnée.

Bien que l'intimée n'ait pas invoqué l'application de l'art. 163 CC en première instance, elle a allégué et prouvé les faits qui ont permis au premier juge de parvenir à la conclusion susmentionnée. En particulier, l'intimée a expliqué que l'appelant avait unilatéralement décidé de s'installer dans la maison alors qu'ils auraient pu la louer pour en tirer un revenu permettant de rembourser la dette hypothécaire. Son époux avait eu la jouissance exclusive du bien qu'il avait géré seul sans jamais la consulter. Elle estimait ainsi qu'elle n'avait pas à lui rembourser les charges courantes, dont les intérêts hypothécaires font partie. Le premier juge n'a, dès lors, pas fondé sa décision sur un motif inattendu et il lui appartenait, conformément à la jurisprudence précitée, d'appliquer le droit d'office, de rechercher la règle de droit matériel abstraite applicable et d'en tirer les conséquences juridiques, sans avoir à interpeller les parties pour ce faire.

Il ressort, par conséquent, de ce qui précède que le premier juge n'a d'aucune manière violé le principe de disposition et le droit d'être entendu de l'appelant.

Au demeurant, une éventuelle violation du droit d'être entendu aurait été réparée par le fait que l'appelant a pu se déterminer sur la motivation juridique du premier juge dans ses écritures d'appel et que la Cour statue avec plein pouvoir d'examen. Il n'y aurait dès lors pas eu lieu de renvoyer la cause au premier juge.

Infondé, le grief sera rejeté.

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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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, 7ème 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).

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

---

**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.

**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)].

**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.

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

- 6. 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.

**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.