

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

5A 936/2020

Arrêt du 15 juillet 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président, Marazzi, von Werdt, Schöbi et Bovey.  
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Alexandre J. Schwab, avocat,  
recourant,

contre

B. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me François Bellanger, avocat,  
intimé.

Objet

action en partage de copropriété,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 1er septembre 2020 (C/1280/2014, ACJC/1234/2020).

Faits :

A.

A.a. B. \_\_\_\_\_ est ingénieur civil et administrateur de la société anonyme B. \_\_\_\_\_ SA, dont le but est l'exploitation d'un bureau d'ingénieurs à U. \_\_\_\_\_.

A. \_\_\_\_\_ exerce la profession d'architecte. Il était titulaire d'une entreprise individuelle, inscrite au registre du commerce de U. \_\_\_\_\_ et active dans l'architecture, l'achat et la vente d'immeubles jusqu'au 26 juin 2019. A cette date, le patrimoine de l'entreprise a été transféré à la société C. \_\_\_\_\_ SA, dont A. \_\_\_\_\_ est l'unique administrateur.

Depuis cette dernière date, A. \_\_\_\_\_ est également l'associé gérant de la société A. \_\_\_\_\_ Architecte Sàrl.

A.b. B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires à raison d'une moitié chacun de deux biens-fonds sur la commune de U. \_\_\_\_\_, à savoir la parcelle no 486, sise à la rue X. \_\_\_\_\_ (ci-après: l'immeuble X. \_\_\_\_\_) et la parcelle no 1151 sise à la rue Y. \_\_\_\_\_ (ci-après: l'immeuble Y. \_\_\_\_\_).

Des immeubles sont construits sur ces deux parcelles.

L'immeuble X. \_\_\_\_\_ a été acquis le 15 janvier 2001, l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ le 11 décembre 2003.

A.c. Les deux immeubles ont été rénovés et transformés en plusieurs appartements locatifs. Les contacts initiaux avec la banque afin d'obtenir un financement ont été effectués par A. \_\_\_\_\_; celui-ci a également formulé la demande de financement et de crédit de construction auprès de l'établissement bancaire. Tous les crédits ont été accordés solidairement aux parties, le crédit hypothécaire signé et rediscuté à son échéance entre elles; des comptes collectifs ont été ouverts, sur lesquels les loyers ont été versés.

A.d. Avant l'acquisition de l'immeuble X. \_\_\_\_\_, les parties ont signé une " convention de partenariat pour la résidence X. \_\_\_\_\_ " le 4 décembre 2000. Celle-ci prévoyait que le mandat de

gestion de l'immeuble était confié à " l'agence immobilière A. \_\_\_\_\_ " pour une durée de six ans. En cas de vente de l'immeuble ou de désaccord des partenaires quant à sa gestion, le mandat serait révoqué. La convention prévoyait également que l'élaboration des plans et la direction du chantier étaient confiées à un bureau tiers, le " pilotage et le suivi financier du projet " à A. \_\_\_\_\_ et le dossier d'ingénierie à B. \_\_\_\_\_.

A.e. Selon certains témoignages, " l'agence A. \_\_\_\_\_ ", voire A. \_\_\_\_\_ lui-même, assumaient la gestion opérationnelle, technique et administrative de l'immeuble X. \_\_\_\_\_. La gestion administrative de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ était en revanche effectuée par D. \_\_\_\_\_ SA, les autres tâches concernant cet immeuble étant assumées par le " bureau de A. \_\_\_\_\_ ".

A.f. Jusqu'en 2012, année au cours de laquelle un conflit a éclaté entre les parties, celles-ci se rencontraient régulièrement afin de discuter de manière informelle de la gestion des immeubles, des projets à venir et décisions à prendre sur les travaux à entreprendre et le renouvellement d'échéances hypothécaires.

A.f.a. Toute la documentation relative au calcul de la valeur locative, basée sur les informations fournies par A. \_\_\_\_\_ était remise à B. \_\_\_\_\_, étant précisé que celui-ci ne s'est jamais plaint de la gestion opérée par son associé concernant les deux immeubles.

A.f.b. Plusieurs requêtes en autorisation de construire ont été déposées s'agissant de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_. Une première en 2005, concernant les sous-sols et l'ascenseur, une deuxième et une troisième le 21 mars 2006 pour les combles et la façade en pignon, et une quatrième le 30 septembre 2011, pour un aménagement de la cour, soit la transformation de boxes en cabinets médicaux. L'avant-projet et le devis estimatif ont été élaborés par le " bureau de A. \_\_\_\_\_ ". Deux des quatre requêtes en autorisation de construire ont été produites; les deux parties y sont mentionnées sous la rubrique " propriétaire ", mais seule la signature de A. \_\_\_\_\_ y figure.

A.f.c. Plusieurs témoins ont également indiqué que le " bureau de A. \_\_\_\_\_ " avait également exécuté dans cet immeuble des travaux d'entretien et de rénovation suite aux départs de locataires.

A.g. En 2012, B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ sont entrés en conflit dans le cadre d'un projet de E. \_\_\_\_\_ relatif à la construction d'un bâtiment sur une parcelle voisine de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_. E. \_\_\_\_\_ et le " bureau de A. \_\_\_\_\_ " ont chacun déposé une demande d'autorisation de construire sur leur parcelle respective. Dans ce contexte, A. \_\_\_\_\_ a été contacté par E. \_\_\_\_\_ afin de coordonner leurs travaux. Des séances se sont tenues, auxquelles tant B. \_\_\_\_\_ que A. \_\_\_\_\_ ont participé. Après s'être tous deux opposés au projet de E. \_\_\_\_\_, le premier cité a été mandaté comme ingénieur civil dudit projet alors que son associé a continué de s'y opposer, considérant que le projet dévaloriserait l'immeuble Y. \_\_\_\_\_. Cette situation a mis un terme à la coordination et à la collaboration avec E. \_\_\_\_\_ et créé le conflit entre les parties.

A.h. Par courrier du 19 novembre 2012, B. \_\_\_\_\_ a formellement interdit à A. \_\_\_\_\_ " d'accomplir quelque acte juridique, d'effectuer toute dépense ou n'importe quelle autre démarche ou action concernant la copropriété X. \_\_\_\_\_ sans [s]on accord préalable écrit ".

Le 27 novembre 2012, B. \_\_\_\_\_ a informé A. \_\_\_\_\_ qu'il n'était plus autorisé à agir pour les immeubles X. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ sans son consentement exprès.

Concernant l'immeuble X. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ a indiqué à A. \_\_\_\_\_ que son activité de régisseur cessait avec effet immédiat. Il lui a également rappelé qu'il n'avait " plus aucun mandat d'architecte pour faire quelques démarches que ce soit ".

S'agissant de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_, il a interdit à A. \_\_\_\_\_ d'entreprendre des travaux sans son accord exprès.

A.i.

A.i.a. Le 24 avril 2013, A. \_\_\_\_\_ a adressé à la " Résidence Y. \_\_\_\_\_, c/o A. \_\_\_\_\_ Architecte " deux notes d'honoraires d'architecte d'un montant de 119'230 fr. 70, respectivement 84'951 fr. 25, pour " travaux exécutés à ce jour: préparation de l'avant-projet, préparation du devis général et du plan financier, étude des détails de construction, préparation des plans d'autorisation de construire et dépôt de la requête, suivi des démarches administratives et modification du dossier et correspondances diverses ".

Le même jour, il a encore adressé à la " Résidence Y. \_\_\_\_\_, c/o A. \_\_\_\_\_ Architecte " une note d'honoraires d'architecte pour un montant de 8'775 fr. pour des " travaux d'entretien exécutés

suite au départ de locataires " dans cinq appartements, plus particulièrement " remise en état général des appartements et remplacement des agencements de cuisines, adjudications, suivi des travaux, contrôle des factures, réception des locaux ".

Le lendemain, A. \_\_\_\_\_ a adressé à " A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, c/o A. \_\_\_\_\_ Architecte " une facture pour débours d'architecte de 378 fr. concernant l'immeuble Y. \_\_\_\_\_.

A.i.b. A la même date, " l'agence immobilière A. \_\_\_\_\_ " a adressé à la " Résidence X. \_\_\_\_\_, c/o A. \_\_\_\_\_ Architecte " une facture de 106'424 fr. 40 pour des honoraires de gestion, soit " t ravaux de gestion exécutés à ce jour: 1. Mise en location des appartements, 2. Suivi des encaissements des locataires, 3. Suivi des paiements aux tiers, 4. Suivi du crédit hypothécaire et de son renouvellement, 5. Tenue des comptes " pour la période du 1er janvier 2002 au 31 décembre 2012.

Toujours le 25 avril 2013, A. \_\_\_\_\_ a adressé à la " Résidence X. \_\_\_\_\_, c/o A. \_\_\_\_\_ Architecte " une note d'honoraires d'architecte de 11'934 fr. pour " travaux d'entretien exécutés suite au départ des locataires " dans neuf appartements, plus précisément " remise en état général des appartements en fonction de l'état dans lequel ils ont été restitués, adjudication des travaux, suivi des travaux, contrôle des factures, réception des locaux ".

A.j. Le 12 mars 2014, A. \_\_\_\_\_ a fait notifier à B. \_\_\_\_\_ un commandement de payer portant sur les sommes de 106'424 fr. 40 et 11'934 fr. 30, toutes deux portant intérêts à 5% dès le 25 avril 2013 (poursuite no xx xxxxxx x).

Aux termes du commandement de payer, la cause de l'obligation était la facture du 25 avril 2013 à titre d'honoraires de gestion de l'immeuble pour les années 2002 à 2012 et la facture du 25 avril 2013 à titre d'honoraires d'architecte pour les travaux d'entretien exécutés suite au départ des locataires.

B. \_\_\_\_\_ y a formé opposition le 20 mars 2014.

B.

B.a. Par acte déposé le 17 avril 2014, B. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: le Tribunal) d'une action en partage. Dans leur teneur finale, ses conclusions tendaient en substance à ce que le Tribunal ordonnât le partage en nature des parcelles nos 1151 et 486 en lui attribuant la propriété de la première (immeuble Y. \_\_\_\_\_) moyennant le paiement d'une soulte à A. \_\_\_\_\_, celui-ci se voyant attribuer la propriété du second bien-fonds (immeuble X. \_\_\_\_\_); subsidiairement, B. \_\_\_\_\_ sollicitait la vente aux enchères publiques des deux parcelles, plus subsidiairement encore leur vente aux enchères entre les deux parties.

Dans sa réponse, A. \_\_\_\_\_ a principalement conclu au rejet de l'action formée par B. \_\_\_\_\_; subsidiairement, il a requis pour l'essentiel le partage en nature des parcelles litigieuses, plus subsidiairement encore, leur vente aux enchères privées, voire à titre plus subsidiaire, leur vente aux enchères publiques. Sur demande reconventionnelle, il a conclu à ce que B. \_\_\_\_\_ soit astreint à lui payer les sommes de 106'424 fr. 40, 11'934 fr. 30 et 378 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 25 avril 2013, de même que les montants de 119'230 fr. 70, 84'951 fr. 25 et 8'775 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 24 avril 2013, la mainlevée définitive de l'opposition formée par sa partie adverse dans le cadre de la poursuite qu'il avait diligentée à son encontre étant prononcée ( supra let A.k) et la société simple formée entre les parties concernant la gestion et l'administration des immeubles litigieux, dont l'existence devait être préalablement constatée par le Tribunal, étant liquidée, puis dissoute.

B. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que A. \_\_\_\_\_ soit débouté de toutes ses conclusions reconventionnelles.

Dans ses plaidoiries finales écrites, tout en indiquant persister dans les conclusions formulées en cours d'instance, A. \_\_\_\_\_ a réclamé le partage en nature des deux immeubles, l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ lui étant attribué moyennant le paiement d'une soulte de 105'000 fr. en faveur de B. \_\_\_\_\_, auquel l'immeuble X. \_\_\_\_\_ devait être attribué; le montant de la soulte était fixé en référence à la différence de valeur des biens-fonds telle que fixée par l'expertise administrée dans le cadre de la procédure ( infra let. B.b).

B.b. Celle-ci a arrêté la valeur vénale de l'immeuble X. \_\_\_\_\_ à 6'460'000 fr. et celle de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ à 6'565'000 fr.

Différents témoins ont été entendus.

La cause a été gardée à juger le 20 août 2019.

Par arrêt du Tribunal fédéral du 6 septembre 2019 (arrêt 1C 510/2018), l'autorisation de construire délivrée en faveur de E. \_\_\_\_\_ et liée au projet de construction sur la parcelle voisine de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ a définitivement été annulée. Les arguments de E. \_\_\_\_\_ ont été jugés

défendables mais insuffisants pour établir le caractère arbitraire de la décision de la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève selon laquelle ce projet causerait de graves inconvénients à la parcelle de l'immeuble Y.\_\_\_\_\_.

B.c. Le Tribunal a statué le 13 novembre 2019. Sur demande principale, il a notamment constaté le droit au partage de la copropriété des parties sur les parcelles litigieuses (ch. 1), ordonné le partage en nature (ch. 2), attribué à B.\_\_\_\_\_ la propriété de l'immeuble Y.\_\_\_\_\_ (ch. 3) et celle de l'immeuble X.\_\_\_\_\_ à A.\_\_\_\_\_ (ch. 4), astreint B.\_\_\_\_\_ à verser une soulte de 105'000 fr. à A.\_\_\_\_\_ dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision (ch. 5). Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté A.\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions (ch. 8). Les frais (ch. 9) et dépens (ch. 10) ont été arrêtés et répartis entre les parties, celles-ci étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 11).

Suite à une requête en rectification déposée par B.\_\_\_\_\_, le ch. 5 du dispositif du jugement précité a été rectifié en ce sens que la soulte à verser à A.\_\_\_\_\_ se chiffrait à 52'500 fr.

B.d. Statuant sur l'appel de A.\_\_\_\_\_ et l'appel joint de B.\_\_\_\_\_ le 1er septembre 2020, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: cour cantonale) a annulé le ch. 9 du dispositif du jugement entrepris, procédé à une nouvelle répartition des frais et dépens entre les parties, celles-ci étant au surplus déboutées de toutes autres conclusions.

C.

Agissant le 4 novembre 2020 par la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral, A.\_\_\_\_\_ (ci-après: le recourant) conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal, à l'attribution en sa faveur de l'immeuble Y.\_\_\_\_\_ moyennant le paiement d'une soulte de 105'000 fr. à B.\_\_\_\_\_ (ci-après: l'intimé), à l'attribution en sa faveur (recte: en faveur de l'intimé) de l'immeuble X.\_\_\_\_\_, à la condamnation de l'intimé au paiement, en sa faveur, des sommes de 106'424 fr. 40, 11'934 fr. 30 et 378 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 25 avril 2013, des sommes de 119'230 fr. 70, 84'951 fr. 25 et 8'775 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 24 avril 2013, la mainlevée définitive de l'opposition faite à la poursuite no xx xxxxxx xx étant prononcée.

Invités à se déterminer, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt tandis que l'intimé conclut à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet; il ne se détermine pas sur la réplique déposée par le recourant.

L'arrêt a été rendu en audience de délibération (art. 58 al. 1 let. b LTF).

Considérant en droit :

1.

Le recours en matière civile est recevable (art. 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 90 et 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine pas toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, mais seulement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). L'art. 42 al. 2 LTF exige par ailleurs que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation des droits fondamentaux que si de tels griefs ont été invoqués et motivés par le recourant (" principe d'allégation "; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influencer le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore

lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

3.

Le recourant invoque d'abord la violation des art. 651 al. 2 et 4 CC, prétendant de surcroît que l'application de ces dispositions se fonderait sur une appréciation manifestement inexacte des faits.

3.1. La cour cantonale a d'abord souligné que les parties ne contestaient pas le mode de partage décidé par le premier juge, à savoir le partage en nature des deux biens immobiliers; seule restait litigieuse l'attribution de ceux-ci.

Elle a considéré à cet égard que les deux parties se trouvaient dans une situation d'égalité parfaite vis-à-vis des deux biens-fonds, cela tant d'un point de vue financier et administratif que sous l'angle de leur implication dans la gestion des travaux que les deux immeubles avaient nécessités. Contrairement à ce qu'affirmait le recourant, l'issue de la procédure administrative relative à l'annulation de l'autorisation de construire délivrée à E. \_\_\_\_\_ n'était pas déterminante pour constater l'existence d'un lien particulier entre l'une des parties et l'un des immeubles. En décidant ainsi d'accorder plus de poids au fait que l'intimé avait favorisé la voie transactionnelle dans le cadre du conflit opposant les parties à E. \_\_\_\_\_ et en prenant en considération que le recourant n'avait pas assumé la gestion administrative de l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ alors qu'il s'était chargé pendant de nombreuses années de celle de l'immeuble X. \_\_\_\_\_, le Tribunal n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en attribuant le premier immeuble à l'intimé et le second au recourant.

3.2. Le recourant estime en revanche que l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ devait lui revenir dès lors qu'il y était plus étroitement lié. Il reproche à la cour cantonale d'avoir d'abord occulté le fait que l'intimé était intervenu dans la gestion de l'immeuble X. \_\_\_\_\_ en décidant unilatéralement d'octroyer la location d'un de ses appartements à l'un de ses employés pour en percevoir directement les loyers, au détriment de la copropriété. Agissant comme un propriétaire unique, il aurait ainsi démontré le lien particulier qui l'unirait à cet immeuble. L'autorité cantonale aurait ensuite méconnu la portée de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C 510/2018. Pour l'essentiel, le recourant soutient à ce dernier égard que l'arrêt précité confirmait les graves inconvénients qu'aurait subi l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ si le projet de construction de E. \_\_\_\_\_ sur la parcelle voisine devait être mené à son terme. Or alors que lui-même s'était " engagé bec et ongles " contre le projet de E. \_\_\_\_\_ et avait avec succès " porté à bout de bras les procédures [l']émaillant " afin de préserver la copropriété d'une dévalorisation certaine, l'intimé avait pour sa part préféré cautionner ce projet invraisemblable, pour lequel aucune voie transactionnelle n'était

envisageable. Mettant enfin son activité constante en faveur des deux immeubles en opposition avec la passivité chronique de l'intimé à leur égard, le recourant en déduit qu'en retenant que sa partie adverse avait un lien plus étroit avec l'immeuble Y. \_\_\_\_\_, la cour cantonale avait procédé à une pesée des intérêts " inepte " et arbitraire, confinant à l'injustice.

3.3.

3.3.1. La fin de la copropriété emprunte nécessairement les deux étapes suivantes : le principe du partage (art. 650 CC), puis sa mise en oeuvre (art. 651 CC), seule ici litigieuse.

L'art. 651 al. 1 CC laisse les copropriétaires libres de partager la copropriété comme ils le veulent. Ceux-ci peuvent ainsi partager l'objet en nature, procéder à une vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix; il est également envisageable qu'un ou plusieurs copropriétaires reprennent la part des autres. Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'eux peut ouvrir l'action en partage (art. 651 al. 2 CC). Le juge détermine alors le mode de partage. Il ne peut toutefois le fixer totalement librement: il est en effet d'abord lié par les conclusions concordantes des parties à cet égard, même si les modalités en sont encore litigieuses (p. ex. les parties ont manifesté la volonté d'exclure la vente aux enchères publiques ou ne s'entendent pas sur la partie qui doit se voir attribuer la chose, tout en étant d'accord sur la reprise de la part des autres par un propriétaire; arrêts 5A 62/2015 du 28 avril 2015 consid. 2.3 et les références doctrinales; 5A 411/2013 du 25 septembre 2014 consid. 4.3.1 publié in SJ 2015 I 247 consid. 4; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, n° 21 ad art. 651 CC); à défaut d'accord entre les copropriétaires, le juge statue alors selon sa libre appréciation

(art. 4 CC), mais dans les limites de l'art. 651 al. 2 CC: il ne peut ainsi qu'ordonner le partage en nature ou, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente, soit aux enchères publiques, soit entre copropriétaires (arrêt 5A 62/2015 précité, *ibid.*), ces deux modes étant exhaustifs; sans l'accord de toutes les parties, le juge ne peut ainsi imposer une autre solution (BRUNNER/WICHTERMANN, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n° 12 ad art. 651 CC; PERRUCHOUD, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n° 29 ad art. 651 CC et les références).

Pour prendre sa décision, le juge ne se fondera pas seulement sur le caractère divisible, sans diminution notable de valeur, de la chose; il tiendra compte de la situation d'espèce, des circonstances personnelles, des besoins et aspirations des copropriétaires. Son jugement sera fonction de la nature de la chose et de l'équité (art. 4 CC). S'il se révèle que le partage en nature et la vente aux enchères auront des effets à peu près équivalents pour les deux copropriétaires, ce n'est que si le partage matériel peut être réalisé d'une manière raisonnable et qu'il confère à chacun sa part que le juge l'ordonnera. Seule cette interprétation permet au juge de tenir compte de tous les éléments du problème et d'éviter de rendre, dans la mesure du possible, une décision inéquitable. Il appartient ainsi au juge de décider, selon ces mêmes principes, si l'importance de la soulte à payer pour compenser soit l'inégalité des parts de copropriété soit le fait que la chose ne peut être divisée en parts égales (art. 651 al. 3 CC) ne constitue pas un obstacle au partage en nature (ATF 100 II 187 consid. 2e).

3.3.2. L'autorité cantonale appelée à statuer en équité dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Le Tribunal fédéral n'intervient à cet égard qu'en cas d'excès ou d'abus, autrement dit si le juge s'est écarté sans motif des principes établis par la doctrine et la jurisprudence, s'il s'est fondé sur des faits qui ne devaient jouer aucun rôle pour la solution du cas d'espèce ou si, au contraire, il n'a pas tenu compte de circonstances qui auraient impérativement dû être prises en considération, ou encore si sa décision aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 142 III 617 consid. 3.2.5 et les références).

### 3.4.

3.4.1. Il s'agit avant tout de souligner que, devant l'autorité cantonale, les parties ont chacune conclu à un partage en nature des biens immobiliers dont elles étaient copropriétaires, les conclusions subsidiaires prises devant le premier juge ayant été abandonnées. La cour cantonale était ainsi liée par ces conclusions concordantes ( *supra* consid. 3.3.1; cf. également la maxime de disposition [art. 58 CPC]).

3.4.2. Il convient ensuite de relever que le recourant ne prétend pas que les parts issues du partage ordonné par la cour cantonale ne seraient pas d'égale valeur; en adhérant au partage en nature, il a au demeurant accepté le risque d'une attribution insatisfaisante, inhérent au mode de partage ici choisi.

Au surplus, l'étroitesse du lien unissant les parties aux immeubles, critère d'attribution choisi par la cour cantonale pour départager celles-ci, n'est pas remise en cause par le recourant; les critiques qu'il développe quant à son application concrète sont de surcroît essentiellement appellatoires et ainsi insuffisantes à retenir que la juridiction aurait excédé son pouvoir d'appréciation sur ce point. Certes, le recourant s'est montré nettement plus actif que l'intimé dans le processus d'acquisition, dans la gestion et l'administration des deux biens-fonds; ainsi que l'a relevé à juste titre la cour cantonale, cette circonstance ne permet pas d'en déduire un lien plus étroit avec l'un des deux immeubles. L'on ne saurait par ailleurs reprocher à l'autorité cantonale d'avoir injustement apprécié l'absence de caractère décisif de l'issue de la procédure liée à l'annulation de l'autorisation de construire délivrée à E. \_\_\_\_\_: d'une part, le caractère " invraisemblable " et non susceptible de transaction du projet ne ressort pas des faits, mais relève de l'appréciation personnelle du recourant, le Tribunal de céans ayant certes retenu, sous l'angle de l'arbitraire, les graves inconvénients du projet, tout en jugeant néanmoins

défendables les arguments développés par E. \_\_\_\_\_ pour l'appuyer; d'autre part, il faut admettre, avec la cour cantonale, la faible probabilité que l'intimé, en tant que copropriétaire de la parcelle Y. \_\_\_\_\_, eût accepté la dévalorisation de celle-ci par un projet de construction auquel il collaborait, les motifs vénaux, avancés par le recourant, s'appuyant, une fois encore, sur sa seule appréciation. Il ressort par ailleurs des témoignages instruits en cours de procédure et de la motivation développée par l'intimé dans sa réponse que la perception unilatérale d'un loyer de l'immeuble X. \_\_\_\_\_ par l'intimé s'inscrit dans le contexte du litige opposant les parties, en sorte que l'on ne saurait retenir de ce fait l'existence d'un lien de gestion particulier entre l'intimé et ledit immeuble. Confirmer la décision du premier juge en privilégiant l'attitude transactionnelle de l'intimé

dans le cadre du projet de E. \_\_\_\_\_ pour lui attribuer l'immeuble Y. \_\_\_\_\_ et en tenant compte de la gestion administrative de l'immeuble X. \_\_\_\_\_ par le recourant - non contestée par celui-ci - pour lui octroyer cette dernière parcelle apparaît ainsi exempt de tout écart d'appréciation de la part de l'autorité cantonale.

4.

Le recourant s'en prend également au refus de la cour cantonale d'admettre ses conclusions reconventionnelles en paiement de ses honoraires et débours d'architecte.

4.1. Si la cour cantonale a admis l'existence de prestations d'architecte de la part du recourant, elle a néanmoins considéré que la question de sa rémunération, élément essentiel du contrat d'architecte, ne faisait l'objet d'aucun accord écrit entre les parties. Se fondant sur les circonstances entourant le conflit ainsi que sur différents témoignages instruits en cours de procédure, la juridiction cantonale en a déduit la réelle et commune volonté des parties de ne pas rétribuer les prestations d'architecte fournies par le recourant ou son "bureau", à tout le moins pendant la durée de la copropriété. Les éventuelles conséquences de son partage sur l'exigibilité des honoraires réclamés n'avaient cependant pas à être examinées en tant que les factures produites ne permettaient pas de démontrer l'accord de l'intimé quant aux montants des prestations facturées ni la justification de ceux-ci par rapport à l'activité déployée; à cela s'ajoutait encore la question de l'identité imprécise des débiteurs et du créancier ressortant des factures établies par le recourant, imprécision soulignée par la cour cantonale pour en déduire le vraisemblable caractère pro forma des factures sur lesquelles le recourant fondait ses prétentions reconventionnelles.

4.2. En tant que les conséquences de la fin de copropriété sur l'éventuelle exigibilité des honoraires d'architectes réclamés par le recourant n'ont pas été examinées par la cour cantonale, il convient de s'arrêter à la question de la valeur probante des factures établies par l'intéressé, suffisante à elle seule à sceller le sort du litige sur ce point.

4.2.1. Le contrat d'architecte n'est pas réglé spécifiquement dans la loi et peut recouvrir différentes prestations, telles que l'établissement de plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble (sur ce contrat, cf. notamment: ATF 145 III 190 consid. 4.2; arrêt 4A 508/2019 du 9 juillet 2020 consid. 3 et les nombreuses références). Lorsque l'architecte s'oblige en sus à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global. Selon la jurisprudence, il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise (ATF 134 III 361 consid. 5.1 et 6.2.2; 127 III 543 consid. 2a; arrêts 4A 190/2019 du 8 octobre 2019 consid. 5.1 non publié aux ATF 145 III 506; 4A 89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 4 et les références). Lorsque les parties n'ont pas explicitement prévu de rémunération, ces prestations-là autorisent l'architecte à réclamer la rémunération usuelle selon l'art. 394 al. 3 CO, celles-ci, le prix à déterminer d'après la valeur du travail fourni et les dépenses encourues, selon l'art. 374 CO; l'art. 394 al. 3 CO est cependant appliqué à l'ensemble des prestations car une distinction entre les deux catégories n'engendrerait pratiquement aucune différence dans le résultat (arrêt 4A 230/2013 du 17 septembre 2013 consid. 2 et la référence doctrinale; cf. également 4A 89/2017 précité consid. 5 et 5.2).

4.2.2. Invoquant l'art. 374 CO, le recourant prétend que les factures sur lesquelles il fonde sa rémunération ont été établies d'après la valeur de son travail et les dépenses consenties. Or ainsi que l'a relevé à juste titre la cour cantonale, les factures produites par le recourant ne permettent pas de démontrer que la rémunération exigée serait en adéquation par rapport à l'activité déployée, ou, du moins usuelle (cf. art. 394 al. 3 CO), la simple affirmation de l'intéressé en ce sens étant à cet égard manifestement insuffisante. Le refus de la cour cantonale d'ordonner une expertise à ce sujet est certes invoqué par le recourant, sans toutefois que les enjeux de cette remarque soient réellement développés. Il ressort des considérations factuelles de l'arrêt entrepris que, devant la cour cantonale, le recourant avait conclu à ce qu'il lui soit " réservé le droit " de requérir d'autres preuves, notamment une expertise; il n'établit cependant pas en avoir sollicité l'administration ultérieurement, étant évident que le fardeau de la preuve lui incombait pourtant sur ce point, ainsi que le relève d'ailleurs à juste titre l'intimé.

5.

Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires sont arrêtés en fonction des conclusions restées litigieuses devant l'instance

précédente - soulte et créances d'honoraires - et en référence au Tarif des émoluments judiciaires du Tribunal fédéral (RS 173.110.210.1). De même que les dépens, ils sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.  
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.  
Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge du recourant.
3.  
Une indemnité de 10'000 fr., à verser à l'intimé à titre de dépens, est mise à la charge du recourant.
4.  
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 15 juillet 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : de Poret Bortolaso