

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2316/2009

ACJC/549/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 26 AVRIL 2013

Entre

A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par la 3^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 13 mars 2012, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, 6, rue Bartholoni, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me François Micheli, avocat, 29, rue de la Coulouvrenière, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mai 2013.

EN FAIT

A. Par jugement rendu le 13 mars 2012, notifié aux parties le 23 suivant, le Tribunal de première instance a :

- ordonné aux parties de procéder, au plus tard dans un délai de six mois à compter du prononcé du jugement, à la mise en vente aux enchères publiques de la villa et des biens-fonds sis _____, 1208 Genève, constitués des parcelles n^{os} 1_____, Commune de Genève, section Eaux-Vives (22), dont elles sont copropriétaires par moitié chacune (ch. 1 du dispositif);
- ordonné que le produit net de la vente aux enchères publiques de l'immeuble, après déduction des frais de vente et remboursement de l'hypothèque de 4'000'000 fr. grevant les parcelles de base, soit réparti à raison de 550'000 fr. pour A_____ et à raison de 1'207'000 fr. pour B_____, étant précisé que si le produit net de la vente de l'immeuble était supérieur à la somme de 1'757'000 fr., le montant excédentaire devrait être réparti par moitié entre les parties et que si ledit produit était inférieur à la somme précitée, les parties devraient assumer le déficit de manière égale (ch. 2);
- compensé les dépens, lesquels comprenaient, à la charge des deux parties, un émolument complémentaire de 5'000 fr. chacune en faveur de l'Etat de Genève, soit pour lui les services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 3);
- débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 7 mai 2012, A_____ appelle de ce jugement et sollicite l'annulation des chiffres 1 à 3 de son dispositif.

L'appelante conclut, en premier lieu et principalement, à ce qu'il soit donné acte à l'intimé de lui vendre sa part de copropriété sur les parcelles n^{os} 1_____ pour le prix de 1'475'000 fr. sous déduction de la moitié de la valeur de l'hypothèque et que lesdites parcelles lui soient attribuées en pleine propriété, moyennant qu'elle reprenne seule la dette hypothécaire et que l'intimé lui verse le montant de 525'000 fr. qu'elle rembourserait à la banque. Subsidiairement, l'appelante conclut à ce qu'une nouvelle expertise judiciaire de la valeur vénale des bien-fonds soit préalablement ordonnée et que la valeur de la part de l'intimé soit fixée sur cette base. Plus subsidiairement, l'appelante conclut à ce que l'intimé soit exclu de la copropriété et qu'un délai de 60 jours lui soit imparti pour procéder à l'aliénation de sa part.

En deuxième lieu, l'appelante conclut à ce que l'intimé soit condamné à lui verser la somme de 424'443 fr. 85 - subsidiairement de 338'001 fr. 07 - avec intérêts à

5% dès le 21 septembre 2009, la moitié des intérêts hypothécaires, soit 5'998 fr. 83 par mois jusqu'à droit jugé dans la présente cause, et la moitié des amortissements de la dette hypothécaire, soit 2'146 fr. 16 par mois jusqu'à droit jugé dans la présente cause.

Enfin, l'appelante conclut à la condamnation de l'intimé au paiement de tous les dépens.

Elle produit un nouveau chargé de 74 pièces, pour certaines déjà produites en première instance, comportant cependant une nouvelle numérotation.

b. Par acte du 9 juillet 2012, l'intimé a requis la fourniture de sûretés par l'appelante à hauteur de 96'000 fr. en garantie du paiement des dépens. L'appelante a conclu au rejet de la requête, subsidiairement à ce que les sûretés soient fixées au montant de 15'000 fr.

Par arrêt préparatoire du 24 décembre 2012, la Cour a reçu la requête de l'intimé et condamné l'appelante à verser à titre de sûretés un montant de 15'000 fr. au 31 janvier 2013.

L'appelante a acquitté le montant précité.

c. Sur le fond, l'intimé conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé avec suite de frais. Il produit une pièce nouvelle.

C. a. Les parties, toutes deux divorcées, sont actives dans la finance et la gestion de fortune.

Elles ont entretenu dès les mois de février 2007 une relation intime, interrompue en mai 2008 et reprise au mois de juillet de la même année. Durant cette période, elles bénéficiaient de hauts revenus leur permettant de financer de manière indépendante un train de vie élevé. Néanmoins, l'intimé versait tous les mois 20'000 fr. à l'appelante pour ses dépenses propres et celles du ménage, et mettait en sus deux cartes de crédit à sa disposition.

b. En février 2008, les parties ont acquis, en copropriété ordinaire pour moitié chacune, les parcelles n^{os} 1_____ sises aux Eaux-Vives en zone de développement 3, comportant une villa, pour le prix de 5'500'000 fr., auquel s'ajoutaient des taxes et des frais divers de 257'000 fr.

Ce bien immobilier a été financé au moyen de fonds propres des parties de respectivement 1'207'000 fr. pour l'intimé et de 550'000 fr. pour l'appelante, ainsi que d'un emprunt hypothécaire de 4'000'000 fr. qu'elles ont solidairement souscrit. A titre de garanties supplémentaires, les parties ont chacune contracté deux polices d'assurance vie - l'une en leur nom et bénéfice et l'autre au nom et au

bénéfice de leurs sociétés respectives - venant à échéance en 2033, et elles ont nanti ces quatre polices en faveur de la banque, laquelle, en juin 2008, a renoncé à la mise en gage des polices de l'intimé.

c. Les parties ont emménagé dans leur villa en juillet 2008 et y ont vécu ensemble jusqu'à fin octobre ou courant novembre 2008. Durant cette période, l'intimé a assumé seul les intérêts hypothécaires à hauteur de 126'616 fr. 60, ainsi que les charges courantes et le paiement de travaux d'aménagement et de rafraîchissement dans la villa, le coût desdits travaux ayant été admis en première instance à hauteur de 257'155 fr. 75.

d. Les parties ont mis un terme à leur relation en octobre 2008. L'appelante a dès lors refusé l'accès de leur villa à l'intimé en changeant les serrures et en débarrassant certaines des affaires de ce dernier.

A partir de la séparation définitive des parties, l'appelante, vivant seule dans la copropriété, en a assumé les frais hypothécaires, représentant une somme totale de 251'705 fr. 35 à fin septembre 2010. En appel, elle allègue à ce titre un montant, pour toute la période de décembre 2008 à avril 2012, de 491'477 fr. 35, comprenant un montant de 71'394 fr. 40 (11'833 fr. 35 + 12'227 fr. 75 + 47'333 fr. 30) pour la période des mois de novembre 2011 à avril 2012.

L'appelante a également payé les primes des deux assurances vie souscrites en son nom et celui de sa société (n^{os} 2 _____), représentant une somme totale de 91'764 fr. à fin septembre 2010. Elle allègue en appel avoir acquitté à ce titre, pour la période des mois de février 2009 à août 2011, un montant total de 193'451 fr. 65.

Enfin, dès le mois de janvier 2009, elle a aussi payé seule les charges courantes de la villa ainsi que certains travaux d'aménagement. En ce qui concerne lesdits travaux, selon les explications de l'appelante, ils ont été effectués en 2008 et 2009 et leur coût total se monte à 93'849 fr. 68. En ce qui concerne les charges courantes, l'appelante se prévaut d'un montant total de 70'109 fr. 05, dont 11'815 fr. 90 concernent spécifiquement la période postérieure au 10 novembre 2011.

e. En mai 2011, l'appelante a unilatéralement grevé sa part de copropriété sur la villa d'une hypothèque supplémentaire de 500'000 fr.

Le 14 septembre 2012, la banque a dénoncé l'emprunt hypothécaire des parties pour le 31 octobre 2012 au motif que les intérêts y relatifs n'étaient plus payés depuis le mois de juin 2012. Elle a ainsi exigé le remboursement du capital de 4'000'000 fr. auquel s'ajoutaient des échéances impayées, des frais et pénalités représentant un montant total de 132'534 fr. 95. La banque a également mis en exergue que les deux assurances vie de l'appelante nanties en sa faveur n'étaient plus en vigueur.

f. Dès leur séparation, les parties sont entrées dans un conflit très important, marqué, en parallèle de la présente cause, de plusieurs plaintes pénales croisées, en cours d'instruction, de dénonciations auprès des autorités fiscales, de démarches auprès de leurs proches ou clients respectifs, et de plus d'une dizaine d'autres procédures civiles.

- D. a.** Le 13 février 2009, l'intimé a saisi le Tribunal d'une demande en partage des biens-fonds des parties contre l'appelante, visant la vente aux enchères publiques de leurs deux parcelles. Dans sa réponse, l'appelante a conclu au rejet de la vente aux enchères publiques et, sur demande reconventionnelle, à l'exclusion de l'intimé de la copropriété et à l'octroi d'un délai de 60 jours à ce dernier pour vendre sa part.

L'intimé a formé contre l'appelante des demandes supplémentaires tendant au paiement d'un montant de 63'308 fr. avec intérêts au titre de la moitié des intérêts hypothécaires payés entre les mois de février et de décembre 2008, ainsi que d'un montant de 342'154 fr. 10 avec intérêts au titre de la moitié du prix des travaux d'aménagement et de rafraîchissement.

L'appelante a quant à elle déposé une demande en paiement parallèle contre l'intimé pour un montant de 123'476 fr., amplifié à 270'945 fr., au titre de la moitié des intérêts hypothécaires, amortissements, travaux de rénovation et charges courantes concernant la villa des parties. En sus, l'appelante a conclu à ce que l'intimé soit condamné à lui verser les montants de 5'998 fr. 83 et de 2'149 fr. 16 par mois correspondant respectivement à la moitié des intérêts hypothécaires et la moitié des amortissements de la dette hypothécaire courant jusqu'au prononcé du jugement de première instance.

Le 19 mars 2010, le Tribunal a joint l'ensemble des causes susvisées.

b. Au début de la procédure, lors de l'audience de comparution des parties du 29 septembre 2009, l'intimé a indiqué être d'accord avec la vente de sa part de copropriété à l'appelante pour autant qu'il récupère les fonds qu'il avait investis dans la copropriété. L'appelante a affirmé accepter le rachat de la part de son ex-compagnon "et de le dédommager des fonds propres qu'il a investis sous réserve de [sa] créance concernant les impenses et les frais assumés depuis son départ". Au surplus, les parties ont articulé des chiffres différents en ce qui concerne la valeur estimée de leur villa et se sont opposées aussi bien sur le principe que le montant de leurs créances l'une vis-à-vis de l'autre au titre de remboursement respectivement des fonds propres investis dans l'acquisition de leur bien, des frais liés aux travaux d'aménagement, enfin du paiement des intérêts hypothécaires et des primes d'assurance vie.

Durant la suite de la procédure, l'appelante s'est prévalu d'un accord des parties au sujet du mode de partage de la copropriété, tandis que l'intimé a contesté avoir accepté de manière définitive de vendre sa part de copropriété à son ex-compagne.

c. Selon expertise du 25 mai 2011, la valeur vénale des biens-fonds et de la villa des parties a été fixée au montant de 2'950'000 fr. Les parcelles en cause étant sises en zone de développement 3, ledit montant a été arrêté non pas sur la base de la valeur du marché, mais du prix au m² fixé pour un immeuble d'habitation par l'Office du logement dans le cadre de la zone précitée. L'affectation de la villa retenue par l'expert correspond à l'usage concret des propriétaires et non à celle inscrite au cadastre, indiquant une affectation bureaux. Selon l'expert, la valeur réaliste dans le cadre d'un partage restait celle du prix d'achat en 2008, soit 5'500'000 fr., en admettant une majoration de 300'000 fr. pour intégrer la valeur des travaux de rafraîchissement intérieurs, des travaux externes et du garage. Il n'a cependant pas été en mesure de l'adapter en 2011 compte tenu du prix au m² imposé par l'administration.

d. Dans sa dernière écriture de première instance, l'intimé a persisté dans sa demande en partage de la copropriété ainsi que dans ses deux demandes en paiement contre l'appelante. Celle-ci a quant à elle, sur demande principale et demande reconventionnelle, principalement conclu à la formalisation de l'accord donné par l'intimé de lui vendre sa part de copropriété ; subsidiairement dans sa demande reconventionnelle, elle a persisté à requérir l'exclusion de l'intimé de la copropriété et, plus subsidiairement, elle a conclu à la vente aux enchères des biens-fonds. Elle s'est opposée aux deux demandes en paiement de l'intimé et a persisté dans la sienne.

e. Le 10 novembre 2011, la cause a été gardée à juger.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les demandes en paiement de l'intimé n'étaient pas fondées, dans la mesure où il avait durant la vie commune pris l'intégralité des frais en cause à sa charge d'un commun accord avec l'appelante, accord convenu verbalement ou par actes concluants compte tenu du "modus vivendi" adopté par les concubins. Le Tribunal a également rejeté la demande en paiement de l'appelante, considérant que, dès la rupture des parties, ayant bénéficié de la jouissance de la copropriété de manière exclusive, elle devait en assumer seule l'intégralité des charges ; le paiement des primes d'assurances vies souscrites par l'appelante et nanties en faveur de la banque lui incombait, dès lors que les polices n'avaient pas servi à amortir l'hypothèque et que l'appelante serait seule à en bénéficier ; l'appelante ne pouvait en outre réclamer le remboursement des travaux d'aménagement et de rafraîchissement prétendument financés par elle, dans la mesure où ces travaux n'avaient pas été commandés d'entente avec l'intimé et qu'ils ne pouvaient être tenus pour nécessaires.

Sur la demande en partage de l'intimé, le Tribunal a ordonné la vente aux enchères des bien-fonds des parties, considérant que les deux conditions subordonnant une vente de la quote-part de l'intimé à l'appelante, selon les termes de leur accord, n'étaient pas remplies, la valeur vénale des bien-fonds n'ayant pas été établie et l'appelante n'ayant pas démontré être en mesure d'assumer le rachat de la part de son ex-concubin.

- F. L'argumentation des parties devant la Cour sera examinée ci-dessous, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Le litige porte sur le partage d'un bien en copropriété ainsi que sur le paiement de plusieurs montants, soit sur une contestation de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC) a été interjeté dans le délai de trente jours, lequel a été interrompu du 1^{er} au 15 avril 2012 (art. 145 al. 1 let. b CPC). Au surplus, il respecte quant à la forme les prescriptions légales (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. Le domicile en Israël de l'intimé constitue un élément d'extranéité.

2.1 En matière patrimoniale, le tribunal devant lequel le défendeur procède au fond sans faire de réserve est compétent, à moins qu'il ne décline sa compétence (art. 6 LDIP). En lien avec les actions réelles - englobant les actions portant directement sur la chose, soit l'acquisition et la perte de droits réels, le contenu du droit de propriété et des droits réels restreints, le transfert des droits réels - le tribunal du lieu de situation de l'immeuble est exclusivement compétent (art. 97 LDIP ; ATF 129 III 738 consid. 3.5 ; DUTOIT, Commentaire de la loi fédérale du 18 décembre 1987, 4^{ème} éd., Bâle 2005, n. 1 ad art. 97 LDIP).

2.2 Le présent appel concerne, d'une part, le partage d'une copropriété et, d'autre part, une demande en remboursement de diverses impenses et frais relatifs à ladite copropriété. Les bien-fonds des parties étant sis à Genève et aucune d'elles n'ayant contesté la compétence des tribunaux genevois pour statuer sur leurs demandes en paiement respectives, lesdits tribunaux peuvent connaître de ce litige.

3. L'appelante prend des conclusions nouvelles en appel en amplifiant sa demande en paiement contre l'intimé de 153'498 fr. 85 (424'443 fr. 85 - 270'945 fr.). Au surplus, elle conclut à ce qu'il soit condamné à lui rembourser la moitié des intérêts hypothécaires et des amortissements de la dette hypothécaire jusqu'à droit jugé dans la présente cause.

Par ailleurs, les deux parties produisent des pièces nouvelles.

3.1 La demande ne peut être modifiée que si la prétention nouvelle présente un lien de connexité avec la dernière prétention et si elle repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC). Ceux-ci ne sont pris en considération que dans la mesure où ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Tout changement de conclusions (objet de la demande au sens étroit) constitue *de facto* une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 14 ad art. 227 CPC).

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et les moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd, Zürich 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Les vrais novas sont les faits ou les moyens de preuve qui ne sont survenus ou qui n'ont été découverts qu'après la fin des débats principaux. Ils sont recevables s'ils sont invoqués dès leur découverte. Les faux novas sont les faits ou les moyens de preuve qui étaient déjà survenus à la fin des débats principaux. Ceux-ci sont en principe irrecevables en appel, à moins qu'ils soient invoqués immédiatement et qu'ils n'auraient pas pu être déjà invoqués en première instance même en faisant preuve de diligence (REETZ/HILBER, op. cit., n. 56 et 58 ad art. 317 CPC).

3.2 La cause ayant été gardée à juger par le premier juge le 10 novembre 2011, seules les impenses et frais intervenus depuis lors peuvent justifier une amplification des conclusions de l'appelante, dès lors qu'elle ne prouve ni même allègue qu'elle n'a pas été en mesure de faire état en première instance d'éléments de fait survenus avant la date précitée.

L'appelante allègue dans son écriture d'appel les dépenses postérieures au 10 novembre 2011 suivantes :

- des intérêts hypothécaires de 11'833 fr. 35 (novembre 2011), de 12'227 fr. 75 (décembre 2011) et de 47'433 fr. 30 (janvier à avril 2012), soit un total de 71'394 fr. 40 ;
- aucun amortissement hypothécaire ni travaux de rénovation ;
- des charges courantes résultant de factures des SIG de 3'392 fr. 70 (725 fr. 60 + 1509 fr. 45 + 362 fr. 45 + 795 fr. 20), de l'entreprise C_____ de 573 fr. 50

(122 fr. 90 + 450 fr. 60) et de l'entreprise D_____ de 7'849 fr. 70 (3'672 fr. 65 + 4'177 fr. 05), soit un total de 11'815 fr. 90.

Ainsi, les frais et les impenses supplémentaires encourus par l'appelante postérieurement au 10 novembre 2011 s'élèvent à 83'210 fr. 30 (71'394 fr. 40 + 11'815 fr. 90). Elle ne peut donc amplifier ses prétentions récursoires dans une mesure supérieure à 41'605 fr. 15 (83'210 fr. 30 / 2). En conséquence, ses conclusions à ce titre ne sont pas recevables en tant qu'elles dépassent la somme totale de 312'550 fr. 15 (montant réclamé en première instance de 270'945 fr. + 41'605 fr. 15).

En ce qui concerne les conclusions de l'appelante relatives aux intérêts et amortissements hypothécaires échéant depuis le dépôt de son appel jusqu'à droit jugé dans la présente cause, elles sont recevables dans la mesure où elles se rapportent à des vrais faits nouveaux.

3.3 Pour les mêmes raisons que celles susmentionnées, l'appelante ne peut pas produire pour la première fois en appel des documents ayant trait à des éléments de fait survenus antérieurement au 10 novembre 2011.

En conséquence, parmi les pièces nouvelles figurant dans son chargé du 7 mai 2012, seules sont recevables les pièces suivantes : pièce 25, pièce 42.4 (pour les mois de novembre et décembre 2011), pièce 44.5, pièces 44.19 et 44.20, pièces 44.40 et 44.41, pièce 73.

La pièce nouvelle produite par l'intimé, à savoir la lettre de la banque datée du 14 septembre 2012, est recevable.

- 4.** L'appelante conteste le bien-fondé de la vente aux enchères publiques décidée par le Tribunal aux fins de partager la copropriété des parties. Subsidièrement, elle requiert l'exclusion de l'intimé de la copropriété.

4.1 Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable (art. 650 al. 1 CC). La copropriété cesse par le partage en nature, par la vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix, ou par l'acquisition que l'un ou plusieurs des copropriétaires font des parts des autres (art. 651 al. 1 CC). Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode du partage, le juge ordonne le partage en nature et, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente soit aux enchères publiques, soit entre les copropriétaires (art. 651 al. 2 CC).

Si les parties conviennent du mode de partage ou prennent des conclusions concordantes sur ce point et que seules ses modalités sont encore litigieuses, le

juge est lié par leurs conclusions. A titre d'exemple, dans l'hypothèse où les parties se sont mises d'accord sur le principe d'une vente, mais s'opposent sur la question de savoir à qui le bien doit être attribué, le juge ne peut pas ordonner un autre mode de partage. En l'absence de convention, le tribunal statue sur le mode de partage selon sa libre appréciation (art. 4 CC), dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC, sans être lié par la volonté des parties, ce en quoi la disposition précitée déroge à la maxime de disposition (BRUNNER/WICHTERMANN, BaKomm, 4^e éd., Bâle 2011, n. 12 ad art. 651 CC ; MAYER-HAYOT, BeKomm, 5^e éd., Berne 1981, n. 21 ad art. 651 CC ; STEINAUER, Les droits réels I, 5^e éd., Berne 2012, n. 1189).

En ce qui concerne le mode des enchères, le juge décide selon les circonstances de l'espèce. S'agissant, par exemple, de parents copropriétaires qui ne désirent pas que l'immeuble passe en mains étrangères, des enchères privées entre eux se justifient. En revanche, s'ils entendent l'un et l'autre acquérir tout l'immeuble ou tirer le plus grand profit de l'aliénation, les enchères publiques doivent être privilégiées (ATF 80 II 369 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_600/2010 du 5 janvier 2011, consid. 4.1).

Lorsqu'un immeuble est liquidé, chaque propriétaire est fondé à recouvrer le montant des fonds propres qu'il a investis dans le cadre de l'acquisition du bien-fonds (ATF 138 III 150 consid. 5.1.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_464/2012 du 30 novembre 2012, consid. 6.3.1).

4.2 En l'espèce, les parties ne s'opposent pas sur le principe du partage de leur copropriété, lequel n'est par ailleurs pas exclu pour l'un des motifs prévus par la loi.

L'intimé conteste avoir donné un accord ferme à la vente de sa part à l'appelante. Il a indiqué lors de l'audience du 29 septembre 2009 accepter une telle vente pour autant qu'il récupère l'investissement qu'il avait fait, ce par quoi il entendait manifester le montant total qu'il avait investi dans le bien des parties jusque-là. L'appelante a répondu accepter le rachat de la part de son ex-compagnon moyennant uniquement le remboursement des fonds propres qu'il avait investis, ce qui excluait les frais liés aux travaux d'aménagement, aux intérêts hypothécaires et aux polices d'assurances vie. Ensuite, elle a reconnu le montant investi par l'intimé au titre de fonds propres mais a contesté en être la débitrice à son égard. Par ailleurs, les parties ne se sont pas entendues sur le bien-fondé de leurs autres prétentions pécuniaires, concernant les travaux d'aménagement, les intérêts hypothécaires et les primes des assurances vie. Durant la suite de la procédure, à aucun moment les parties n'ont exprimé une volonté concordante en ce qui concerne le mode de partage de leur copropriété ni pris des conclusions communes sur ce point. Elles ont au contraire affiché un profond antagonisme à cet égard, l'intimé ayant constamment contesté tout accord et conclu à la vente aux

enchères du bien et l'appelante, tout en se prévalant d'un tel accord, ayant conclu au rachat de la part de son ex-compagnon et subsidiairement à son exclusion de la copropriété.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il n'existe pas d'accord des parties relatif au mode de partage de leur copropriété.

En conséquence, le partage en nature étant exclu et les parties ayant pour intention première de tirer de l'immeuble le profit le plus grand, les enchères publiques doivent être privilégiées, ce d'autant plus que l'appelante semble souffrir d'un manque de liquidités, ayant dû grever sa part d'une hypothèque en mai 2011 et n'étant plus en mesure de continuer à assumer les frais hypothécaires de la maison depuis le mois de juin 2012.

Compte tenu du mode de partage des enchères publiques, la détermination de la valeur vénale des bien-fonds des parties ne s'impose pas, de sorte que le chef de conclusions de l'appelante visant une nouvelle expertise doit être rejeté.

Le montant des fonds propres investis dans l'acquisition du bien, de 550'000 fr. pour l'appelante et de 1'207'000 fr. pour l'intimé, a été admis par les parties en première instance lors de l'audience du 29 septembre 2009. Les explications de l'appelante en appel selon lesquelles les fonds propres de l'intimé seraient limités au montant de 950'000 fr. sont nouvelles et, cette dernière n'expliquant pas pour quelle raison elle se serait trompée ou n'aurait pas pu apporter de telles précisions devant le premier juge, elles ne sont pas recevables.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a ordonné à raison le partage de la copropriété des parties par le biais d'une vente aux enchères, dont le produit devra servir, avant la répartition à parts égales d'un éventuel bénéfice, respectivement d'un déficit, au remboursement de la dette hypothécaire de 4'000'000 fr. ainsi que des fonds propres des parties.

5. Subsidiairement, l'appelante requiert l'exclusion de l'intimé de la copropriété.

5.1 Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté (art. 649b al. 1 CC).

Cette disposition ne trouve application qu'au titre d'*ultima ratio* lorsque, après un certain temps, toutes autres mesures moins incisives ne peuvent plus être envisagées aux fins d'assurer une vie en commun et des rapports de voisinage sereins entre les copropriétaires (ATF 113 II 15 consid. 3). La violation des

obligations financière du copropriétaire ne constitue pas, en soi, un motif suffisant d'exclusion (STEINAUER, op. cit., n. 1166b).

5.2 En l'espèce, l'intimé se trouve, de fait, déjà privé de la jouissance du bien des parties, de sorte que son exclusion de la copropriété ne s'impose pas pour protéger l'intégrité de l'appelante dans la mesure où elle serait encore menacée, ce qui n'est au demeurant pas démontré. En ce qui concerne les éventuels manquements de l'intimé relatifs au paiement des charges de la copropriété, il ne s'agit pas d'un motif susceptible de fonder son exclusion. De toute manière, dans la mesure où la demande en partage est admise et où le bien immobilier sera vendu aux enchères publiques, il n'y a plus lieu à exclusion d'un des copropriétaires.

- 6.** L'appelante fait valoir une créance récursoire contre l'intimé - recevable à hauteur de 312'550 fr. 15 en appel - relative aux intérêts et amortissements hypothécaires ainsi qu'à des travaux de rénovation et des charges courantes dont elle a assumé le coût depuis la séparation des parties.

L'intimé conteste cette prétention considérant qu'il était justifié que l'appelante prenne à sa charge l'ensemble de ces frais, dès lors qu'elle s'est "arrogée tous les droits" sur leur bien et qu'une telle solution s'impose pour des motifs d'équité (art. 4 CC)

6.1 Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprise, y compris le pouvoir de payer et d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires (art. 647a al. 1 CC). Ce dernier point comprend le paiement des dettes échues et non contestées, des factures courantes, des impôts, des primes d'assurance, des intérêts hypothécaires mais non le remboursement du capital (MEIER-HAYOZ, op.cit., n. 8 ad art. 647a CC ; BRUNNER / WICHTERMANN, op. cit., n. 3 ad art. 647a CC).

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation à des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante (art. 647b al. 1 CC). Les travaux de construction sont quant à eux soumis à une décision de la majorité simple, qualifiée des copropriétaires ou à leur unanimité selon que lesdits travaux doivent être qualifiés de nécessaires, utiles ou somptuaires (art. 647c à 647e 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 (art. 649 al. 1 CC). Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion (art. 649 al. 2 CC).

Le Code civil institue ainsi une obligation réelle ("propter rem") à la charge de chaque copropriétaire actuel, au profit de celui qui a trop payé. Par frais d'administration, il faut entendre les dépenses qu'un copropriétaire effectue en faisant usage des compétences qui lui sont conférées aux art. 647a à 647e CC. Elles incluent les dépenses pour l'entretien, l'exploitation et la conservation de la chose, les frais de réparation, les frais de culture, les primes d'assurance. Les autres charges peuvent avoir leur fondement dans le droit privé (remboursement des intérêts hypothécaires, amortissement du capital) ou ressortir au droit public (contribution aux frais d'établissement ou de correction des routes, aux frais d'éclairage, de trottoirs, etc.) (ATF 119 II 330 consid. 7a ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_600/2010 du 5 janvier 2011, consid. 6.2.1 ; MEIER-HAYOZ, op.cit., n. 9 à 11 ad art. 649 CC ; STEINAUER, op.cit., n. 1298 et 1300). L'application de l'art. 649 al. 2 CC suppose que le copropriétaire qui s'en prévaut ait agi dans le cadre des pouvoirs d'administration qui lui sont conférés par la loi ou en vertu d'un accord particulier (ATF 119 II 330 consid. 7a ; BRUNNER / WICHTERMANN, op. cit., n. 8 ad art. 649 CC).

L'art. 649 CC est de nature dispositive, les copropriétaires pouvant convenir d'une répartition des frais différente (BRUNNER / WICHTERMANN, op. cit., n. 2 ad art. 649 CC).

6.2 En l'espèce, il est admis par les parties et résulte en tout état du dossier que, dès leur séparation, elles n'avaient plus aucun accord relatif à la répartition des frais concernant leurs biens-fonds. En conséquence, la répartition légale des charges de la copropriété en raison de leurs parts s'applique (art. 649 al. 1 CC). Corollairement, l'appelante dispose d'une créance en remboursement contre l'intimé à hauteur de la moitié desdites charges qu'elle a acquittées seule pour autant qu'elle ait agi, à défaut de convention contraire, dans le cadre des pouvoirs d'administration qui lui sont conférés par les art. 647a à 647e CC (art. 649 al. 2 CC).

L'art. 649 CC ne laissant au juge aucun pouvoir d'appréciation ni lui permettant d'arrêter la répartition des charges entre copropriétaires sur la base d'autres critères que celui des parts détenues, il n'est pas possible, par l'application des règles de l'équité comme le défend l'intimé, de faire supporter à l'appelante l'ensemble desdites charges en prenant en compte les circonstances dans lesquelles elle a obtenu la jouissance exclusive de la villa et les avantages qu'elle en a tirés.

6.3.1 En première instance, l'appelante a démontré avoir acquitté des intérêts hypothécaires de 251'705 fr. 35 à fin septembre 2010, étant précisé que ceux-ci se montent à 143'972 fr. 10 par année. La prétention récursoire relative aux intérêts ayant couru entre septembre 2010 et octobre 2011 n'est plus recevable au stade de l'appel (cf. consid. 3.2) et leur paiement n'est au surplus pas démontré par les pièces du dossier.

En ce qui concerne la période postérieure, compte tenu de la dénonciation par la banque de l'emprunt hypothécaire des parties au motif que le paiement des intérêts a cessé au mois de juin 2012 et du fait que l'intimé n'allègue pas avoir repris le paiement desdits intérêts entre novembre 2011 et mai 2012, il est retenu que l'appelante les a assumés durant toute cette période de sept mois, et qu'elle a ainsi versé un montant à ce titre de 83'983 fr. 72 (7/12 x 143'972 fr. 10).

Ainsi, l'appelante a valablement démontré avoir acquitté des intérêts hypothécaires, depuis la séparation des parties, d'un montant total de 335'689 fr. 07 (251'705 fr. 35 + 83'983 fr. 72). Dans la mesure où il s'agit de charges résultant d'un prêt hypothécaire souscrit par les deux copropriétaires, celles-ci entrent dans le cadre des actes d'administration courante au sens de l'art. 647a al. 1 CC et l'appelante dispose d'une créance récursoire pour le montant qu'elle a payé en trop à ce titre.

6.3.2 Il résulte également du dossier que l'appelante a acquitté les primes des deux assurances vie contractées respectivement en son nom et celui de sa société à hauteur de 91'764 fr. à fin septembre 2010. L'appelante n'est plus recevable à faire valoir les primes qu'elle aurait acquittées entre le 1^{er} octobre 2010 et le 10 novembre 2011 (cf. consid. 3.2). Pour la période subséquente, l'appelante ne produit aucune preuve de paiement. Par ailleurs, à une date indéterminée, elle a réduit ou annulé les deux assurances. En tout état de cause, rien ne démontre que les primes de ces deux polices ont servi à amortir une partie de la dette hypothécaire des parties, dont le capital s'élevait toujours, le 14 septembre 2012, à 4'000'000 fr. En conséquence, lesdites primes n'ayant pas été mises à contribution pour couvrir une charge de la copropriété, leur paiement, dans la mesure où il serait valablement démontré, ne fonderait aucune créance récursoire de l'appelante contre l'intimé.

6.3.3 A partir du mois de janvier 2009, l'appelante a aussi assumé seule les frais courants de la villa des parties. En première instance, elle s'est contentée d'offrir à titre de preuve deux séries de documents ne présentant pas de rapport les uns avec les autres. Ils mélangeaient factures diverses - avec ou sans preuve de paiement et concernant des travaux aussi bien d'entretien que de construction -, extraits bancaires et bulletins de versement, qu'elle n'a pas mis en lien avec un poste de charge et un montant précis. De tels documents ne sont pas à même d'apporter la

preuve de frais courants de la copropriété, de leur coût et / ou de leur paiement par l'appelante.

En appel, cette dernière allègue de manière précise et recevable diverses charges résultant de factures des SIG de 3'392 fr. 70 (725 fr. 60 + 1509 fr. 45 + 362 fr. 45 + 795 fr. 20), de l'entreprise C_____ de 573 fr. 50 (122 fr. 90 + 450 fr. 60) et de l'entreprise D_____ de 7'849 fr. 70 (3'672 fr. 65 et 4'177 fr. 05). Cependant, elle ne démontre pas avoir effectivement acquitté ces factures, raison pour laquelle les montants précités ne peuvent pas être retenus. En outre, ces frais incombent en tout état à l'appelante, dans la mesure où, relevant de l'électricité et du chauffage, ils sont liés à la jouissance même du bien et non à son administration courante.

6.3.4 Enfin, l'appelante a couvert le coût de certains travaux d'aménagement, à partir de la séparation des parties jusqu'à la fin de l'année 2009, pour lesquels elle allègue en appel un coût de 93'849 fr. 68. Il ressort d'une série de documents produits en première instance que l'appelante a acquitté une facture du 21 novembre 2008 de 19'368 fr. en relation avec des travaux demandés à l'origine par l'intimé et concernant la pose de deux portails. L'appelante a également acquitté ultérieurement des factures auprès de la même entreprise pour un montant total de 24'260 fr. (13'500 fr. + 5'380 fr. + 5'380 fr.) concernant l'aménagement du jardin et la pose d'installations électriques.

Ces travaux dépassent le simple entretien de la propriété des parties et, qu'ils soient qualifiés d'actes d'administration plus importants ou de travaux de construction au sens des art. 647b et ss CC, leur exécution requérait le consentement de l'intimé pour fonder une éventuelle créance récursoire en faveur de l'appelante (art. 649 al. 2 CC). Or, seuls ceux ayant donné lieu à la facture du 21 novembre 2008 de 19'368 fr. remplissent cette condition.

Les autres documents produits par l'appelante en première instance, consistant une fois de plus en diverses factures, récépissés postaux, extraits bancaires sans rapport les uns avec les autres, ne permettent pas de déterminer à quels travaux ils se rapportent et / ou si les frais y relatifs ont effectivement été acquittés. Les pièces produites sur ce point au stade de l'appel ne sont en outre pas recevables (cf. consid. 3.2).

6.4 Ainsi, la créance récursoire de l'appelante représente la moitié du montant total de 355'057 fr. (335'689 fr. 07 + 19'368 fr.), soit 177'528 fr. 50. L'intimé sera donc condamné à lui verser ce montant. Les frais concernés étant survenus entre la séparation des parties en octobre 2008 et le mois de mai 2012, les intérêts de 5% y relatifs, non contestés en tant que tels par l'intimé, courent depuis la date moyenne du 1er juillet 2010.

-
7. **7.1** Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC). Le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal (art. 105 al. 2 CPC et 96 CPC). Lorsque ledit règlement prévoit un barème-cadre, les émoluments et les dépens sont arrêtés compte tenu, notamment, des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure ou de l'importance du travail qu'elle a impliquée (art. 19 al. 2 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, LaCC - E 1 05; art. 5 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Lorsque la fourniture de sûretés a été ordonnée, le tribunal statue sur leur sort au plus tard lorsqu'il fixe les frais. Les sûretés en espèces doivent être attribuées directement à la partie à laquelle les dépens sont dus à concurrence de ceux-ci, respectivement être restituées à la partie qui les a fournies si elle est exempte de tels dépens. Compte tenu de leur but légal, il est exclu d'utiliser les sûretés pour couvrir les frais judiciaires et elles doivent être restituées dans la mesure où elles ne servent pas à couvrir des dépens. (RÜEGG, BaKomm, Bâle 2010, n. 5 ad art. 100 CPC; SUTER/VON HOLZEN, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., Zürich 2013, n. 16 ad art. 101 CPC).

7.2 Compte tenu de la valeur litigieuse et de la complexité de la cause, les frais judiciaires d'appel seront fixés à 30'000 fr (art. 17 et 35 RTMC). L'appelante étant déboutée de la plus grande partie de ses conclusions, elle sera condamnée au paiement du 9/10^{ème} des frais et l'intimé de leur 1/10^{ème}.

Les frais d'appel seront entièrement compensés, à concurrence de 20'000 fr., par l'avance de frais fournie par l'appelante, ce montant restant acquis à l'Etat (art. 111 CPC). Le solde de 10'000 fr. sera mis à la charge de l'appelante à hauteur de 7'000 fr. et à celle de l'intimé à hauteur de 3'000 fr.

L'issue du présent appel ne modifie pas sensiblement le sort de la cause en première instance, en conséquence de quoi le jugement querellé sera confirmé en tant qu'il compense les dépens de première instance et met à la charge de chaque partie un émolument complémentaire de 5'000 fr, ces deux points n'étant par ailleurs remis en cause par aucune des parties.

L'appelante sera également condamnée au 9/10^{ème} des dépens d'appel de l'intimé arrêtés à 27'000 fr., débours compris (art. 85 et 90 RTFMC). Les sûretés qu'elle a fournies seront entièrement allouées à l'intimé, auquel l'appelante devra encore verser un montant de 12'000 fr. (27'000 fr. - 15'000 fr.).

L'intimé sera quant à lui condamné au 1/10^{ème} des dépens d'appel de l'appelante arrêtés à 3'000 fr., débours compris.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/4052/2012 rendu le 13 mars 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2316/2009-3.

Au fond :

Condamne B_____ à verser à A_____ un montant de 177'528 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2010.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires à 30'000 fr.

Dit qu'ils sont compensés à concurrence de 20'000 fr. par l'avance de frais fournie par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ au versement de 7'000 fr. et B_____ au versement de 3'000 fr. auprès du Service financier du Pouvoir judiciaire au titre du solde des frais judiciaires.

Condamne A_____ à verser à B_____ 27'000 fr. au titre de dépens.

Autorise le Service financier du Pouvoir judiciaire à verser à B_____ la somme de 15'000 fr. fournie par A_____ à titre de sûretés.

Condamne A_____ à verser à B_____ 12'000 fr. au titre du solde des dépens.

Condamne B_____ à verser à A_____ 3'000 fr. au titre de dépens.

Siégeant :

Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF, Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Marguerite JACOT-DES-COMBES

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

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.