

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16384/2017

ACJC/1162/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 28 AOUT 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 18<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 27 février 2018, comparant par Me Maud Udry-Alhanko, avocate, rue du Rhône 65, case postale 3199, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Pierre Gabus, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.09.2018.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/3310/2018 rendu le 27 février 2018 et notifié aux parties le 5 mars 2018, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures protectrices de l'union conjugale, a autorisé les époux B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à vivre séparés (ch. 1 du dispositif), attribué la jouissance exclusive du domicile conjugal à A\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_, par mois et d'avance, la somme de 1'700 fr. à titre de contribution d'entretien (ch. 3), dit que ladite contribution d'entretien prendrait effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017, sous déduction des montants de 1'700 fr. par mois d'ores et déjà versés pour les mois de mars, mai, juillet, août, octobre et novembre 2017, pour un total de 10'200 fr. (ch. 4), dit que les revenus nets de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève seraient partagés par moitié entre les parties après déduction des charges d'exploitation de l'immeuble dès l'exercice 2017 (ch. 5) et prononcé ces mesures pour une durée indéterminée (ch. 6). Il a arrêté les frais judiciaires à 1'500 fr., qu'il a compensés avec l'avance fournie et répartis à raison de la moitié à charge de chacune des parties, condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 750 fr. (ch. 7), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 8), condamné les parties à respecter et à exécuter les dispositions du jugement (ch. 9) et les a déboutées de toutes autres conclusions (ch. 10).

**B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 15 mars 2018, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation des ch. 3, 4, 5, 6 et 10 du dispositif. Il conclut principalement, avec suite de frais et dépens, à ce que soient partagés par moitié entre les parties les revenus découlant de l'immeuble sis au 1\_\_\_\_\_, et à ce que, préalablement à ce partage, soient déduits desdits revenus les charges d'entretien et d'exploitation de l'immeuble ainsi que les intérêts et les amortissements relatifs aux trois prêts hypothécaires rattachés à l'immeuble. Il conclut également à ce qu'il soit autorisé à continuer de gérer l'immeuble précité aux côtés de la régie mandatée, à ce qu'il soit constaté qu'aucune contribution d'entretien n'est due entre époux et à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamnée au remboursement de la somme de 10'200 fr. correspondant aux contributions d'entretien qu'il lui a déjà versées.

Subsidiairement, au cas où la Cour confirmerait le paiement d'une contribution d'entretien en faveur de B\_\_\_\_\_, il conclut à ce qu'elle ne soit due qu'à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017 au plus tôt et jusqu'au 16 janvier 2023 au plus tard, sous déduction des 10'200 fr. déjà versés.

**b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ conclut principalement, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de l'appel. Subsidiairement, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** A\_\_\_\_\_ a répliqué, persistant dans ses conclusions.

---

Il a produit de nouvelles pièces établies et relatives à des faits survenus postérieurement au jugement entrepris.

**d.** B\_\_\_\_\_ a dupliqué, persistant dans ses conclusions et concluant en outre à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par son époux.

**e.** Les parties ont été avisées le 18 juin 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.** B\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1959, et A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1959, se sont mariés le \_\_\_\_\_ 1984 à \_\_\_\_\_ (GE).

**b.** Ils ont adopté le régime matrimonial de la séparation des biens par contrat du 2 mai 1984.

**c.** Ils sont les parents de quatre enfants, aujourd'hui majeurs.

**d.** Les époux se sont séparés au début de l'année 2017, B\_\_\_\_\_ ayant quitté la maison familiale.

**e.** Le 17 juillet 2017, B\_\_\_\_\_ a requis le prononcé de mesures protectrices de l'union conjugale.

Elle a notamment conclu au versement par son époux de la somme de 4'000 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à titre de contribution à son entretien, à l'attribution en sa faveur de l'entier des revenus locatifs du deuxième semestre 2017 relatifs à l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, et au partage par moitié entre les époux desdits revenus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**f.** Dans ses déterminations écrites, A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des prétentions de son épouse.

Il a notamment conclu à ce que le Tribunal lui attribue la totalité des revenus locatifs relatifs à l'immeuble précité, à charge pour lui de rembourser les dettes des époux et de verser à B\_\_\_\_\_, par mois et d'avance, la somme de 1'700 fr. à titre de contribution d'entretien.

Subsidiairement, au cas où le Tribunal venait à attribuer à son épouse la moitié des revenus de l'immeuble, il a conclu à ce que soient préalablement déduits desdits revenus les frais d'entretien, les charges hypothécaires, les impôts et les coûts extraordinaires relatifs à l'immeuble, à ce que ces revenus soient partagés entre les époux dès le 1<sup>er</sup> avril 2017, la somme de 11'100 fr. déjà versée à son épouse depuis mars 2017 devant être également déduite, de même que toute somme versée ultérieurement.

**g.** Lors de l'audience du 5 décembre 2017, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

**h.** La situation personnelle et financière des parties est la suivante :

**h.a.** A\_\_\_\_\_, âgé de 58 ans, est actionnaire et administrateur unique avec signature individuelle de la société C\_\_\_\_\_ SA, au sein de laquelle il est également employé.

S'agissant de ses revenus, il a indiqué dans sa déclaration fiscale pour l'année 2014 percevoir un revenu brut de 43'700 fr., soit un salaire mensuel brut de 3'640 fr. Il ressort toutefois de documents produits par son épouse relatifs aux prestations sociales versées par C\_\_\_\_\_ SA en faveur de ses employés, que le salaire de A\_\_\_\_\_ s'est élevé à 120'000 fr. brut pour l'année 2014.

Pour l'année 2015, il a perçu un revenu de 10'000 fr. net par mois.

Le rendement de sa société ayant baissé en 2015, A\_\_\_\_\_ allègue ne plus avoir touché de salaire depuis lors, ce que conteste son épouse.

Il ressort des comptes de profits et pertes de C\_\_\_\_\_ SA que celle-ci a versé des salaires bruts à hauteur de 241'600 fr. pour l'année 2014, 277'400 fr. pour l'année 2015 et 139'900 fr. pour l'année 2016.

A\_\_\_\_\_ a ouvert un compte-courant à son nom dans les comptes de C\_\_\_\_\_ SA. Par ce biais, il a notamment transféré en plusieurs transactions intervenues en février 2017 la somme totale de 8'700 fr. depuis le compte bancaire de sa société sur son compte bancaire personnel.

Il est également actionnaire à 99% d'une société civile immobilière de droit français, laquelle ne génère aucun revenu.

Ses charges mensuelles, telles qu'arrêtées par le premier juge et non contestées en appel, s'élèvent à la somme de 4'199 fr., comprenant son entretien de base selon les normes OP (1'200 fr.), les frais hypothécaires (1'706 fr.) et les charges (500 fr.) de la maison familiale qu'il occupe, ses frais de téléphone (100 fr.), sa prime d'assurance-maladie (593 fr. 75) et ses frais de transports (100 fr.).

**h.b.** B\_\_\_\_\_, âgée de 59 ans, s'est essentiellement occupée de ses quatre enfants pendant la vie commune.

Elle travaille depuis 2012 en tant que courtière dans le domaine immobilier. Elle perçoit de ce fait un revenu mensuel net de l'ordre de 2'000 fr, tout en espérant pouvoir développer son activité à l'avenir.

Ses charges mensuelles incompressibles, telles qu'arrêtées par le premier juge et non contestées en appel, s'élèvent à 1'994 fr., comprenant son entretien de base selon les normes OP (1'200 fr.), sa prime d'assurance-maladie (724 fr.) et ses frais de transports (70 fr.).

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, elle occupe à titre gratuit un logement situé dans l'immeuble sis au 1\_\_\_\_\_ (ci-après : l'immeuble).

**h.c.** L'immeuble est anciennement propriété de A\_\_\_\_\_. Par acte authentique de donation du 17 décembre 2011, celui-ci en a cédé la nue-propriété à ses quatre enfants, instituant son épouse et lui-même usufruitiers du bien à raison de la moitié chacun.

L'immeuble fait l'objet de trois dettes hypothécaires contractées auprès de la banque D\_\_\_\_\_ SA. La première dette hypothécaire n° 2\_\_\_\_\_, d'un montant de 1'779'000 fr., génère des intérêts de 2,1%, soit 37'359 fr. par an et 3'113 fr. 25 par mois. La deuxième dette hypothécaire n° 3\_\_\_\_\_, laquelle est régulièrement amortie, s'élève actuellement à 74'000 fr. et porte des intérêts de 1,62% par an, soit 1'198 fr. 80 par an et 99 fr. 90 par mois. La troisième dette hypothécaire n° 4\_\_\_\_\_, d'un montant de 400'000 fr., porte des intérêts de 1,62 % par an, soit 6'480 fr. par an et 540 fr. par mois.

Les deux premières dettes hypothécaires existaient déjà au moment de la constitution de l'usufruit, tandis que la troisième dette hypothécaire a été contractée ultérieurement par A\_\_\_\_\_.

Les parties à l'acte du 17 décembre 2011 ont prévu que les usufruitiers continueraient à acquitter les intérêts liés à la première dette hypothécaire, qui serait reprise par les nu-propriétaires, A\_\_\_\_\_ restant également co-débiteur du capital avec ses enfants. Quant à la deuxième dette hypothécaire, A\_\_\_\_\_ en resterait seul débiteur en capital et intérêts.

Le premier emprunt hypothécaire a vraisemblablement été affecté à l'acquisition de l'immeuble. Selon B\_\_\_\_\_, les deuxième et troisième emprunts ont été contractés par A\_\_\_\_\_ pour ses besoins propres et personnels, alors que celui-ci soutient qu'ils ont été affectés à l'entretien de l'immeuble.

En 2016, le rendement net de l'immeuble s'est élevé à 134'954 fr. 75, soit environ 11'200 fr. par mois. De janvier à septembre 2017, il s'est élevé à 85'482 fr. 60, soit près de 9'500 fr. par mois. Ces chiffres s'entendent nets des charges d'entretien et d'exploitation.

**h.d.** A\_\_\_\_\_ a versé la somme de 1'700 fr. à titre de contribution à l'entretien de son épouse pour les mois de mars, mai, juillet, août, octobre et novembre 2017, soit un total de 10'200 fr.

Il prend en charge certaines primes d'assurance-maladie et divers frais scolaires relatifs à ses enfants, lesquels occupent chacun un appartement dans l'immeuble.

**h.e.** Les époux ont de nombreuses dettes et A\_\_\_\_\_ fait l'objet de plusieurs poursuites initiées par divers créanciers.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable contre les jugements de mesures protectrices de l'union conjugale, qui doivent être considérés comme des décisions provisionnelles au sens de l'art. 308 al. 1 let. b CPC, 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. 2 CPC).

En l'espèce, l'appel a été introduit en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1 et 311 al. 1 CPC), et porte sur des conclusions qui, capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, sont supérieures à 10'000 fr.

2. L'intimée soutient que l'appel serait irrecevable, au motif que l'appelant aurait formulé des conclusions nouvelles, qu'il n'aurait pas déjà prises en première instance.

**2.1** En appel, la modification de la demande n'est recevable que si elle repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC) et si les conditions de l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies, à savoir que la conclusion nouvelle relève de la même procédure et qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification (art. 227 al. 1 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelant a déjà conclu en première instance, en cas de partage par moitié des rendements de l'immeuble, à ce qu'en soient déduits les frais d'entretien, les charges hypothécaires et les coûts extraordinaires relatifs à l'immeuble. Les conclusions prises en appel se distinguent certes par leur rédaction et sont plus détaillées, mais elles tendent cependant dans leur substance au même résultat, l'expression "charges hypothécaires" étant susceptible en l'occurrence de comprendre tant les charges d'intérêts que d'amortissement hypothécaires.

Tant en première qu'en deuxième instance, l'appelant s'est opposé au paiement d'une contribution d'entretien en faveur de son épouse en cas de partage des revenus de l'immeuble et il a conclu au remboursement des sommes déjà versées à celle-ci. A considérer qu'une contribution d'entretien soit due, sa conclusion en appel consistant à réduire la durée de ce paiement est recevable.

En définitive, seule est nouvelle la conclusion de l'appelant tendant à l'autoriser à continuer de gérer l'immeuble aux côtés de la régie mandatée. Or, cette prétention concerne simplement les modalités de gestion de l'immeuble et elle n'est pas directement liée aux mesures protectrices de l'union conjugale, de sorte qu'elle ne présente pas de lien de connexité suffisant avec les prétentions des parties en première instance. En outre, les éléments sur lesquels se fonde l'appelant, à savoir, les difficultés du couple à s'acquitter de leurs charges hypothécaires depuis leur séparation, et la clause figurant selon lui dans l'acte de donation de 2011 et l'autorisant à contribuer à la gestion de l'immeuble, étaient déjà connus de lui en première instance, de sorte que la condition de l'art. 317 al. 2 CPC n'est pas non plus remplie. Par conséquent, cette conclusion est irrecevable.

Sous cette réserve, toutes les autres conclusions de l'appel sont recevables.

3. La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Toutefois, les mesures protectrices de l'union conjugale étant soumises à la procédure sommaire, sa cognition est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, l'exigence de célérité étant privilégiée par rapport à celle de sécurité (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb = JdT 2002 I 352 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_392/2014 du 20 août 2014 consid. 1.5).

La maxime de disposition est applicable s'agissant de la contribution d'entretien due à l'épouse (art. 58 CPC; ATF 129 III 417 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_757/2013 du 14 juillet 2014 consid. 2.1).

Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office (art. 272 CPC). La maxime inquisitoire ne dispense toutefois pas les parties de collaborer activement à la procédure et d'étayer leurs propres thèses; il leur incombe de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_762/2013 du 27 mars 2014 consid. 4.1 et la référence citée).

4. L'appelant produit des pièces nouvelles devant la Cour.

**4.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, qui régit de manière complète et autonome l'admission d'allégations et d'offres de preuve nouvelles en appel, y compris dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire simple (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 3.3), de tels faits et moyens probatoires ne sont pris en considération que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

**4.2** En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant ont été établies et se rapportent principalement à des faits survenus postérieurement à la date du jugement, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les faits y relatifs.

- 5.** L'appelant conteste devoir contribuer à l'entretien de l'intimée et reproche au premier juge une mauvaise appréciation de son revenu. Il soutient que les salaires versés par sa société en 2016 à hauteur de 139'900 fr. ne correspondent pas à sa propre rémunération, de sorte que ce montant ne devrait pas être comptabilisé dans la moyenne de ses revenus de 2014 à 2017. Le montant de 139'900 fr. correspondrait en réalité aux salaires de deux employés de sa société. Il soutient ainsi n'avoir rien perçu pour l'année en question, ni pour l'année 2017, afin d'éviter la faillite de sa société.

L'appelant ne conteste pas le partage par moitié entre les parties du rendement locatif provenant de l'immeuble. Il reproche en revanche au Tribunal de ne pas avoir prévu la déduction préalable de ce rendement des charges d'entretien de l'immeuble ainsi que des intérêts et des amortissements relatifs aux trois prêts hypothécaires grevant l'immeuble.

Le Tribunal a considéré, compte tenu de la situation peu claire des revenus de l'appelant, que ce dernier était en mesure de réaliser des revenus de l'ordre de 8'000 fr. à 10'000 fr. par mois pour des charges mensuelles incompressibles de 4'199 fr., ce qui lui laissait un solde disponible de 3'801 fr. à 5'801 fr. L'intimée couvrait ses charges s'élevant à 1'994 fr. grâce à son revenu mensuel de 2'000 fr. De plus, compte tenu du partage par moitié du rendement locatif de l'immeuble, après la déduction des charges d'exploitation, les époux percevaient chacun 5'000 fr. par mois. Il se justifiait dès lors d'attribuer à l'épouse une contribution d'entretien fixée à 1'700 fr. par mois, que l'appelant lui avait déjà versée à six reprises en 2017.

**5.1.1** En cas de suspension de la vie commune, la loi prévoit que le juge fixe la contribution pécuniaire à verser par l'une des parties à l'autre (art. 176 al. 1 ch. 1 CC). Même lorsqu'on ne peut plus sérieusement compter sur la reprise de la vie commune, l'art. 163 CC demeure la cause de l'obligation d'entretien réciproque des époux au stade des mesures protectrices de l'union conjugale (ATF 140 III 337 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_787/2016 du 12 janvier 2017 consid. 4.2.1).

Pour fixer la contribution d'entretien selon l'art. 176 al. 1 ch. 1 CC, le juge doit partir de la convention, expresse ou tacite, que les époux ont conclue durant la vie commune au sujet de la répartition des tâches et des ressources entre eux (art. 163 al. 1 CC). Le juge doit ensuite prendre en considération qu'en cas de suspension de la vie commune, le but de l'art. 163 CC, soit l'entretien convenable de la famille, impose à chacun des époux le devoir de participer, selon ses facultés, aux

frais supplémentaires qu'engendre la vie séparée. Il se peut donc que, suite à cet examen, le juge doive modifier la convention conclue pour la vie commune, pour l'adapter à ces faits nouveaux (ATF 137 III 385 consid. 3.1).

Le montant de la contribution d'entretien se détermine en fonction des facultés économiques et des besoins respectifs des époux (ATF 121 I 97 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_501/2011 du 2 mai 2012 consid. 3.1).

La loi ne prescrit toutefois pas de méthode de calcul particulière pour arrêter la contribution d'entretien (ATF 140 III 337 consid. 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_787/2016 du 12 janvier 2017 consid. 4.2.1). Sa fixation relève du pouvoir d'appréciation du juge du fait, qui applique les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC; ATF 134 III 577 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_267/2014 du 15 septembre 2014 consid. 5.1).

L'une des méthodes admissibles au regard du droit fédéral est celle dite "du minimum vital avec répartition de l'excédent" (ATF 140 III 337 consid. 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_787/2016 du 12 janvier 2017 consid. 4.2.1). Selon cette méthode, lorsque le revenu total des conjoints dépasse leur minimum vital de base du droit des poursuites (art. 93 LP), auquel sont ajoutées, si la situation le permet, les dépenses non strictement nécessaires, l'excédent est en règle générale réparti par moitié entre eux (ATF 121 I 97 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_787/2016 du 12 janvier 2017 consid. 4.2.1).

Lorsque la situation financière le permet, il est admissible de tenir compte d'autres dépenses effectives, non strictement nécessaires (ATF 140 III 337 consid. 4.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_329/2016 du 6 décembre 2016 consid. 4.1). Parmi les dépenses comprises dans ce minimum vital élargi figurent notamment le remboursement des dettes contractées pendant la vie commune pour le bénéfice de la famille (BASTONS BULLETTI, L'entretien après divorce: méthodes de calcul, montant, durée et limites, in: SJ 2007 II 77, p. 90).

En revanche, l'amortissement de la dette hypothécaire, qui ne sert pas à l'entretien mais à la constitution du patrimoine, n'a en principe pas à être pris en considération pour le calcul du minimum vital. (ATF 127 III 289, in JdT 2002 I 236; FamPra 2001 p. 807; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_105/2017 du 17 mai 2017 consid. 3.3.1 et 5A\_785/2010 du 30 juin 2011 consid. 3.2).

Le juge doit en principe tenir compte des revenus effectifs ou réels des parties lors de la fixation de la contribution d'entretien. Si les montants du revenu sont irréguliers, celui-ci doit être qualifié de fluctuant. De jurisprudence constante, pour obtenir un résultat fiable dans ce cas, il convient de tenir compte du revenu net moyen réalisé durant plusieurs années (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_745/2015 du 15 juin 2016 consid. 12.2.2). Plus les fluctuations de revenus sont importantes et les données fournies incertaines, plus la période de comparaison doit être

longue (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_874/2014 du 8 mai 2015 consid. 5.2.1; 5A\_259/2012 du 14 novembre 2012 consid. 4.1 et la référence citée).

Le revenu d'un indépendant est en principe constitué par son bénéfice net moyen, en général réalisé sur plusieurs années. Lorsque les allégations sur le montant des revenus ne sont pas vraisemblables ou que les pièces produites ne sont pas convaincantes, les prélèvements privés peuvent être pris en considération, car ils constituent un indice permettant de déterminer le train de vie de l'intéressé. Cet élément peut alors servir de référence pour fixer la contribution. Pour subvenir à ses besoins courants, un indépendant opère en effet généralement des prélèvements privés réguliers en cours d'exercice, anticipant ainsi le bénéfice net de l'exercice qui résulte des comptes établis à la fin de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_455/2017 du 10 août 2017 et les références citées).

**5.1.2** L'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose, ainsi que les intérêts des dettes dont elle est grevée, et il est tenu d'acquitter les impôts et autres redevances, le tout en proportion de la durée de son droit (art. 765 al. 1 CC).

Les intérêts des dettes dont la chose est grevée, notamment les intérêts hypothécaires pour des dettes existant au début de l'usufruit, sont à la charge de l'usufruitier. En revanche, comme il ne doit pas rembourser les dettes, les amortissements ne lui incombent pas. Quant aux dettes postérieures à la constitution de l'usufruit, l'usufruitier ne doit en assumer les intérêts que si elles ont trait à l'entretien de la chose (FARINE FABBRO, in Commentaire Romand, Code civil II, 2016, n. 4 à 7 ad art. 765 CC; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, n. 2449 p. 73).

**5.2.1** En l'espèce, au vu de la situation financière des parties, c'est à juste titre que le Tribunal a fait usage de la méthode du minimum vital élargi avec répartition de l'excédent, dont l'application n'est pas contestée en appel.

Il convient de déterminer les facultés économiques de l'appelant, étant rappelé que celles de l'intimée ne sont pas contestées en appel. Dans la mesure où l'appelant a perçu un revenu irrégulier, il convient d'estimer son revenu net moyen réalisé sur plusieurs années.

En 2015, l'appelant a perçu 10'000 fr. net par mois. Pour l'année 2014, l'appelant n'a produit ni taxation fiscale, ni certificat de salaire. S'il a déclaré aux autorités fiscales un revenu de 43'700 fr. brut, cette simple déclaration est toutefois contredite par d'autres documents faisant état d'un revenu brut de 120'000 fr. Quant à l'année 2016, il allègue que les salaires versés par sa société à hauteur de 139'900 fr. selon les comptes de pertes et profits de sa société correspondraient à la rémunération de deux autres employés de celle-ci. Il n'a toutefois produit aucun document – certificat de salaire ou fiche de paie par exemple – concernant ces

derniers et permettant de retenir que les 139'000 fr. ne comprennent pas son propre revenu.

Dès lors, les pièces produites se rapportant aux années 2015 et 2016 n'étant pas suffisantes, il sera également tenu compte des prélèvements privés opérés par l'appelant dans les actifs de sa propre société, lesquels ont notamment été effectués à hauteur de 8'700 fr. pour le mois de février 2017, selon le seul relevé de compte mensuel de l'appelant qui a été produit.

Ainsi, alors que l'appelant avait eu l'occasion de produire d'autres documents à l'appui de sa thèse, tels que ses taxations fiscales ou les certificats de salaires de ses employés, aucun élément ne permet en l'état de retenir qu'il ne perçoit plus aucun revenu depuis 2015. Il convient ainsi de tenir compte de son revenu de 10'000 fr. net par mois en 2015, et des prélèvements privés qu'il a effectués pour plus de 8'000 fr. pour le mois de février 2017. Par conséquent, il se justifie de retenir que sur la base de la simple vraisemblance des faits, l'intéressé est en mesure de réaliser un revenu mensuel de l'ordre de 8'000 fr. net.

**5.2.2** Il convient encore de prendre en compte dans les revenus des parties le rendement locatif provenant de l'immeuble, qu'il y a lieu de calculer.

Les époux doivent supporter, en tant qu'usufruitiers, les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de l'immeuble, ainsi que les intérêts des dettes dont il était grevé au début de l'usufruit, à défaut de leur amortissement.

Les deux premières dettes hypothécaires grevaient déjà l'immeuble au début de l'usufruit. S'agissant toutefois de la deuxième dette, les parties ont prévu dans l'acte de constitution de l'usufruit que l'appelant en serait le seul débiteur en intérêts et en capital.

Quant à la troisième dette hypothécaire contractée ultérieurement, rien ne démontre qu'elle aurait été affectée à des travaux d'entretien sur l'immeuble.

Il est par conséquent vraisemblable, à ce stade et sur la base du dossier, que l'intimée n'ait à sa charge, en tant qu'usufruitière de l'immeuble, que le paiement de la moitié des intérêts relatifs à la première dette hypothécaire à hauteur de 3'113 fr. 25.

Dès lors, les revenus nets de l'immeuble devront être partagés par moitié entre les parties après déduction, dès l'exercice 2017, des frais ordinaires d'entretien et des charges d'exploitation de l'immeuble, ainsi que des intérêts de la dette hypothécaire n° 2 \_\_\_\_\_ grevant l'immeuble.

Le jugement entrepris sera donc modifié en ce sens.

L'immeuble a généré un bénéfice net de 11'200 fr. par mois en 2016, puis de 9'500 fr. par mois en 2017. Cette réduction provenant vraisemblablement de la mise à disposition gratuite d'un appartement pour l'intimée, il sera tenu compte d'un revenu immobilier de 9'500 fr. par mois. Après déduction des charges d'intérêts de 3'113 fr. 25, ce rendement s'élève à 6'386 fr. 75, la somme de 3'193 fr. 38 revenant à chaque époux.

L'appelant dispose ainsi d'un revenu mensuel net de 11'193 fr., et l'intimée, de 5'193 fr.

**5.2.3** Il convient encore de déterminer si les charges hypothécaires liées aux deux autres dettes grevant l'immeuble, et dont l'appelant se prévaut, pourraient être prises en compte dans ses charges mensuelles, indépendamment de la question de l'usufruit.

Malgré sa situation économique difficile, l'appelant prend en charge certains frais relatifs à l'entretien et au logement de sa famille. Aucun élément à ce stade ne fait état de dépenses personnelles particulières de l'appelant qui n'auraient pas trait à sa situation professionnelle ou familiale. Il apparaît donc vraisemblable que les deux dettes en question, qui grèvent par ailleurs l'immeuble où logent son épouse et ses quatre enfants, aient été contractées pendant la vie commune et pour le bénéfice de sa famille.

Dès lors, les charges mensuelles d'intérêts liés à ces dettes seront également prises en compte dans les charges mensuelles de l'appelant, qui s'élèvent ainsi à 4'838 fr. 90 (4'199 fr. + 99 fr. 90 + 540 fr.).

En revanche, compte tenu des principes précités, il ne sera pas tenu compte des charges d'amortissement hypothécaire. La situation financière des parties ne permet pas non plus de tenir compte du remboursement des autres dettes de l'appelant, dont il ne s'est par ailleurs pas prévalu en appel.

**5.2.4** Par conséquent, après paiement de leurs charges incompressibles, l'appelant dispose d'un solde disponible de 6'353 fr. (11'193 fr. – 4'840 fr.), et l'intimée, d'un solde de 3'199 fr. (5'193 fr. – 1'994 fr.). Les époux bénéficient dès lors d'un excédent de l'ordre de 9'500 fr., chacun devant disposer de la moitié qui s'élève à 4'750 fr.

Sur cette base, l'appelant sera condamné à verser la somme de 1'550 fr. par mois à l'intimée à titre de contribution d'entretien.

Le jugement sera donc modifié en ce sens.

- 6.** L'appelant reproche également au Tribunal de l'avoir condamné à verser la contribution d'entretien à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, estimant que ce versement

ne devrait débiter qu'à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017, date à laquelle l'intimée aurait quitté le domicile conjugal et à laquelle il lui a versé pour la première fois la somme de 1'700 fr. par mois. Il estime également que ce versement devrait prendre fin le 16 janvier 2023, date à laquelle l'intimée atteindra l'âge de la retraite.

Le Tribunal a considéré que la contribution était due avec effet à la date de la séparation, qu'il a déterminée au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**6.1** Les contributions pécuniaires fixées par le juge dans le cadre des mesures protectrices de l'union conjugale peuvent être réclamées pour l'avenir et pour l'année qui précède l'introduction de la requête (art. 173 al. 3 CC, applicable dans le cadre de l'organisation de la vie séparée selon l'art. 176 CC; ATF 115 II 201 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_454/2017 du 17 mai 2018 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_251/2016 du 15 août 2016 consid. 2.1.3), sous imputation des avances d'entretien éventuellement effectuées par le débirentier pendant cette période (ATF 138 III 583 consid. 6.1.2; 135 III 315 consid. 2.3).

**6.2** En l'espèce, l'intimée a vraisemblablement quitté le logement familial à la fin du mois de janvier 2017, étant donné qu'elle occupe son appartement actuel depuis le 1<sup>er</sup> février 2017. Il se justifie dès lors de prévoir que le paiement de la contribution d'entretien doit prendre effet au 1<sup>er</sup> février 2017.

Le jugement entrepris sera dès lors modifié en ce sens.

Il convient en outre de déduire des dites contributions les montants déjà versés par l'appelant à l'intimée depuis le 1<sup>er</sup> février 2017 au titre de son entretien, comprenant les six montants de 1'700 fr. versés en 2017.

Enfin, il est prématuré à ce stade de prévoir que la date à laquelle cessera le paiement des contributions, faute en l'état d'éléments pour statuer sur ce point. Il se justifie donc de prononcer les mesures protectrices de l'union conjugale pour une durée indéterminée.

Le ch. 6 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé.

**7. 7.1** Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les frais de première instance, dont la quotité n'a pas été critiquée par les parties, ont été fixés et répartis conformément au règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC). La modification partielle du jugement entrepris ne commande pas de les revoir, de sorte qu'ils seront confirmés, compte tenu de la nature du litige (art. 107 al. 1 let. c CPC).

**7.2** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'250 fr. (art. 31 et 37 RTFMC) et répartis par moitié entre les parties, au vu de la nature et de l'issue du litige (art. 107 al. 1 let. c CPC). Ils seront 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). L'intimée sera condamnée à payer à l'appelant la somme de 625 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais (art. 111 al. 1 CPC).

Vu la nature familiale du litige, chaque partie supportera 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 15 mars 2018 par A\_\_\_\_\_ contre les ch. 3, 4, 5, 6 et 10 du dispositif du jugement JTPI/3310/2018 rendu le 27 février 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16384/2017-18.

**Au fond :**

Annule les ch. 3, 4, 5 et 10 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points :

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_, par mois et d'avance, la somme de 1'550 fr. à titre de contribution d'entretien.

Dit que le paiement de la contribution d'entretien prend effet au 1<sup>er</sup> février 2017, sous déduction des montants d'ores et déjà versés, comprenant la somme de 10'200 fr. (correspondant aux contributions de 1'700 fr. par mois versées pour les mois de mars, mai, juillet, août, octobre et novembre 2017).

Dit que les revenus de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève, seront partagés par moitié entre les parties après déduction, dès l'exercice 2017, des frais ordinaires d'entretien et des charges d'exploitation de l'immeuble, ainsi que des intérêts de la dette hypothécaire n° 2\_\_\_\_\_ contractée auprès de la banque D\_\_\_\_\_ SA.

Confirme le ch. 6 du dispositif du jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'250 fr., les met à la charge des parties par moitié chacune et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A\_\_\_\_\_, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ la somme de 625 fr.

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

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

**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.*