



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/10974/2017

ACJC/66/2022

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU JEUDI 20 JANVIER 2022

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 11<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 décembre 2020 et intimé sur appel croisé, comparant par Me Thomas BARTH, avocat, BARTH & PATEK, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée et appelante sur appel croisé, comparant par Me Olivier PECLARD, avocat, Fontanet & Associés, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile .

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 janvier 2022 ainsi qu'au Tribunal de première instance.

---

---

**EN FAIT**

A. Par jugement JTPI/15849/2020 du 18 décembre 2020, reçu par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 21 janvier 2021, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a dissout par le divorce le mariage contracté par les époux le \_\_\_\_\_ 1990 à Genève (chiffre 1 du dispositif), attribué à B\_\_\_\_\_ la pleine propriété de l'immeuble sis sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_, situé 3\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE), ainsi que la part de copropriété pour 1/45<sup>ème</sup> de la parcelle no 4\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_) (ch. 2a), prescrit que ce transfert était soumis à la double condition de la libération de A\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire grevant cet immeuble, ainsi que du paiement par B\_\_\_\_\_ d'une soulte de 478'682 fr. à A\_\_\_\_\_, sous déduction du montant de la valeur de rachat de l'assurance troisième pilier de A\_\_\_\_\_ nantie auprès de la banque hypothécaire qui sera restituée à ce dernier lors de sa libération (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de [la compagnie d'assurances] D\_\_\_\_\_, valeur au jour de la libération de la dette) (ch. 2b), condamné en conséquence B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_, à titre de soulte, la somme de 478'682 fr., sous déduction du montant de la valeur de rachat de l'assurance-vie troisième pilier nantie en mains de la banque hypothécaire qui lui sera restituée (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_, valeur au jour de la libération de la dette) et à libérer A\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire grevant la parcelle no 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (ch. 2c), dit que, moyennant exécution du chiffre 2 ci-dessus, les rapports patrimoniaux de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient liquidés et qu'ils n'avaient plus aucune prétention à faire valoir l'un envers l'autre à ce titre (ch. 3), ordonné le partage de la prévoyance professionnelle, ordonné en conséquence à E\_\_\_\_\_ FONDATION LPP, \_\_\_\_\_ [adresse], de prélever du compte de B\_\_\_\_\_ (no d'assuré 6\_\_\_\_\_) le montant de 193'605 fr. 70 et de le verser en faveur d'un compte de libre passage à ouvrir par A\_\_\_\_\_ qui en communiquera les coordonnées (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 21'956 fr., mis à la charge des parties par moitié et compensés à due concurrence avec les avances faites par celles-ci, condamné en conséquence A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à payer respectivement 1'678 fr. et 8'078 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 5), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 6) et condamné en tant que de besoin les parties à respecter et à exécuter les dispositions de ce jugement (ch. 7).

B. a. Par acte déposé le 22 février 2021 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, requérant l'annulation des chiffres 2 et 3 de son dispositif.

Cela fait, il conclut à l'attribution à B\_\_\_\_\_ de la pleine propriété de l'immeuble sis sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_, situé 3\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE), ainsi que de la part de copropriété pour 1/45<sup>ème</sup> de la parcelle no 4\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_), à ce qu'il soit dit que ce transfert est soumis à la double condition de la libération de A\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire grevant cet

---

immeuble ainsi que du paiement par B\_\_\_\_\_ d'une soulte de 478'682 fr. à A\_\_\_\_\_ sous déduction du montant de la valeur de rachat de l'assurance troisième pilier de A\_\_\_\_\_ nantie auprès de la banque hypothécaire qui sera restituée à ce dernier lors de sa libération (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_, valeur au jour de la libération de la dette) (conclusion 4), à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamnée en conséquence à verser à A\_\_\_\_\_, à titre de soulte, la somme de 478'682 fr., sous déduction du montant de la valeur de rachat de l'assurance-vie troisième pilier nantie en mains de la banque hypothécaire qui lui sera restituée (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_, valeur au jour de la libération de la dette) et à libérer A\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire grevant la parcelle no 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (conclusion 5), et enfin à ce qu'un délai de trois mois soit imparti à B\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force de l'arrêt à rendre pour obtenir une décision favorable d'un établissement bancaire concernant sa capacité financière à reprendre l'emprunt hypothécaire (conclusion 6).

En cas d'inexécution des conclusions 4, 5 et 6 mentionnées ci-dessus ou de décision défavorable d'un établissement bancaire, A\_\_\_\_\_ conclut à ce qu'il soit dit que la vente de l'immeuble sis 3\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ aura lieu de gré à gré d'entente entre les parties dans un nouveau délai de trois mois au plus. En cas de désaccord entre les parties ou d'impossibilité de procéder à la vente de gré à gré dans un délai de 180 jours à compter de l'entrée en force de l'arrêt à rendre, il conclut à ce que la Cour ordonne la vente aux enchères publiques du bien immobilier, lui-même devant être désintéressé de sa soulte et l'emprunt hypothécaire remboursé, les frais résultant de la vente étant au surplus répartis par moitié entre les parties (conclusion 7).

**b.** Par acte expédié le 22 février 2021 au greffe de la Cour, B\_\_\_\_\_ forme également appel du jugement susmentionné, concluant à l'annulation des chiffres 2 à 7 de son dispositif, à l'exception du chiffre 2c la condamnant à libérer A\_\_\_\_\_ de la dette hypothécaire grevant la parcelle no 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_.

Cela fait, elle conclut, avec suite de frais, à ce qu'il soit constaté qu'elle s'est constituée une prévoyance professionnelle de type deuxième pilier avant son mariage avec A\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 1990, à ce qu'il soit dit que le montant de la soulte due à A\_\_\_\_\_ s'élève à 455'974 fr. 80 sous déduction du montant de la valeur de rachat de l'assurance-vie troisième pilier de A\_\_\_\_\_ nantie auprès de la banque hypothécaire qui sera restituée à ce dernier (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_, valeur au jour de la libération de la dette), à ce que soit ordonné le partage équitable de sa prévoyance professionnelle dans une proportion qu'il appartiendra à la Cour de déterminer au regard des circonstances mais en s'écartant du principe du partage par moitié et en tenant compte des avoirs de prévoyance qu'elle a accumulés avant son mariage, et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toute autre ou contraire conclusion.

---

**c.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel formé par A\_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais.

**d.** Malgré le délai imparti pour ce faire, A\_\_\_\_\_ n'a pas répondu à l'appel formé par B\_\_\_\_\_.

**e.** Les parties ont répliqué et dupliqué sur l'appel de A\_\_\_\_\_, persistant dans leurs conclusions.

**f.** Le greffe de la Cour a avisé les parties par courrier du 6 juillet 2021 que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

**a.** A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1966 à F\_\_\_\_\_ [Italie] et B\_\_\_\_\_, née [B\_\_\_\_\_] le \_\_\_\_\_ 1960 à Genève, tous deux ressortissants suisses, ont contracté mariage le \_\_\_\_\_ 1990 à Genève.

**b.** Par contrat de mariage du même jour, les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont adopté le régime matrimonial de la séparation de biens.

**c.** Le couple vit séparé depuis 2009/2010.

**d.** B\_\_\_\_\_ est restée dans la villa conjugale, copropriété des époux, sise 3 \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_. Elle y vit encore actuellement.

**e.** Par acte déposé le 12 mai 2017 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a formé une demande unilatérale en divorce, concluant principalement à la renonciation à la fixation de toute contribution d'entretien post-divorce et au partage du bien immobilier dont le couple est copropriétaire - celui-ci pouvant être attribué à son épouse moyennant le paiement d'une soulte - ainsi que des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés pendant l'union par son épouse.

**f.** A l'audience du 3 novembre 2017, B\_\_\_\_\_ s'est déclarée d'accord avec le principe du divorce ainsi qu'avec l'expertise judiciaire du bien immobilier sollicitée par son époux.

**g.** Par ordonnance rectifiée du 7 décembre 2017, le Tribunal a confié à G\_\_\_\_\_, architecte, la mission d'expertiser le bien immobilier afin notamment de déterminer sa valeur vénale. Celui-ci a adressé son rapport au Tribunal le 8 février 2018.

**h.** Dans sa réponse du 16 juillet 2018, B\_\_\_\_\_ a conclu à l'attribution en sa faveur du bien immobilier en contrepartie du paiement d'une soulte à son époux.

---

Elle a expliqué que, pour l'heure, ni la banque hypothécaire concernée ni un second institut bancaire contacté ne pouvait se prononcer sur la faisabilité d'un financement avant de connaître le montant de la soulte à régler.

A l'appui, elle a produit deux courriers de [la banque] H\_\_\_\_\_ et de [la compagnie d'assurances] I\_\_\_\_\_ aux termes desquels ces établissements ont indiqué ne pas pouvoir se prononcer sur une reprise par elle-même de l'intégralité du crédit hypothécaire grevant l'ancienne villa familiale sans connaître le montant de la soulte qu'elle devrait payer à A\_\_\_\_\_ pour la reprise de sa part de copropriété.

**D.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a arrêté la situation patrimoniale des époux comme suit:

**a. Le bien immobilier des époux**

Le 12 mai 2004, les époux ont acquis en copropriété, pour une moitié chacun (1/2), la parcelle no 1\_\_\_\_\_ située 3\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, ainsi que la copropriété pour 1/45<sup>ème</sup> de la parcelle 4\_\_\_\_\_ (chemin vicinal).

Le prix d'acquisition du terrain et les coûts de construction de la villa se sont élevés à 1'378'977 fr., y compris les frais de notaire et d'inscription au Registre foncier.

Ces coûts ont été financés, en premier lieu, par deux emprunts hypothécaires en 550'000 fr. contractés conjointement et solidairement par les époux, ainsi que par un retrait anticipé des avoirs LPP de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 139'007 fr.

Le solde des coûts susmentionnés a été réglé par les parties de manière inégale. Aux termes du jugement entrepris, lequel ne fait l'objet d'aucune critique sur ce point en appel, A\_\_\_\_\_ a financé ce solde à hauteur de 30'000 fr. par emploi du produit de la vente d'un bien immobilier situé en France et appartenant aux époux. B\_\_\_\_\_ a quant à elle contribué à hauteur de 109'970 fr., soit 30'015 fr. versés au notaire à titre d'acompte sur le prix de vente, 49'955 fr. versés au notaire à titre de règlement de ses honoraires et 30'000 fr. à titre de emploi du bien immobilier précité. Ce faisant, elle a financé l'acquisition de la part de copropriété de son époux à concurrence de 39'985 fr. Ce montant constituait un prêt sans intérêts que B\_\_\_\_\_ pourrait se faire rembourser à l'issue de la liquidation de la copropriété.

**b. Les travaux d'amélioration, d'embellissement et d'entretien de la villa**

A teneur du jugement entrepris, les époux s'accordent sur le fait d'avoir réalisé, entre 2005 et 2017, des travaux d'amélioration et d'entretien dans la maison pour un montant de 262'663 fr. 98 au minimum, qu'ils ont financés de manière inégale.

---

Les époux ont admis que sur ce montant de 262'663 fr. 98, A\_\_\_\_\_ avait réglé 15'260 fr. et B\_\_\_\_\_ 15'122 fr. 15 pendant l'union conjugale, puis 35'387 fr. 80 après la séparation.

Il n'est plus contesté au stade de l'appel que sur la somme de 35'587 fr. 80 payée par B\_\_\_\_\_ après la séparation, seul le montant de 13'111 fr. 40 relatif à l'aménagement des combles, réalisé en 2015, générerait en sa faveur une créance à concurrence de la moitié, soit 6'555 fr. 70, à l'encontre de A\_\_\_\_\_. Les autres travaux ne donnaient à l'inverse droit à aucun remboursement de la part de A\_\_\_\_\_.

S'agissant du solde du coût des travaux, soit 196'694 fr. 03 (262'663 fr. 98 - 15'260 fr. - 15'122 fr. 15 - 35'387 fr. 80), B\_\_\_\_\_ a allégué devant le Tribunal qu'il avait été financé à concurrence de 4/5<sup>èmes</sup> par elle-même et 1/5<sup>ème</sup> par son époux. A\_\_\_\_\_ a pour sa part contesté cette répartition, lui préférant une attribution de 3/5<sup>èmes</sup> en faveur de son épouse et 2/5<sup>èmes</sup> en faveur de lui-même.

Considérant cette dernière répartition plus favorable à B\_\_\_\_\_ qu'une répartition par moitié, le Tribunal a estimé qu'elle pouvait être retenue. Il a par conséquent réparti le montant de 196'694 fr. 03 à raison de 78'677 fr. 60 (196'694 fr. 03 x 2/5<sup>èmes</sup>) en faveur de A\_\_\_\_\_ et de 118'016 fr. 40 en faveur de B\_\_\_\_\_ (196'694 fr. 03 x 3/5<sup>èmes</sup>). En tenant compte de leurs apports respectifs de 15'260 fr. et 15'122 fr. 15, A\_\_\_\_\_ avait ainsi participé aux travaux à hauteur de 93'937 fr. 60 (78'677 fr. 60 + 15'260 fr.) et B\_\_\_\_\_ à hauteur de 133'138 fr. 60 (118'016 fr. 40 + 15'122 fr. 15).

Le Tribunal a ensuite considéré qu'en application de la clé de répartition susmentionnée, A\_\_\_\_\_ n'aurait dû régler que 90'830 fr. 50 (227'076 fr. 20 x 2/5<sup>èmes</sup>) et B\_\_\_\_\_ 136'245 fr. 70 (227'076 fr. 20 x 3/5<sup>èmes</sup>). Il s'en suivait que A\_\_\_\_\_ avait versé un montant de 3'107 fr. 10 au-delà de sa part (93'937 fr. 60 - 90'830 fr. 50) et qu'il disposait d'une créance à due concurrence envers B\_\_\_\_\_ dans le cadre de la liquidation de la copropriété.

Le Tribunal a en revanche considéré que A\_\_\_\_\_ ne pouvait prétendre à une quelconque créance au-delà de sa part pour l'investissement qu'il affirmait avoir apporté sous la forme de travaux effectués personnellement dans la villa, de l'achat du matériel nécessaire à ceux-ci et des rabais préférentiels obtenus de certains corps de métier, qu'il chiffrait à 527'600 fr. (tout en admettant que son épouse avait participé à l'achat des matériaux employés à hauteur de 10 %). Bien qu'il soit ressorti des enquêtes que A\_\_\_\_\_ avait effectué de nombreux travaux dans la villa conjugale, celles-ci n'avaient pas permis de déterminer l'ampleur desdits travaux et encore moins de chiffrer leur valeur. A\_\_\_\_\_ n'avait en outre ni allégué ni démontré que les époux étaient convenus que son investissement personnel serait sujet à rémunération ou mériterait une indemnisation au moment du partage.

---

**c. Le remboursement des prêts hypothécaires et le règlement des intérêts**

Aux termes du jugement entrepris, le couple n'a procédé à aucun amortissement direct, de sorte que la dette hypothécaire s'élève toujours à 1'100'000 fr. L'amortissement du prêt a en revanche été garanti par le nantissement des droits découlant de deux police d'assurance-vie conclues par chacun des époux auprès de [la compagnie d'assurances] D\_\_\_\_\_.

Jusqu'en 2015, les époux ont réglé leurs propres primes d'assurance (1'519 fr. 20 par trimestre). A partir de 2016, B\_\_\_\_\_ s'est en revanche acquittée des primes de son époux en sus des siennes. Elle a ainsi versé 30'384 fr. (6'076 fr. 80 x 5 ans) entre 2016 et la date du jugement entrepris. Le Tribunal a par conséquent retenu qu'elle avait payé l'amortissement indirect de la dette hypothécaire au-delà de sa part et qu'elle disposait d'une créance à hauteur de ce montant à l'encontre de son époux dans le cadre de la liquidation.

Dès lors qu'elle avait également remboursé à hauteur de 65'000 fr. la somme retirée de son deuxième pilier lors de l'acquisition de l'immeuble (sur ce point, voir par ailleurs *infra*, let. E.e), une créance à concurrence de la moitié de ce montant (32'500 fr.) devait par ailleurs être ajoutée aux autres créances susmentionnées.

Le Tribunal a enfin considéré qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte, dans la liquidation de la propriété, du fait que B\_\_\_\_\_ s'était, selon ses affirmations, acquittée de la totalité des intérêts hypothécaires de la villa (soit un montant de 371'762 fr. au 27 septembre 2017). Ces paiements constituaient en effet une contribution à l'entretien de la famille au sens de l'art. 163 CC pendant l'union conjugale et s'apparentaient au paiement d'un loyer après que A\_\_\_\_\_ avait quitté le domicile conjugal.

**d. La valeur vénale actuelle du bien immobilier**

Aux termes de son rapport du 3 février 2018, l'expert a arrêté la valeur vénale actuelle de la propriété à 2'270'000 fr., hors charges et taxes relatives à la vente. Ce montant a été admis par les parties.

**e. Les avoirs de prévoyance professionnelle**

Devant le Tribunal, B\_\_\_\_\_ a produit une attestation de E\_\_\_\_\_ du 17 octobre 2017 à teneur de laquelle sa prestation de libre passage à la date du mariage s'élevait à 0 fr. et sa prestation de sortie au moment de l'introduction de la procédure de divorce à 312'804 fr. 35. Selon ladite attestation et le décompte produit sous pièce 68 int., ce montant ne comprenait pas le solde du retrait anticipé effectué en 2004 pour l'acquisition du logement conjugal, solde qui s'élevait alors à 74'407 fr. (139'407 fr. versés en 2004 dont à déduire 65'000 fr. remboursés dans l'intervalle par B\_\_\_\_\_).

---

B\_\_\_\_\_ a allégué devant le Tribunal avoir - contrairement à ce qui ressortait de l'attestation susmentionnée - cotisé au deuxième pilier avant son mariage intervenu le \_\_\_\_\_ 1990. Elle n'avait toutefois pas été en mesure de déterminer la valeur des avoirs accumulés à cette date.

Elle a produit, à l'appui de cette affirmation, les pièces suivantes :

- Un courriel de [la compagnie d'assurances] J\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> novembre 2017 à teneur duquel elle avait été affiliée au sein de la caisse de prévoyance de K\_\_\_\_\_ SA de 1993 à 1995. Selon ce courriel, cette caisse avait reçu, en date du 1<sup>er</sup> octobre 1993, une prestation de libre passage de 20'491 fr. 65 de la précédente institution de prévoyance de B\_\_\_\_\_.
- Un courrier du 13 octobre 2017 de la [caisse de prévoyance professionnelle] L\_\_\_\_\_ indiquant qu'elle avait été affiliée auprès de la L\_\_\_\_\_ de 1995 à 2012 et que cette caisse avait reçu, en date du 1<sup>er</sup> septembre 1995, une prestation de libre passage provenant de [la compagnie d'assurances] M\_\_\_\_\_, d'un montant de 31'148 fr. 15. Le courrier précisait que M\_\_\_\_\_ n'avait pas communiqué à la L\_\_\_\_\_ le montant de la prestation de sortie à la date du mariage.
- Deux certificats de prévoyance des 3 mars 1994 et 27 janvier 1995 émanant de M\_\_\_\_\_ et faisant état d'un capital vieillesse de 20'933 fr. au 1<sup>er</sup> janvier 1994 et 27'868 fr. au 1<sup>er</sup> janvier 1995.

A\_\_\_\_\_ a contesté que son épouse ait cotisé au deuxième pilier avant leur mariage intervenu le \_\_\_\_\_ 1990. Il a affirmé qu'il convenait de s'en tenir à l'attestation de E\_\_\_\_\_ selon laquelle son épouse n'avait accumulé aucun avoir LPP à la date du mariage. Selon lui, cette hypothèse était parfaitement crédible si l'on considérait que son épouse avait accumulé une prestation de sortie de 20'492 fr. entre 1990 et 1993 et de 10'656 fr. entre la fin de l'année 1993 et 1995 (31'148 fr. – 20'492 fr.; réplique du 16 novembre 2018, ad 45).

**f. Les assurances-vie 3<sup>ème</sup> pilier**

Le Tribunal a retenu qu'au 31 mars 2018, les valeurs de rachat de deux assurances-vie 3<sup>ème</sup> pilier servant à l'amortissement indirect des prêts hypothécaires s'élevaient respectivement à 62'949 fr. 85 (police no 5\_\_\_\_\_ au nom de A\_\_\_\_\_) et 72'320 fr. 40 (police no 7\_\_\_\_\_ au nom de B\_\_\_\_\_).

- E. a.** Le Tribunal a entendu l'expert ainsi que trois témoins lors des audiences des 13 septembre 2019 et 17 janvier 2020. L'audience du 12 juin 2020 a été consacrée à l'audition des parties ainsi qu'aux plaidoiries finales. Les déclarations des précités ainsi que les arguments des parties ont été résumés ci-avant dans la mesure utile.

---

**b.** S'agissant des points restés litigieux devant la Cour, A\_\_\_\_\_ a conclu en dernier lieu à ce que le Tribunal :

- attribue sa part de copropriété sur l'ancienne villa conjugale à B\_\_\_\_\_ moyennant le versement de 672'163 fr. 52 à titre de soulte, et subsidiairement sur ce point, ordonne la vente aux enchères publiques (sous réserve d'un accord pour une vente de gré à gré) du bien immobilier; ceci fait, répartisse le prix de vente entre les parties par moitié, sous déduction de tous les frais, en ajoutant à sa part la créance qu'il a envers B\_\_\_\_\_, d'un montant de 87'163 fr. 52;
- dise que la valeur de rachat de son assurance-vie, d'un montant de 62'949 fr. 85, lui sera restituée dès qu'il aura été libéré de sa part de la dette hypothécaire;
- ordonne le partage par moitié des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés par B\_\_\_\_\_ pendant l'union conjugale;
- dise que le régime matrimonial est liquidé pour le surplus, sous réserve d'éléments dont il n'aurait pas connaissance au jour du dépôt de la demande en divorce.

**c.** B\_\_\_\_\_ a conclu pour sa part à ce que le Tribunal :

- constate qu'elle versera à A\_\_\_\_\_, à titre de rachat de sa part de la copropriété de l'immeuble sis 3\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, un montant de 174'723 fr. 01, sous déduction de la valeur de rachat de l'assurance-vie qui sera restitué à ce dernier au moment où il sera libéré de la dette hypothécaire;
- cela fait, l'achemine à prouver qu'elle aura obtenu l'accord de la banque hypothécaire ou de tout autre institut de crédit de reprendre à elle seule l'hypothèque grevant ledit bien immobilier;
- cela fait, une fois obtenu l'accord de la banque hypothécaire ou de tout autre institut de crédit de reprendre la dette hypothécaire, lui attribue l'immeuble précité;
- ordonne le partage des prestations professionnelles acquises par elle durant le mariage en réservant le cas échéant une réduction de la prestation de sortie en application de l'art. 124b CC.

**d.** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 12 juin 2020, B\_\_\_\_\_ a sollicité le prononcé d'un jugement sur partie fixant le montant de la soulte à payer à A\_\_\_\_\_ et réservant la liquidation des rapports patrimoniaux des parties, étant précisé que les autres questions (divorce, partage des avoirs LPP, absence de contribution d'entretien post-divorce) pouvaient être tranchées dans ledit jugement.

A\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposé au prononcé d'un jugement sur partie dans le sens susmentionné.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue desdites plaidoiries.

- F.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu, s'agissant des points litigieux au stade de l'appel, que les parties s'entendaient pour que la part de copropriété de A\_\_\_\_\_ soit reprise par son épouse, moyennant le paiement d'une soulte d'un montant sur lequel elles s'opposaient. Sur le principe, il pouvait donc être fait droit à l'attribution de la part de copropriété de l'époux à l'épouse, le Tribunal étant lié par les conclusions concordantes des parties sur ce point. L'épouse n'avait toutefois pas été en mesure de produire l'aval de la banque hypothécaire ou d'un autre institut bancaire attestant de sa capacité financière à reprendre l'emprunt, un tel accord étant conditionné à la connaissance du montant de la soulte qui devait être tranché dans le jugement à rendre. Le Tribunal a par conséquent statué que la propriété ne serait attribuée à l'épouse qu'à la double condition qu'elle obtienne l'accord de la banque créancière gagiste quant à la libération de l'époux de la dette hypothécaire - ou l'accord d'un autre institut bancaire pour la reprise du prêt hypothécaire en son seul nom - et que soit versée à l'époux la contrevaletur nette de la copropriété transférée.

S'agissant du montant dû à ce titre à l'époux, les parties étaient inscrites au Registre foncier comme copropriétaires à raison de la moitié chacune. Les règles sur la copropriété ne prévoyant pas de compensation lorsque le financement a été fait de manière inégale par les copropriétaires alors que leurs quotes-parts sont égales, chacune des parties avait droit à la valeur nette de sa part. L'immeuble étant attribué à l'épouse, celle-ci devait reprendre l'entier de la dette hypothécaire. La part de l'époux s'élevait donc à 585'000 fr. (2'270'000 fr. de valeur vénale - 1'100'000 fr. de dette hypothécaire à reprendre par l'épouse, divisés par 2).

Après compensation des créances en remboursement mentionnées ci-avant (soit, d'une part, 109'424 fr. 70 en faveur de l'épouse, composés de 39'985 fr. à titre de remboursement du prêt fait à l'époux lors de l'acquisition de la villa, 6'555 fr. 70 à titre de remboursement de la moitié des coûts d'aménagement des combles, 30'384 fr. à titre de remboursement des primes d'assurance-vie et 32'500 fr. correspondant à la moitié du remboursement du retrait anticipé du deuxième pilier lors de l'acquisition de l'immeuble et, d'autre part, 3'107 fr. 10 en faveur de l'époux à titre de remboursement du montant payé en trop pour financer les travaux d'amélioration et d'entretien), la soulte à payer à l'époux pour l'acquisition de sa part de copropriété s'élevait au montant arrondi de 478'682 fr. (585'000 fr. - 106'317 fr. 60). De ce montant devait encore être déduit la valeur de rachat de l'assurance-vie qui serait restituée à l'époux lorsqu'il serait libéré de la dette hypothécaire (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_).

---

S'agissant du partage des avoirs de prévoyance professionnelle, le Tribunal s'est fondé sur l'attestation de E\_\_\_\_\_ du 17 octobre 2017 produite par l'épouse pour retenir que sa prestation de libre passage à la date du mariage s'élevait à 0 fr. et sa prestation de sortie accumulée durant l'union conjugale à 312'804 fr. 35. Dès lors qu'il convenait d'ajouter à ce montant le solde du versement anticipé de 74'407 fr. dont avait bénéficié l'intimée lors de l'acquisition du logement conjugal en 2004, le montant des avoirs à partager s'élevait à 387'211 fr. 35.

Le Tribunal a ensuite réfuté que le partage par moitié des avoirs LPP de l'intimée devrait être considéré comme inéquitable au motif que l'appelant n'avait pas cotisé au deuxième pilier mais seulement au troisième. Il a par conséquent ordonné le partage par moitié de la prestation de sortie de l'épouse et ordonné à E\_\_\_\_\_ FONDATION LPP de prélever 193'605 fr. 70 sur les avoirs de celle-ci pour les verser sur un compte de libre passage à ouvrir par l'époux.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Interjetés dans le délai utile de trente jours (art. 145 al. 3, 311 al. 1 CPC), suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) statuant sur une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC), les appels émanant des deux parties sont recevables, sous réserve de ce qui figure ci-après (cf. *infra* consid. 3).

Dirigés contre le même jugement et comportant des liens étroits, il se justifie de les joindre et de les traiter dans un seul arrêt (art. 125 CPC).

**1.2** Sont également recevables la réponse de l'intimée à l'appel formé par l'appelant ainsi que les réplique et duplique respectives, déposées dans les délais légaux, respectivement impartis à cet effet (art. 312 al. 2, 316 al. 1 CPC).

**1.3** L'appelant n'ayant pas répondu à l'appel formé par l'intimée et la cause étant en état d'être jugée, la Cour est au surplus habilitée à statuer sur la base du dossier, sans procéder à davantage d'investigations. Elle n'est en particulier pas tenue d'impartir un bref délai supplémentaire à l'appelant pour produire sa réponse, dès lors que - contrairement à ce qui prévaut en première instance pour le défendeur (art. 223 al. 1 CPC) - la loi ne le prévoit pas (art. 147 al. 2 CPC; ATF 144 III 394 consid. 4.1.2 s.; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2 et les références).

**1.4** Afin de respecter le rôle initial des parties, l'époux sera désigné, ci-après, en qualité d'appelant et l'épouse en qualité d'intimée.

- 
2. La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement 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 (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).
3. **3.1** Reprenant le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, l'appelant conclut à l'attribution à l'intimée de la pleine propriété de l'ancienne villa conjugale à la double condition que la précitée le libère de la dette hypothécaire grevant cet immeuble et lui verse une soulte de 478'682 fr., sous déduction du montant de la valeur de rachat de son assurance troisième pilier nantie auprès de la banque hypothécaire.

Il conclut par ailleurs à ce qu'un délai de trois mois soit imparti à l'intimée dès l'entrée en force du présent arrêt pour obtenir une décision favorable d'un établissement bancaire concernant sa capacité financière à reprendre l'emprunt hypothécaire.

En cas d'inexécution des conclusions mentionnées ci-dessus ou de décision défavorable d'un établissement bancaire, il conclut à ce qu'il soit dit que la vente de l'immeuble aura lieu de gré à gré d'entente entre les parties dans un nouveau délai de trois mois au plus.

En cas de désaccord entre les parties ou d'impossibilité de procéder à la vente de gré à gré dans un délai de 180 jours à compter de l'entrée en force du présent arrêt, il conclut à ce que la Cour ordonne la vente aux enchères publiques de l'immeuble, lui-même devant être désintéressé de sa soulte et l'emprunt hypothécaire remboursé, les frais résultant de la vente étant au surplus répartis par moitié entre les parties.

**3.2.1** Le partage de la copropriété est régi par les règles ordinaires des art. 650 et 651 CC, auxquelles s'ajoute le mode de partage prévu par l'art. 251 CC lorsque l'objet est détenu en copropriété par des époux séparés de biens. Il résulte de ces dispositions que si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, le juge ordonne le partage en nature ou la vente aux enchères publiques ou entre les copropriétaires (art. 651 al. 2 CC), ou attribue le bien entièrement à celui des époux qui justifie d'un intérêt prépondérant, à charge pour lui de désintéresser son conjoint (art. 251 CC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 5.2).

---

Le juge ne peut pas fixer librement le mode de partage: il est en effet lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard. A défaut d'accord entre les copropriétaires, il statue sur le mode de partage selon sa libre appréciation (art. 4 CC), mais dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_411/2013 du 25 septembre 2014 consid. 4.3.1 publié in SJ 2015 I 247). Tant que les modalités demeurent litigieuses, l'existence d'un éventuel accord des parties quant au rachat de la part de l'une par l'autre ne peut être retenue (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_73/2016 du 30 janvier 2017 consid. 3.3.1; 5A\_411/2013 précité consid. 4.4.2; arrêt du Tribunal cantonal de Fribourg 101 2020 369 du 15 mars 2021 consid. 3.1.1).

Le juge ne peut attribuer le bien à l'un des conjoints que contre une pleine indemnisation de l'autre époux, laquelle doit être calculée sur la base de la valeur vénale du bien (ATF 138 III 150 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 précité consid. 5.2 et les arrêts cités). Le désintéressement du conjoint peut, pour une part, intervenir sous la forme d'une reprise de la dette hypothécaire contractée solidairement par les conjoints au seul nom de l'époux réclamant l'attribution. Une telle reprise de dette nécessite le consentement du créancier hypothécaire (art. 176 CO). A défaut d'un tel consentement, la reprise par le conjoint attributaire de la dette hypothécaire ne peut concerner que les rapports internes entre époux (art. 175 CO). Le débiteur primitif est toutefois libéré si le créancier, avisé par le Registre foncier (art. 834 al. 1 CC), ne lui déclare pas dans un délai d'une année qu'il n'entend pas renoncer à ses droits contre lui (art. 832 al. 2 et 834 al. 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 précité consid. 5.2).

L'époux qui requiert l'attribution du bien doit démontrer sa capacité à désintéresser son conjoint et à le libérer des éventuels emprunts hypothécaires (art. 8 CC). A défaut, le juge doit procéder au partage selon les règles ordinaires de l'art. 651 al. 2 CC (ATF 119 II 197 consid. 2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 précité consid. 5.2, 5.3 5.4).

Le jugement revêt un effet formateur (*Gestaltungsentscheid*) et entraîne l'acquisition de la propriété par l'époux requérant au sens de l'art. 656 al. 2 CC (HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, in BSK ZGB I, 6<sup>ème</sup> éd. 2018, n. 19 ad art. 251 CC) au moment où il entre en force (STEINAUER, in CR CC II, 2016, n. 29 ad art. 656 CC; cf. également PERRUCHOUD, in CR CC II, 2016, n. 21 ad art. 651 CC). L'inscription au Registre foncier n'a ainsi qu'un effet déclaratif (STEINAUER, op. cit., *ibidem*).

**3.2.2** L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une

part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation et une simple précision doit être distinguée d'une modification de la demande au sens de l'art. 227 al. 1 ou 317 al. 2 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_377/2016 du 9 janvier 2017 consid. 4.2.3 et les arrêts cités). Le juge doit donc rechercher le sens des déclarations de volonté unilatérales du demandeur telles qu'elles pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de la motivation de la demande, des circonstances du cas à trancher et de la nature juridique de l'action introduite (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 4.1; 5A\_377/2016 précité, *ibidem*).

Il y a modification lorsque le demandeur introduit de nouveaux allégués au procès et que de ce fait, la demande n'est plus identique à celle initialement déposée. La demande reste en revanche identique lorsque les conclusions, les faits et les "tenants et aboutissants juridiques" qui fondent la prétention invoquée sont identiques (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.2 résumé in CPC Online, art. 317 CPC).

**3.2.3** Conformément à l'art. 237 al. 1 CPC, le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable.

**3.3.1** En l'espèce, l'appelant reproche au premier juge de n'avoir prévu dans son dispositif aucun moyen de partage en cas d'impossibilité pour l'intimée de reprendre la dette hypothécaire en son seul nom, voire en cas de mauvaise volonté de celle-ci de procéder en ce sens. Il s'en suivrait qu'en cas d'inaction ou d'impossibilité non fautive, l'intimée aurait la jouissance de l'ancienne villa conjugale "*ad vitam aeternam*", sans que la copropriété ne puisse être partagée. Cette omission contreviendrait à l'art. 651 CC, lequel prévoit qu'en cas de désaccord des époux, le juge peut procéder au partage en nature ou faire vendre la chose aux enchères. L'appelant requiert par conséquent "*une réglementation en trois étapes*" - telle que mentionnée dans ses conclusions d'appel - consistant à impartir à l'intimée un délai de trois mois à compter de l'entrée en force du présent arrêt pour obtenir une décision favorable d'un établissement bancaire concernant sa capacité financière à reprendre l'emprunt hypothécaire grevant l'immeuble, et à défaut, à autoriser la vente du bien immobilier de gré à gré, voire aux enchères publiques.

L'intimée considère ces conclusions comme irrecevables car nouvelles. Elle fait valoir que l'appelant avait conclu, devant le Tribunal, à l'attribution de sa part de copropriété à elle-même moyennant le versement d'une soulte de 672'163 fr. et,

subsidiairement, à ce que soit ordonnée la vente aux enchères publique du bien, sous réserve d'un accord pour une vente de gré à gré. Il n'avait en revanche pris aucune conclusion en cas "*d'impossibilité pour l'intimée de reprendre la dette en son nom, voire en cas de mauvaise volonté de celle-ci*".

**3.3.2** En l'occurrence, lorsqu'il requiert que la Cour impartisse un délai de trois mois à l'intimée pour obtenir une décision favorable d'un établissement bancaire concernant sa capacité financière à reprendre l'emprunt hypothécaire, l'appelant perd de vue que le jugement entrepris condamnait expressément l'intimée à le libérer dudit emprunt. Cette condamnation n'étant assortie d'aucun terme ni délai, elle devenait exécutoire dès l'entrée en force dudit jugement (art. 336 al. 1 let. a CPC), de sorte qu'il incombait à l'intimée de s'y conformer immédiatement, soit aussi vite que la marche ordinaire des affaires le lui permettait (par analogie: HOHL, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> édition 2021, n. 9 ad art. 75 CO). En cas d'inexécution, l'appelant avait la possibilité de saisir le tribunal d'une requête d'exécution au sens de l'art. 338 al. 1 CPC afin que celui-ci prononce à l'encontre de l'intimée les mesures prévues par l'art. 343 al. 1 CPC. Il s'ensuit que la conclusion de l'appelant tendant à la fixation d'un délai de trois mois à l'intimée pour reprendre sa part de la dette hypothécaire relève de la compétence du tribunal de l'exécution et non de celle du juge du fond. Cette conclusion est dès lors irrecevable.

**3.3.3** Cela étant, l'appelant ne se limite pas à conclure à la fixation d'un délai de trois mois à l'intimée pour le libérer de l'emprunt hypothécaire. En cas d'inexécution de l'intimée, il conclut, subsidiairement, à ce que la Cour dise que la vente de l'ancienne villa conjugale aura lieu de gré à gré et d'entente entre les parties dans un nouveau délai de trois mois et, en cas de désaccord ou d'impossibilité de procéder à une telle vente, à ce que la Cour ordonne la vente aux enchères publiques dudit bien.

Contrairement à ce qu'affirme l'intimée, ces conclusions ne sont pas nouvelles. En sollicitant une vente de gré à gré, subsidiairement aux enchères publiques en cas d'incapacité de l'intimée à reprendre sa part de la dette hypothécaire, l'appelant mentionne certes pour la première fois la question de sa libération de ladite dette dans ses conclusions. Dans la mesure où il avait conclu en première instance à ce que le Tribunal ordonne la vente aux enchères publique du bien - sous réserve d'un accord pour une vente de gré à gré - en cas d'absence d'accord de l'intimée avec le montant de la soulte qu'il réclamait, il peut toutefois être considéré que l'appelant sollicitait de manière implicite à être également libéré de la dette hypothécaire, dite libération faisant partie du désintéressement intégral dû à l'époux contraint de céder sa part de copropriété à l'autre. L'introduction de cet élément dans les conclusions de l'appel ne saurait dès lors être considérée comme une nouvelle prétention ou une modification de l'objet du litige.

---

A cela s'ajoute que l'intimée avait elle-même conclu, devant le Tribunal, au prononcé d'un jugement sur partie fixant le montant de la soulte à verser à l'appelant en contrepartie de l'attribution de sa part de copropriété, dans le but de pouvoir démontrer sa capacité à s'acquitter du montant en question et à reprendre la totalité de l'emprunt hypothécaire. Or, les conclusions que l'appelant formule en appel vont précisément dans ce sens. Elles ne sauraient dès lors être considérées comme nouvelles et déclarées irrecevables en vertu de l'art. 317 al. 1 CPC.

**3.3.4** Lesdites conclusions sont par ailleurs fondées. A titre liminaire, il sied de relever que, bien que concluant de façon concordante à l'attribution de la propriété de l'ancienne villa conjugale à l'intimée en première instance, les parties divergeaient de manière notable sur le montant de la soulte due à l'appelant. Dès lors que les modalités du partage demeuraient ainsi litigieuses, l'existence d'un accord quant au rachat, par l'intimée, de la part de l'appelant ne pouvait être retenue. Il incombait par conséquent au Tribunal d'examiner dans quelle mesure l'intimée était en mesure de dédommager pleinement l'appelant et pouvait de la sorte prétendre à l'attribution de l'immeuble sur la base de l'art. 205 al. 2 CC (dans le même sens: arrêt du Tribunal cantonal de Fribourg 101 2020 369 précité, consid. 3.1.2).

L'intimée n'ayant pu faire la démonstration d'une telle capacité dans le cadre de la procédure de première instance, faute notamment de connaître le montant de la soulte qu'elle devrait verser à l'appelant, c'est à tort que le Tribunal a décidé de lui attribuer la propriété de l'immeuble "*à la double condition*" qu'elle verse à l'appelant la soulte fixée par le jugement et obtienne l'aval de la banque créancière gagiste de libérer l'appelant de sa part de la dette hypothécaire. Le jugement du Tribunal revêtant un effet formateur au sens de l'art. 656 al. 2 CC et emportant l'attribution de la propriété du bien dès son entrée en force - l'inscription au Registre foncier n'ayant qu'un effet déclaratif -, il exposait en effet l'appelant au risque de voir sa part de copropriété passer à l'intimée sans être pleinement désintéressé, ni libéré de l'emprunt hypothécaire contracté en son nom. Ce risque était d'autant plus concret que l'intimée n'a précisément pas pu démontrer, en première instance, qu'elle aurait la capacité financière de désintéresser l'appelant et de le libérer de la dette hypothécaire.

La question du montant de la soulte à régler à l'appelant ne pouvant faire l'objet d'un jugement sur incident, les conditions de l'art. 237 al. 1 CPC n'étant pas remplies, le Tribunal devait dès lors inviter l'intimée à produire les pièces permettant d'établir le montant à concurrence duquel elle avait la capacité de désintéresser l'appelant et de reprendre à son compte la dette hypothécaire grevant le bien. Nonobstant les courriers de [la banque] H\_\_\_\_\_ et de I\_\_\_\_\_ produits par l'intimée, une telle information ne nécessite en effet pas de connaître le montant exact de la soulte due à l'époux cédant sa part de copropriété. L'intimée pouvait notamment soumettre aux organismes de crédit, voire à sa caisse de

---

prévoyance professionnelle, une demande de financement fondée sur des chiffres hypothétiques (en ce sens: arrêt du Tribunal cantonal de Fribourg 101 2020 369 précité, consid. 3.2.1). Le Tribunal ne pouvait, en tout état de cause, considérer que l'intimée n'était pas en mesure de fournir de plus amples informations au sujet de sa capacité de financement, sans l'avoir préalablement interpellée sur ce point.

Au vu de ce qui précède, les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris seront annulés et l'affaire renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire sur la capacité de l'intimée à désintéresser l'appelant et à reprendre seule le prêt hypothécaire.

S'il résulte des pièces produites que la soulte due à l'appelant en contrepartie de l'acquisition de sa part de copropriété est inférieure à la somme maximale que l'intimée est en mesure d'offrir - tout en libérant l'appelant de l'emprunt hypothécaire contracté en son nom -, le Tribunal pourra faire droit à ses conclusions tendant à ce que la pleine propriété du bien lui soit attribuée, le jugement revêtant un effet formateur en ce sens. Il devra condamner simultanément l'intimée à verser la soulte précitée à l'appelant et à libérer celui-ci de la dette hypothécaire.

A l'inverse, si le montant de la soulte est supérieur à celui que l'intimée pourrait assumer à teneur des pièces produites, le Tribunal devra constater que la précitée n'a pas établi sa capacité financière à désintéresser l'appelant. Il devra par conséquent la débouter de ses conclusions tendant à l'attribution du bien et ordonner la vente aux enchères publiques de ce dernier, sous réserve d'un accord des parties pour une vente de gré à gré.

4. Il reste à statuer sur le montant de la soulte que l'intimée devrait verser à l'appelant en contrepartie de l'acquisition de sa part de copropriété. L'intimée conclut à cet égard à ce que ladite soulte soit fixée à 455'974 fr. 80 sous déduction du montant de la valeur de rachat de l'assurance-vie troisième pilier de l'appelant nanti auprès de la banque hypothécaire.

**4.1** Lorsqu'il attribue l'immeuble à l'un des époux, le juge fixe l'indemnité due à l'autre conformément aux règles de la copropriété, en tenant compte de la valeur vénale de l'immeuble (ATF 138 III 150 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_464/2012 du 30 novembre 2012 consid. 6.3.1 et les arrêts cités). Pour ce faire, il doit déduire de la valeur vénale de l'immeuble le montant de la dette hypothécaire reprise par le conjoint contributaire ainsi que les fonds propres apportés par chacun des époux, le conjoint cédant sa part obtenant le remboursement de son investissement initial. Le solde qui subsiste est ensuite réparti par moitié entre les époux si ces derniers sont inscrits comme copropriétaires au Registre foncier (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_24/2017 du 15 mai 2017 consid. 5.4; 5A\_417/2012 du 15 août 2012 consid. 4.3.1;

---

5A\_600/2010 du 5 janvier 2011 consid. 6.1; ACJC/1417/2019 du 26 septembre 2019 consid. 5.1.3). On déduit en effet de cette inscription qu'ils ont l'un et l'autre voulu être copropriétaires et partager la plus-value proportionnellement à leurs quotes-parts de copropriété, sans égard au financement réel de l'immeuble (ATF 138 III 150 précité, *ibidem*; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_464/2012 précité, *ibidem*; ACJC/1417/2019 précité, *ibidem*).

**4.2** En l'espèce, le Tribunal a considéré que les créances en remboursement de l'intimée à l'encontre de l'appelant dans le cadre du financement de l'ancienne villa conjugale s'élevaient au total à 109'424 fr. 70 (39'985 fr. + 6'555 fr. 70 + 30'384 fr. + 32'500 fr.), et celles de l'appelant à l'encontre de l'intimée à 3'107 fr. 10, soit au final 106'317 fr. 60 en faveur de l'intimée. Après compensation entre cette créance de l'intimée et la créance de l'appelant correspondant à la valeur de sa part de copropriété (2'270'000 fr. de valeur vénale retenue par l'expert - 1'100'000 fr. de dette hypothécaire / 2 = 585'000 fr.), la soulte due par l'intimée à l'appelant pour l'acquisition de la pleine propriété du bien s'élevait à 478'682 fr., dont à déduire le montant de la valeur de rachat de son assurance-vie.

Dans son appel, l'intimée admet, pour l'essentiel, le calcul résumé ci-dessus. Elle conteste toutefois être débitrice d'un montant de 3'107 fr. 10 envers l'appelant à titre de remboursement des travaux d'entretien et d'amélioration de la villa ainsi que l'a retenu le premier juge. Elle estime au contraire disposer d'une créance de 19'600 fr. 50 envers l'appelant à ce titre. La soulte due en contrepartie de l'attribution de la part de copropriété de l'appelant s'élèverait dès lors à 455'974 fr. 80 et non à 478'682 fr.

**4.3** En l'occurrence, le Tribunal a considéré que les parties s'accordaient sur le fait d'avoir réalisé des travaux d'amélioration et d'entretien dans la maison pour un montant de 262'663 fr. 98 au minimum et d'avoir versé respectivement 15'260 fr. et 15'122 fr. 15 à ce titre. Etaient en revanche litigieuse la ventilation de factures représentant un montant de 196'694 fr. 03. L'appelant avait toutefois concédé que l'intimée avait réglé  $3/5^{\text{èmes}}$  de cette somme et lui-même  $2/5^{\text{èmes}}$ . Cette répartition étant plus favorable à l'intimée qu'une répartition par moitié, elle pouvait être retenue. Le montant de 196'694 fr. 03 devait dès lors être crédité à raison de 78'677 fr. 60 en faveur de l'appelant et de 118'016 fr. 40 en faveur de l'intimée. En tenant compte des montants précités de 15'260 fr. et 15'122 fr. 15, l'appelant avait ainsi réglé 93'937 fr. 60 et l'intimée 133'138 fr. 60 (cf. En fait, let. E.b).

Le Tribunal a ensuite considéré qu'en application de la clé de répartition susmentionnée, l'appelant n'aurait dû régler que 90'830 fr. 50 et l'intimée 136'245 fr. 70. Il s'en suivait que l'appelant avait réglé un montant de 3'107 fr. 10 au-delà de sa part (93'937 fr. 60 - 90'830 fr. 50) et qu'il disposait d'une créance à

---

due concurrence envers l'intimée dans le cadre de la liquidation de la copropriété (cf. En fait, let. E.b).

Ce raisonnement est erroné. Le Tribunal ne pouvait en effet pas déduire de l'admission par l'appelant que l'intimée avait réglé 3/5<sup>èmes</sup> du coût des travaux l'existence d'une convention de répartition selon laquelle l'intimée s'était engagée à assumer 3/5<sup>èmes</sup> des coûts en question et l'appelant 2/5<sup>èmes</sup>. La clé de répartition admise par l'appelant avait en effet uniquement vocation à déterminer les montants effectivement payés par chaque époux; elle n'était pas destinée à déterminer les parts qu'ils s'étaient engagés à assumer dans leurs rapports internes. Aucune convention de répartition n'ayant dès lors été établie, il convenait d'admettre, conformément à la règle générale, une répartition du coût des travaux par moitié, soit 113'538 fr. 10 à la charge de chaque époux [(196'694 fr. 03 + 15'260 fr. + 15'122 fr. 15) / 2]. Il s'ensuit que l'intimée a financé lesdits travaux à hauteur de 19'600 fr. 50 au-delà de sa part (133'138 fr. 60 - 113'538 fr. 10). Elle dispose par conséquent d'une créance à hauteur de ce montant à l'encontre de l'appelant.

Au vu de ce qui précède, les créances de l'intimée à l'encontre de l'appelant générées par le financement de l'ancienne villa conjugale s'élèvent au total à 129'025 fr. 10 (39'985 fr. + 6'555 fr. 70 + 30'384 fr. + 32'500 fr. + 19'600 fr. 50). Après compensation de ces créances avec celle de l'appelant correspondant à la valeur de sa part de copropriété (2'270'000 fr. de valeur vénale retenue par l'expert - 1'100'000 fr. de dette hypothécaire / 2 = 585'000 fr.), la soulte qui serait due à l'appelant en contrepartie de l'acquisition de sa part de copropriété s'élève ainsi à 455'975 fr. (montant arrondi), dont à déduire le montant de la valeur de rachat de l'assurance-vie devant être restituée à l'appelant lors de sa libération de la dette hypothécaire.

**4.4** En conclusion sur ce point, la Cour annulera les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris et réformera ledit jugement en ce sens que la soulte due par l'intimée à l'appelant, en contrepartie de l'attribution de la pleine propriété du bien, est fixée à 455'975 fr., sous déduction la valeur de rachat de l'assurance-vie devant être restituée à l'appelant lorsqu'il sera libéré de la dette hypothécaire (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_). La Cour renverra pour le surplus l'affaire au Tribunal pour instruction complémentaire sur la capacité de l'intimée à désintéresser l'appelant et nouvelle décision sur les modalités de partage de la copropriété des parties.

- 5.** L'intimée conclut à ce qu'il soit constaté qu'elle s'est constituée une prévoyance professionnelle de type deuxième pilier avant son mariage avec l'appelant le \_\_\_\_\_ 1990 et que soit déterminé le montant des avoirs accumulés avant cette date.

Cela fait, elle conclut à ce que soit ordonné le partage équitable de sa prévoyance professionnelle dans une proportion qu'il appartiendra à la Cour de déterminer au regard des circonstances, mais en s'écartant du principe du partage par moitié et en tenant compte des avoirs de prévoyance accumulés avant le mariage.

**5.1** L'art. 122 CC dispose que les prétentions de prévoyance professionnelle acquises durant le mariage et jusqu'à l'introduction de la procédure de divorce sont partagées entre les époux. A teneur de l'art. 123 al. 1 CC, les prestations de sortie acquises, y compris les avoirs de libre passage et les versements anticipés pour la propriété du logement, sont partagées par moitié.

La garantie d'une prévoyance vieillesse appropriée est d'intérêt public. Les maximes d'office et inquisitoire s'imposent concernant la survenance du cas de prévoyance et le montant de la prestation de sortie décisif pour la fixation de l'indemnité de l'article 124 al. 1 CC: le juge de première instance doit ainsi se procurer d'office les documents nécessaires à l'établissement du moment de la survenance du cas de prévoyance et du montant de l'avoir de prévoyance sans être lié par les conclusions concordantes des parties à ce sujet. Les art. 280 et 281 CPC consacrent du reste implicitement l'application de ces principes, vu les pouvoirs de contrôle particuliers accordés au juge en matière de convention sur le partage des prestations de sortie (ATF 129 III 481 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.1; 5A\_407/2018 du 11 janvier 2019 consid. 5.3; 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 10.1).

Le premier juge doit notamment se procurer d'office les documents nécessaires à l'établissement du montant des avoirs de prévoyance de chacun des époux. Cette obligation ne dispense toutefois pas les parties d'une collaboration active à la procédure. Il leur incombe notamment de renseigner le Tribunal si elles estiment que l'instruction ne s'épuise pas en la production des attestations LPP requises (arrêt du Tribunal fédéral 5D\_148/2017 du 13 octobre 2017 consid. 3.1 s. publié in SJ 2015 I 145). Les maximes d'office et inquisitoire ne s'imposent en outre qu'au premier juge concernant les questions qui touchent à la prévoyance professionnelle. En seconde instance, les maximes des débats et de disposition sont applicables sur ce point (ATF 129 III 481 consid. 3.3, JdT 2003 I 760; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_392/2021 précité, *ibidem*; 5A\_407/2018 précité, *ibidem*; 5A\_18/2018 précité, consid. 6; 5D\_148/2017 précité, *ibidem*).

**5.2** En l'espèce, le Tribunal s'est fondé sur l'attestation de E\_\_\_\_\_ du 17 octobre 2017 produite par l'intimée pour retenir que sa prestation de libre passage à la date du mariage s'élevait à 0 fr. et sa prestation de sortie accumulée durant l'union conjugale à 312'804 fr. 35.

L'intimée invoque à cet égard une constatation inexacte des faits et une violation des art. 277 al. 3 et 281 al. 3 CPC. Elle reproche en substance au premier juge

---

d'être parti du postulat qu'elle n'avait pas cotisé à son deuxième pilier avant de se marier et d'avoir retenu que la prestation de sortie accumulée durant l'union conjugale s'élevait à 312'804 fr. 35, en faisant fi des faits qu'elle avait allégués et des pièces qu'elle avait produites. Elle avait en effet expressément indiqué dans son mémoire de réponse du 16 juillet 2018 avoir cotisé avant son mariage ce que l'appelant n'avait pas contesté. Elle n'avait certes pas pu déterminer le montant des avoirs de prévoyance accumulés avant l'union conjugale. Sa recherche d'informations avait toutefois été rendue compliquée par le fait que M\_\_\_\_\_, première caisse de prévoyance à laquelle elle été affiliée, n'existait plus car elle avait fusionné avec J\_\_\_\_\_ entre 1992 et 1996. Quoi qu'il en soit, aucun élément n'indiquait qu'elle n'avait pas cotisé au deuxième pilier avant son mariage, "*au contraire comme le prouv[ait] notamment le courrier de la L\_\_\_\_\_ du 13 octobre 2017*" (appel, p. 11). La maxime d'office imposait dès lors au Tribunal de procéder à une instruction plus approfondie de la situation, subsidiairement de renvoyer l'affaire au tribunal compétent conformément à l'art. 281 al. 3 CPC, après avoir déterminé les proportions du partage.

**5.3** En l'occurrence, il sied de relever, à titre liminaire, que l'appelant a contesté, dans sa réplique du 16 novembre 2018, l'affirmation de l'intimée selon laquelle elle avait cotisé au deuxième pilier avant son mariage mais n'avait pas pu déterminer la valeur des avoirs accumulés à cette date. Il a ajouté que, si aucun montant n'était mentionné sur l'attestation de E\_\_\_\_\_ du 17 octobre 2017, il convenait de retenir que l'intimée n'avait pas cotisé au deuxième pilier avant l'union conjugale. Conformément à l'art. 8 CC, il incombait dès lors à l'intimée d'établir les faits qu'elle invoquait au sujet du partage de sa prévoyance professionnelle.

Or, les pièces produites ne permettent précisément pas d'établir que l'intimée aurait cotisé au deuxième pilier avant de se marier. Il résulte certes du courriel de J\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> novembre 2017 que l'intimée a été affiliée à la caisse de prévoyance de K\_\_\_\_\_ SA entre 1993 et 1995 - soit, à teneur des pièces produites, M\_\_\_\_\_, absorbée dans l'intervalle par J\_\_\_\_\_. Il est également mentionné que J\_\_\_\_\_ - à l'époque encore M\_\_\_\_\_ - a reçu, le 1<sup>er</sup> octobre 1993, une prestation de libre passage de 20'491 fr. de l'ancienne institution de prévoyance de l'intimée. La date à compter de laquelle l'intimée a été affiliée à cette "ancienne institution" ne ressort toutefois pas du courriel en question, de sorte qu'il ne peut être inféré de cette pièce que l'intimée avait déjà cotisé au deuxième pilier lorsqu'elle s'est mariée.

La L\_\_\_\_\_ s'est quant à elle limitée à indiquer, dans son courrier du 13 octobre 2017, avoir reçu une prestation de libre passage de 31'148 fr. 15 de M\_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> septembre 1995 et que cette caisse ne lui avait pas communiqué le montant de la prestation de sortie de l'intimée "*à la date du mariage*". Il n'est toutefois nullement indiqué dans ce courriel que la prestation de libre passage en question

aurait été accumulée, pour partie, avant cette date. Ce courrier n'est dès lors d'aucun secours pour appuyer la thèse de l'intimée.

S'agissant de ses difficultés alléguées à déterminer le montant de sa prestation de sortie à la date du mariage et d'une prétendue violation de la maxime inquisitoire par le Tribunal, l'intimée semble perdre de vue qu'elle était représentée par un avocat tout au long du procès et qu'elle était dès lors tenue de collaborer de manière active à la procédure. Or, elle s'est bornée à alléguer, devant le Tribunal, ne pas avoir pu déterminer le montant des avoirs de prévoyance accumulés à la date du mariage sans solliciter un quelconque approfondissement de l'instruction de la cause sur ce point. Elle n'a allégué à aucun moment avoir interpellé J\_\_\_\_\_ afin de lui demander le nom de l'institution de prévoyance de laquelle provenait la prestation de libre passage reçue en 1993 par M\_\_\_\_\_. Elle ne prétend pas non plus qu'une telle démarche aurait été vaine au motif que J\_\_\_\_\_ ne disposerait plus de cette information. En tout état de cause, le seul fait que J\_\_\_\_\_ ait absorbé M\_\_\_\_\_ entre 1992 et 1996 ne permet pas de retenir que cette caisse n'aurait pas été en mesure de donner suite à une telle demande de renseignement. L'intimée n'a enfin indiqué à aucun moment pour quel employeur elle travaillait à l'époque du mariage, si tant est que tel ait été le cas, et auprès de quelle institution elle aurait été affiliée dans ce cadre.

Au vu de sa passivité, l'intimée ne saurait dès lors reprocher au Tribunal de s'être fondé sur l'attestation de E\_\_\_\_\_ et d'avoir retenu, sur la base des indications contenues dans celle-ci, qu'elle n'avait pas cotisé au deuxième pilier avant la date du mariage, sans procéder à davantage d'investigations. Le grief de violation de la maxime inquisitoire est dès lors infondé.

En tout état de cause, et comme le relève l'appelant, il résulte des certificats de prévoyance produits par l'intimée que celle-ci avait accumulé un capital vieillesse de 20'933 fr. au 1<sup>er</sup> janvier 1994 et de 27'868 fr. au 1<sup>er</sup> janvier 1995. Or, si l'on considère que l'intimée a cotisé à hauteur de 6'935 fr. au deuxième pilier durant l'année 1994 (27'868 fr. - 20'933 fr.), une période de trois ans lui aurait été nécessaire pour accumuler le capital de 20'933 fr. dont elle disposait au 1<sup>er</sup> janvier 1994 (20'933 fr. / 6'935 fr. = 3,02). Il est dès lors parfaitement plausible que l'intimée n'ait commencé à cotiser qu'en 1991, soit après la date du mariage célébré le \_\_\_\_\_ 1990.

L'intimée sera dès lors déboutée de ses conclusions tendant à ce qu'il soit constaté qu'elle avait déjà cotisé au deuxième pilier à la date du mariage et le jugement entrepris confirmé en tant qu'il retient que l'intégralité de la prestation de sortie de l'intéressée - soit 312'804 fr. 35 - a été accumulée durant l'union conjugale.

**5.4** Ceci étant, il reste à statuer sur le grief de l'intimée relatif au partage par moitié de ses avoirs de prévoyance professionnelle.

---

L'art. 124b CC règle les conditions auxquelles le juge ou les époux peuvent déroger au principe du partage par moitié des avoirs de prévoyance professionnelle prévu à l'art. 123 CC. Selon l'art. 124b al. 2 CC, le juge attribue moins de la moitié de la prestation de sortie au conjoint créancier ou n'en attribue aucune pour de justes motifs. Tel est en particulier le cas quand le partage par moitié s'avère inéquitable - et non plus manifestement inéquitable, ceci afin de laisser une plus grande marge d'interprétation au juge - en raison de la liquidation du régime matrimonial ou de la situation économique des époux après le divorce (ch. 1) ou des besoins de prévoyance de chacun des époux, compte tenu notamment de leur différence d'âge (ch. 2). Le texte de l'art. 124b al. 2 CC prévoit ainsi la possibilité pour le juge de s'écarter du principe par moitié pour de justes motifs et mentionne deux catégories d'exemples à ses chiffres 1 et 2, sans toutefois préciser plus avant cette notion (ATF 145 III 56 consid. 5.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_106/2021 du 17 mai 2021 consid. 3.1 résumé in DroitMatrimonial.ch). Selon le Message du Conseil fédéral, il y a par exemple iniquité lorsque l'un des époux est employé et dispose d'un revenu et d'un deuxième pilier modestes, tandis que l'autre conjoint est indépendant, ne dispose pas d'un deuxième pilier, mais se porte beaucoup mieux financièrement (Message du 29 mai 2013 concernant la révision du Code civil suisse [Partage de la prévoyance professionnelle en cas de divorce], FF 2013 4341, p. 4370 s. ad art. 124b CC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_106/2021 précité, *ibidem*). Une exception au partage par moitié des avoirs de prévoyance peut également se justifier si les parties se sont constitué un patrimoine très différent en raison d'une grande disparité d'âge, par exemple vingt ans ou plus (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_729/2020 du 4 février 2021 consid. 8.1 et 5A\_153/2019 du 3 septembre 2019 consid. 6.3.2 résumés in DroitMatrimonial.ch, ainsi que les références citées).

Toute inégalité consécutive au partage par moitié ou persistant après le partage par moitié ne constitue pas forcément un juste motif au sens de l'art. 124b al. 2 CC. Les proportions du partage ne doivent toutefois pas être inéquitables. L'iniquité se mesure à l'aune des besoins de prévoyance professionnelle de l'un et de l'autre conjoint, en prenant en compte toutes les circonstances relatives aux revenus et au patrimoine (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_729/2020 précité, *ibidem*). Sous cet angle, le partage est inéquitable lorsque l'un des époux subit des désavantages flagrants par rapport à l'autre conjoint (ATF 145 III 56 consid. 5.4; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_106/2021 précité, *ibidem*; 5A\_153/2019 précité, *ibidem*). Une exception au partage par moitié en raison de la différence d'âge ne peut dès lors être admise que si les époux ont des perspectives de revenus et de prestations de vieillesse comparables (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_729/2020 précité, *ibidem* ; 5A\_153/2019 précité, *ibidem*).

**5.5** En l'espèce, le Tribunal a retenu à titre liminaire que le montant des avoirs de prévoyance susceptibles d'être partagés s'élevait à 387'211 fr. 35. Le solde du versement anticipé dont l'intimée avait bénéficié en 2004 à titre d'encouragement

à la propriété pour l'acquisition de l'ancien domicile conjugal, soit 74'407 fr., devait en effet être ajouté à sa prestation de sortie en 312'804 fr. 35. Ce point n'est, à raison, pas contesté en appel de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Le Tribunal a ensuite réfuté que le partage par moitié des avoirs LPP de l'intimée devrait être considéré comme inéquitable au motif que l'appelant n'avait pas cotisé au deuxième pilier mais seulement au troisième. Il résultait en effet du dossier que les époux s'étaient constitués des troisièmes piliers équivalents. Le partage du bien immobilier du couple n'emportait quant à lui aucune conséquence inéquitable sur les expectatives de l'intimée. Soit l'intimée acquérait la part de son époux en contrepartie d'une indemnité correspondant à sa valeur vénale, soit le bien était vendu à des tiers, auquel cas la "*perte de la maison*" serait compensée par le produit de la vente. La différence d'âge entre les parties, soit six ans, n'était enfin pas pertinente.

**5.6** En l'occurrence, l'intimée fait valoir que le partage par moitié de sa prestation de sortie constituerait une iniquité manifeste dès lors qu'elle ne recevrait aucun montant à ce titre de la part de l'appelant, lequel conserverait en outre son troisième pilier. Elle deviendrait par ailleurs débitrice de l'intégralité de la dette hypothécaire grevant l'ancien logement familial et ne disposerait plus que de deux ou trois ans pour renflouer son troisième pilier, contre dix ans pour l'appelant.

Ce faisant, l'intimée se limite toutefois à reprendre ses arguments de première instance sans chercher à démontrer en quoi l'appréciation du Tribunal serait contraire à l'art. 124b al. 2 CC. La conformité de son grief avec les exigences résultant de l'art. 311 al. 1 CPC est par conséquent discutable.

L'intimée ne saurait, quoi qu'il en soit, être suivie dans son raisonnement. S'agissant du partage de la copropriété portant sur l'ancien domicile familial, le versement par l'intimée à l'appelant de la soulte fixée au terme du présent arrêt et la reprise par l'intimée de l'intégralité de la dette hypothécaire sera en effet compensée par l'attribution de la pleine propriété du bien. L'opération étant ainsi financièrement neutre, la Cour - à l'instar du Tribunal - ne discerne pas en quoi elle rendrait le partage par moitié de la prévoyance vieillesse de l'intimée inéquitable.

Le fait que l'appelant - qui travaille en tant qu'indépendant - ne dispose d'aucun deuxième pilier et ne versera dès lors aucun montant à ce titre à l'intimée ne suffit pas non plus pour admettre une telle iniquité. Une telle situation peut en effet être admise lorsque l'époux employé dispose d'un revenu et d'un deuxième pilier modestes, tandis que le conjoint indépendant ne dispose d'aucune prévoyance professionnelle mais se porte beaucoup mieux financièrement. Le cas d'espèce est toutefois radicalement différent. L'intimée dispose en effet d'un deuxième pilier conséquent et d'un troisième pilier équivalent à celui de l'appelant. Elle n'affirme

---

par ailleurs pas que celui-ci bénéficierait d'une situation financière bien meilleure que la sienne, ce qui ne résulte pas non plus du dossier. Il s'ensuit qu'une fois la prestation de sortie de l'intimée partagée par moitié, les parties disposeront d'une prévoyance vieillesse équivalente. L'on ne saurait dès lors considérer que l'intimée subirait un désavantage flagrant par rapport à l'appelant en lui versant la moitié de sa prestation de sortie.

Contrairement à ce qu'affirme l'intimée, la différence d'âge entre les parties - soit six ans - n'est par ailleurs pas suffisante au sens de la jurisprudence pour justifier de déroger au principe du partage par moitié. Au moment de l'introduction de la présente procédure, l'intimée était en outre âgée de 56 ans de sorte qu'elle avait encore sept années entières devant elle - et non deux à trois ans comme elle le prétend - pour consolider sa prévoyance. Or, elle ne tente à aucun moment de démontrer que sa situation financière ne lui permettait pas de compenser, à tout le moins partiellement, le partage de sa prestation de sortie durant ce laps de temps. Elle ne prétend pas non plus que l'appelant serait en mesure, grâce à ses revenus, de se constituer d'ici à sa retraite une prévoyance plus importante que la sienne. Son grief s'avère dès lors également mal fondé sur ce point.

Le fait que l'intimée se soit acquittée de l'intégralité des intérêts hypothécaires de l'ancien logement familial durant le mariage n'est au surplus pas relevant, étant rappelé que seule une violation grave de l'obligation d'entretien de la famille ayant mené à une situation particulièrement choquante peut justifier de déroger au principe du partage par moitié (cf. ATF 145 III 56 consid. 5.3.2 et 5.4).

Au vu de ce qui précède, il ne saurait être reproché au Tribunal d'avoir ordonné le partage par moitié de la prestation de sortie de l'intimée et d'avoir alloué un montant de 193'605 fr. 70 à l'appelant à ce titre. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

- 6. 6.1** Les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC). Ils sont mis à la charge de la partie succombante (art. 95 et 106 al. 1 1<sup>ère</sup> phrase CPC). 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). La Cour peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation, notamment lorsque le litige relève du droit de la famille (art. 107 al. 1 let. c CPC).

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

**6.2** En l'espèce, la quotité et la répartition des frais de première instance ne sont pas critiqués par les parties. L'affaire étant renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision, il se justifie toutefois d'annuler le jugement entrepris sur ce point et d'inviter le Tribunal à statuer à nouveau sur la question des frais dans le cadre de la décision qu'il rendra.

**6.3** Les frais des deux appels seront quant à eux arrêtés respectivement à 2'000 fr. et 3'000 fr. (art. 30 et 35 RTFMC).

Au vu de la nature du litige, et dans la mesure où elles obtiennent chacune partiellement gain de cause, les parties supporteront chacune les frais de leur propre appel, lesquels seront compensés avec les avances qu'elles ont fournies, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Compte tenu de la nature familiale du litige, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel (art. 107 al. 1 let. c CPC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 22 février 2021 contre le jugement JTPI/15849/2020 rendu le 18 décembre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10974/2017-11.

Déclare recevable l'appel interjeté par B\_\_\_\_\_ le 22 février 2021 contre le jugement susmentionné.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2, 3, 5 et 6 du dispositif du jugement entrepris et statuant à nouveau:

Dit qu'en cas d'attribution de la pleine propriété de l'immeuble sis sur la parcelle no 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_, situé 3\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE) et de la part de copropriété pour 1/45<sup>ème</sup> de la parcelle no 4\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ (C\_\_\_\_\_) (ch. 2a) à B\_\_\_\_\_, la soulte due à A\_\_\_\_\_ s'élèvera à 455'975 fr., dont à déduire le montant de la valeur de rachat de l'assurance-vie troisième pilier de A\_\_\_\_\_ nantie en mains de la banque hypothécaire qui sera restituée à ce dernier (police no 5\_\_\_\_\_ auprès de D\_\_\_\_\_, valeur au jour de la libération de la dette).

Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal de première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais judiciaires de l'appel de A\_\_\_\_\_ à 2'000 fr., les met à la charge du précité et les compense avec l'avance qu'il a effectuée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Arrête les frais judiciaires de l'appel de B\_\_\_\_\_ à 3'000 fr., les met à la charge de la précitée et les compense avec l'avance qu'elle a effectuée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

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

**Siégeant :**

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