



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/17012/2021

ACJC/1132/2025

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

## DU MARDI 26 AOÛT 2025

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 20<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 novembre 2024, représenté par Me Alexandre ALIMY, avocat, VCA Avocats, rue des Alpes 15, case postale 2144, 1211 Genève 1,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Damien BLANC, avocat, Aubert Spinedi Street & Associés, rue Saint-Léger 2, case postale 107, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 août 2025.

---

---

**EN FAIT**

A. Par jugement JTPI/14037/2024 du 11 novembre 2024, reçu le 14 novembre 2024 par A\_\_\_\_\_, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a dissous par le divorce le mariage contracté le \_\_\_\_\_ 1997 à Genève par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), ordonné le partage par moitié des avoirs de prévoyance acquis par ceux-ci durant le mariage (ch. 2), invité en conséquence la [caisse de prévoyance] C\_\_\_\_\_ à prélever le montant de 12'107 fr. 51 du compte de B\_\_\_\_\_ et à le verser sur le compte de prévoyance de A\_\_\_\_\_ auprès de la Fondation institution supplétive LPP (ch. 3).

Le Tribunal a ensuite ordonné la vente de gré à gré du bien immobilier sis chemin [recte : route] 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ (Genève), dans un délai de six mois suivant l'entrée en force du jugement, selon l'offre d'achat la plus favorable, mais à un prix minimal de 1'450'000 fr., sauf accord contraire des parties (ch. 4), dit qu'après paiement des frais relatifs à la vente (frais de notaire, taxes, émoluments et autres frais usuels, notamment de courtage), le remboursement du prêt hypothécaire, la restitution du montant de l'avoir de prévoyance professionnelle de A\_\_\_\_\_ et le remboursement à celui-ci de son apport en 28'337 fr., le solde du prix de vente serait réparti à hauteur de 47,75% en faveur de B\_\_\_\_\_ et de 52,25% en faveur de A\_\_\_\_\_ (ch. 5), dit que dans l'hypothèse où les parties devaient ne pas avoir conclu de vente de gré à gré avec un acheteur dans un délai de six mois, l'immeuble serait vendu aux enchères publiques, aux frais des parties (ch. 6) et invité, dans cette hypothèse, le Président de la Chambre des notaires de Genève à désigner un notaire dont la mission consisterait, aux frais des parties, à vendre aux enchères publiques la part de propriété par étages de la parcelle "n°," [2\_\_\_\_\_] sur la Commune de D\_\_\_\_\_ et à en répartir le produit conformément au ch. 5 précité (ch. 7).

Le premier juge a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ un montant de 10'353 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024 à titre de remboursement de la moitié des charges qu'elle a payées pour la maison en E\_\_\_\_\_ [France] (ch. 8), ainsi qu'un montant de 23'299 fr. 50 avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024 au titre de la liquidation du régime matrimonial (ch. 9) et dit que, moyennant la liquidation complète de la copropriété des parties sur le bien immobilier sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE], ainsi que l'exécution des ch. 6 et 7 ci-dessus, leur régime matrimonial était liquidé et que les parties n'avaient plus de prétentions à faire valoir l'une contre l'autre à ce titre (ch. 10).

Les frais judiciaires, arrêtés à 14'423 fr. 25, ont été mis à la charge des parties par moitié et compensés avec les avances de frais effectuées. B\_\_\_\_\_ a été condamnée à verser à A\_\_\_\_\_ un montant de 1'211 fr. 60 à titre de remboursement de l'avance de frais et les Services financiers du Pouvoir judiciaire invités à restituer à A\_\_\_\_\_ le solde de l'avance de frais de 376 fr. 75 (ch. 11). Les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 12).

---

**B. a.** Par acte déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire le 13 décembre 2024, A\_\_\_\_\_ a formé appel des ch. 5 et 7 à 12 du dispositif de ce jugement, dont il a sollicité l'annulation.

Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit qu'après paiement des frais relatifs à la vente du bien immobilier sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ (frais de notaire, taxes, émoluments et autres frais usuels, notamment de courtage), le remboursement du prêt hypothécaire, la restitution de son avoir de prévoyance professionnelle et du montant de son apport de 38'337 fr., le solde du prix de vente serait réparti à hauteur de 58.95% en sa faveur et à hauteur de 41.05% en faveur de B\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit dit que, dans l'hypothèse où les parties ne devaient pas avoir conclu la vente de gré à gré avec un acheteur dans un délai de six mois et que l'immeuble devait être vendu aux enchères publiques, le produit de la vente serait réparti conformément aux proportions précitées.

Il a conclu à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui payer un montant de 1'800 fr. par mois à titre d'indemnité équitable en compensation de la jouissance du logement en copropriété, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2024.

Il a également conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il accepte de payer à B\_\_\_\_\_ un montant de 3'750 fr. au titre de la liquidation du régime matrimonial.

Il a conclu à ce que la précitée soit condamnée à assumer seule les frais d'expertise du bien immobilier sis route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ et à lui rembourser les frais d'expertise avancés à hauteur de 2'423 fr. 25.

Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens de ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

A\_\_\_\_\_ a déposé un chargé de pièces, lesquelles font déjà partie de la procédure de première instance.

**b.** Par réponse du 17 mars 2025, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

**c.** Par réplique de A\_\_\_\_\_ du 7 avril 2025, duplique de B\_\_\_\_\_ du 23 mai 2025 et courrier de A\_\_\_\_\_ du 6 juin 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Elles ont été avisées le 10 juin 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** B\_\_\_\_\_, née [B\_\_\_\_\_] le \_\_\_\_\_ 1965 à F\_\_\_\_\_ (France), de nationalité française, et A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1965 à I\_\_\_\_\_ [VD], originaire de J\_\_\_\_\_ (Bâle-Campagne), se sont mariés le \_\_\_\_\_ 1997 à Genève, sans conclure de contrat de mariage.

Les enfants K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, nés respectivement les \_\_\_\_\_ 1998, \_\_\_\_\_ 2000 et \_\_\_\_\_ 2001, sont issus de cette union.

---

**b.** B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ se sont séparés le 31 mars 2013, date à laquelle la première et les enfants sont restés dans l'appartement conjugal, sis à la route 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_. Les parties sont copropriétaires à parts égales de celui-ci.

Elles sont également copropriétaires à parts égales d'une résidence secondaire sise en E \_\_\_\_\_ [France], qu'elles ont vendue durant la procédure de première instance.

**c.** Par jugement JTPI/9665/2014 du 7 août 2014, le Tribunal, statuant sur mesures protectrices de l'union conjugale, a réglé les modalités de la vie séparée des époux A \_\_\_\_\_/B \_\_\_\_\_. Il a, notamment, attribué la jouissance exclusive du domicile conjugal à B \_\_\_\_\_, ainsi que la garde sur ses trois enfants, un droit de visite usuel étant réservé à A \_\_\_\_\_, et condamné celui-ci à verser des contributions d'entretien en faveur de ses enfants et de son épouse. La séparation de biens a été prononcée, avec effet au 5 mars 2014.

Par arrêt ACJC/18/2015 du 9 janvier 2015, la Cour de justice a partiellement modifié les montants des contributions mensuelles d'entretien.

L'entretien des enfants, devenus majeurs, a fait l'objet du jugement transactionnel JTPI/2387/2022 du 24 février 2022, à teneur duquel A \_\_\_\_\_ s'est engagé à leur verser, conjointement et solitairement, la somme totale de 102'600 fr. à titre de contribution à leur entretien et pour solde de tous comptes, aussi bien pour le passé que pour leur entretien futur.

**D. a.** Par acte du 31 août 2021, complété le 5 décembre 2022, B \_\_\_\_\_ a formé une requête unilatérale en divorce.

Dans ses dernières conclusions de première instance, s'agissant des points encore litigieux en appel, B \_\_\_\_\_ a conclu à ce que le partage de l'immeuble de D \_\_\_\_\_ soit ordonné.

Elle a également conclu, s'agissant de leur résidence secondaire en France, à ce que A \_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser les sommes de 50'000 fr., représentant la moitié de son investissement pour l'acquisition de cette maison, et 24'987 fr., au titre de la moitié des charges payées pour cette maison.

Elle a encore conclu à la condamnation de A \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 3'750 fr. représentant la moitié du produit de la vente des actions de N \_\_\_\_\_ SA, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024.

**b.** A \_\_\_\_\_ a conclu à ce que le produit de la vente de la résidence secondaire en France soit partagé par moitié et à ce que B \_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser la somme de 182'232 fr. 20, correspondant aux charges qu'il a assumées seul pour la résidence secondaire.

La copropriété de D \_\_\_\_\_ devait être vendue dans un délai de six mois suivant l'entrée en force du jugement, selon l'offre d'achat la plus favorable, mais à un prix minimal de 1'450'000 fr., sauf accord contraire des parties, sous la menace de la

---

peine prévue à l'art. 292 CP, afin que ladite vente soit exécutée dans des délais raisonnables.

A\_\_\_\_\_ a conclu à l'octroi d'une part de 20.16% du bénéfice résultant de la vente de l'appartement, à titre de restitution de ses biens propres investis dans celui-ci et de sa part à la plus-value, après reconstitution de son avoir du 2<sup>ème</sup> pilier de 100'400 fr. affecté à cette acquisition et remboursement du prêt hypothécaire de 562'000 fr., puis partage du solde d'acquêts par moitié entre les parties.

Il est précisé que ce montant de 100'400 fr. a été porté par les parties à 104'000 fr. en seconde instance (cf. p. 7 ch. 22 de l'appel et p. 2 Ad 11 de la réponse). Ce dernier chiffre sera, dès lors, retenu (cf. d.a. ci-dessous),

A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser la somme mensuelle de 1'800 fr. dès le 1<sup>er</sup> décembre 2022 ou, subsidiairement, dès l'entrée en force du jugement de divorce, à titre d'indemnité locative.

**c.** Les parties admettent avoir effectué une répartition traditionnelle des tâches durant leur vie commune, A\_\_\_\_\_ s'étant consacré à son activité professionnelle dans le conseil aux entreprises, tandis que B\_\_\_\_\_ s'est investie dans la tenue du ménage et l'éducation des enfants. Elle a ainsi cessé d'exercer comme infirmière à plein temps à la fin de l'année 2000, a ensuite effectué des remplacements pour conserver son droit de pratique, puis repris une activité salariée en 2012, à 80%, puis à temps complet.

**d.a.** Dans le courant de l'année 2006, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires à parts égales d'un appartement à D\_\_\_\_\_, avec deux places de stationnement.

Cette acquisition, au prix de 852'000 fr., a été financée comme suit, étant précisé que les parties sont d'accord sur les montants et la provenance des avoirs concernés :

- un apport de A\_\_\_\_\_ de 290'000 fr., selon l'acte d'acquisition, soit :
  - 38'337 fr. provenant de ses biens propres;
  - 147'663 fr. de ses économies réalisées pendant le mariage;
  - 104'000 fr. suite à un retrait de son 2<sup>ème</sup> pilier, le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et
- un prêt hypothécaire de 562'000 fr. contracté par les parties.

**d.b.** Par courrier du 6 décembre 2022, A\_\_\_\_\_ a déclaré mettre fin au contrat de prêt à usage portant sur cet appartement et s'est réservé le droit de réclamer à B\_\_\_\_\_ une indemnité locative.

**d.c.** A l'audience du 22 avril 2023, A\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal que la valeur de l'appartement était de 1'350'000 fr. et non de 1'050'000 fr., comme retenu par une expertise réalisée à la demande des parties. Celle-ci avait pour but de chiffrer la valeur de rachat de la part de A\_\_\_\_\_ que B\_\_\_\_\_ avait déclaré vouloir acquérir. Toutefois, elle y avait renoncé, en cours de procédure.

---

**d.d.** Le 14 décembre 2023, O\_\_\_\_\_, expert mandaté par le Tribunal, a estimé la valeur vénale de l'appartement et des deux places de stationnement, dans leur état actuel et vides de tout occupant, à 1'545'000 fr. Il a estimé le coût des travaux de rafraîchissement de la cuisine et des salles de bains à 67'600 fr. HT et la valeur locative à 3'600 fr. par mois.

**d.e.** L'expert a confirmé ses conclusions lors de son audition par le Tribunal, le 22 avril 2024.

A l'issue de celle-ci, les parties ont déclaré au Tribunal : *"nous sommes d'accord de vendre notre appartement. Nous sommes d'accord également de rembourser l'hypothèque ainsi que le 2<sup>ème</sup> pilier. Les biens propres de [A\_\_\_\_\_] lui seront également remboursés avec la plus-value qui dépend du prix de vente. Le solde sera réparti par moitié entre nous"*.

**e.** Les parties ont également acquis un terrain en France en copropriété à parts égales, situé au no. \_\_\_\_\_, rue 3 \_\_\_\_\_ à P\_\_\_\_\_ (E\_\_\_\_\_ [France]), sur lequel ils ont fait édifier une maison (ci-après : la résidence secondaire). La date d'acquisition de ce terrain et son prix n'ont pas été précisés par les parties.

**e.a.** Cette acquisition a été financée par :

- un prêt de la [banque] R\_\_\_\_\_ du 17 octobre 2014 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, d'un montant de 334'000 fr.
- B\_\_\_\_\_ a allégué avoir investi un montant de 100'000 fr. dans cette acquisition. Elle a exposé avoir acquis un pavillon en avril 1996, soit avant le mariage, situé au no. \_\_\_\_\_, rue 4 \_\_\_\_\_, à S\_\_\_\_\_ en H\_\_\_\_\_ (France), qu'elle avait revendu en juin 1999, pour 36'240.20 EUR, ce qui résultait d'une attestation notariale. Elle a ajouté avoir placé ce montant en bourse et en avoir retiré une somme 100'000 fr.

A\_\_\_\_\_ a admis que B\_\_\_\_\_ avait investi 100'000 fr. pour l'acquisition du terrain en E\_\_\_\_\_ (réponse du 11 janvier 2023, p. 10 Ad 59), mais a contesté que ce montant résulterait de la revente d'un bien immobilier cumulée à une supposée plus-value boursière.

A l'audience du 18 octobre 2021, le conseil de B\_\_\_\_\_ a réduit le montant en cause à 50'000 fr. Puis, les parties ont informé le Tribunal de la mise en vente de leur résidence secondaire au prix de 690'000 EUR, laquelle était libre de toute hypothèque. Elles ont déclaré au Tribunal leur accord de partager le prix de vente par moitié entre elles, après déduction de différents frais, et ont donné leur accord à ce que B\_\_\_\_\_ *"puisse récupérer en plus sa mise de départ qui a[vait] été investie avant le mariage. Reste à déterminer le montant"*.

A l'audience du 1<sup>er</sup> mars 2022, les parties ont confirmé au Tribunal leur accord de vendre leur résidence secondaire et *"pour que la part de [B\_\_\_\_\_] se voi[e] rembourser 50'000 EUR et le solde [du prix de vente] partagé par moitié"*.

---

**e.b.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont effectué des dépenses pour leur résidence secondaire.

**e.b.a.** A l'appui d'un tableau récapitulatif, A\_\_\_\_\_ a allégué avoir payé la somme totale de 374'035 fr. 70 du 1<sup>er</sup> octobre 2002 au 20 novembre 2017.

En première instance, A\_\_\_\_\_ avait élevé une prétention en paiement de 182'232 fr. 20 à l'encontre de B\_\_\_\_\_, qu'il a toutefois réduite en seconde instance en ne remettant pas en cause que les sommes versées durant la vie commune l'avaient été en exécution de son obligation d'entretenir la famille.

Il ressort plus précisément de son tableau récapitulatif qu'il aurait payé :

- la somme totale de 329'334 fr. 16 du 1<sup>er</sup> octobre 2002 au 17 octobre 2012, durant la vie commune des parties, puis
- le montant de 23'205 fr. 90 le 16 octobre 2013, année au cours de laquelle les parties se sont séparées, à fin mars 2013, et
- la somme totale de 21'495 fr. 64 du 25 novembre 2014 au 20 novembre 2017, période durant laquelle les parties relevaient du régime matrimonial de la séparation de biens, depuis le 5 mars 2014.

L'ordre de virement du 16 octobre 2013 de 23'205 fr. 90 donné par A\_\_\_\_\_ a été libellé comme suit : "*ORDRE E-BANKING \_\_\_\_\_ – OCT 2013 CH CH [code postal] D\_\_\_\_\_ ECHEANCE \_\_\_\_\_ 1 fois E-Banking étranger*".

**e.b.b.** B\_\_\_\_\_ a dépensé la somme de 9'571 fr. 21 pour la résidence secondaire, du 29 février 2016 au 20 novembre 2017, à une période durant laquelle les parties relevaient de la séparation de biens.

Elle a également payé des charges en 20'724.29 EUR, de 2015 à 2022, montant correspondant à 32'632 fr. 13, admis par les parties (électricité : 1'470.- EUR, eau : 535.13 EUR, impôts : 16'327.- EUR, assainissement collectif : 700.- EUR, assurance habitation : 1'192.16 EUR et changement de thermostats : 500 EUR).

A\_\_\_\_\_ a admis la prétention totale de B\_\_\_\_\_, à hauteur de 42'203 fr. 35 (32'632 fr. 13 + 9'571 fr. 21).

**e.c.** Dans un premier temps, A\_\_\_\_\_ avait toutefois contesté lesdits frais de B\_\_\_\_\_ et allégué, de manière laconique, dans sa duplique de première instance (p. 10) que "[l]a facture de l'entreprise T\_\_\_\_\_ de EUR 3'273 n'a[vait] à ce jour pas encore été payée" et a renvoyé à des pièces, à savoir à un devis de U\_\_\_\_\_ et la quittance de paiement y relative (669.60 EUR), à une facture de V\_\_\_\_\_ (299.- EUR) et à deux factures de Sàrl T\_\_\_\_\_ d'un montant total de 3'273.05 EUR.

**e.d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont vendu leur résidence secondaire le 29 juillet 2021 au prix de 638'000.- EUR. Après paiement des frais relatifs à la vente et des impôts, ils ont partagé le solde du prix de vente en 612'012.79 EUR entre eux.

---

**f.** Les parties ont admis explicitement les faits suivants, qui n'ont toutefois pas été pris en considération dans la liquidation de leur régime matrimonial en raison de l'absence de conclusions y relatives, ce qu'elles n'ont pas remis en cause :

- la titularité de comptes bancaires de A\_\_\_\_\_ auprès de [la banque] W\_\_\_\_\_ pour le montant total de 5'566 fr. 05 au 5 mars 2014 ([comptes] 5\_\_\_\_\_ : 100 fr. 99; 6\_\_\_\_\_ : 5'126 fr. 20; n° 7\_\_\_\_\_ : 252.01 EUR = 306 fr. 32 et n° 8\_\_\_\_\_ : 36.79 USD = 32 fr. 54);
- la titularité du compte bancaire de B\_\_\_\_\_ auprès de [la banque] X\_\_\_\_\_ présentant un solde de 3'140 fr. 91 au 5 mars 2014;
- les polices d'assurance de 3<sup>ème</sup> pilier de A\_\_\_\_\_ pour une valeur de rachat totale de 31'786 fr. 65 au 28 mars 2014 (Y\_\_\_\_\_, n° 9\_\_\_\_\_ : 24'234 fr. et n° 10\_\_\_\_\_ : 7'552 fr. 65) et
- les polices d'assurance 3<sup>ème</sup> pilier b de B\_\_\_\_\_ pour une valeur totale de rachat de 23'099 fr. 93 (Y\_\_\_\_\_, n° 11\_\_\_\_\_, conclue en janvier 2006 : 14'489 fr. 30 au 1<sup>er</sup> avril 2014 et Z\_\_\_\_\_, n° 12\_\_\_\_\_, conclue en 2010 : 8'610 fr. 63 au 5 mars 2014).

**g.** A\_\_\_\_\_ a admis devoir la somme de 3'750 fr. à B\_\_\_\_\_. Ce montant représente la moitié du prix de vente du capital-actions de N\_\_\_\_\_ SA.

**E.** Dans le jugement entrepris, s'agissant des points encore litigieux en seconde instance, le Tribunal a considéré que l'appartement genevois, expertisé à la valeur vénale de 1'540'000 en décembre 2023, n'avait pas encore été vendu, de sorte que les expectatives des parties devaient être définies en fonction de son prix d'acquisition pour répartir la plus-value en fonction des investissements effectués.

Pour cette acquisition au prix de 852'000 fr., A\_\_\_\_\_ avait investi 38'337 fr. de biens propres, 104'000 fr. provenant de ses avoirs de prévoyance professionnelle et 147'663 fr. d'économies qu'il avait réalisées durant le mariage "*soit des acquêts du couple*", selon le Tribunal. L'investissement financier de A\_\_\_\_\_ a été chiffré à 112'168 fr. 50, correspondant au montant de ses biens propres (38'337 fr.) et à la moitié de ses économies (73'831 fr. 50), ce qui représentait 13,17% du prix d'acquisition.

B\_\_\_\_\_ avait investi le montant de 73'831 fr. 50, soit la moitié des économies réalisées par A\_\_\_\_\_ durant le mariage, ce qui correspondait à 8,67% du prix d'acquisition.

Ensuite, l'emprunt hypothécaire (562'000 fr.) et le montant de la prévoyance professionnelle de A\_\_\_\_\_ (104'000 fr.) correspondaient à 78.16% du prix d'acquisition et devaient être répartis par moitié entre les parties (78.16%  $\cdot$  2 = 39.08%).

Le Tribunal a ainsi décidé que le solde du prix de vente de l'appartement, après le paiement des frais y relatifs, du remboursement du prêt hypothécaire, de la

restitution à A\_\_\_\_\_ de son avoir de prévoyance et de son apport en biens propres, devait être réparti à raison de 52.25% en sa faveur (13.17% + 39.08%) et de 47.75% en faveur de B\_\_\_\_\_ (8.67% + 39.08%).

A\_\_\_\_\_ a ensuite été débouté des fins de sa demande en paiement d'une indemnité locative mensuelle de 1'800 fr., parce que B\_\_\_\_\_ avait obtenu la jouissance exclusive de l'appartement sur mesures protectrices de l'union conjugale, d'une part, et parce que son occupation avec les enfants relevait du devoir de A\_\_\_\_\_ d'entretenir sa famille, y compris pour la période postérieure à la séparation des parties, d'autre part.

S'agissant de la résidence secondaire en France, le Tribunal a distingué deux périodes :

- pour celle concernant la vie commune, A\_\_\_\_\_ ne pouvait pas prétendre à un remboursement de la moitié des charges payées, parce que celles-ci relevaient de son obligation d'entretenir sa famille;
- pour celle postérieure à la séparation des parties, A\_\_\_\_\_ avait dépensé la somme totale de 21'495 fr. 64 du 25 novembre 2014 au 20 novembre 2017 et était fondé à en réclamer la moitié à B\_\_\_\_\_, soit la somme de 10'747 fr. 82.

Pour sa part, B\_\_\_\_\_ avait dépensé la somme totale de 42'203 fr. 34 pour la résidence secondaire et était également fondée à en demander le remboursement de la moitié à A\_\_\_\_\_, soit 21'101 fr. 67.

Après compensation, A\_\_\_\_\_ devait payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 10'353 fr. 85 au titre des dépenses pour la résidence secondaire (21'101 fr. 67 – 10'747 fr. 82).

S'agissant de la liquidation du régime matrimonial, le Tribunal a admis l'investissement de 36'240.- EUR de biens propres par B\_\_\_\_\_ dans l'acquisition de la résidence secondaire, montant correspondant à 39'099 fr., chiffre admis par les parties, de sorte que A\_\_\_\_\_ devait lui en rembourser la moitié, soit 19'549 fr. 50.

De plus, B\_\_\_\_\_ disposait d'une créance contre A\_\_\_\_\_ en paiement du montant de 3'750 fr. représentant la moitié du produit de la vente du capital-actions de N\_\_\_\_\_ SA.

En revanche, le Tribunal a dénié à B\_\_\_\_\_ une créance portant sur la moitié des avoirs bancaires et du troisième pilier de A\_\_\_\_\_, après déduction de la moitié de ses avoirs bancaires et de son troisième pilier, parce qu'elle n'avait pris aucune conclusion chiffrée y relative dans ses conclusions finales.

Le Tribunal a ainsi condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 23'299 fr. 50, correspondant à la moitié des biens propres investis par celle-ci dans l'acquisition de la résidence secondaire (19'549 fr. 50) augmentée de sa part au prix

de vente des actions de N\_\_\_\_\_ SA (3'750 fr.), avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024.

---

## 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** Le jugement entrepris est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendu dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 92 al. 2 et 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Interjeté dans le délai utile de trente jours (art. 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse (art. 312 CPC), de la réplique, de la duplique et de la détermination spontanée de l'appelant adressée à la Cour (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1), avant que la cause n'ait été gardée à juger.

**1.3** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans la limite des griefs formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 et les références citées). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC). Cela étant, elle le fait uniquement, en vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_243/2024 du 10 septembre 2024 consid. 4.1; 4A\_349/2015 du 5 janvier 2016 consid. 1.5; 4A\_263/2015 du 29 septembre 2015 consid. 5.2.2).

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** Selon l'art. 58 al. 1 CPC, 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.

Cette règle est une conséquence du principe de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée, selon lequel les parties décident librement non seulement si elles veulent introduire un procès (art. 62 al. 1 CPC) ou y mettre fin (art. 241 CPC), mais également si elles veulent interjeter un recours, peu importe qu'elles disposent ou non de l'objet du litige (ATF 137 III 617 consid. 4.5.3). Toute juridiction de recours est liée par les conclusions prises par les parties : elle ne peut pas allouer au recourant moins que ce que le tribunal lui a accordé ou le condamner à plus que ce à quoi le tribunal l'a condamné, à moins que sa partie adverse n'ait elle-même interjeté un recours principal ou, dans les voies de droit qui l'admettent, n'ait formé un appel joint. C'est l'expression du principe fondamental, clair et indiscuté, de l'interdiction de la *reformatio in pejus*

---

(ATF 134 III 151 consid. 3.2; 129 III 417 consid. 2.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_515/2022 du 4 janvier 2024 consid. 4.2; 4A\_110/2021 du 28 février 2022 consid. 2; 4A\_54/2017 du 29 janvier 2018 consid. 1.3.1). Le principe de disposition s'applique également en procédure d'appel et la Cour est liée par les conclusions d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_515/2022 du 4 janvier 2024 consid. 4.2).

**1.5** Compte tenu de la nationalité étrangère de l'intimée, la cause présente un élément d'extranéité. La compétence des autorités judiciaires genevoises (art. 59 let. a et b et 63 al. 1 LDIP) et l'application du droit suisse (art. 62 al. 1, 63 al. 2 LDIP) ne sont, à juste titre, pas contestées.

**1.6** En application du principe de la force de chose jugée partielle instituée par l'art. 315 al. 1 CPC, la Cour peut revoir uniquement les dispositions du jugement entrepris qui sont remises en cause en appel.

L'appel ne portant pas sur les chiffres 1 à 4 et 6 du dispositif du jugement entrepris, ceux-ci sont entrés en force de chose jugée (art. 315 al. 1 CPC).

- 2.** L'appelant conteste la clé de répartition de la plus-value de l'appartement fixée par le Tribunal au ch. 5 du dispositif du jugement à 52.25% pour lui et à 47.75% pour l'intimée et sollicite que sa part à la plus-value soit portée à 58.95% et celle de l'intimée réduite à 41.05%. A son sens, le Tribunal aurait omis de calculer la plus-value relative au prêt hypothécaire et à son investissement du 2<sup>ème</sup> pilier. De plus, il invoque le fait que le Tribunal a inexactement chiffré le remboursement de son apport en 28'337 fr., au lieu de 38'337 fr.

**2.1** Les époux sont placés sous le régime de la participation aux acquêts, à moins qu'ils n'aient adopté un autre régime par contrat de mariage ou qu'ils ne soient soumis au régime matrimonial extraordinaire (art. 181 CC).

Le régime de la participation aux acquêts comprend les acquêts et les biens propres de chaque époux (art. 196 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 revenus des biens propres et les biens acquis en remploi d'acquêts (art. 197 al. 2 ch. 4 et 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 remploi des biens propres (art. 198 ch. 1, 2 et 4 CC).

En cas de divorce, le partage d'un bien en copropriété, comme aussi le règlement des autres rapports juridiques spéciaux existant entre les époux, doit être effectué avant de passer à la liquidation du régime matrimonial selon les art. 205 ss CC (ATF 138 III 150 consid. 5.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_667/2020 du 28 avril 2021 consid. 4.3; 5A\_557/2015 du 1<sup>er</sup> février 2016 consid. 3.2).

Une fois les rapports juridiques ordinaires qui existaient entre les époux réglés, il convient de passer à la liquidation du régime proprement dite. Dans une première étape, les patrimoines des époux, actifs et passifs, doivent être dissociés (art. 205 s.

---

CC). Parmi les créances d'un époux figurent naturellement celles qu'il a envers son conjoint (art. 205 al. 3 CC). Dans une deuxième étape, ces créances doivent être rattachées à l'actif et au passif des masses (propres et acquêts) de chaque époux. En tant qu'elles sont rattachées aux acquêts, elles sont prises en compte dans le calcul de la créance en participation du bénéfice des époux. Au terme de la liquidation du régime matrimonial, les créances entre époux, à savoir les créances ordinaires, les créances variables au sens de l'art. 206 CC et la créance de participation au bénéfice d'acquêts, doivent faire l'objet d'un règlement final (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_761/2024 du 24 juin 2025 consid. 4.1).

Les acquêts et les biens propres de chaque époux sont disjoints dans leur composition au jour de la dissolution du régime (art. 207 al. 1 CC). En cas de séparation de biens judiciaire, la dissolution du régime rétroagit au jour de la demande (art. 204 al. 2 CC). Après la dissolution du régime matrimonial, il ne peut plus y avoir de formation de nouveaux acquêts - à l'actif et au passif - ou d'accroissement de ceux-ci, ni de modification du passif du compte d'acquêts (ATF 137 III 337 consid. 2.1.2; 136 III 209 consid. 5.2); il ne peut plus y avoir de remploi (ATF 135 III 241 consid. 4.2 et les références citées); les biens aliénés après la dissolution restent déterminants pour la liquidation du régime matrimonial (ATF 135 III 241 consid. 4.1). L'utilisation, la perte, mais aussi les frais d'administration et les nouvelles dettes, sont, en principe, à la charge du seul propriétaire de ces biens et ne peuvent donc être pris en compte dans l'établissement du compte d'acquêts (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_761/2024 du 24 juin 2025 consid. 4.2 et les références citées), sauf exceptions, non applicables en l'occurrence (ATF 136 III 209 consid. 5.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.3; 5C.3/2004 du 14 avril 2004 consid. 5.4.2; 5C.229/2002 du 7 février 2002 consid. 3.1.1).

**2.2** Lorsqu'un époux a acquis un immeuble moyennant constitution d'une dette hypothécaire, cet immeuble appartient à la masse qui a fait la prestation au comptant (ATF 141 III 145 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_432/2024 du 28 janvier 2025 consid. 5.5; 5A\_763/2015 du 21 avril 2016 consid. 4.1).

Selon l'art. 209 al. 3 CC, il y a lieu à récompense lorsqu'une masse a contribué 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. Lorsque plusieurs masses ont contribué à l'amélioration ou à la conservation d'un bien au sens de l'art. 209 al. 3 CC et qu'une partie du financement a été assurée par une hypothèque, se pose la question de savoir comment répartir la plus-value afférente au financement par ces fonds étrangers. En tant que dette, l'hypothèque grève la masse à laquelle est attribué l'immeuble, conformément à l'art. 209 al. 2 CC, et la plus-value doit être répartie proportionnellement entre les diverses masses qui ont financé l'amélioration ou la conservation de l'immeuble (ATF 141 III 145 consid. 4.3.1; 141 III 53 consid. 5.4.4

---

et 5.4.5; 132 III 145 consid. 2.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_776/2018 du 12 juin 2019 consid. 7.2.2; 5A\_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 5.2; 5A\_397/2015 du 23 novembre 2015 consid. 4.1, publié in FamPra.ch 2016 p. 466; 5A\_339/2015 du 18 novembre 2015 consid. 9.3).

**2.3** En vertu des art. 30c s. LPP, l'assuré peut faire valoir auprès de son institution de prévoyance le droit au versement d'un montant pour la propriété d'un logement pour ses propres besoins. Lorsqu'il est marié, il doit obtenir le consentement écrit de son conjoint (art. 30c al. 5 LPP; ATF 141 III 145 consid. 4.2).

L'assuré doit rembourser le montant perçu à l'institution de prévoyance dans les cas énumérés à l'art. 30d LPP, notamment en cas de vente du logement. L'obligation de remboursement est garantie par une restriction du droit d'aliéner dont l'institution de prévoyance est tenue de requérir la mention au registre foncier lors du versement anticipé ou lors de la réalisation du gage grevant l'avoir de prévoyance (art. 30e al. 2 LPP; ATF 138 V 495 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_776/2018 du 12 juin 2019 consid. 7.2.3 et les références citées).

Jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance, le versement anticipé, qui se rapporte à une expectative, doit être considéré comme un prêt de l'institution de prévoyance. Il n'exerce donc pas d'influence sur le rattachement de l'immeuble à l'actif d'une des masses de l'acquéreur; ce rattachement obéit aux règles ordinaires (art. 197 ss CC; ATF 141 III 145 consid. 4.2.1, 4.2.2 et 4.3.1 et les références). L'immeuble est intégré à la masse de l'époux propriétaire qui, lors de l'acquisition, a apporté la contribution au comptant la plus importante ou, en cas d'égalité, aux acquêts (art. 200 al. 3 CC); l'immeuble acquis entièrement à crédit pendant le mariage entre dans les acquêts (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2007 du 8 janvier 2008 consid. 4.2.3, in FamPra.ch 2008 p. 380). Le versement anticipé greève à titre de dette la masse à laquelle l'immeuble est rattaché (art. 209 al. 2 CC; ATF 141 III 145 consid. 4.2.1, 4.2.2 et 4.3.1; 132 III 145 consid. 2.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_776/2018 du 12 juin 2019 consid. 7.2.4).

**2.4** En ce qui concerne le sort de la plus-value conjoncturelle de l'immeuble afférente à ce versement, lorsque le régime matrimonial est dissous avant la survenance d'un cas de prévoyance, les règles valant pour les dettes hypothécaires (ATF 132 III 145) s'appliquent. La plus-value est ainsi répartie selon la contribution effective de chacune des masses de l'acquéreur au financement de l'immeuble (ATF 141 III 145 consid. 4.3.2, 141 III 53 consid. 5.4.5; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_978/2020 du 5 avril 2022 consid. 8.3; 5A\_776/2018 du 12 juin 2019 consid. 7.2.4 et non plus à parts égales entre les parties sans égard au financement, selon l'ATF 138 III 150 consid. 5.1.4, lequel a été revisité par l'ATF 141 III 145).

**2.5** A la liquidation du régime matrimonial, les biens sont estimés à leur valeur vénale (art. 211 CC). Cette valeur est, s'agissant des acquêts, en principe arrêtée au moment de la liquidation du régime matrimonial (art. 214 al. 1 CC); si l'estimation intervient dans une procédure judiciaire, le jour où le jugement est rendu est

---

déterminant (ATF 142 III 65 consid. 4.5; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_53/2022 du 14 février 2023 consid. 5.1), sauf pour les comptes bancaires (ATF 137 III 337 consid. 2.1.2; 136 III 209 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_967/2023 du 4 novembre 2024 consid. 6.2; ACJC/799/2023 du 15 juin 2023 consid. 5.1.3; ACJC/1220/2017 du 26 septembre 2017 consid. 11.11.1 et les références citées).

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

**2.6.1** En l'espèce, le régime matrimonial des parties a été celui de la participation aux acquêts, du jour de leur mariage jusqu'au 4 mars 2014 inclus, puis celui de la séparation de biens dès le 5 mars 2014.

Les parties n'ont pas procédé à une liquidation antérieure de leur régime matrimonial de la participation aux acquêts et n'ont pas choisi d'appliquer les règles légales y relatives, puisqu'elles ont décidé de partager, à parts égales, les économies de l'appelant acquises durant le mariage, qu'il a investies dans l'acquisition des parts de copropriété de l'appartement. Ce choix permet à l'intimée de conserver la part d'acquêts de l'appelant avec la plus-value y relative, ce qui ressort de leur accord pris en première instance (cf. D.d.d. ci-dessus) et des conclusions prises par l'appelant en seconde instance (cf. B.a. ci-dessus). En effet, celui-ci n'a pas conclu au remboursement de la moitié de ses acquêts, augmentée de la plus-value y relative, qui a financé l'acquisition de la part de copropriété de l'intimée. Les parties admettent le mode de liquidation appliqué par le Tribunal et ne le remettent pas en cause en appel, sous réserve de la quotité du pourcentage réclamée par l'appelant.

Par ailleurs, les parties n'ont pas basé leurs calculs sur la valeur de leurs parts de copropriété au moment de la liquidation (1'545'000 fr. selon l'expertise judiciaire), mais ont exprimé leurs parts respectives à la plus-value en pourcentages à appliquer à la plus-value qu'elles percevront lors de la vente effective de leur bien immobilier.

Enfin, elles n'ont pas dressé de compte final de leurs acquêts respectifs regroupant l'ensemble de leurs actifs et passifs afin d'en dégager une créance de participation en faveur de l'un des conjoints, mais ont choisi de partager séparément leurs avoirs immobiliers, respectivement mobiliers.

La Cour étant liée par les conclusions des parties, d'une part, et par l'interdiction de la *reformatio in pejus* en l'absence d'appel incident de l'intimée, d'autre part, la liquidation du régime matrimonial des parties s'effectuera, dès lors, dans ces limites.

**2.6.2** Les parts de copropriété des parties relatives à leur appartement ont été financées par les économies de l'appelant réalisées durant le mariage (147'663 fr.), ses biens propres (38'337 fr.), son 2<sup>ème</sup> pilier (104'000 fr.) et un prêt hypothécaire (562'000 fr.).

Selon leur accord pris à l'audience du 22 avril 2024, leurs parts de copropriété devaient être vendues, l'hypothèque et le 2<sup>ème</sup> pilier devaient être remboursés, les

---

biens propres de l'appelant, augmentés de la plus-value y relative, devaient lui être restitués, et le solde devait être réparti par moitié entre les parties.

Cependant, le Tribunal s'est écarté de cet accord, puisqu'il n'a pas réparti le solde de la plus-value par moitié entre les parties, mais principalement en fonction des investissements effectués par l'appelant, exprimés en pourcentages. Or, l'intimée n'a pas remis en cause ce mode de procéder.

Cela implique de revoir la répartition de la plus-value en fonction des investissements intervenus, selon la méthode non contestée du premier juge.

Les parts de copropriété des parties sont des acquêts pour chacune d'entre elles, puisqu'elles ont été acquises durant le mariage et, chacune, au moyen de la moitié des économies de l'appelant (73'831 fr. 30), laquelle représente un montant plus élevé que les biens propres investis pour cette acquisition.

En sus, l'appelant a investi la moitié de ses biens propres pour l'acquisition de sa part (19'168 fr. 50), l'autre moitié ayant servi à compléter l'acquisition de la part de copropriété de l'intimée. Pour cette raison, les biens propres de l'appelant disposent d'une récompense variable (art. 206 al. 1 CC) contre les acquêts de l'intimée, portant sur ce montant nominal augmenté de la plus-value.

Les parties ont contracté des prêts, chacune à hauteur de 333'000 fr. (hypothèque : 562'000 fr. + 2<sup>ème</sup> pilier : 104'000 fr. = 666'000 fr. ./ 2), pour compléter le financement de leurs parts de copropriété respectives.

Par conséquent, l'appelant a droit à :

- la plus-value liée à sa part d'acquêts, d'une valeur nominale de 73'831 fr. 30, laquelle représente 8.67% du prix total (selon la règle de trois suivante : 852'000 fr. = 100 % et 73'831 fr. 30 = X% et X% = 73'831 fr. 30 x 100% ./ 852'000 fr.);
- la restitution de ses biens propres, d'une valeur nominale de 38'337 fr., lesquels représentent 4.5% du prix d'acquisition.

Précisément, la moitié de ses biens propres, soit 19'168 fr. 50, a servi à financer l'acquisition d'un bien immobilier entré dans ses acquêts, de sorte que ses biens propres disposent d'une récompense variable contre ses acquêts, en application de l'art. 209 al. 1 CC, pour ce montant nominal et la plus-value y relative de 2,25% (soit 4.5% ./ 2). L'appelant dispose également d'une créance variable contre les acquêts de l'intimée, selon l'art. 206 al. 1 CC, pour la moitié de ses biens propres en 19'168 fr. 50, qui a servi à l'acquisition de sa part de copropriété, soit une créance de 19'168 fr. 50 et la moitié de la plus-value y relative, de 2,5%) et

- la plus-value liée à sa part d'endettement de 333'000 fr., laquelle représente 39.08% du prix d'acquisition (333'000 fr. x 100 ./ 852'000 fr.).

---

La part totale de l'appelant relative à la plus-value est ainsi de 52.25% (8.67% + 2.25% + 2.25% + 39.08%).

L'intimée a droit à :

- sa part d'acquêts allouée par l'appelant, dispensée de restitution, soit 73'831 fr. 30, qui représente 8.67% du prix total et à la plus-value y relative;
- la plus-value liée à la moitié du prêt hypothécaire et à la moitié de la restitution du 2<sup>ème</sup> pilier à l'appelant, correspondant à un endettement de 333'000 fr., représentant 39.08% du prix d'acquisition.

La part de l'intimée à la plus-value est ainsi de 47.75% (8.67% + 39.08%).

Ces pourcentages de 52.25% pour l'appelant et de 47.75% pour l'intimée correspondent à ceux retenus par le Tribunal, avec raison. Contrairement à l'affirmation de l'appelant, le premier juge a pris en considération la plus-value liée au prêt hypothécaire et au 2<sup>ème</sup> pilier (cf. p. 15 du jugement).

L'appel n'est, dès lors, pas fondé sur ce point.

En revanche, c'est avec raison que l'appelant met en exergue une inadvertance du Tribunal, qui a indiqué ses biens propres en 28'337 fr. au lieu du montant de 38'337 fr.

Par conséquent, le ch. 5 du dispositif du jugement sera annulé afin de rectifier le montant total de l'apport de l'appelant en biens propres.

3. L'appelant conclut à l'annulation du ch. 7 du dispositif du jugement, relatif à l'invitation adressée au Président de la Chambre des notaires de Genève à désigner un notaire dont la mission consisterait, aux frais des parties, à vendre aux enchères publiques la part de propriété par étages de la parcelle "n°," sur la Commune de D\_\_\_\_\_ et à en répartir le produit conformément à la clé de répartition de la plus-value sus évoquée. Il n'invoque toutefois aucun grief.

Le ch. 7 du dispositif du jugement doit être confirmé. Cependant, comme le numéro de parcelle a été omis, il sera annulé et complété par la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_.

4. L'appelant a également requis l'annulation du ch. 10 du dispositif du jugement, relatif à la constatation de la liquidation du régime matrimonial, sans faire valoir de grief.

Ce chiffre sera, dès lors, confirmé.

5. L'appelant conteste le ch. 8 du dispositif du jugement l'ayant condamné à payer à l'intimée la somme de 10'353 fr. 85 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024, après compensation des créances des parties relatives à la moitié de leurs dépenses effectuées pour leur résidence secondaire.

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir omis de prendre en considération ses dépenses en relation avec la résidence secondaire en 4'241.65 EUR, correspondant

---

à un devis de U\_\_\_\_\_ et à la quittance de paiement y relative (669.60 EUR), à une facture de V\_\_\_\_\_ (299.- EUR) et aux factures de Sàrl T\_\_\_\_\_ d'un montant total de 3'273.05 EUR, ce qui sera examiné ci-après et il soutient que le Tribunal a omis de considérer son versement du 16 octobre 2013, de 23'205 fr. 90, ce qui sera examiné au consid. 6.

Il conclut, en conséquence, à ce que l'intimée soit condamnée à lui payer un montant de 3'369 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024 à titre de remboursement de la moitié des dépenses payées pour la résidence secondaire.

**5.1.1** Conformément à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve; ATF 144 III 519 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_301/2023 du 16 juillet 2024 consid. 4.1).

En vertu de l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement de l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné (art. 228 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; 144 III 67 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_276/2024 du 31 mars 2025 consid. 4.1.1).

En ce qui concerne l'allégation d'une facture, les différents postes doivent être présentés dans la demande sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2; 144 III 54 consid. 4.1.3.5). Il a été admis qu'exceptionnellement, l'allégué de la demande n'indique que le montant total lorsque le demandeur peut se référer à une pièce qu'il produit et qui contient toutes les informations nécessaires de manière claire et complète, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans les allégués de la demande n'aurait pas de sens. Il ne suffit pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_276/2024 du 31 mars 2025 consid. 4.1.1; 4A\_415/2021 du 18 mars 2022 consid. 5.4; 4A\_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.2; 4A\_535/2018 du 3 juin 2019 consid. 4.2.1; 4A\_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5, spéc. 5.3).

**5.1.2** Selon l'art. 228 al. 1 CPC, les parties présentent leurs conclusions et les motivent une fois les débats principaux ouverts.

Selon l'art 84 al. 2 CPC, l'action tendant au paiement d'une somme d'argent doit être chiffrée.

**5.2** En l'espèce, l'appelant n'a pas valablement introduit les faits relatifs à ses prétentions, puisqu'en première instance, il s'est contenté d'indiquer dans sa duplique que "*la facture de l'entreprise T\_\_\_\_\_ de 3'273 EUR n'a[vait] à ce jour pas encore été payée*", sans exprimer la volonté d'en être remboursé.

---

De même, il ne pouvait pas se contenter d'inclure un devis de U\_\_\_\_\_ et la quittance de paiement, ainsi que la facture de V\_\_\_\_\_ (299.- EUR) dans ses pièces, sans porter aucun allégué de faits relatif à celles-ci dans son écriture.

De surcroît, il n'a pris aucune conclusion condamnatrice, en relation avec ce devis et ces factures, et, *a fortiori*, aucune conclusion chiffrée y relative, de sorte que la prétention de l'appelant en paiement de 4'241.65 EUR est irrecevable.

6. L'appelant sollicite la prise en considération du montant de 23'205 fr. 90 payé par ordre de virement du 16 octobre 2013, postérieurement à la séparation des parties.

Selon l'intimée, l'appelant n'a pas prouvé avoir versé cette somme pour les charges relatives à la résidence secondaire, ni qu'un tel montant aurait été consacré à l'amortissement de ce bien immobilier. La somme de 23'250 fr. 90 aurait été versée pour l'ensemble de l'année 2013 et la moitié de ce "*montant présumé versé*" l'avait été pour le propre compte de l'appelant, de sorte qu'il ne pouvait pas en exiger le remboursement. Enfin, il avait récupéré le montant de ses amortissements lors de la vente de cet immeuble.

**6.1** Selon 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 recours contre les autres dans la même proportion (al. 2).

Selon la jurisprudence, 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 et la doctrine citée, 404 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_712/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.2.1; 5A\_197/2016 du 14 décembre 2016 consid. 3.3.2; 5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 6.2, publié in FamPra.ch 2011 p. 417 et in SJ 2011 I p. 245; 5A\_222/2010 du 30 juin 2010 consid. 5.1; 5C.56/2004 du 13 août 2004 consid. 4.1).

**6.2** En l'espèce, il convient de déterminer si le Tribunal aurait dû, en sus du montant admis en 21'495 fr. 64, non contesté par l'intimée, ajouter celui de 23'205 fr. 90 payé par l'appelant le 16 octobre 2013.

Contrairement à l'argumentation de l'intimée, l'appelant a justifié avoir payé ce montant de 23'205 fr. 90 le 16 octobre 2013, au titre de l'amortissement du prêt hypothécaire relatif à la résidence secondaire, par la production du relevé de son compte bancaire auprès de W\_\_\_\_\_, dont l'ordre de paiement a été libellé avec les lettres "\_\_\_\_\_", employées par les parties pour spécifier leurs versements concernant leur maison de P\_\_\_\_\_, et qui comporte aussi le libellé "*ECHEANCE* \_\_\_\_\_".

Ce montant de 23'205 fr. 90 concerne l'amortissement de la résidence secondaire relatif à l'année 2013, durant laquelle les parties ont vécu ensemble de janvier à fin mars 2013, de sorte que le montant relatif aux trois premiers mois, soit 5'801 fr. 50,

---

relève de l'obligation d'entretien de l'appelant envers sa famille (23'205 fr. 90 ./ 12 mois x 3 mois). En revanche, le solde de 17'404 fr. 45 correspond à l'amortissement payé pour la période postérieure à la séparation des parties et aurait dû être considéré par le Tribunal (23'205 fr. 90 ./ 12 mois x 9 mois).

Ainsi, le montant total des dépenses effectuées par l'appelant pour la résidence secondaire postérieurement à la séparation des parties et, également, après dissolution de leur régime matrimonial de la participation aux acquêts, totalise la somme de 38'900 fr. 10 (21'495 fr. 65 + 17'404 fr. 45). En sa qualité de copropriétaire, il est tenu d'assumer la moitié des charges et de l'amortissement, de sorte qu'il est fondé à en réclamer la moitié à l'intimée, soit 19'450 fr. 05.

L'intimée est également fondée à lui opposer en compensation la moitié de ses dépenses non contredites, soit 21'101 fr. 70, qui sont également postérieures à la dissolution du régime matrimonial de la participation aux acquêts.

Cela a pour conséquence de réduire la somme retenue par le Tribunal en 10'535 fr. 85 à celle de 1'651 fr. 65 dont l'appelant demeure redevable envers l'intimée au titre du partage des charges et amortissements de leur résidence secondaire.

L'appel est partiellement fondé, de sorte que le ch. 8 du dispositif du jugement sera annulé et l'appelant condamné à verser à l'intimée le montant de 1'651 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024, ce taux et la date de départ des intérêts n'ayant pas été contestés.

7. L'appelant reproche au Tribunal de l'avoir débouté de sa prétention en paiement d'une indemnité mensuelle de 1'800 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2024 en contrepartie de la jouissance exclusive, par l'intimée, de l'appartement dont ils sont copropriétaires. A son sens, le Tribunal aurait dû accorder un droit d'habitation à l'intimée, contre paiement d'une indemnité équitable.

L'intimée s'y oppose car les parties ne se sont pas accordées sur le principe d'un versement mensuel en contrepartie de sa jouissance exclusive de l'appartement. Le montant de 1'800 fr. représente à son sens un montant brut, duquel il conviendrait de déduire les frais (intérêts hypothécaires, amortissements, frais de copropriété, etc.), lesquels n'ont été ni allégués ni prouvés par l'appelant. Elle a affirmé payer tous les frais relatifs à l'appartement "*en guise de location*" et vivre dans celui-ci avec ses trois enfants majeurs, de sorte que l'appelant devait également solliciter le paiement d'une indemnité de leur part.

**7.1** Selon la jurisprudence, si l'ex-mari peut être condamné à prendre en charge la moitié des intérêts hypothécaires, respectivement des charges de copropriété, en vertu de l'art. 649 al. 2 CC, alors l'ex-épouse devait être tenue de l'indemniser pour l'usage exclusif de sa part de la copropriété (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_432/2024 du 28 janvier 2025 consid. 4.1; 5A\_673/2021 du 21 décembre 2021 consid. 5). Cependant, l'ex-épouse qui renonçait à réclamer le remboursement des frais engagés postérieurement à la séparation, manifestait la volonté d'avoir la jouissance

---

exclusive de l'appartement et, en contrepartie, d'en assumer seule les frais courants. Ainsi, une volonté subjective des parties était démontrée, toutes deux ayant compris et accepté que l'ex-mari ne paierait plus les charges courantes du bien dès la séparation. Même à retenir que les parties ne s'étaient pas comprises, une appréciation objective de la situation conduisait à retenir un accord 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 un appartement dont il ne tirait aucun profit et dont il avait abandonné la jouissance, sans aucune indemnisation en contrepartie. Partant, il fallait considérer que les parties avaient modifié conventionnellement la répartition des charges de copropriété ainsi que les frais hypothécaires au moment de leur séparation (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_432/2024 du 28 janvier 2025 consid. 4.1; 5A\_673/2021 du 21 décembre 2021 consid. 5).

7.2 En l'espèce, il n'y a pas lieu d'octroyer un droit d'habitation à l'intimée, qui ne l'a pas demandé.

Est déterminante, en l'occurrence, l'affirmation de l'intimée selon laquelle elle assume "*payer tous les frais relatifs à l'appartement en guise de location*", que l'appelant n'a pas contestée dans sa réplique de seconde instance. D'ailleurs, aucune des parties n'a élevé de prétentions en remboursement de charges ou d'amortissements en relation avec cet appartement.

Par conséquent, en application de la jurisprudence fédérale sus évoquée, les parties ont tacitement convenu que l'intimée se chargerait de tous les frais liés à leur appartement et qu'en contrepartie l'appelant renoncerait à lui demander une indemnité mensuelle pour la jouissance exclusive de leur appartement.

La prétention de l'appelant en paiement d'une indemnité mensuelle de 1'800 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2024 est ainsi infondée.

8. L'appelant remet en cause le ch. 9 du dispositif du jugement relatif à sa condamnation à payer à l'intimée la somme de 23'299 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2025 au titre de la liquidation du régime matrimonial. Ce montant comprend celui non litigieux de 3'750 fr., relatif à la moitié du prix de vente des actions de N\_\_\_\_\_ SA, et celui contesté de 19'549 fr. 50 qui concerne le remboursement à l'intimée de la moitié de son apport en biens propres qu'elle a investi pour l'acquisition des parts de copropriété de la résidence secondaire (soit 36'240.- EUR  $\cdot$  2 = 39'099 fr. [selon la parité retenue par le Tribunal et non remise en cause par les parties]  $\cdot$  2).

A son sens, l'intimée n'aurait pas démontré le lien de connexité entre le résultat de la vente de son pavillon et l'achat du terrain en E\_\_\_\_\_ [France], laquelle n'est pas établie par l'attestation notariale relative à la revente du pavillon, puisque celle-ci ne fait pas mention de l'immeuble de P\_\_\_\_\_.

Il conclut ainsi à ce que qu'il lui soit donné acte de ce qu'il paie à l'intimée le montant de 3'750 fr. au titre de la liquidation du régime matrimonial.

---

Selon l'intimée, l'appelant a reconnu être redevable du remboursement de son apport en biens propres aux audiences des 18 octobre 2021 et 1<sup>er</sup> mars 2022 et n'est pas fondé à revenir sur son accord.

**8.1** En vertu de la maxime des débats, chaque partie doit contester les faits allégués par sa partie adverse, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC). L'art. 222 al. 2, 2<sup>ème</sup> phr. CPC impose ainsi au défendeur d'exposer dans la réponse quels faits allégués dans la demande sont reconnus ou contestés (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_268/2021 du 18 mai 2022 consid. 4.1).

Si un fait allégué est admis, il y a aveu judiciaire, c'est-à-dire la reconnaissance en cours de procès d'un fait défavorable à celui qui le fait, que la partie adverse peut lui opposer. L'aveu judiciaire d'un fait supprime la nécessité de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_268/2021 du 18 mai 2022 consid. 4.1 et la référence citée).

**8.2** En l'espèce, l'intimée, demanderesse en première instance, a allégué avoir investi un montant de 100'000 fr. dans l'acquisition de la résidence secondaire, dont 36'240.20 EUR provenaient du produit de la vente de son pavillon acquis avant le mariage.

L'appelant, dans sa réponse de première instance, a admis que l'intimée avait investi la somme de 100'000 fr. pour cette acquisition immobilière, mais a contesté l'existence d'un emploi de biens propres de celle-ci.

A l'audience du 18 octobre 2021, après réduction du montant de 100'000 fr. à 50'000 fr., l'appelant a reconnu que l'intimée pouvait récupérer "*sa mise de départ qui a[vait] été investie avant le mariage*". Cet aveu judiciaire permet d'établir que l'intimée a financé cet investissement au moyen de ses biens propres.

A l'audience du 1<sup>er</sup> mars 2022, l'appelant a aussi admis la prétention de l'intimée en remboursement de 50'000 EUR, toutefois retenue en 36'240.- EUR par le Tribunal, convertie au montant non contesté de 39'099 fr., dont le premier juge n'a admis le remboursement qu'à concurrence de la moitié, soit 19'549 fr. 50, ayant servi au financement de la part de copropriété de l'appelant.

En raison de ses aveux judiciaires, l'appelant n'est pas fondé à exiger de l'intimée la preuve par pièces du emploi de ses 36'240.- EUR de biens propres dans l'acquisition du terrain de la résidence secondaire.

L'appelant est ainsi redevable envers l'intimée du montant de 19'549 fr. 50 auquel s'ajoute celui non contesté de 3'750 fr., soit un montant total de 23'299 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024, puisque ce taux d'intérêt et la date de départ de ceux-ci ne sont pas contestés.

L'appel n'est pas fondé sur ce point, de sorte que le ch. 9 du dispositif sera confirmé.

- 9.** L'appelant conteste le ch. 11 du dispositif du jugement, qui a réparti les frais judiciaires par moitié en les parties, en tant qu'il s'oppose au partage des frais de

l'expertise judiciaire de 2'423 fr. 25, dont il demande qu'ils soient mis exclusivement à la charge de l'intimée.

A cet égard, il explique que l'intimée avait d'abord déclaré sa volonté d'acquérir l'entière propriété de l'appartement, de sorte que les frais d'expertise étaient justifiés par la nécessité d'estimer la valeur vénale des parts de copropriété. Or, elle avait changé d'avis en cours de procédure, ce qui avait rendu ladite expertise inutile.

L'intimée s'y oppose, parce que l'expertise judiciaire avait été requise à la demande de l'appelant.

**9.1** Selon l'art. 95 al. 2 let. a CPC, les frais judiciaires comprennent les frais d'administration des preuves.

Selon l'art. 106 al. 1, 1<sup>ère</sup> phr. CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

Selon l'art. 107 al. 1 let. c CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation notamment lorsque le litige relève du droit de la famille.

**9.2** En l'espèce, l'expertise judiciaire a effectivement été requise par l'appelant, qui avait déclaré à l'audience du 22 avril 2023 que la valeur de l'appartement était supérieure à celle de 1'050'000 fr. résultant d'une expertise antérieure.

En tout état de cause, l'intérêt des deux parties à l'expertise judiciaire est évident, puisqu'elle leur a permis de déterminer le prix de vente de leurs parts de copropriété de manière fiable, au prix minimal de 1'450'000 fr., soit un montant un peu inférieur à la valeur vénale de 1'540'000 fr. retenue par l'expert judiciaire.

Par conséquent, c'est avec raison que le Tribunal a mis les frais de l'expertise par moitié à la charge de chacune des parties.

Le grief de l'appelant est, dès lors, infondé.

**10. 10.1.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

De manière contradictoire, l'appelant a conclu à l'annulation du ch. 11 du dispositif du jugement entrepris relatif à la condamnation des parties aux frais judiciaires de première instance, arrêtés à 14'423 fr. 25, sans faire valoir de griefs, puis n'a conclu qu'à la condamnation de l'intimée aux frais judiciaires et dépens d'appel.

**10.1.2** En l'espèce, la décision du Tribunal de répartir les frais judiciaires par moitié n'a fait l'objet d'aucun grief motivé, hormis celui relatif à la répartition des frais d'expertise qui a été écarté. Par conséquent, cette décision, conforme à la loi (art. 107 al. 1 let. c CPC), sera confirmée.

**10.2** Chacune des parties a, en outre, conclu à la condamnation de l'autre aux frais et dépens de la procédure d'appel, sans motivation y relative.

Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 5'000 fr. (art. 30 et 35 RTFMC). Ils seront mis à la charge des parties à raison d'une moitié chacune au vu de la nature familiale du litige et de son issue (art. 107 al. 1 let. c CPC). Les frais seront compensés avec l'avance de frais versée par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève à concurrence de 2'500 fr. (art. 111 al. 1 CPC).

Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront invités à restituer à l'appelant la somme de 500 fr.

L'intimée sera, dès lors, condamnée à verser aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la somme de 2'500 fr. au titre de sa participation aux frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 1 CPC).

Pour les mêmes motifs, 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 13 décembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 5 et 7 à 12 du dispositif du jugement JTPI/14037/2024 rendu le 11 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17012/2021.

**Au fond :**

Annule les chiffres 5, 7 et 8 du dispositif du jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ces points :

Dit qu'après paiement des frais relatifs à la vente des parts de copropriété de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ portant sur l'immeuble sis à la route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ (frais de notaire, taxes, émoluments et autres frais usuels, notamment de courtage), le remboursement du prêt hypothécaire, la restitution du montant de l'avoir de prévoyance professionnelle à A\_\_\_\_\_ et le remboursement à celui-ci de son apport de 38'337 fr., le solde du prix de vente sera réparti à hauteur de 52,25% en faveur de A\_\_\_\_\_ et de 47,75% en faveur de B\_\_\_\_\_.

Invite, dans l'hypothèse d'une vente aux enchères, le Président de la Chambre des notaires de Genève à désigner un notaire dont la mission consistera, aux frais des parties, à vendre aux enchères publiques la part de propriété par étages de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ sur la Commune de D\_\_\_\_\_ et à en répartir le solde du produit de vente à raison de 52.25% en faveur de A\_\_\_\_\_ et de 47.75% en faveur de B\_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ un montant de 1'651 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2024, au titre des charges payées, après compensation, pour la résidence secondaire sise en France.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de chacune des parties par moitié et les compense avec l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_ à concurrence de 2'500 fr., qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ la somme de 500 fr..

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 2'500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

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

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sophie MARTINEZ, 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.*