



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/5335/2021

ACJC/1191/2024

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU JEUDI 26 SEPTEMBRE 2024

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 7ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 6 novembre 2023, représenté par Me Stéphanie FRANCISOZ GUIMARAES, avocate, BRS Berger Recordon & de Saugy, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Sonia RYSER, avocate, Locca Pion & Ryser, promenade du Pin 1, case postale, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 octobre 2024.

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/12572/2023 du 6 novembre 2023, communiqué aux parties pour notification le 15 décembre 2023, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, notamment, dissous par le divorce le mariage contracté le \_\_\_\_\_ 2007 à C\_\_\_\_\_ (Allemagne) par B\_\_\_\_\_, née [B\_\_\_\_\_] le \_\_\_\_\_ 1975 à C\_\_\_\_\_ (Allemagne), et A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1975 à D\_\_\_\_\_ (Allemagne) (chiffre 1 du dispositif); dit que l'appartement de 4 pièces en attique, ainsi qu'un garage au 1<sup>er</sup> sous-sol, sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève (parcelle n° 2\_\_\_\_\_, canton de Genève, section du E\_\_\_\_\_, n° 20 lot 3\_\_\_\_\_ et n° 4 lot 4\_\_\_\_\_) serait vendu de gré à gré (ch. 3) et que, si ce bien immobilier n'est pas vendu de gré à gré dans un délai de 6 mois dès le prononcé du présent jugement, il sera vendu aux enchères publiques (ch. 4); dit que le solde net du prix de vente après le remboursement de l'hypothèque grevant ce bien immobilier, le remboursement des avoirs du 2<sup>ème</sup> pilier prélevés par les parties pour acquérir ledit bien et le paiement des éventuels frais, commissions de courtage, taxes, émoluments et impôts, sera partagé par moitié entre les parties (ch. 5); condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ le montant de 78'739 fr. 20 à titre de liquidation du régime matrimonial, hors partage du bien immobilier (ch. 6); dit que moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, le régime matrimonial des parties est liquidé et qu'elles n'ont plus de prétention à faire valoir l'une envers l'autre à ce titre (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 18).
- B.** Par acte d'appel déposé au greffe de la Cour le 1<sup>er</sup> février 2024, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation des chiffres 4, 8 et 18 du dispositif dudit jugement, soutenant, en substance, que le Tribunal n'avait pas constaté de manière exacte les faits pertinents en ne retenant pas que les travaux effectués sur la véranda de l'appartement copropriété des parties avaient été effectués après la dissolution de leur régime matrimonial, et d'avoir en conséquence violé le droit en ayant considéré que les travaux en question avaient été financés par des acquêts de l'appelant, alors qu'ils avaient été financés par lui seul postérieurement à la dissolution du régime, de sorte que l'intimée, copropriétaire du bien, lui était redevable de la moitié de la valeur desdits travaux, soit d'une somme de 130'979,50 fr.

En outre, il soutient que le jugement doit être corrigé en tant que le délai de 6 mois prévu pour la vente du bien immobilier de gré à gré doit débiter au jour de l'entrée en force du jugement de première instance et non à celui de son prononcé, comme le retient le Tribunal.

Par réponse à l'appel du 22 avril 2024, l'intimée a conclu à son rejet. Elle n'avait pas consenti aux travaux; le paiement de ceux-ci n'avait pas été prouvé; quoiqu'il en soit, l'aurait-il été, qu'il aurait été fait au moyens d'acquêts et notamment d'un

---

ancien compte commun des époux, aucune preuve d'un financement extérieur postérieur à la dissolution du régime matrimonial n'ayant été apportée.

Par réplique du 27 mai et duplique du 28 juin 2024, les parties ont essentiellement persisté dans leurs conclusions antérieures.

**C.** Résultent pour le surplus de la procédure les faits suivants seuls pertinents :

**a.** B\_\_\_\_\_, née [B\_\_\_\_\_] le \_\_\_\_\_ 1975 à C\_\_\_\_\_, Allemagne, et A\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1975 à D\_\_\_\_\_, Allemagne, tous deux de nationalité allemande, se sont mariés le \_\_\_\_\_ 2007 à C\_\_\_\_\_ (Allemagne).

Les parties n'ont pas conclu de contrat de mariage.

**b.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont mis un terme à leur vie commune en janvier 2019.

A\_\_\_\_\_ est resté au domicile conjugal dont les parties sont copropriétaires, soit un appartement de 4 pièces en attique, ainsi qu'un garage au 1<sup>er</sup> sous-sol, sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève (parcelle n° 2\_\_\_\_\_, canton de Genève, section du E\_\_\_\_\_, n° 20 lot 3\_\_\_\_\_ et n° 4 lot 4\_\_\_\_\_). Il y réside avec sa compagne actuelle et leur enfant.

**c.** Par requête déposée par-devant le Tribunal de première instance le 22 mars 2021, B\_\_\_\_\_ a formé une demande unilatérale en divorce.

**d.** Le Tribunal a retenu, s'agissant de la situation professionnelle de A\_\_\_\_\_, sans que cela ne soit contesté, qu'il avait travaillé pour F\_\_\_\_\_, son contrat ayant ensuite été repris par la société G\_\_\_\_\_, jusqu'au 31 janvier 2021, puis avait émargé au chômage jusqu'au mois de novembre 2022. Il avait travaillé ensuite moins d'un an pour H\_\_\_\_\_ pour un salaire net moyen de l'ordre de 15'200 fr. jusqu'au 30 août 2023. Sa situation professionnelle est depuis lors inconnue.

**e.** Les parties étaient co-titulaires d'un compte bancaire dont le solde s'élevait à 289'967 fr. 73 au 22 mars 2021, date d'introduction de la demande. Le solde du compte bancaire de 114'613 fr. 64 a été réparti entre les parties en septembre 2021.

Le 25 janvier 2021, G\_\_\_\_\_, l'ancien employeur de A\_\_\_\_\_, avait versé sur ce compte bancaire le montant de 450'333 fr. à la suite de son licenciement à titre de "separation package".

**f.** Les parties sont copropriétaires de l'appartement sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève, acquis le 31 mai 2017 pour un montant global, frais compris, de 1'281'900 fr.

Ce bien a été financé de la façon suivante : 850'000 fr. d'hypothèque, 207'856 fr. 25 du 2<sup>ème</sup> pilier de A\_\_\_\_\_, 55'893 fr. 75 du 2<sup>ème</sup> pilier de B\_\_\_\_\_.

---

54'072 fr. 05 du 3<sup>ème</sup> pilier de A\_\_\_\_\_, 54'072 fr. 05 du 3<sup>ème</sup> pilier de B\_\_\_\_\_ et le solde de 60'005 fr. 90 en espèces.

Les parties s'entendent sur le fait que ce bien a été financé par des acquêts à l'exception d'une somme de 20'553 fr., litigieuse en première instance.

Au 28 février 2021, la dette hypothécaire auprès de la banque I\_\_\_\_\_ s'élevait à 843'499 fr. 85.

A\_\_\_\_\_ a fait procéder en avril 2021 à la réfection de la véranda de l'appartement en raison d'infiltrations d'eau survenues dès 2018. Il a allégué que sa compagne actuelle lui avait prêté la somme de 278'402 fr. 95 pour effectuer les travaux, ce prêt n'étant actuellement pas remboursé. Il n'a pas démontré ses allégations.

B\_\_\_\_\_ a fait valoir en première instance qu'elle n'avait pas donné son accord avec les travaux et qu'il n'était pas établi que la plus-value provenait de la réfection du jardin d'hiver. La question de la plus-value n'est plus litigieuse.

Il ressort des documents produits par A\_\_\_\_\_, des factures validées par l'architecte et acquittées d'un montant total de 261'958 fr. 26.

L'architecte J\_\_\_\_\_, expert choisi par B\_\_\_\_\_, a estimé dans son rapport du 19 janvier 2023 le bien immobilier à 1'540'000 fr. en tenant compte d'une valeur de 80'000 fr. pour la véranda (non comprise la quote-part terrasse) et de 297'000 fr. pour les terrasses.

L'architecte K\_\_\_\_\_, expert choisi par A\_\_\_\_\_, a estimé dans son rapport du 5 mars 2023 le bien immobilier à 1'501'000 fr., comprenant un total de 171'990 fr. pour la véranda et 231'254 fr. pour les terrasses.

Les parties ont, par-devant le Tribunal, convenu de retenir, comme valeur de leur bien immobilier, le montant de 1'520'000 fr.

A\_\_\_\_\_ a fait part de sa volonté de reprendre le bien immobilier mais n'a pas obtenu le financement nécessaire. La question de la vente de celui-ci n'est plus contestée.

**g.** Dans ses plaidoiries finales au Tribunal du 21 juillet 2023, B\_\_\_\_\_ a conclu, s'agissant du reliquat de litige faisant l'objet de la présente procédure d'appel, à ce qu'il soit donné acte aux parties de leur engagement à vendre l'appartement sis rue I\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève à un tiers choisi d'entente entre elles ou, à défaut de signature d'un contrat de vente dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force du jugement de divorce, à ce que soit ordonnée la vente aux enchères publiques de l'appartement précité et à ce que le bénéfice ou la perte résultant de la vente de cet immeuble soit partagé par moitié entre les parties, après déduction

---

des frais de vente, du remboursement de la dette hypothécaire et du remboursement des avoirs LPP auprès des institutions de prévoyance.

Quant à A\_\_\_\_\_, dans ses plaidoiries finales au Tribunal du même jour, il a conclu notamment, à l'attribution en sa faveur de la part de copropriété de B\_\_\_\_\_ sur le bien immobilier, ainsi que sur le garage au 1<sup>er</sup> sous-sol, moyennant la reprise par lui-même de l'entier de la dette hypothécaire grevant l'immeuble et le versement d'une soulte de 36'531 fr. 35, et à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 139'201 fr. 50 correspondant à la dette de celle-ci à son égard en lien avec les travaux pour la réfection du jardin d'hiver suite à des problèmes d'infiltrations d'eau dont le montant de 278'402 fr. 95 avait été assumé par lui-même grâce à un prêt de sa compagne. Subsidiairement, A\_\_\_\_\_ a conclu, s'agissant du bien immobilier copropriété des parties, à ce qu'il leur soit donné acte de leur accord de le mettre en vente de gré à gré, ainsi que le garage au 1<sup>er</sup> sous-sol, à un prix au moins égal à la valeur d'expertise en 1'520'000 fr. dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force du jugement de divorce, en mandatant un professionnel choisi d'entente entre elles et, à défaut de la réalisation d'une vente de gré à gré dans le susdit délai ou dans celui que les parties auraient prolongé d'entente entre elles, à ce que soit ordonnée la vente aux enchères du bien précité.

Suite à quoi le jugement querellé a été prononcé.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).
- 1.2** Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.
- 1.3** La maxime des débats s'applique à la procédure concernant le régime matrimonial (art. 277 al. 1 CPC).
- 1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).
2. L'élément de fait que l'appelant considère comme constaté de façon inexacte par le Tribunal dans son jugement a été intégré dans l'état de fait du présent arrêt.

L'appelant conteste essentiellement pour le surplus le fait que le Tribunal ait retenu que le montant des coûts de réfection de la véranda de l'appartement, copropriété des parties, avait été payé au moyen de ses acquêts, dans la mesure où il fait valoir qu'au moment de ladite rénovation, il ne pouvait plus y avoir constitution d'acquêts du fait du dépôt de la demande en divorce, le coût desdits

travaux ayant par ailleurs été réglé grâce à un prêt de son actuelle compagne. L'intimée lui est dès lors redevable de la moitié du montant investi selon les règles régissant la copropriété (art. 649 al. 2 CC).

Les parties ne remettent pas en cause la réglementation prévue par le Tribunal relative à la vente du bien immobilier (sous réserve du *dies a quo* : cf. consid. 3 ci-dessous), ni la valeur de celui-ci. L'intimée conteste à nouveau avoir été impliquée dans les discussions relatives à la réfection de la véranda, sans en tirer de conclusion, ni former appel joint. La constatation du Tribunal selon laquelle elle a donné son accord sera dès lors, en tant que de besoin, reprise telle quelle.

La question essentielle qui fait l'objet de la procédure d'appel est celle de la qualification par le Tribunal d'acquêts de l'appelant des sommes payées pour l'exécution desdits travaux et les conséquences de cette qualification.

**2.1** Selon l'art. 204 al. 2 CC, s'il y a divorce (...) la dissolution du régime matrimonial rétroagit au jour de la demande.

En cas de divorce, le partage d'un bien en copropriété, comme aussi le règlement des autres rapports juridiques spéciaux existant entre les époux, doit, dans une première étape, être effectué avant de passer ensuite à la liquidation du régime matrimonial selon les articles 205 ss CC. Le partage de la copropriété s'effectue conformément aux règles ordinaires des articles 650 et 651 CC, auxquelles s'ajoute le mode de partage prévu par l'article 205 al. 2 CC (ATF 138 III 150).

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. 205 al. 2 CC; ATF 138 III 150, cité).

La plus-value se calcule en déduisant de la valeur vénale du bien les montants liés aux investissements effectués par chacune des parties. Chaque partie est, en effet, en droit de récupérer les fonds qu'elle a investis lors de l'acquisition du bien (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_464/2012, c. 6.3.1).

Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prévoit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

**2.2** En l'espèce, les parties sont copropriétaires de l'appartement de la rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, acquis en 2017 pour le prix de 1'281'900 fr. (prix de vente, cédule et frais de notaire), dont le prix actuel, à teneur de l'accord des parties sur ce point sur la base des expertises requises, se monte à 1'520'000 fr.

Le Tribunal a retenu, ce qui n'est plus contesté, que l'acquisition de ce bien avait été financée entièrement grâce aux acquêts de chacun des époux, d'un montant équivalent.

S'agissant des travaux de réfection de la véranda, ceux-ci ont été entrepris en raison de problèmes d'infiltrations d'eau ayant débuté lorsque les parties étaient encore ensemble et à la demande de la propriété par étage.

Ils ont été exécutés dès avril 2021, soit postérieurement à l'introduction de la demande en divorce et à la dissolution du régime matrimonial (art. 204 al. 2 CC).

Le Tribunal a retenu, sans que cela ne soit contesté, que les expertises sollicitées par les parties ont tenu compte du fait que la véranda, rénovée, participait nécessairement à la valeur actuelle du bien immobilier telle que fixée et admise par les parties.

Avec le Tribunal également, on doit retenir que l'appelant n'a pas démontré s'être acquitté du coût des travaux de réfection de la véranda à hauteur de 261'958 fr. 26 par le biais d'autres biens que des acquêts.

L'appelant soutient, en résumé, que les travaux qu'il a fait exécuter sur la véranda postérieurement à la dissolution du régime matrimonial ne pourraient pas avoir été payés au bénéfice d'acquêts, puisqu'au moment en question il ne pouvait plus s'en constituer.

Or, tout d'abord, il ressort du dossier que les travaux sur la véranda ont été exécutés à partir d'avril 2021, alors que la demande en divorce avait été déposée en mars 2021. Jusqu'à cette dernière date, les revenus des parties constituaient des acquêts.

Par ailleurs, alors que de janvier 2021 à novembre 2022, l'appelant émargeait à la Caisse de chômage, on peut douter qu'il ait pu constituer une épargne, dès après la dissolution du régime (avril 2021), suffisante pour s'acquitter des coûts de la rénovation tels que retenus ci-dessus.

En outre, comme le Tribunal l'a retenu également, il n'est en rien établi par le dossier que l'appelant aurait bénéficié d'un prêt de sa compagne actuelle à hauteur de ce montant ou d'un autre. Ce fait n'a pas été prouvé, ses seules déclarations n'étant pas suffisantes.

Par conséquent, il en découle que les montants ayant servi au paiement des frais de rénovation de la véranda de l'appartement en copropriété des parties sont nécessairement ceux accumulés pendant le mariage par les époux, soit des acquêts. L'intimée fait à ce propos référence, en particulier, à un compte joint des parties, d'un solde de près de 290'000 fr. au jour de la dissolution du régime matrimonial, qui aurait servi (pour partie) au paiement. Quoiqu'il en soit, à défaut

---

que l'appelant ait démontré que les coûts de rénovation auraient été supportés par ses biens propres ou par des tiers, ils sont présumés l'avoir été par les acquêts, constitués pendant le mariage (art. 200 al. 3 CC). Le fait que le paiement ait eu lieu après la dissolution du régime n'a pas d'incidence sur la qualification des fonds utilisés, l'origine de ceux-ci (acquêts constitués avant la dissolution) n'étant en rien affectée par leur utilisation postérieure.

Par conséquent, les chiffres 8 et 18 du dispositif du jugement querellé ne pourront qu'être confirmés.

3. L'appelant sollicite encore la modification du chiffre 4 dudit dispositif, considérant que le Tribunal a été peu clair en ordonnant la vente de gré à gré de l'appartement dans un délai de 6 mois dès le prononcé du jugement, puis la vente aux enchères publiques, alors qu'il ne devait ordonner la vente qu'à l'entrée en force du jugement et non dès son prononcé.

L'intimée conclut au rejet de cette conclusion dans la mesure où le Tribunal a précisé qu'il ne pouvait lui être imposé le maintien de la copropriété plus longtemps.

**3.1** Selon l'art. 277 al. 1 CPC, la maxime des débats s'applique à la procédure concernant le régime matrimonial et les contributions d'entretien après le divorce. Dans le cadre de la procédure, le Tribunal établit les faits d'office (al. 3).

**3.2** Dans ses plaidoiries finales du 23 juillet 2023, l'intimée avait conclu à ce que le Tribunal ordonne la vente aux enchères de l'appartement copropriété des parties, dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force du jugement de divorce, si aucun contrat de gré à gré n'avait été passé dans ce laps de temps. L'appelant avait conclu de même.

En statuant que ces modalités devaient être mises en œuvre dans un délai de 6 mois dès le prononcé de son jugement, le Tribunal a statué *ultra petita*.

Par conséquent, sur ce point, le jugement sera annulé et il sera statué conformément à la conclusion de l'appelant.

4. En définitive, le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué sera modifié au sens de ce qui précède et le jugement confirmé pour le surplus.
5. Dans la mesure où il succombe pour l'essentiel, l'appelant supportera les frais de la procédure d'appel arrêtés à 1'500 fr, entièrement compensés par l'avance de frais versée et sera condamné au paiement de dépens d'appel en 1'500 fr. en faveur de l'intimée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 1<sup>er</sup> février 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/12572/2023 rendu le 6 novembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5335/2021.

**Au fond :**

Modifie le chiffre 4 du dispositif dudit jugement en ce sens que le délai de 6 mois prévu dans ce chiffre débute à l'entrée en force du jugement du Tribunal.

Confirme ledit jugement pour le surplus

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1500 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais fournie qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ 1'500 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Paola CAMPOMAGNANI, Madame Stéphanie MUSY, juges; Madame Camille LESTEVEN, 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.*