



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1352/2018

ACJC/791/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 15 JUIN 2021**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (VD), appelant d'un jugement rendu par la 16^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 septembre 2020, comparant par Me Philippe GIROD, avocat, boulevard Georges-Favon 24, 1204 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par Me Diane BROTO, avocate, CG Partners, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'Étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 juin 2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/10719/2020 du 8 septembre 2020, reçu le 9 septembre 2020 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal), a dissous par le divorce le mariage contracté le _____ 1990 par A_____ et B_____ (chiffre 1 du dispositif), ordonné le partage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à C_____ (GE) par le biais d'une vente de gré à gré (ch. 2), dit que le produit net de la vente de l'immeuble serait réparti par moitié entre les copropriétaires, après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr. auprès de la Banque D_____, de la dette de 60'000 fr. auprès de E_____ ainsi que des montants de 1'310'074 fr. 50 en faveur de B_____ et de 559'861 fr. en faveur de A_____ (ch. 3), dit que les époux prendraient en charge par moitié chacun tous les frais et taxes directement liés à la vente de l'immeuble (ch. 4), ordonné à la caisse de prévoyance de A_____ de prélever la somme de 96'098 fr. 65 de son compte de libre passage et de la transférer sur celui de B_____ (ch. 5), donné acte aux précités de ce qu'ils renonçaient réciproquement à toute contribution d'entretien post-divorce (ch. 6), dit que, moyennant exécution des chiffres 2 à 4 ci-dessus, les rapports patrimoniaux des époux étaient liquidés et qu'ils n'avaient plus aucune prétention à faire valoir l'un envers l'autre de ce chef (ch. 7), dit qu'aucune contribution post-divorce n'était due entre époux (ch. 8), arrêté les frais judiciaires à 45'000 fr., compensés à due concurrence avec les avances de frais versées par A_____ (15'000 fr.) et par B_____ (30'000 fr.), mis à la charge des parties à raison de la moitié chacune, condamné en conséquence A_____ à payer 7'500 fr. à B_____ (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 le 9 octobre 2020 au greffe de la Cour de justice (ci-après: la Cour), A_____ appelle des chiffres 3, 7, 9 et 11 du dispositif de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à ce que la Cour dise que le produit net de la vente de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à C_____ sera réparti par moitié entre les parties, après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr. auprès de la Banque D_____, de la dette de 60'000 fr. envers E_____, de sa propre part de 821'769 fr. 15 ainsi que de celle de B_____ de 638'024 fr. 80, et compense les dépens.
- b.** B_____ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Par avis du 23 février 2021, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure:

a. A_____, né le _____ 1956, et B_____, née le _____ 1964, tous deux de nationalité suisse, se sont mariés le _____ 1990 à Genève, sans conclure de contrat de mariage.

b. Trois enfants, aujourd'hui majeurs, sont issus de cette union: F_____, né le _____ 1992, G_____, née le _____ 1994, et H_____, né le _____ 1996.

c. Les parties se sont séparées en 2006.

d. Par jugement du 12 janvier 2006, rendu sur mesures protectrices de l'union conjugale sollicitées le 14 novembre 2005, le Tribunal, homologuant l'accord des parties, a notamment prononcé la séparation de biens des époux, attribué la garde des enfants à la mère, réservé au père un large droit de visite devant s'exercer d'entente entre les parties mais au minimum une nuit par semaine, un week-end sur deux et la moitié des vacances scolaires, attribué à B_____ la jouissance exclusive du domicile conjugal sis chemin 1_____ [no.] _____ à C_____ et donné acte à A_____ de son engagement de quitter celui-ci d'ici au 31 mai 2006 ainsi que de verser, par mois et d'avance, allocations familiales non comprises, la somme de 1'900 fr. à titre de contribution à l'entretien de la famille.

e. Le 22 janvier 2018, A_____ a saisi le Tribunal d'une demande unilatérale en divorce.

S'agissant des points encore litigieux en appel, il a conclu en dernier lieu à ce que le Tribunal dise que le produit net de la vente (après paiement des frais de notaire, de courtage et d'impôts éventuels) de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à C_____ serait réparti par moitié entre les parties, après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr., de la dette de 60'000 fr. envers E_____, de sa propre part de 821'595 fr. 93 ainsi que de celle de B_____ de 512'491 fr. 48, et donne acte aux parties de ce que, sous réserve du partage immobilier précité, elles avaient liquidé à l'amiable leur régime matrimonial et n'avaient plus aucune prétention à faire valoir l'une envers l'autre à ce titre.

f. B_____ a conclu, en dernier lieu et s'agissant des points encore litigieux en appel, à ce que le Tribunal dise que le produit net de la vente de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à C_____ serait réparti par moitié entre les copropriétaires, après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr., de la dette auprès de E_____ de 60'000 fr., de ses fonds propres en 1'363'490 fr. et de ceux de A_____ en 627'060 fr.

D. La situation financière des parties demeurant litigieuse est la suivante:

a. A_____ et B_____ sont copropriétaires, pour moitié chacun, de la villa sise chemin 1_____ [no.] _____, [code postal] C_____, acquise le 27 février 1995 dans le cadre d'une vente aux enchères pour un coût total de 890'014 fr. 65, correspondant au prix d'adjudication de 855'000 fr. auquel se sont ajoutés des frais d'acquisition de 35'014 fr. 65.

b. L'acquisition de ce bien immobilier a notamment été financée de la manière suivante:

- 131'302 fr. provenant des biens propres de B_____, à savoir 37'254 fr. d'économies avant le mariage, 29'048 fr. de donation de sa mère, 15'000 fr. de donation de ses tantes et 50'000 fr. de donation de ses parents;
- 87'277 fr. provenant des biens propres de A_____, constitués de ses économies avant le mariage;
- 116'435 fr. provenant des économies communes du couple;
- 200'000 fr. provenant d'un prêt des tantes de B_____;
- 80'000 fr. provenant d'un prêt des parents de A_____, transformé en donation.

c. Les parents de B_____ ont par ailleurs avancé une somme de 245'000 fr. pour l'acquisition de la villa, remboursée à hauteur de 105'000 fr. au moyen d'un prêt hypothécaire.

Le solde en 140'000 fr. a été réduit le 3 novembre 1995 à 40'000 fr. par le biais d'une donation de 100'000 fr. des parents de B_____ en faveur de leur fille. Le 29 décembre 2000, ils lui ont fait une nouvelle donation de 40'000 fr., annulant ainsi l'intégralité du prêt d'origine.

d. Le 16 mars 1995, les parties ont obtenu un crédit hypothécaire de 160'000 fr. de la Banque D_____, utilisé à hauteur de 135'000 fr. Le 31 mars 1995, 105'000 fr. ont ainsi été virés aux parents de B_____ afin de rembourser partiellement l'avance de 245'000 fr. précitée et 30'000 fr. ont été virés à A_____.

Ce dernier allègue que ce montant aurait servi à financer des travaux.

e. A_____ allègue que le solde du prix de vente de la villa en 30'000 fr. 65 aurait été financé au moyen de ses économies de "*fond de tiroir*", antérieures au mariage, provenant notamment de la vente d'un bateau.

A cet égard, il a produit une attestation de I_____ du 25 juillet 2019, selon laquelle A_____ et le précité avaient acheté un voilier en 1985, qu'ils avaient revendu en 1989 pour un prix de 30'000 fr.

f. Le prêt hypothécaire auprès de la Banque D_____ a été amorti à hauteur de 20'600 fr. par les parties entre 1995 et 2001 et s'élevait à 114'200 fr. à la fin de l'année 2001. En 2002, ce prêt a été augmenté à 170'000 fr. afin de rembourser partiellement la dette contractée auprès des tantes de B_____.

En 2006, les parents de B_____ lui ont fait une donation de 100'000 fr. afin de lui permettre de rembourser une partie de l'emprunt hypothécaire, qui a ainsi été amorti à concurrence de ce montant.

Le solde du prêt hypothécaire s'élève actuellement à 70'000 fr.

g. En décembre 2002, B_____ a reçu une donation de 20'000 fr. de la part de ses parents.

h. Le prêt de ses tantes en 200'000 fr. a été remboursé à hauteur de 70'000 fr. en 2002.

Le solde en 130'000 fr. a ensuite été remboursé au moyen de donations de 65'000 fr. et de 5'000 fr. de la part des parents de B_____ et d'un emprunt de 60'000 fr. auprès de son oncle, E_____.

i. Des travaux ont été effectués sur la villa pour 20'995 fr. et 6'900 fr., financés par les parents de B_____.

A_____ allègue avoir réalisé en sus des travaux d'amélioration du bien immobilier à hauteur de 80'000 fr. A cet égard, il a produit une pièce qu'il a lui-même confectionnée et qui liste divers travaux qu'il aurait personnellement réalisés au tarif horaire de 100 fr. ainsi que diverses prestations qu'il aurait fournies en sa qualité d'architecte – soit l'établissement de plans, les demandes d'autorisation de construire, les appels d'offres et la direction des travaux – au tarif horaire de 120 fr.

j. Les parties admettent que la valeur vénale de la villa était de 2'120'550 fr. en 2005, selon estimation faite par A_____.

k. Depuis la séparation des parties, B_____ a assumé le paiement des intérêts hypothécaires de la villa en 1'000 fr. par semestre de 2006 à 2009, puis en 787 fr. par semestre.

E. Dans le jugement querellé, le Tribunal a notamment retenu que le bien immobilier des parties avait été acquis pour un prix total arrondi de 890'015 fr. financé par les biens propres de B_____ – constitués de 131'302 fr. (14,75% du prix d'acquisition), d'un prêt de ses parents transformé en donation de 140'000 fr. (15,73%) et d'un prêt de ses tantes en 200'000 fr. (22,47%) –, les biens propres de A_____ – constitués de ses économies avant le mariage de 82'277 fr. (9,25%) et d'un prêt de ses parents transformé en donation de 80'000 fr. (8,98%) –, les

acquêts des parties à hauteur de 116'435 fr. (13,08%) ainsi que par un prêt hypothécaire de 135'000 fr. (15,16%).

La valeur vénale admise par les parties étant de 2'120'550 fr., la plus-value du bien immobilier s'élevait à 1'230'535 fr. (2'120'550 fr. – 890'015 fr.) et devait être répartie proportionnellement aux investissements précités.

Avant répartition du produit net de la vente par moitié entre les parties et après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr. et de la dette de 60'000 fr. auprès de E_____, B_____ devait ainsi récupérer ses investissements initiaux (131'302 fr. + [140'000 fr. + 200'000 fr.]) ainsi que la plus-value liée à ceux-ci (181'503 fr. + 470'064 fr.), aux acquêts investis (79'984 fr.) et à la dette hypothécaire (93'274 fr.), soit un montant total de 1'296'127 fr. A ce montant devait être ajoutée la somme de 13'947 fr. 50 au titre des travaux financés par ses parents, portant sa part à 1'310'074 fr. 50 (1'296'127 fr. + 13'947 fr. 50). A_____ devait quant à lui récupérer une somme totale de 559'861 fr., correspondant à ses investissements initiaux (82'277 fr. + 80'000 fr.) ainsi qu'à la plus-value liée à ceux-ci (113'824 fr. + 110'502 fr.), aux acquêts investis (79'984 fr.) et à la dette hypothécaire (93'274 fr.). Il ne se justifiait pas d'augmenter sa part de 80'000 fr. pour le travail qu'il alléguait avoir fourni personnellement sur la villa, dès lors qu'il n'avait pas été en mesure de démontrer la valeur alléguée, ni que son activité aurait dépassé ce qu'exigeait sa contribution à l'entretien de la famille.

Enfin, A_____ ne pouvait pas prétendre à être indemnisé par son ex-épouse à hauteur de 360'000 fr. du fait qu'elle avait bénéficié de la jouissance exclusive de la villa après la séparation, dans la mesure où aucune des parties n'invoquait l'existence d'une convention par laquelle B_____ se serait engagée à verser une indemnité ou un loyer à son ex-époux pour disposer de l'usage exclusif de l'immeuble. A_____ n'alléguait par ailleurs pas qu'il entendait, dès la séparation, vendre ou louer l'immeuble à un tiers, de telle sorte que B_____ en aurait eu l'usage exclusif en violation de ses droits de copropriétaire. Il n'avait pas non plus requis le prononcé de mesures provisionnelles, lesquelles auraient pourtant été susceptibles de régler les modalités de l'usage exclusif du bien en copropriété pour la durée de la procédure en divorce. De plus, la mise à disposition de la villa après la séparation des parties n'avait pas eu d'influence sur la fortune de A_____, dès lors que les charges relatives à ce bien immobilier avaient été payées par B_____. Au surplus, il ne pouvait être considéré que la mise à disposition d'un logement dépassait de manière notable ce qui était raisonnablement exigible entre conjoints. A_____ ne pouvait par conséquent faire valoir aucune créance à ce titre.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, le litige porte sur la liquidation du régime matrimonial. Compte tenu des conclusions prises en dernier lieu sur ce point devant le premier juge, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Déposé dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les références citées).

Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables aux questions relatives à la liquidation du régime matrimonial (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 277 al. 1 CPC).

1.4 L'intimé peut lui aussi – sans introduire d'appel joint – présenter des griefs dans sa réponse à l'appel, si ceux-ci visent à exposer que malgré le bien-fondé des griefs de l'appelant, ou même en s'écartant des constats et du raisonnement juridique du jugement de première instance, celui-ci est correct dans son résultat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.2). L'intimé à l'appel peut ainsi critiquer dans sa réponse les considérants et les constats du jugement attaqué qui pourraient lui être défavorables au cas où l'instance d'appel jugerait la cause différemment (arrêts du Tribunal fédéral 5A_804/2018 du 18 janvier 2019 consid. 3.2; 5A_403/2016 du 24 février 2017 consid. 4.2.2; 4A_258/2015 précité consid. 2.4.2).

- 2.** L'appelant modifie ses conclusions en appel.

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande.

Une réduction (ou une restriction) des conclusions ne constitue pas une conclusion nouvelle au sens de l'art. 317 al. 2 CPC et est donc admissible en tout temps, soit jusqu'aux délibérations (arrêts du Tribunal fédéral 5A_204/2018 du 15 juin 2018 consid. 3.2; 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2.1)

2.2 En l'espèce, l'appelant conclut à ce que le produit net de la vente soit réparti entre les parties par moitié après remboursement de la dette hypothécaire, du prêt consenti par E_____, ainsi que de sa propre part en 821'769 fr. 15 – contre 821'595 fr. 93 en première instance – et de celle de l'intimée en 638'024 fr. 80 – contre 512'491 fr. 48 en première instance.

Cette modification constitue une réduction des conclusions de l'appelant, en tant que la différence entre le montant devant être perçu par chacune des parties est moins importante en appel (183'744 fr. 35 = 821'769 fr. 15 – 638'024 fr. 80) qu'en première instance (309'104 fr. 45 = 821'595 fr. 93 – 512'491 fr. 48).

La modification des conclusions de l'appelant est par conséquent recevable.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir mal établi la provenance des fonds investis dans l'acquisition de la villa dont les ex-époux sont copropriétaires.

3.1 Dans le régime de la participation aux acquêts, les biens des époux sont répartis entre quatre masses : les biens propres et les acquêts de l'épouse et les biens propres et les acquêts de l'époux (art. 196 à 198 CC).

Les acquêts sont des biens acquis par un époux à titre onéreux pendant le régime (art. 197 al. 1 CC) et comprennent notamment les biens acquis en emploi d'acquêts (art. 197 al. 2 ch. 5 CC), tandis que les biens propres comprennent notamment les biens qui lui appartenaient au début du régime, qui lui échoient ensuite par succession ou à quelque autre titre gratuit et les biens acquis en emploi des biens propres (art. 198 ch. 2 et 4 CC). Tout bien d'un époux est présumé acquêt, sauf preuve du contraire (art. 200 al. 3 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_464/2012 du 30 novembre 2012 consid. 6.3.1).

3.2.1 En l'espèce, l'appelant reproche en premier lieu au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de ce qu'il avait investi 30'000 fr. 65 dans l'acquisition de la villa, constitués de ses économies de "*fond de tiroir*" avant mariage, provenant notamment de la vente d'un bateau.

L'appelant n'a toutefois pas établi qu'il disposait d'autres économies que ses 87'277 fr. avant le mariage. S'il ressort de l'attestation de I_____ que l'appelant et le précité ont vendu leur voilier pour 30'000 fr. en 1989, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que la part de l'appelant sur le produit de cette vente – vraisemblablement 15'000 fr. – ne serait pas comprise dans les 87'277 fr. susmentionnés, ni qu'elle aurait été conservée séparément puis investie dans l'acquisition de la villa, étant par ailleurs relevé que son montant n'équivaut pas à celui de l'investissement allégué. En l'absence d'éléments probants, c'est à bon droit que le premier juge n'a pas tenu compte d'un tel financement au moyen des biens propres de l'appelant.

3.2.2 Ce dernier reproche ensuite au Tribunal d'avoir retenu que l'intégralité du prêt hypothécaire de 135'000 fr. avait servi à acquérir la villa. Il soutient que si 105'000 fr. sur ce montant avaient été utilisés pour rembourser partiellement le prêt des parents de l'intimée et avaient donc indirectement servi à financer la villa, les 30'000 fr. restants avaient été dévolus à des travaux.

L'appelant n'a cependant pas démontré que de tels travaux auraient été effectués lors de l'acquisition du bien immobilier. Le seul fait que la banque lui a versé 30'000 fr. sur les 135'000 fr. du prêt hypothécaire ne permet en effet pas de retenir que ce montant aurait financé des travaux plutôt que l'acquisition de la villa, même *a posteriori*, à l'instar des 105'000 fr. initialement avancés par les parents de l'intimée puis remboursés au moyen du prêt hypothécaire.

Dans sa réplique à l'appel, l'appelant propose pour la première fois sa pièce 28 comme moyen de preuve des travaux précités. Outre le fait que cette offre de preuve intervient tardivement, le renvoi général à la pièce 28 – constituée d'innombrables factures, devis et autres documents sur plusieurs années – n'est pas propre à établir l'investissement de 30'000 fr. dans des travaux, en l'absence d'allégués précis sur les travaux concernés mis en lien avec des factures déterminées, étant rappelé qu'il n'appartient pas au juge de reconstituer lui-même les faits sur la base d'un ensemble de pièces.

Faute d'avoir prouvé qu'une partie du prêt hypothécaire de 135'000 fr. avait servi à financer des travaux, le Tribunal était fondé à retenir que cette somme avait été investie dans l'acquisition de la villa, ce que l'appelant avait du reste lui-même allégué dans sa demande en divorce (allégué 20 p. 5).

3.2.3 L'appelant reproche enfin au Tribunal d'avoir retenu que le prêt des tantes de l'intimée en 200'000 fr. avait été effectué en faveur de cette dernière uniquement et constituait des biens propres.

Son grief est fondé. En effet, les parties ont allégué de façon concordante, tout au long de la procédure de première instance, que le prêt des tantes de l'intimée avait été effectué en faveur des deux époux. Le Tribunal n'était dès lors pas fondé à retenir que seule l'intimée en était bénéficiaire. Par ailleurs, ce prêt devant être remboursé, il n'est pas intervenu à titre gratuit et ne revêt dès lors pas la qualification de bien propre. Il sera donc retenu que chacune des parties a investi 100'000 fr. d'acquêts provenant du prêt des tantes de l'intimée dans l'acquisition de la villa, comme elles l'ont au demeurant allégué dans leurs écritures de première instance.

3.2.4 Pour le surplus, il n'est pas contesté que la villa a été financée par 87'277 fr. et 80'000 fr. de biens propres de l'appelant, 116'435 fr. provenant des acquêts communs du couple, ainsi que par 131'302 fr. et 140'000 fr. de biens propres de l'intimée.

L'appelant a ainsi établi avoir investi 167'277 fr. de biens propres (87'277 fr. + 80'000 fr., soit 18.79% sur le prix d'acquisition arrondi de 890'014 fr.) et 158'217 fr. 50 d'acquêts ($[116'435 \div 2] + 100'000$ fr., soit 17.78%) dans l'acquisition du bien immobilier. L'intimée a quant à elle démontré son investissement de 271'302 fr. provenant de ses biens propres (131'302 fr. + 140'000 fr., soit 30.48%) et de 158'217 fr. 50 constitués d'acquêts ($[116'435 \div 2] + 100'000$ fr., soit 17.78%), le solde en 135'000 fr. (15.17%) ayant été financé au moyen d'un prêt hypothécaire.

- 4.** L'appelant reproche ensuite au Tribunal d'avoir erré dans le calcul de la plus-value conjoncturelle et conteste le montant qu'il a attribué à chacune des parties sur le produit net de la vente de la villa.

4.1.1 Lors de la liquidation du régime, il y a lieu de calculer la plus-value conjoncturelle du bien – à savoir celle qui résulte des forces du marché, sans apport du propriétaire du bien (ATF 141 III 145 consid. 4.1) – et de la répartir entre les différentes masses qui ont contribué à son acquisition, la plus-value afférente au crédit hypothécaire étant répartie à raison d'une moitié en faveur de chacun des époux, celle-ci étant répartie entre leurs biens propres et acquêts respectifs proportionnellement à leur contribution au financement du bien (ATF 141 III 53 consid. 5.4.5).

Lorsqu'un époux a contribué sans contrepartie correspondante à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation de biens de son conjoint qui se retrouvent à la liquidation avec une plus-value, sa créance est proportionnelle à sa contribution et elle se calcule sur la valeur actuelle des biens (art. 206 al. 1 CC). Il y a lieu à

récompense, lors de la liquidation, entre les acquêts et les biens propres d'un même époux lorsqu'une dette grevant l'une des masses a été payée de deniers provenant de l'autre (art. 209 al. 1 CC). Lorsqu'une masse a contribué à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation de biens appartenant à l'autre masse, la récompense, en cas de plus-value ou de moins-value, est proportionnelle à la contribution fournie et elle se calcule sur la valeur de ces biens à la liquidation ou à l'époque de leur aliénation (art. 209 al. 3 CC). La contribution d'une masse au financement du bien doit aussi être prise en compte si elle a été faite non pas au moment de l'acquisition de ce bien, mais ultérieurement (STEINAUER, in Commentaire romand, Code civil I, 2010, n. 39 ad art. 209 CC).

Pour calculer la plus-value au sens de l'art. 206 al. 1 CC, il s'agit tout d'abord de déterminer la valeur du bien au moment de l'investissement; lorsque la contribution a été faite lors de l'acquisition, cette valeur correspond au prix d'acquisition, y compris les frais, en particulier, s'agissant d'un immeuble, les honoraires de notaire et les émoluments d'inscription au registre foncier. Il convient ensuite de comparer ce prix à la valeur du bien à la liquidation, ou lors de son aliénation si elle intervient avant la liquidation; seule doit être prise en compte la valeur nette, après paiement des éventuels impôts et autres frais liés à la vente, tels que les frais de courtage (arrêt du Tribunal fédéral 5A_311/2007 du 29 février 2008 consid. 3.3.1 et les références citées). La plus-value résultant des travaux doit être soustraite de la plus-value totale afin de déterminer la plus-value conjoncturelle (arrêt du Tribunal fédéral 5A_311/2007 précité consid. 3.3.3).

4.1.2 L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers a pour objet le bénéfice net provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles sis dans le canton, ainsi que certains gains que ces immeubles procurent sans aliénation (art. 80 al. 1 de la loi générale sur les contributions publiques; RS/GE D 3 05). Selon l'art. 84 al. 1 let. g LCP, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers est de 0% lorsque l'aliénateur a été propriétaire du bien immobilier pendant 25 ans et plus.

4.1.3 Les acquêts et les biens propres de chacun d'eux sont disjoints dans leur composition au jour de la dissolution du régime (art. 207 al. 1 CC). S'il y a séparation de biens judiciaire, la dissolution du régime rétroagit au jour du dépôt de la demande (art. 204 al. 2 CC).

Les acquêts existant à la dissolution sont estimés à leur valeur vénale à l'époque de la liquidation (art. 211 et 214 al. 1 CC), à savoir, en cas de procédure judiciaire, au jour où le jugement est rendu (ATF 137 III 337 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_397/2015 du 23 novembre 2015 consid. 8.2).

Des acquêts de chaque époux, réunions et récompenses comprises, on déduit toutes les dettes qui les grevent pour dégager le bénéfice (art. 210 al. 1 CC).

Chaque époux a droit à la moitié du bénéfice de l'autre et les créances sont compensées (art. 215 al. 1 et 2 CC).

4.1.4 Les documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont *a priori* pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (arrêts du Tribunal fédéral 5A_797/2019 du 1^{er} mai 2020 consid. 5.2; 4A_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4).

4.2.1 L'appelant reproche tout d'abord au Tribunal de ne pas avoir pris en compte la valeur nette de la villa, soit après paiement de l'impôt sur les gains immobiliers et autres frais liés à la vente, tels que les frais de courtage.

En l'espèce, la villa litigieuse a été acquise en 1995, soit il y a 26 ans, et n'a pas encore été vendue. La durée de propriété étant supérieure à 25 ans, les parties ne seront pas imposées sur les bénéfices et gains immobiliers, contrairement à ce que soutient l'appelant. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de prendre en compte des frais de courtage, dans la mesure où aucun élément ne permet de retenir que les ex-époux feront appel à un courtier pour vendre leur bien immobilier, l'appelant ne formulant du reste aucun allégué dans ce sens. Le premier juge était par conséquent fondé à retenir une valeur nette correspondant à la valeur vénale de la villa, sans déduction d'impôt ni de frais de courtage.

Le montant de 2'120'550 fr. retenu à ce titre correspond à la valeur vénale du bien en 2005, soit au moment de la dissolution du régime matrimonial et non de sa liquidation, laquelle intervient au jour du jugement. Les parties se sont mises d'accord pour prendre en considération le montant précité au fin de calcul de la plus-value conjoncturelle déterminante pour les créances réciproques et récompenses variables, et ne remettent pas en cause le principe du partage par moitié - sans égard à leurs investissements respectifs - d'une éventuelle plus-value générée depuis 2005. La Cour se fondera donc également sur le montant de 2'120'550 fr. pour calculer la plus-value conjoncturelle.

4.2.2 L'appelant reproche ensuite au Tribunal de ne pas avoir pris en compte les travaux de plus-value effectués par les parties sur le bien immobilier pour déterminer la plus-value conjoncturelle.

Son grief est fondé, dans la mesure où il convient de soustraire la plus-value résultant des travaux de la plus-value totale pour obtenir la plus-value conjoncturelle.

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée a financé des travaux à plus-value de 20'995 fr. et de 6'900 fr. au moyen de ses biens propres.

L'appelant fait valoir que des travaux supplémentaires de 30'000 fr. et de 80'000 fr. ont été effectués sur la villa.

Comme cela a été développé ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2), il n'est pas établi que des travaux de 30'000 fr. ont été effectués à l'acquisition de la villa. Il n'en sera dès lors pas tenu compte pour calculer la plus-value conjoncturelle.

S'agissant des travaux de 80'000 fr. allégués par l'appelant, ce dernier explique ce montant par les heures qu'il aurait consacrées à réaliser lui-même certains travaux, au tarif horaire de 100 fr., ou à fournir des prestations en sa qualité d'architecte – soit l'établissement de plans, les demandes d'autorisation de construire, les appels d'offres et la direction des travaux – au tarif horaire de 120 fr. Or, la pièce 27 produite à cet égard a été confectionnée par l'appelant et n'est dès lors pas propre à prouver ce qui précède. Par ailleurs, s'il ressort des innombrables documents produits sous pièce 28 que des travaux ont été effectués, l'appelant ne les chiffre pas, étant rappelé qu'il n'appartient pas au juge d'établir les faits lui-même sur la base d'un ensemble de pièces, et n'explique pas dans quelle mesure une plus-value en résulterait. Il ne se justifie donc pas de prendre en considération un montant de 80'000 fr. à titre de travaux à plus-value.

4.2.3 La plus-value conjoncturelle du bien immobilier des parties s'élève par conséquent à 1'202'641 fr., soit la valeur vénale du bien admise par les parties (2'120'550 fr.), sous déduction de sa valeur arrondie au moment de son acquisition (890'014 fr.) et de la plus-value résultant des travaux financés par l'intimée, dont il n'est pas contesté qu'elle correspond au coût desdits travaux (20'995 fr. et 6'900 fr.).

4.3.1 La méthode utilisée par le Tribunal pour déterminer le montant devant être récupéré par chacune des parties sur le prix de vente de la villa ne respecte pas les principes posés par la loi et la jurisprudence s'agissant des récompenses et des créances variables. Le premier juge n'a pas non plus calculé le bénéfice de l'union conjugale. Les parties ne remettent toutefois pas en cause la méthode utilisée par le premier juge, ni l'absence de bénéfice de l'union conjugale, étant précisé que le renvoi général par l'intimée à ses écritures de première instance ne satisfait pas à l'exigence de motivation posée par l'art. 311 al. 1 CPC (cf. *supra* consid. 1.3). La méthode du premier juge - qui consiste à faire récupérer aux parties leurs investissements initiaux respectifs ainsi que la plus-value y afférente, puis à répartir le solde du produit net de la vente de l'immeuble par moitié, après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr. et de la dette de 60'000 fr. envers E_____ - sera par conséquent reprise par la Cour, en tenant compte des modifications résultant des considérants qui précèdent.

Compte tenu des biens propres investis initialement par chacune des parties dans l'acquisition de la villa, à savoir 167'277 fr. par l'appelant et 271'302 fr. par l'intimée, et de la plus-value y afférente, soit 225'976 fr. 25 (1'202'641 fr. x 18.79%), respectivement 366'565 fr. (1'202'641 fr. x 30.48%), l'appelant doit

récupérer 393'253 fr. 25 (167'277 fr. + 225'976 fr. 25) et l'intimée 637'867 fr. (271'302 fr. + 366'565 fr.) en lien avec leurs investissements initiaux.

4.3.2 L'appelant fait valoir que sa part devrait être augmentée de 80'000 fr. en raison des travaux qu'il aurait réalisés dans la villa. Comme exposé ci-dessus (cf. consid. 4.2.2), il fonde sa prétention sur une pièce qu'il a lui-même établie, laquelle n'a, de ce fait, pas plus de valeur probante que de simples allégations. Par ailleurs, s'il ressort des innombrables documents produits sous la pièce 28 que des travaux ont été effectués, l'appelant ne les chiffre pas et n'a pas démontré qu'il les aurait financés seul, encore moins au moyen de ses biens propres. Enfin, il n'explique pas en quoi ces travaux n'auraient pas pu être commandés et supervisés par tout un chacun sans qualification particulière, ni dans quelle mesure une telle prestation excéderait sa contribution à l'entretien de la famille. Sa prétention en 80'000 fr. se révèle par conséquent infondée.

4.3.3 L'intimée reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait qu'elle avait remboursé le prêt hypothécaire à hauteur de 100'000 fr. ainsi que le prêt de ses tantes en 20'000 fr. et 70'000 fr. au moyen de donations de ses parents, soit des biens propres. Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée est fondée à présenter des griefs dans sa réponse, bien qu'elle n'ait pas formé d'appel joint, ceci afin de démontrer que le jugement de première instance serait correct dans son résultat en dépit du bien-fondé des griefs de l'appelant. Ce dernier critique du reste ce point dans son appel, de manière non motivée, en indiquant que la part de l'intimée comprendrait la moitié du remboursement de 100'000 fr. et de 70'000 fr.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'intimée a remboursé 100'000 fr. du prêt hypothécaire et 70'000 fr. du prêt de ses tantes au moyen de ses biens propres. En revanche, s'il ressort des pièces produites que l'intimée a bénéficié d'une donation de 20'000 fr. de ses parents en décembre 2002, il n'est pas établi que cette somme aurait été utilisée pour rembourser partiellement la dette contractée auprès de ses tantes. Ce montant ne sera dès lors pas ajouté à la part de l'intimée.

La méthode utilisée par le Tribunal et reprise par la Cour consistant en la récupération, par chacune des parties, de ses biens propres investis, la part de l'intimée doit ainsi être augmentée de 170'000 fr. (100'000 fr. + 70'000 fr.), et non de 85'000 fr. ($100'000 \text{ fr.} \div 2 + 70'000 \text{ fr.} \div 2$) comme le soutient l'appelant.

Pour le surplus, les parties ne remettent pas en cause de manière motivée la comptabilisation d'un montant de 13'947 fr. 50 au titre des travaux financés par les parents de l'intimée dans sa part. Celle-ci s'élève par conséquent à 821'814 fr. 50 (637'867 fr. + 170'000 fr. + 13'947 fr. 50) et celle de l'appelant à 393'253 fr. 25. Il n'est pas utile d'y ajouter la plus-value conjoncturelle afférente aux acquêts investis et au prêt hypothécaire, dès lors qu'il n'est pas contesté que leurs montants sont identiques pour chacune des parties et qu'ils seront partagés par moitié à

l'instar du solde du prix de vente, après paiement de la dette hypothécaire et remboursement du prêt de E_____.

En définitive, la différence entre le montant devant être perçu par chacune des parties s'élève à 428'561 fr. 25 en faveur de l'intimée (821'814 fr. 50 – 393'253 fr. 25), ce qui reste dans le cadre défini par le jugement entrepris (1'310'074 fr. 50 – 559'861 fr. = 750'213 fr. 50 en faveur de l'intimée) et les conclusions prises en appel (821'769 fr. 15 – 638'024 fr. 80 = 183'744 fr. 35 en faveur de l'appelant).

Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera par conséquent modifié conformément à ce qui précède.

5. L'appelant reproche au Tribunal de l'avoir débouté de sa prétention en paiement de 360'000 fr. à titre d'indemnité équitable pour le fait d'avoir été privé de la jouissance de la villa en sa qualité de copropriétaire pour la période de 2006 à 2018. Il explique ce montant par la somme qu'il aurait perçue pour sa part de copropriété si le bien avait été loué pendant douze ans pour 5'000 fr. par mois ($[5'000 \text{ fr} \div 2] \times 12 \text{ mois} \times 12 \text{ ans}$).

5.1.1 Selon l'art. 648 al. 1 2^{ème} phrase CC, chaque copropriétaire jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Par convention au sens des art. 647ss CC, les copropriétaires peuvent convenir que l'un d'eux aura l'usage exclusif d'un immeuble en copropriété et versera à l'autre un montant périodique (arrêt du Tribunal fédéral 5A_222/2010 du 30 juin 2010 consid. 4.1).

5.1.2 Selon l'art. 163 CC, mari et femme contribuent, chacun selon ses facultés, à l'entretien convenable de la famille (al. 1). Ils conviennent de la façon dont chacun apporte sa contribution, notamment par des prestations en argent, son travail au foyer, les soins qu'il voue aux enfants ou l'aide qu'il prête à son conjoint dans sa profession ou son entreprise (al. 2). Ce faisant, ils tiennent compte des besoins de l'union conjugale et de leur situation personnelle (al. 3).

La loi n'est pas exhaustive. En plus des exemples cités à l'art. 163 al. 2 CC, un époux peut contribuer à l'entretien de la famille par des prestations en nature, comme la mise à disposition d'un logement (PICHONNAZ, in Commentaire romand, Code civil I, 2010, n. 41 ad art. 163 CC; DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, Les effets du mariage, 2009, n. 439 p. 243).

5.1.3 Lorsqu'un époux, par ses revenus ou sa fortune, a contribué à l'entretien de la famille dans une mesure notablement supérieure à ce qu'il devait, il a droit à une indemnité équitable (art. 165 al. 2 CC).

Pour déterminer si une indemnité est due, il convient de faire la part entre l'entretien normal au sens de l'art. 163 CC et les contributions extraordinaires de

l'art. 165 al. 2 CC, la convention entre les époux concernant leurs contributions respectives constituant la base de cette détermination. A défaut d'accord entre les époux sur la répartition de leurs tâches, la mesure de l'apport pécuniaire s'apprécie selon les circonstances objectives existant au moment où celui-ci a été apporté, sans égard au fait que l'époux bénéficiaire était ou non conscient que la participation financière de son conjoint dépassait les devoirs imposés par le droit matrimonial. Il importe d'évaluer dans chaque cas la nature et l'ampleur de l'apport pécuniaire, en le mettant en rapport avec les autres prestations fournies comme contribution ordinaire aux charges du mariage. En l'absence de critères généraux applicables dans ce domaine, le juge statue en équité en se fondant sur les particularités importantes de l'espèce (art. 4 CC; ATF 138 III 348 consid. 7.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_626/2017 du 29 juin 2018 consid. 4.3.1).

5.2.1 En l'espèce, les parties sont convenues, lors de leur séparation, que la jouissance exclusive de la villa litigieuse serait attribuée à l'intimée sans versement d'une indemnité correspondante. Cet accord ressort en effet du jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale, lequel l'a homologué. Par ailleurs, l'appelant n'a pas établi, ni même allégué, qu'il entendait vendre la villa ou la mettre en location avant la présente procédure et que l'intimée s'y serait opposée. Cette dernière n'a ainsi pas bénéficié de l'usage exclusif de la villa en violation des droits de copropriété, comme l'a constaté à juste titre le Tribunal. Aucune indemnité n'est par conséquent due à l'appelant sur cette base.

5.2.2 Il convient d'examiner si la mise à disposition de la villa constitue une contribution extraordinaire à l'entretien de la famille.

En l'occurrence, il ressort du jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale que l'intimée s'occupait de manière prépondérante des enfants, leur garde exclusive lui ayant en effet été attribuée, et que l'appelant contribuait financièrement à l'entretien de la famille. La mise à disposition de la villa remplaçait ainsi la prestation financière correspondante, à savoir le paiement du loyer pour un logement permettant d'accueillir l'intimée et les trois enfants, et la contribution d'entretien due par l'appelant s'en est ainsi trouvée diminuée. Dans ces conditions, la mise à disposition du logement n'excède pas l'entretien ordinaire de la famille et l'appelant ne saurait se prévaloir de ce que sa propre charge de logement était plus importante que celle de l'intimée.

L'appelant fait valoir qu'une indemnité serait due en raison du déséquilibre existant entre les époux au niveau de leur train de vie, en tant que l'intimée a pu bénéficier d'une grande villa pendant de nombreuses années alors qu'il a dû déménager dans un appartement de standing moins élevé. L'appelant ne démontre toutefois pas qu'il aurait été contraint d'habiter dans un logement de standing inférieur pour des motifs financiers plutôt que par convenance personnelle, de

sorte que sa contribution à l'entretien de la famille ne saurait être considérée comme extraordinaire sur cette base.

Par ailleurs, le fait que la situation a duré de nombreuses années n'est pas déterminant, dès lors que la mise à disposition de la villa faisait partie de l'entretien ordinaire de la famille, lequel a été fixé par jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale et n'a fait l'objet d'aucune modification.

Enfin, l'appelant ne saurait reprocher à l'intimée de s'être accommodée de la situation, dans la mesure où il aurait pu demander le divorce et le règlement de la situation du bien immobilier en 2008 déjà.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal était fondé à débouter l'appelant de sa prétention en paiement de 360'000 fr. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé sur ce point.

- 6. 6.1** Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

La modification partielle du jugement entrepris ne commande toutefois pas de revoir la décision du Tribunal sur les frais de première instance, laquelle ne fait l'objet d'aucun grief et est conforme aux normes applicables (art. 106 al. 2 et 107 al. 1 let. c CPC; art. 14 et 30 RTFMC).

6.2 Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 28'125 fr. (art. 30 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelant, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Dans la mesure où aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause en appel et compte tenu de la nature familiale du litige (art. 106 al. 2 et 107 al. 1 let. c CPC), lesdits frais seront répartis par moitié entre elles. L'intimée sera par conséquent condamnée à rembourser 14'062 fr. 50 à l'appelant.

Pour les mêmes motifs, chaque partie conservera à sa charge ses propres dépens d'appel (art. 107 al. 1 let. c CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2020 par A_____ contre les chiffres 3, 7, 9 et 11 du dispositif du jugement JTPI/10719/2020 rendu le 8 septembre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1352/2018.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point:

Dit que le produit net de la vente de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____, [code postal] C_____ (GE) sera réparti par moitié entre les copropriétaires, après remboursement de la dette hypothécaire de 70'000 fr. auprès de Banque D_____, de la dette de 60'000 fr. auprès de E_____, d'un montant de 821'814 fr. 50 en faveur de B_____ et de 393'253 fr. 25 en faveur de A_____.

Confirme les chiffres 7, 9 et 11 du dispositif de ce jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 28'125 fr., les met à la charge de chacune des parties pour moitié et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne en conséquence B_____ à verser 14'062 fr. 50 à A_____ à titre de remboursement de l'avance de frais judiciaires d'appel.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, 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.