



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4005/2015

ACJC/581/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 17 AVRIL 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 mai 2019, comparant par Me Alexandre Schwab, avocat, rue De-Candolle 7, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B**_____, domicilié _____, appelant joint et intimé, comparant en personne,

2) **Monsieur C**_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me François Bellanger, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mai 2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/6688/2019 rendu le 9 mai 2019, notifié aux parties le 14 mai 2019, le Tribunal de première instance a ordonné la vente aux enchères publiques de la parcelle n° 1_____ sis sur la commune 3_____ H_____ [GE], rue 2_____ [no.] _____, [code postal] H_____ (ci-après : l'Immeuble; chiffre 1 du dispositif), désigné Me D_____, notaire, aux fins de procéder à toutes les opérations utiles à l'exécution du partage, notamment celles destinées à la vente aux enchères publiques (ch. 2), dit que la rémunération de Me D_____ ainsi que les frais d'exécution du partage seraient déduits et prélevés en priorité par le notaire sur le produit brut de la vente (ch. 3), dit que la vente aux enchères serait faite à un prix de départ de 2'505'000 fr. (ch. 4), dit que le produit net de la vente aux enchères publiques, soit après déduction de la dette hypothécaire en capital et intérêts, le prélèvement de la rémunération du notaire ainsi que les frais d'exécution du partage, serait partagé à raison d'un tiers en faveur de A_____, d'un tiers en faveur de B_____ et d'un tiers en faveur de C_____ (ch. 5), arrêté les frais à 37'240 fr, compensés avec les avances versées par A_____ et B_____ et mis à la charge de A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à C_____ 36'200 fr. (ch. 6), condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ 32'775 fr. TTC à titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 juin 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement. Il a conclu, préalablement, à ce que la Cour convoque une "audience d'enquêtes". Cela fait et principalement, il a conclu à ce que la Cour annule le jugement entrepris, ordonne l'application de la Convention de partenariat du 25 avril 2001 (ci-après, la Convention) pour l'exécution du partage de la copropriété sur l'Immeuble, "respectivement quant à l'estimation en argent et des parts de copropriété" et ordonne la vente en sa faveur de la part de C_____ à la valeur de la part que prévoit la Convention "en termes d'estimation en argent de la part de copropriété de C_____". Subsidièrement, il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal, le tout sous suite de frais et dépens.
- b.** Le 7 octobre 2019, B_____ a conclu à l'admission de l'appel de A_____ et à l'annulation du jugement entrepris. Cela fait, il a conclu à ce que la Cour dise et constate que la Convention était applicable à l'exécution du partage, ordonne à C_____ de vendre sa part de copropriété sur l'Immeuble à lui-même et à A_____ au prix prévu par la Convention et déboute C_____ de toutes autres et contraires conclusions, sous suite de frais et dépens.
- c.** C_____ a conclu au déboutement de A_____ et de B_____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

d. A_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Il a produit une pièce nouvelle, soit un jugement du Tribunal daté du 7 août 2017.

e. C_____ a dupliqué et persisté dans ses conclusions

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ est architecte. Il exploite en nom propre un bureau d'architecte et une agence immobilière.

B_____ est également architecte. Il est de longue date l'employé de A_____.

b. C_____ est ingénieur civil. Il est aussi actif dans l'investissement immobilier.

c. A_____ et C_____ ont acquis ensemble plusieurs immeubles, soit en copropriété, soit par le biais de la société genevoise E_____ SA, dont ils détenaient chacun la moitié du capital-actions.

d. En 2000, A_____ s'est notamment vu proposer d'acheter à bas prix l'Immeuble, lequel se trouvait en mauvais état d'entretien.

Il a convenu de s'associer avec B_____ et C_____ pour en faire l'acquisition.

e. Le 25 avril 2001, A_____, C_____ et B_____ ont signé la Convention sous seing privé intitulée "*Convention de partenariat pour la résidence [no.] _____ rue 2_____*", dont le préambule énonçait notamment que les partenaires convenaient d'acheter l'immeuble avec l'intention de le transformer et de le rénover, dans le but de remettre sur le marché huit logements de trois et quatre pièces destinés à la location, ainsi qu'une arcade commerciale.

La convention stipulait en outre que :

- les parts seraient réparties entre les acquéreurs à raison d'un tiers chacun, moyennant un apport initial de 107'000 fr. par personne;
- les décisions relatives à la bonne marche de l'opération et sa revente ultérieure seraient prises à la majorité simple, chaque partenaire disposant d'une voix;
- un mandat de gestion de l'immeuble serait confié à l'agence immobilière exploitée par A_____ jusqu'à la revente de l'immeuble;
- les honoraires de gestion de l'immeuble s'élèveraient à 4% de l'état locatif annuel et à 500 fr. par appartement pour l'établissement du bail;
- après travaux et relocation, l'immeuble serait revendu à un tiers en bloc, au minimum selon les conditions mentionnées en page 8 de l'étude financière jointe à la convention, qui arrêtaient un prix de vente global à 2'003'595 fr. et

un produit net de vente à 1'670'107 fr. en se fondant sur les chiffres de 2001 et un calcul du rendement effectué sur la base de loyers bloqués par l'Etat durant cinq ans;

- dans le cadre de la revente de l'immeuble, les partenaires tenteraient d'obtenir le meilleur prix, si possible supérieur à celui pronostiqué;
- en cas d'échec de la revente, les partenaires conserveraient l'immeuble jusqu'à ce qu'une opportunité favorable se présente;
- si un partenaire désirait se retirer prématurément, il était tenu de proposer prioritairement sa part aux partenaires restants afin qu'ils puissent la racheter;
- les partenaires restants rachèteraient au partenaire sortant sa part majorée d'une marge de 50% par rapport à ce qui était pronostiqué en page 8 de l'étude financière jointe à la Convention.

f. Par acte authentique du 26 avril 2001, A_____, B_____ et C_____ ont acquis l'immeuble susvisé pour le prix de 580'000 fr.

Les acquéreurs ont été inscrits au Registre foncier en qualité de copropriétaires à raison d'un tiers chacun.

g. Simultanément, les copropriétaires ont contracté un emprunt hypothécaire et un crédit de construction leur permettant de financer l'acquisition de l'immeuble et la rénovation de celui-ci.

h. Au mois de janvier 2002, le prêt hypothécaire et le crédit de construction ont été consolidés en un seul emprunt. Chaque partenaire a récupéré une somme de 80'000 fr., réduisant le montant des apports à 27'000 fr. par personne.

i. A_____ s'est chargé de la gestion de l'immeuble dès son acquisition et jusqu'à fin 2010.

j. En 2012, les relations entre A_____ et C_____ se sont détériorées. Plusieurs procédures judiciaires ont été intentées en relation avec les immeubles que les prénommés détenaient en commun.

k. Le 23 octobre 2012, C_____ a écrit à A_____ afin de discuter des modalités de la séparation de leurs affaires. Il lui a demandé de lui envoyer une proposition chiffrée.

Par courrier du 27 novembre 2012, B_____ a informé C_____ de ce que A_____ et lui-même souhaitaient racheter sa part de copropriété de l'Immeuble.

l. Au mois de mars 2013, à la demande de C_____, la régie F_____ a procédé à une estimation de ce bien. Elle a arrêté la valeur vénale de celui-ci à 3'600'000 fr.,

précisant ne pas s'être rendue sur les lieux mais considérer que les appartements étaient bien refaits à juger les autres bâtiments rénovés par A_____, avec notamment des cuisines équipées selon les plans. Elle a ajouté que les loyers de cet immeuble se situaient dans la fourchette supérieure des prix du marché dans ce quartier.

m. Le 25 février 2015, C_____ a proposé à A_____ et B_____ de leur vendre sa part ou de racheter les leurs puisque la copropriété de l'immeuble ne pouvait plus être maintenue.

n. Par actes déposés au greffe du Tribunal de première instance le 14 septembre 2015, A_____ et B_____ ont agi en exclusion de C_____ de la copropriété de l'immeuble sis [no.] _____ rue 2_____.

Ils ont simultanément conclu à la condamnation de C_____ à aliéner sa part de copropriété aux copropriétaires restants dans un délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement à rendre, à ce que le prix d'aliénation soit fixé à 835'053 fr. avant déduction de la dette hypothécaire conformément à la Convention et à ce qu'il soit ordonné la vente aux enchères publiques de la part de C_____ au cas où l'aliénation entre copropriétaires ne devrait pas intervenir dans le délai indiqué ci-dessus.

o. C_____ a conclu principalement au déboutement de A_____ et de B_____ de toutes leurs conclusions. Subsidiairement, si le Tribunal devait ordonner son exclusion, il a conclu à ce que le prix d'aliénation de sa part de copropriété soit fixé à 1'200'000 fr.

C_____ a formé une demande reconventionnelle tendant principalement à ce que son droit au partage de la copropriété soit constaté, à ce que la vente de l'immeuble soit ordonnée et à ce que le produit de la vente soit réparti et attribué par tiers entre les parties après remboursement du solde de la dette hypothécaire et de tous les frais.

p. Les parties ont adressé leurs plaidoiries finales au Tribunal le 22 mai 2017, persistant dans leurs conclusions.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

q. Par jugement JTPI/9659/2017 du 26 juillet 2017, le Tribunal a débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions en exclusion de C_____ de la copropriété sur l'Immeuble, constaté que C_____ avait le droit de requérir le partage au sens de l'art. 650 CC de cette copropriété, ordonné le partage au sens de l'art. 650 CC de ladite copropriété, réservé la suite de la procédure et renvoyé à la décision finale la décision sur les frais et dépens. Il a également réservé la suite de la procédure sur les modalités du partage.

Le Tribunal a considéré que les conditions préalables à l'exclusion d'un copropriétaire n'étaient pas réalisées et que A_____ et B_____ ne pouvaient pas non plus exiger de racheter la part de copropriété de C_____ selon les termes de la Convention. C_____ pouvait dès lors prétendre au partage de la copropriété en application des règles ordinaires.

r. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/1158/2018 du 29 août 2018, qui a retourné la cause au Tribunal afin qu'il statue sur les modalités du partage, conformément aux dispositions prévues à l'art. 651 CC. La Cour a notamment précisé que la Convention avait été conclue sous seing privé, et non en la forme authentique et qu'il s'ensuivait, en tant qu'elle limitait le droit de chaque propriétaire de demander le partage de l'immeuble litigieux, qu'elle ne respectait pas l'exigence de forme posée par l'art. 650 al. 2 CC et qu'elle était en conséquence frappée de nullité sur ce point.

s. Le 13 février 2019, C_____ a déposé ses conclusions sur modalités du partage. Il a conclu à ce que le Tribunal ordonne la vente aux enchères publiques de l'Immeuble, répartisse et attribue à raison d'un tiers à chacun des propriétaires le produit net de la vente, soit après le règlement de l'entier de la dette hypothécaire, et invite le Conservateur du Registre foncier de Genève à procéder aux modifications nécessaires au Registre foncier.

t. Dans ses conclusions du 15 février 2019, A_____ a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'intention de C_____ de vendre sa part de copropriété, dise que B_____ et lui-même disposent d'un droit de préemption prévu par l'art. 682 CC ou par application analogique des art. 216c et 216e CO, octroie un délai raisonnable à C_____ pour informer B_____ et lui-même de la conclusion d'un contrat de vente de sa part de copropriété à un tiers, respectivement du contenu de cette offre, et octroie à B_____ et lui-même un délai de trois mois pour exercer leur droit de préemption. Subsidièrement, dans l'hypothèse où le droit de préemption n'aurait pas été exercé, il a sollicité que le Tribunal dise que la Convention s'applique pour la vente de gré à gré de la part de copropriété de C_____ et réserve le rachat de gré à gré par B_____ ou lui-même de la part de C_____. Plus subsidièrement, il a requis la vente aux enchères privées de l'Immeuble et, plus subsidièrement encore, la vente aux enchères publiques de cet immeuble.

u. Par conclusions du même jour, B_____ a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal dise et constate que la Convention est applicable, et principalement, ordonne à C_____ de vendre sa part de copropriété de l'Immeuble à A_____ et lui-même et à ce qu'il dise que le prix d'aliénation de la part de copropriété de C_____ est de 835'053 fr. Subsidièrement, il a sollicité que le Tribunal lui réserve la possibilité d'acquérir, seul ou avec A_____, la part de copropriété de C_____ au prix fixé par celui-ci. Plus subsidièrement, il a requis que la vente de

l'Immeuble entre copropriétaires soit ordonnée, et plus subsidiairement encore, la vente aux enchères publiques.

v. Lors de l'audience du 4 mars 2019, A_____ a persisté dans ses conclusions et a sollicité un délai pour calculer le prix d'un tiers de l'Immeuble à ce jour en application de la Convention. Il a également demandé que le Tribunal tranche la question de l'application de la Convention à titre préjudiciel et incident.

B_____ a persisté dans ses conclusions, alléguant que la Convention était applicable. Il n'a sollicité aucun acte d'instruction.

C_____ a persisté et indiqué que la cause était en état d'être jugée.

w. A l'issue de cette audience, le Tribunal a fixé une audience de plaidoiries finales orales.

x. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 8 avril 2019, A_____ a persisté dans ses conclusions et a conclu à ce que la part due à C_____ s'élevait à 835'000 fr. au jour de la cession de sa part aux autres copropriétaires. B_____ et C_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a constaté que le principe du partage de la copropriété et l'inapplicabilité de la Convention dans l'exécution de ce partage avaient été confirmés par la Cour et ne pouvaient donc plus être remis en cause. L'exercice du droit de préemption de A_____ était exclu, dès lors que la vente de l'immeuble était envisagée, et non seulement la vente d'une part de copropriété. Le partage en nature était exclu. Il fallait donc ordonner une vente aux enchères publiques, aucun lien affectif ne pouvant être retenu pour un immeuble destiné à l'investissement. Le montant de la mise à prix serait fixé en fonction des prix articulés dans les écritures de A_____ et B_____. Une expertise ne se justifiait pas, car non contraignante, longue et coûteuse.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

Si l'action porte sur un droit de propriété, la valeur vénale des objets litigieux est déterminante (ATF 94 II 51).

Dès lors qu'en l'espèce les conclusions prises en dernier lieu par l'appelant devant le premier juge portaient sur une part de copropriété valant plusieurs centaines de milliers de francs, la voie de l'appel est ouverte.

1.2.1 L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. a CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, sous réserve des remarques qui suivent (consid. **1.4**).

1.2.2 En outre, B _____ a pris des conclusions propres et différentes de celles de A _____, de sorte qu'il a formé appel joint simultanément à sa réponse (art. 313 al. 1 CPC), contrairement à ce qu'il annonce dans les premières lignes de son écriture, soit qu'il aurait renoncé à faire appel. L'appel joint est ainsi recevable, sous réserve des remarques qui suivent (consid. **1.4**).

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.4

1.4.1 Pour être recevables, les conclusions des parties doivent être déterminées avec suffisamment de précision; ainsi, celles qui portent sur une somme d'argent doivent être chiffrées. Exceptionnellement, des conclusions non chiffrées suffisent lorsque la somme à allouer est d'emblée reconnaissable au regard de la motivation du recours ou de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_762/2013 du 27 mars 2014 consid. 1.2; ATF 134 III 235 consid. 2).

En outre, selon un principe général de procédure, les conclusions en constatation de droit ne sont recevables que lorsque des conclusions condamnatoires ou formatrices sont exclues; sauf situations particulières, les conclusions constatatoires ont donc un caractère subsidiaire (ATF 141 II 113 consid. 1.7; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1060/2016 du 13 juin 2017 consid. 1.2).

Enfin, les parties doivent formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande (ATF 142 III 102 consid. 5.3.1).

1.4.2 En l'espèce, les conclusions de l'appelant, de même que celles de l'appelant joint, ne sont pas chiffrées.

En effet, ils ont d'abord conclu à ce que la Cour dise et constate que la Convention est applicable à l'exécution du partage. Non seulement cette conclusion est non chiffrée, mais surtout elle est constatatoire. Or, une conclusion condamnatoire était possible, qui est d'ailleurs prise par les deux appelants, dans un second temps. Ainsi, cette première conclusion est irrecevable.

La seconde conclusion des appelants porte sur la vente de la part appartenant à l'intimé. Ils ont conclu, en substance, à ce que la Cour ordonne l'application de la Convention.

A ce sujet, l'appelant principal a conclu à ce que la Cour ordonne la vente de la part de l'intimé en sa faveur "à la valeur de la part que prévoit la Convention du 25 avril 2001 en termes d'estimation en argent de la part de copropriété de Monsieur C_____". S'agissant de ce prix, l'appelant, en divers endroits de son écriture, renvoie à la Convention elle-même, puis évoque un prix de vente global de l'Immeuble de 2'003'595 fr. et un produit net de vente de 1'670'107 fr. prévus dans la Convention, puis cite la disposition de la Convention selon laquelle : "*les partenaires restants rachèteraient au partenaire sortant sa part majorée d'une marge de 50% par rapport à ce qui était pronostiqué en page 8 de l'étude financière jointe à la Convention*". Enfin, l'appelant écrit que "*l'équation prévue dans la Convention du 25 avril 2001 demeure actuelle. Le montant pour une part vaut aujourd'hui environ CHF 835'000.- pour un investissement initial résiduel de CHF 27'000.-*". Cette façon de procéder est compliquée et obscure, mais il résulte suffisamment du jugement entrepris et de la procédure en général, que la valeur de la part de l'intimé était comprise par les appelants comme étant de 835'000 fr. en application de la Convention. Ainsi, bien que l'on se trouve à la limite de l'irrecevabilité, il serait excessivement formaliste de retenir que l'appel est irrecevable pour cause de conclusions non chiffrées.

Ces développements s'appliquent *mutatis mutandis* à l'appel joint, qui est donc lui aussi recevable sous cet angle.

- 2. 2.1** Selon la jurisprudence, l'art. 30 al. 1 Cst. n'exige pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure (cf. ATF 141 V 495 consid. 2.3; cf. également ATF 117 Ia 133 consid. 1e). La modification de la composition de l'autorité judiciaire en cours de procédure ne constitue donc pas en tant que telle une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. Elle s'impose nécessairement lorsqu'un juge doit être remplacé par un autre ensuite de départ à la retraite, d'élection dans un autre tribunal, de décès ou en cas d'incapacité de travail de longue durée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.1.2; 1C_279/2016 du 27 février 2017 consid. 4.2). Cela vaut aussi bien pour la composition de l'autorité de première instance que pour celle de l'autorité d'appel (art. 308 ss CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2017 précité consid. 2.1.2).

2.2 En l'espèce, la Juge G_____ a quitté sa charge à la Cour pénale de la Cour de Justice pour rejoindre la Cour civile le 1^{er} mars 2019, provoquant ainsi une modification dans les compositions de la Chambre civile de la Cour civile depuis l'arrêt de renvoi du 29 août 2018. Il s'ensuit que la modification dans la composition de la présente Chambre est conforme à l'art. 30 al. 1 Cst., car fondée sur une nouvelle nomination et une modification de la composition des chambres de la Cour civile.

-
- 3. 3.1** Il est généralement admis que l'autorité inférieure à laquelle la cause est renvoyée se trouve liée par les considérants de droit émis par l'autorité supérieure. Ce principe, qui découle logiquement de la hiérarchie des juridictions, s'applique en cas de renvoi prononcé sur appel ou sur recours (ATF 140 III 466 consid. 4.2.).

De même, lorsqu'un recours - ou un appel - est interjeté contre une décision rendue à la suite d'un arrêt de renvoi, l'autorité de recours ne revoit pas les questions de droit qu'elle a elle-même définitivement tranchées dans l'arrêt de renvoi. Ce principe découle de la constatation que la juridiction supérieure n'est pas autorité de recours contre ses propres décisions. Le Tribunal fédéral applique le même principe lorsqu'une cause lui revient alors qu'il a rendu précédemment un arrêt de renvoi (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; 125 III 443 consid. 3a; 125 III 421 consid. 2a).

Lorsque l'autorité de recours procède à une appréciation des preuves, l'autorité inférieure demeure libre de procéder à une nouvelle appréciation de la situation, pour autant qu'elle puisse tenir compte de faits complémentaires établis postérieurement (ATF 140 III 466 consid. 4.2.2; 87 II 194 consid. 2b).

Ainsi, lorsque l'autorité de recours rediscute les points qu'elle avait définitivement tranchés dans un précédent arrêt rendu dans la même cause, elle viole le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi attaché à ce dernier arrêt. En effet, en vertu de ce principe, non seulement le tribunal de première instance auquel la cause est renvoyée est lié par ce qui a été tranché par l'autorité de recours, mais celle-ci est aussi liée par son arrêt de renvoi et ne saurait donc réexaminer les questions qu'elle avait définitivement tranchées dans celui-ci (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; sur l'autorité de l'arrêt de renvoi d'un arrêt du Tribunal fédéral, cf. ATF 135 III 334 consid. 2 et les arrêts cités; arrêts 4A_542/2014 du 17 février 2015 consid. 1.1 et 5A_585/2013 du 27 novembre 2013 consid. 2).

3.2 Il découle des considérants qui précèdent que la Cour est liée par son arrêt de renvoi, y compris par ses considérants, de même que l'était le Tribunal au moment de rendre le jugement présentement entrepris, ce contrairement à ce que soutiennent les appelants.

Leurs griefs sur ce point seront donc rejetés.

- 4.** En substance et à titre de grief principal, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir refusé d'appliquer la Convention lors de l'exécution du partage de la copropriété.

4.1 L'art. 651 al. 1 CC laisse les copropriétaires libres de partager la copropriété comme ils le veulent. Ceux-ci peuvent ainsi partager l'objet en nature, procéder à une vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix; il est également envisageable qu'un ou plusieurs copropriétaires reprennent la part des

autres. Cependant, lorsque la copropriété porte sur un immeuble, l'art. 657 CC impose que la convention des copropriétaires quant au mode de partage soit passée en la forme authentique (PERRUCHOUD, Commentaire Romand - CC II, 2016, n. 7 et 42 ad art. 651 CC; STEINAUER, Commentaire Romand - CC II, 2016, n. 3 ad art. 657 CC; STREBEL, Basler Kommentar - ZGB II, 5^{ème} éd. 2015, n. 15 ad art. 657 CC).

Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage (art. 651 al. 2 CC). Le juge détermine alors le mode de partage. Il ne peut toutefois le fixer totalement librement : il est en effet d'abord lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard, même si les modalités en sont encore litigieuses (p. ex. les parties ont manifesté la volonté d'exclure la vente aux enchères publiques); à défaut d'accord entre les copropriétaires, le juge statue alors selon sa libre appréciation (art. 4 CC), mais dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC : il ne peut ainsi qu'ordonner le partage en nature ou, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente, soit aux enchères publiques soit entre copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 5A_62/2015 du 28 avril 2015 consid. 2.3).

La jurisprudence a précisé qu'il convient de ne pas donner à l'art. 651 al. 2 CC une interprétation absolue et contraignante. Le juge doit être par principe libre de mettre fin à la communauté par un partage en nature ou par une mise aux enchères. Il dispose d'une grande liberté dans le choix du mode de partage. Il lui incombe de choisir la solution la plus équitable en tenant compte de tous les éléments entrant en considération. Si les copropriétaires désirent obtenir le meilleur gain possible, la vente aux enchères publiques doit être envisagée, car elle est, en règle générale, le moyen adéquat pour atteindre cet objectif. En revanche, il faudra y renoncer si les copropriétaires sont unanimes pour proscrire la vente à un tiers (SJ 1993 p. 530; PERRUCHOUD, *op. cit.*, n. 26).

Ne pouvant - sauf accord des parties - imposer une propriété par étages, le juge saisi selon l'art. 651 alinéa 2 CC n'a finalement le choix qu'entre le partage en nature et la vente (SJ 1986 134).

4.2 En l'espèce, l'appelant principal estime qu'il formait une société simple avec les autres parties à la procédure. Le "*contrat*" de société simple, c'est-à-dire la Convention, constituait la convention prévue à l'art. 651 al. 1 CC *a contrario*. La forme non authentique de la Convention n'était pas un obstacle, puisqu'elle avait été conclue antérieurement à l'acquisition de l'immeuble.

Les griefs de l'appelant joint sont, en substance, les mêmes.

4.2.1 Certes, il ne ressort pas expressément du premier jugement du Tribunal et de l'arrêt de la Cour subséquent que la Convention serait entièrement nulle et inapplicable, puisque ces deux décisions ne se sont occupées que de la question du

principe du partage de la copropriété et ont examiné la validité de la Convention sous cet angle.

Cela étant, il résulte des décisions précédentes, qui lient la Cour (cf. consid. 3. ci-dessus), que le partage de l'immeuble détenu en copropriété par les parties et de sa valeur doit avoir lieu selon les règles de liquidation prévues pour la copropriété et non selon les règles applicables à la société simple. L'on relèvera à ce sujet que les écritures des parties appelantes sont contradictoires sur ce point, puisque, si elles invoquent avoir formé une société simple avec l'intimé, elles préconisent l'application des art. 650 et suivants CC à la liquidation de leurs rapports concernant l'immeuble. L'action formée originellement par les appelants était d'ailleurs fondée sur les dispositions de la copropriété, ceux-ci n'ayant jamais exposé comment leurs conclusions s'articulaient avec la liquidation de la prétendue société simple. En outre, les parties ne décrivent pas comment il serait possible de liquider leur société simple sans d'abord passer par le partage de la copropriété. Au contraire, l'appelant principal admet que le partage de la copropriété doit être effectué préalablement à la liquidation de la société, ce qui résulte d'ailleurs de la jurisprudence fédérale (la vente aux enchères pouvant notablement faciliter la liquidation des rapports entre associés, voir ATF 93 II 387 consid. 5).

Enfin, il faut relever que le Tribunal, puis la Cour, ont jugé que l'exclusion de l'intimé en tant que copropriétaire n'était pas possible, car les conditions n'en étaient pas remplies. Appliquer à ce stade la solution selon laquelle l'intimé serait forcé de vendre sa part aux appelants pour un prix déterminé dans la Convention reviendrait à prononcer l'équivalent de son exclusion, ce qui n'est pas possible en vertu de l'autorité de la chose jugée.

Ainsi, il n'est pas envisageable, à ce stade, d'appliquer les règles de la société simple ou de fixer le mode de partage de la copropriété en application des art. 530 et suivants CO.

Dans ce cadre, la référence de l'appelant à un jugement antérieur du Tribunal dans une autre cause - pièce par ailleurs irrecevable au sens de l'art. 317 al. 1 CPC -, qui ne lie pas la Cour, est sans pertinence.

4.2.2 Quant à la validité de la Convention en rapport avec la fixation du mode de partage, la Cour constate que la Convention n'a pas été passée en la forme authentique. Non seulement cette carence provoque la nullité de la convention quant à son application sous l'angle de l'art. 650 CC - ce qui a été jugé définitivement dans le précédent arrêt -, mais aussi sous l'angle de l'art. 651 CC. En effet, si les parties entendent régler le mode de partage de la copropriété conventionnellement, leur accord doit être passé en la forme authentique.

Le fait que la convention ait été passée avant l'acquisition de l'immeuble en copropriété est sans pertinence.

Il s'ensuit que la convention est nulle pour cet aspect également (art. 20 al. 2 CO).

Elle ne permet donc pas de déroger au régime légal de l'art. 651 CC.

- 5.** Pour le surplus, les appelants ne critiquent pas la décision du Tribunal d'ordonner des enchères publiques, qui est, d'ailleurs, conforme au pouvoir qui lui est conféré par l'art. 651 al. 2 CC.

Au vu de ce qui précède, l'on ne discerne pas la nécessité de convoquer une audience, ainsi que le demande l'appelant. Sa conclusion en ce sens sera donc rejetée.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

- 6.** **6.1** Les frais judiciaires de l'appel principal et de l'appel joint seront arrêtés au montant unique de 5'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), car bien que la valeur litigieuse soit importante, les questions juridiques à traiter dans le présent arrêt étaient limitées. Lesdits frais seront mis à la charge de l'appelant à raison d'une moitié, soit 2'500 fr., et de l'appelant à raison de l'autre moitié, car ils succombent tous les deux intégralement (106 al. 1 CPC). Lesdits frais seront compensés avec l'avance fournie par l'appelant principal, qui reste acquise à l'Etat de Genève à concurrence de ce montant (art. 111 al. 1 CPC). Le solde de 31'000 fr. sera restitué à l'appelant principal. L'appelant joint sera condamné à verser 2'500 fr. à l'appelant principal à titre de remboursement des frais d'appel (art. 111 al. 2 CPC).

6.2 Les appelants seront également condamnés solidairement à verser à l'intimé 5'000 fr. de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 95 al. 3 CPC; art. 85 et 90 RTMFC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 13 juin 2019 par A_____ et l'appel joint interjeté le 7 octobre 2019 par B_____ contre le jugement JTPI/6688/2019 rendu le 9 mai 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4005/2015-20.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 5'000 fr., met ce montant à charge de A_____ à raison de 2'500 fr. et de B_____ à raison de 2'500 fr. et le compense avec l'avance versée par A_____ qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 31'000 fr. à A_____ correspondant au solde de l'avance qu'il a versée.

Condamne B_____ à rembourser 2'500 fr. à A_____ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Condamne solidairement A_____ et B_____ à payer 5'000 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZI et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

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.