

Couple, étranger, domicile conjugal, liquidation du régime matrimonial, procédure

**Art. 121 al. 3, 170, 200 al. 3, 209 al. 2 et 3, et 211 CC ; 55 al. 1, 150 al. 1, 157, 160 al. 1, 164 et 277 al. 1 et 2 CPC**

**Liquidation du régime matrimonial – rappels (art. 200 al. 3 et 211 CC).** Présomption d'acquêt (art. 200 al. 3 CC) (consid. 3.2). La définition des critères servant à fixer la valeur vénale de l'objet est une question de droit, alors que la détermination de la valeur vénale est une question de fait (art. 211 CC) (consid. 4.1).

**Droit d'habitation sur le logement de famille (art. 121 al. 3 CC).** Lorsque la présence d'enfants ou d'autres motifs importants le justifient, l'autorité judiciaire peut attribuer à l'une des parties un droit d'habitation de durée limitée sur le logement de la famille qui appartient à l'autre, pour autant que l'on puisse raisonnablement l'imposer à celle-ci, et moyennant une indemnité ou une déduction équitable de la contribution d'entretien (art. 121 al. 3 CC). Le principe et la durée du droit d'habitation relèvent du pouvoir d'appréciation de l'autorité judiciaire (art. 4 CC) qui doit statuer en tenant compte de toutes les circonstances (not. en pesant les intérêts divergents des conjoint-e-s), mais en priorité du bien des enfants (consid. 5.1).

**Liquidation du régime matrimonial – maxime des débats.** Rappel de l'application de la maxime des débats et de ses conséquences (art. 55 al. 1, art. 150 al. 1 et art. 277 al. 1 et 2 CPC) (consid. 7.2.2.2). Sous réserve d'un accord ferme des parties (ce qui n'est pas le cas en l'espèce), la détermination de la valeur vénale d'un immeuble dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial nécessite à tout le moins de bonnes connaissances du marché immobilier sur lequel le bien se trouve, *a fortiori* lorsqu'il s'agit d'un pays tiers (consid. 7.4.2).

**Devoir de renseigner (art. 170 CC) et de collaborer à l'administration des preuves (art. 157, 160 al. 1 et 164 CPC).** Lorsqu'un-e conjoint-e viole le devoir de renseigner imposé par l'art. 170 CC en refusant de collaborer avec le tribunal, ce comportement peut avoir pour conséquence de convaincre l'autorité judiciaire de la fausseté complète ou partielle de ses allégations. Par ailleurs, si, nonobstant l'obligation de collaborer à l'administration des preuves de l'art. 160 al. 1 CPC, une partie s'y refuse sans motif valable, le tribunal en tient compte lors de l'appréciation des preuves (art. 164 CPC). Cette dernière disposition ne donne aucune instruction quant aux conséquences à tirer et ne prescrit en particulier pas que l'autorité judiciaire doive automatiquement conclure à la véracité des faits présentés par l'adverse partie. Il s'agit plutôt de traiter le refus injustifié de collaborer comme un élément parmi d'autres lors de la libre appréciation des preuves (art. 157 CPC) (consid. 7.5.2).

**Récompenses – répartition de la plus-value ou moins-value (art. 209 al. 2 et 3 CC).** Lorsque plusieurs masses ont contribué à l'acquisition, l'amélioration ou la conservation d'un bien au sens de l'art. 209 al. 3 CC et qu'une partie du financement a été assurée par une hypothèque, se pose la question de la répartition de la plus-value ou de la moins-value afférente au financement par ces fonds étrangers. L'hypothèque, en tant que dette, grève la masse à laquelle est attribué l'immeuble (art. 209 al. 2 CC). La plus-value ou la moins-value doit être répartie proportionnellement entre les diverses masses ayant participé. Cette règle posée à l'ATF 141 III 53, consid. 5.4.5, a remplacé celle de l'ATF 138 III 150, consid. 5.1.4 (consid. 8.3).

#### Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,  
von Werdt et Bovey.

Greffière : Mme Gudit.

Participants à la procédure

5A\_978/2020

A.A.,

représenté par Me Andrea von Flüe, avocat,  
recourant,

*contre*

B.A.,

représentée par Me Marie Berger, avocate,  
intimée,

et

5A\_980/2020

B.A.,

représentée par Me Marie Berger, avocate,  
recourante,

*contre*

A.A.,

représenté par Me Andrea von Flüe, avocat,  
intimé.

Objet

divorce (liquidation du régime matrimonial, droit d'habitation),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 22 septembre 2020 (ACJC/1311/2020).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** B.A., née en 1964, et A.A., né en 1968, se sont mariés en 1993.

Ils n'ont pas conclu de contrat de mariage.

Ils sont les parents de quatre enfants, dont trois sont actuellement majeurs et dont le cadet, C., est né en 2004.

**A.b.** Le 1er mars 2015, les parties se sont séparées, l'épouse quittant seule la maison familiale et les enfants restant y vivre avec leur père. Depuis le 1er juin 2016, l'épouse loue un appartement dans un immeuble propriété de sa mère, pour un loyer de 2'000 fr. par mois.

**B.**

**B.a.** Le 22 octobre 2015, l'épouse a formé une requête unilatérale en divorce devant le Tribunal de première instance du canton de Genève (ci-après: tribunal).

**B.b.** Par ordonnance du 28 novembre 2017, le tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a

notamment attribué la garde de l'enfant mineur ainsi que la jouissance de la maison familiale à l'époux.

**B.c.** Par jugement du 26 septembre 2019, le tribunal a, entre autres, prononcé le divorce des parties, attribué la garde de l'enfant mineur au père, accordé un droit de visite à la mère, réglé la question de l'entretien de l'enfant, attribué à l'épouse la propriété et la jouissance exclusive de la maison familiale, moyennant le paiement d'une soulte de 178'582 fr. 50 en mains de l'époux et la reprise par elle de la totalité de la dette hypothécaire, ordonné au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription du bien concerné au seul nom de l'épouse, dès la preuve du versement de la soulte précitée, condamné l'époux à verser à celle-ci 144'931 fr. 17 au titre de partage des acquêts, dit que les comptes bancaires communs des parties devaient être partagés par moitié entre elles, condamné l'époux à restituer divers objets à l'épouse, dit que, sous réserve de ce qui précédait, chaque partie conservait ses biens en Suisse et à l'étranger, y compris ses avoirs bancaires, condamné les parties à exécuter le jugement en tant que de besoin et dit que, moyennant respect de ce qui précédait, elles n'avaient plus de prétentions à faire valoir l'une envers l'autre. Le tribunal a en outre débouté l'époux de ses conclusions tendant à l'octroi d'un droit d'habitation sur la maison familiale, ordonné le partage par moitié des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés pendant le mariage et donné acte aux parties qu'elles ne réclamaient pas de contribution d'entretien après divorce. Enfin, le tribunal a arrêté les frais judiciaires à 21'530 fr., en les répartissant à raison de 10'000 fr. à la charge de l'épouse et de 11'530 fr. à la charge de l'époux, dit qu'il n'était pas alloué de dépens et débouté les parties de toutes autres conclusions.

**B.d.** Par arrêt du 22 septembre 2020, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Cour de justice), statuant sur appel de chacune des parties, a annulé le jugement du 26 septembre 2019 en tant qu'il portait sur les questions relatives à l'attribution de la propriété de la villa familiale et, statuant à nouveau sur ces points, a attribué à l'épouse la part de copropriété de l'époux sur la maison, avec tous les droits en dépendant, moyennant la reprise par celle-ci de l'entier de la dette hypothécaire, ordonné au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription au seul nom de l'épouse de la propriété, condamné l'époux à lui verser 19'040 fr. à titre de liquidation du régime matrimonial, confirmé le jugement entrepris pour le surplus, débouté les parties de toutes autres conclusions, arrêté les frais judiciaires d'appel à 15'000 fr., mis ceux-ci à la charge des parties pour moitié chacune et dit que chaque partie supportait ses propres dépens d'appel.

## **C.**

**C.a.** Par actes du 20 novembre 2020, chaque partie interjette un recours en matière civile contre l'arrêt précité.

L'époux conclut principalement à l'annulation et à la réforme de l'arrêt en ce sens qu'un droit d'habitation sur le domicile conjugal, valable jusqu'au 31 décembre 2024, lui soit attribué, que ce droit d'habitation soit inscrit au Registre foncier, qu'il lui soit donné acte de son engagement à assumer le paiement des traites hypothécaires tant qu'il résiderait dans le logement, ainsi que toutes les charges courantes relatives à l'immeuble, que, dans la liquidation du régime matrimonial, la pleine propriété de l'immeuble familial soit attribuée à l'épouse et que le Registre foncier soit ordonné en ce sens, que celle-ci soit condamnée à lui verser, à titre de soulte, la moitié de la valeur de l'immeuble familial, déduction faite de la dette hypothécaire et des avoirs de prévoyance LPP investis, soit une somme de 222'822 fr. 50, que l'épouse soit condamnée à lui verser la somme de 92'197 fr. 41 à titre de liquidation des biens d'acquêts et à ce qu'il soit dit que le régime matrimonial des parties est considéré comme liquidé pour le surplus. S'agissant de la liquidation du régime matrimonial, le recourant conclut subsidiairement à ce que le dossier de la cause soit renvoyé à la cour cantonale pour nouvel établissement des comptes d'acquêts des parties et nouvelle décision. Concernant les frais et dépens, il conclut à ce que les parties soient condamnées à se partager, par moitié, les frais judiciaires, depuis la procédure de première instance et à ce que chacune d'elles

supporte ses frais de " représentation légale ". Il sollicite en outre le bénéfice de l'assistance judiciaire (cause 5A\_978/2020).

L'épouse conclut principalement, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'arrêt du 22 septembre 2020 en tant qu'il condamne l'époux à lui verser le montant de 19'040 fr. à titre de liquidation du régime matrimonial et à sa réforme en ce sens que celui-là soit condamné à lui verser, en sus de l'attribution de sa part de copropriété, une soulte de 142'815 fr. 50, avec intérêts à 5 % dès l'entrée en force du jugement de divorce. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants (cause 5A\_980/2020).

**C.b.** Par courrier du 19 juillet 2021, la Cour de justice s'est référée aux considérants de son arrêt.

Par réponse du 24 août 2021, la recourante s'est déterminée sur le mémoire du recourant. Elle a principalement conclu, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet. Elle a en outre produit des pièces nouvelles.

Bien qu'invité à se déterminer, le recourant n'a pas déposé de réponse.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

**1.1.** Les deux recours sont dirigés contre la même décision, reposent sur le même complexe de faits et opposent les mêmes parties; dans ces circonstances, il y a lieu, par économie de procédure, de joindre les deux causes et de statuer à leur sujet par un seul arrêt (**art. 24 PCF**, applicable par analogie en raison du renvoi de **l'art. 71 LTF**).

**1.2.** Les recours sont déposés en temps utile (**art. 100 al. 1 LTF**) et dans la forme légale (**art. 42 al. 1 LTF**) par deux parties qui ont chacune la qualité pour recourir (**art. 76 al. 1 let. a et b LTF**). Ils sont dirigés contre une décision finale (**art. 90 LTF**) rendue sur recours par une autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale (**art. 75 al. 1 et 2 LTF**), dans une affaire civile (**art. 72 al. 1 LTF**) de nature pécuniaire, dont la valeur litigieuse requise est atteinte (**art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF**). Les recours sont donc en principe recevables au regard des dispositions qui précèdent.

#### **2.**

**2.1.** Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les **art. 95 et 96 LTF**. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (**art. 106 al. 1 LTF**). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (**ATF 145 IV 228** consid. 2.1; **144 III 462** consid. 3.2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à **l'art. 42 al. 2 LTF**, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", **art. 106 al. 2 LTF**; **ATF 147 I 73** consid. 2.1; **146 III 303** consid. 2; **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 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'influer sur le sort de la cause (**art. 97 al. 1 LTF**; **ATF 146 IV 88** consid. 1.3.1). Le recourant qui

soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'**art. 9 Cst.** (**ATF 147 I 73** consid. 2.2; **144 III 93** consid. 5.2.2; **140 III 264** consid. 2.3), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné (**art. 106 al. 2 LTF**; cf. *supra* consid. 2.1; **ATF 147 I 73** consid. 2.2; **146 IV 88** consid. 1.3.1).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire 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 147 V 35** consid. 4.2; **143 IV 500** consid. 1.1; **140 III 264** consid. 2.3).

**2.3.** Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (**art. 99 al. 1 LTF**; **ATF 143 V 19** consid. 1.2 et la référence). Les faits et pièces postérieurs au jugement entrepris sont également prohibés (vrais nova; **ATF 143 V 19** consid. 1.2 et les références; **139 III 120** consid. 2.1.3 et la référence), à moins notamment qu'ils ne rendent sans objet le recours (**ATF 137 III 614** consid. 3.2.1).

En l'espèce, les faits et pièces nouveaux invoqués et produits par la recourante à l'appui de sa réponse du 24 août 2021 ne répondent pas aux exigences susmentionnées, de sorte qu'ils sont irrecevables.

#### *I. Sur le recours 5A\_978/2020*

### **3.**

En lien avec la liquidation du régime matrimonial, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir violé l'**art. 200 CC** en considérant que les biens immobiliers sis au Nigéria constituaient des acquêts.

**3.1.** Dans l'arrêt querellé, la juridiction précédente a retenu que treize biens immobiliers sis au Nigéria, dont la plupart se trouvaient à U., avaient été acquis au nom de l'époux. Ce dernier soutenait à cet égard que ce n'était pas lui-même qui avait acquis les biens concernés, mais que c'était son père qui les avait acquis et les avait mis à son nom, de sorte qu'ils constituaient des biens propres. L'autorité cantonale a toutefois rejeté cette allégation et a estimé que l'attestation d'une étude d'avocats, produite par l'époux et censée démontrer que les biens en question appartenaient en réalité à son défunt père, n'était pas convaincante. L'époux n'avait par ailleurs produit aucun autre document relatif à la succession de son père permettant d'étayer sa thèse - étant relevé que ce dernier était décédé il y a plus de six ans - et il n'avait pas fourni de renseignements sur l'état actuel de cette succession. Il n'avait guère produit d'autre document permettant d'attester que - comme il le soutenait - le fait de confier ses biens à l'un de ses enfants pour garantir un partage ultérieur de la succession constituerait une pratique coutumière au Nigéria. Par ailleurs, l'époux reprochait au juge de première instance de ne pas avoir auditionné son frère, sans toutefois motiver une quelconque violation de ses droits procéduraux et, en tous les cas, il ne s'était ni opposé à la clôture de l'instruction devant le tribunal ni n'avait sollicité cette audition en appel. Au demeurant, le fait que l'épouse n'avait pas établi les transferts d'argent ayant permis l'acquisition des biens immobiliers ne suffisait pas à accréditer la thèse de l'époux, ce d'autant qu'il avait lui-même déclaré en audience que, au Nigéria, l'acquisition de biens s'opérait généralement en espèces et non par virement bancaire. Or, l'épouse avait produit un " deposit slip " attestant qu'il avait déposé 500'000 NGN (nairas nigériens) en espèces auprès d'une banque en faveur du vendeur de l'un des biens immobiliers concernés et il n'avait fourni aucune explication sur ce point. De plus, des relevés de comptes bancaires de l'époux ne permettaient pas de retenir qu'aucun transfert d'argent n'avait eu lieu pour l'acquisition des biens immobiliers. Ils concernaient en effet la période du 1er janvier 2013 au 7 décembre 2015, alors que les biens concernés avaient été acquis entre 2009 et 2012. Enfin, l'affirmation générale de l'époux, non étayée, selon laquelle il n'aurait pas eu les moyens financiers d'acquérir des biens immobiliers au Nigéria n'était pas non plus convaincante. Les parties avaient en effet bénéficié de prêts de la part des parents de l'épouse ainsi que de l'augmentation de leur

hypothèque et l'utilisation de ces fonds n'avait pas été établie. En définitive, les juges cantonaux ont confirmé le jugement de première instance en tant qu'il retenait que les biens immobiliers acquis au Nigéria par l'époux durant la vie commune constituaient des acquêts.

**3.2. A teneur de l'art. 200 al. 3 CC, tout bien d'un époux est présumé acquêt, sauf preuve du contraire. L'échec de la preuve qu'un bien propriété d'un des conjoints appartient à l'une ou à l'autre des masses matrimoniales de cet époux - biens propres ou acquêts - a ainsi pour conséquence que le bien en question est considéré comme un acquêt; la présomption légale posée par cette norme modifie donc l'attribution du fardeau de la preuve découlant de la règle générale de l'art. 8 CC, qui n'est pas applicable sur ce point (arrêts 5A\_489/2019 et 5A\_504/2019 du 24 août 2020 consid. 10.1; 5A\_892/2014 du 18 mai 2015 consid. 2.1).**

**3.3.** Le recourant fait grief aux juges cantonaux d'avoir retenu que les biens immobiliers sis au Nigéria constituaient des acquêts alors même qu'il était parvenu à renverser la présomption légale de l'**art. 200 al. 3 CC**. Selon lui, son père aurait acquis les biens concernés en son nom et il n'en serait aucunement l'ayant droit économique. Il reproche notamment à l'autorité cantonale d'avoir versé dans l'arbitraire en estimant que l'attestation établie par l'étude d'avocats ne serait pas convaincante. Le recourant indique également qu'il ne pouvait pas produire d'autres documents au sujet de la succession de son père, dès lors notamment qu'il serait " notoire " que, au Nigéria, ce serait encore le droit local coutumier qui s'appliquerait en matière de succession. Par ailleurs, il fait valoir que l'audition de son frère, refusée par l'autorité de première instance, aurait permis de l'interroger notamment sur la situation financière de leur père avant son décès. Le recourant argue en outre qu'il aurait produit des documents démontrant qu'aucun transfert d'argent n'aurait eu lieu pour l'achat des biens immobiliers en cause, que ceux-ci auraient été acquis par son père, qu'il n'était aucunement l'ayant droit économique de ces biens et que ses ressources durant la vie conjugale ne lui auraient de toute façon pas permis de financer les acquisitions litigieuses. Il qualifie par ailleurs de " troublant " le fait qu'aucun des biens concernés n'ait été mis au nom de la recourante. La cour cantonale aurait par conséquent, de l'avis du recourant, procédé à une mauvaise appréciation des faits du dossier en écartant plusieurs éléments qui auraient pourtant permis de contredire sa position, sans justification suffisante.

**3.4.** En l'occurrence, le recourant appuie son argumentation sur de nombreux faits ne figurant pas dans l'arrêt cantonal. Or, si, en prélude à la motivation de son recours, il invoque une " appréciation arbitraire des preuves au sens de l'**art. 9 Cst.** ", il ne motive pas valablement l'établissement prétendument arbitraire des faits dont il se prévaut et se limite quasi exclusivement à présenter, de manière appellatoire, sa propre version des faits. Aussi, en tant que l'argumentation du recourant repose sur les faits concernés, elle est irrecevable, faute de motivation adéquate.

Pour le surplus, le recourant se borne à réitérer les motifs déjà présentés devant l'autorité précédente, sans parvenir à établir en quoi la motivation cantonale, en tant qu'elle répondait aux mêmes griefs, serait contraire au droit. Pour chaque point litigieux, le recourant ne s'en prend ainsi que de manière appellatoire à la motivation fournie par la cour cantonale, ce qui a pour conséquence l'irrecevabilité du grief.

#### **4.**

Le recourant conteste la valeur vénale arrêtée pour deux biens immobiliers ayant fait l'objet de rapports d'estimation extrajudiciaire au Nigéria, l'un sis x, D., à U., et l'autre sis y, E., à V.

**4.1. Aux termes de l'art. 211 CC, à la liquidation du régime matrimonial, les biens sont estimés à leur valeur vénale.**

**La définition des critères servant à fixer la valeur vénale de l'objet est une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement (art. 106 al. 1 LTF). En revanche, la détermination de la valeur vénale est une question de fait que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle résulte d'une**

appréciation arbitraire (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.2; ATF 133 III 416 consid. 6.3.3; 132 III 489 consid. 2.3; 125 III 1 consid. 5c; arrêts 5A\_667/2019 précité consid. 3.1; 5A\_339/2015 précité consid. 9.3 et les références).

#### 4.2.

**4.2.1.** S'agissant de la valeur du bien immobilier sis x, D., à U., la cour cantonale a relevé que le premier juge avait effectué une moyenne des valeurs contenues dans les trois expertises privées produites par les parties - deux par l'épouse et une par l'époux - et a estimé que cette manière de procéder n'était pas critiquable. Ces expertises avaient en effet été effectuées par des agences immobilières nigériennes et aucun élément du dossier ne permettait de douter de la compétence ou de l'intégrité de celles-ci. Le fait que les deux agences mandatées par l'épouse n'avaient pas eu accès à l'intérieur de la maison n'était en particulier pas suffisant pour mettre en doute la force probante de leurs expertises, étant à cet égard relevé que l'intéressée avait allégué avoir disposé de photographies de l'intérieur de la maison, ce qui apparaissait crédible.

**4.2.2.** Selon le recourant, les deux expertises fournies par la recourante ne sauraient être considérées comme probantes, dès lors qu'elle avait mandaté des agents immobiliers ayant estimé les biens concernés sans avoir pu y pénétrer. Ce faisant, le recourant ne critique pas de manière motivée le raisonnement de la juridiction cantonale selon lequel le fait que les experts n'aient pas eu accès à l'intérieur de la maison n'était pas suffisant pour mettre en doute la force probante de leurs expertises, dans la mesure où ils avaient disposé de photographies de l'intérieur de la demeure. Faute de motivation suffisante, le grief est, partant, irrecevable.

**4.2.3.** Le recourant soutient également que, en tout état de cause, les juges d'appel ne pouvaient pas effectuer une moyenne des valeurs retenues dans différentes expertises privées pour déterminer la valeur des biens concernés par ces expertises, cette méthode n'ayant selon lui pas de fondement légal. Il ne conteste toutefois pas que, sur le principe, la prise en compte d'une expertise privée serait propre, en tant que méthode d'évaluation, à déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier. Compte tenu de cet élément et dès lors qu'il ne parvient pas à remettre en cause la valeur probante des deux expertises produites par la recourante (cf. *supra* consid. 4.2.2), il n'apparaît pas que la juridiction cantonale aurait violé le droit en procédant - de surcroît pour un bien immobilier sis dans un pays tiers - à une moyenne des valeurs ressortant des trois rapports d'estimation produits par les parties. Par conséquent, la critique est infondée.

#### 4.3.

**4.3.1.** Concernant la valeur du bien immobilier sis y, E., à V., l'autorité de première instance avait effectué une moyenne entre son prix d'acquisition et la valeur contenue dans l'expertise y relative, produite par l'épouse. Les juges cantonaux ont considéré que, là encore, aucun élément du dossier ne permettait de douter de la compétence ou de l'intégrité de l'agence immobilière mandatée par l'épouse pour expertiser ce bien, et ont en outre précisé que l'époux n'avait pas produit d'expertise à cet égard. Dans ces circonstances, il fallait retenir la valeur du bien mentionnée dans le rapport d'expertise.

**4.3.2.** Le recourant fait valoir que l'autorité précédente ne pouvait pas effectuer une moyenne entre la valeur d'achat et l'expertise produite par la recourante. Ce grief est toutefois dénué de fondement. C'est en effet l'autorité de première instance qui a procédé par moyenne, alors qu'il ressort de l'arrêt déféré que la cour cantonale s'est uniquement fondée sur le rapport d'expertise produit par l'épouse, attestant d'une valeur de l'équivalent de 123'351 fr. Le recourant se contente par ailleurs d'affirmer qu'il convenait de s'en tenir à la valeur d'achat du bien immobilier en question, sans expliquer, selon les exigences de motivation applicables, pour quel motif une telle solution aurait dû

s'imposer compte tenu des circonstances d'espèce. Faute de motivation suffisante, le moyen est irrecevable.

## **5.**

Le recourant se plaint d'une violation de l'**art. 121 CC** en relation avec le refus de la cour cantonale de lui octroyer un droit d'habitation.

**5.1. Selon l'art. 121 al. 3 CC, lorsque la présence d'enfants ou d'autres motifs importants le justifient, le juge peut attribuer à l'un des époux un droit d'habitation de durée limitée sur le logement de la famille qui appartient à l'autre conjoint, pour autant que l'on puisse raisonnablement l'imposer à ce dernier, et moyennant une indemnité ou une déduction équitable de la contribution d'entretien.**

**Le principe et la durée du droit d'habitation au sens de cette disposition relèvent du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC), qui doit statuer en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce, notamment en pesant les intérêts divergents des conjoints et en prenant - prioritairement (arrêt 5A\_76/2009 du 4 mai 2009 consid. 7.1) - en considération le bien des enfants (arrêts 5A\_835/2015 du 21 mars 2016 consid. 3.1; 5A\_138/2010 du 8 juillet 2010 consid. 3.1 et les références).**

**5.2.** Dans la décision déférée, l'autorité précédente a considéré que l'enfant C., âgé de 16 ans et seul enfant des parties encore mineur, avait terminé sa scolarité obligatoire, de sorte que son maintien dans son cadre de vie habituel ne constituait plus un critère particulièrement important. Son intérêt ne commandait ainsi plus qu'il demeure impérativement dans la maison familiale, dans la mesure où la poursuite de sa formation impliquerait inévitablement des modifications dans son environnement social et scolaire, quel que soit son lieu de vie futur. Par ailleurs, l'intérêt des autres enfants, qui étaient majeurs, ne devait pas être pris en compte dans l'attribution d'un droit d'habitation. Au demeurant, les parties s'étaient mises d'accord pour le rachat de la part de copropriété de l'époux en avril 2016, de sorte que cela faisait plus de quatre ans qu'il savait devoir quitter la maison familiale au moment du prononcé du divorce et qu'il avait disposé du temps nécessaire pour se préparer à cette échéance. L'époux ne démontrait en outre pas que, compte tenu de son disponible mensuel, il lui serait financièrement impossible de trouver un autre logement afin d'accueillir toute la famille, notamment lorsque ses deux fils aînés rentreraient certains week-ends à W. Les juges cantonaux ont finalement rappelé que l'épouse avait investi des fonds propres importants dans le financement de la maison familiale et qu'elle s'était toujours acquittée seule de l'amortissement de la dette hypothécaire, ce que l'époux n'avait pas contesté, de sorte qu'il ne se justifiait pas de lui octroyer un droit d'habitation.

**5.3.** Le recourant soutient que plusieurs éléments importants justifieraient que le droit d'habitation requis soit accordé, à savoir que l'enfant mineur poursuivrait sa scolarité dans un établissement lié à son lieu de domicile, dans un environnement où il aurait ses habitudes et ses camarades, et que lui-même n'aurait pas les moyens de trouver un autre logement convenable permettant d'accueillir toute sa famille, au contraire de la recourante. Celle-ci ne rencontrerait en effet aucune difficulté particulière pour se loger et résiderait dans un bien immobilier dont sa mère serait propriétaire. Ce faisant, le recourant se contente une nouvelle fois de réitérer, de manière purement appellatoire, des arguments auxquels l'autorité précédente a déjà répondu, sans expliquer, de façon conforme aux exigences de motivation, en quoi l'argumentation cantonale serait erronée et violerait le droit. Le recourant ne s'attaque en outre ni à la véracité ni à la pertinence de plusieurs éléments pris en compte dans la pesée des intérêts effectuée par la cour cantonale pour rejeter la conclusion en octroi d'un droit d'habitation, notamment qu'il avait disposé de plus de quatre ans pour se préparer à un départ de la maison familiale.

Il s'ensuit que, faute de motivation suffisante, le moyen est irrecevable.



## 6.

Le recourant se plaint d'une appréciation arbitraire des faits (**art. 9 Cst.**) en tant que la cour cantonale a confirmé la répartition des frais judiciaires de première instance.

**6.1.** Il ressort de la décision entreprise que l'autorité de première instance avait arrêté les frais judiciaires de la cause à 21'530 fr., en les répartissant à raison de 10'000 fr. à la charge de l'épouse et de 11'530 fr. à la charge de l'époux. Sur ce point, les juges cantonaux ont considéré que l'autorité précitée n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en mettant à la charge de l'époux l'entier des frais d'une expertise judiciaire, soit 1'530 fr. En effet, celui-ci avait sollicité cette expertise alors que les parties s'étaient entendues pour mandater un expert privé commun, en la personne d'un architecte. Insatisfait de l'expertise de ce dernier, il avait ensuite mandaté un nouvel expert privé puis avait encore sollicité du tribunal l'établissement d'une troisième expertise, à laquelle l'épouse s'était opposée. A cela s'ajoutait que les conclusions de l'architecte mandaté en commun n'étaient guère éloignées de celles de l'expert judiciaire. La juridiction cantonale a pour le surplus constaté que la quotité des autres frais judiciaires de première instance, soit 20'000 fr., n'était pas critiquée et que leur répartition pour moitié à charge de chaque partie était conforme aux normes applicables en la matière.

**6.2.** Le recourant soutient que, contrairement à ce que retient l'arrêt cantonal, les parties ne se seraient jamais mises d'accord sur la mise en oeuvre d'une expertise privée. Selon lui, un expert se serait effectivement rendu au domicile conjugal mais, devant son manque d'impartialité, il aurait immédiatement contesté le mandat commun et mandaté un autre expert. Aussi, dès lors que les parties ne parvenaient pas à trouver un accord sur la valeur de leur bien immobilier et compte tenu de deux expertises divergentes, l'autorité de première instance n'aurait pas eu d'autre choix que de mandater un expert judiciaire. Le recourant fait par ailleurs valoir que, contrairement à ce qu'ont retenu les juges cantonaux, les valeurs des expertises ne seraient pas identiques, l'expertise judiciaire incluant une diminution du prix en raison des nuisances sonores causées par la proximité de la maison avec l'aéroport.

**6.3.** En l'espèce, il ressort de l'arrêt entrepris que, lors d'une audience tenue le 3 décembre 2015, les parties s'étaient entendues pour mandater un expert privé commun afin d'évaluer la valeur vénale de la maison familiale et qu'ils avaient désigné un architecte pour ce faire. Il en ressort également, lors de l'audience du 17 janvier 2017, l'époux avait sollicité une expertise judiciaire pour évaluer la maison familiale, au motif que l'architecte mandaté en commun par les parties " manquait de sérieux ", ce à quoi l'épouse s'était opposée. Le recourant n'explique toutefois pas en quoi le fait litigieux aurait été établi de manière arbitraire et se contente de livrer sa propre version, appellatoire, des faits. Par ailleurs, dans son mémoire, il fait lui-même mention d'un " mandat commun ", de sorte que l'on ne saurait retenir l'absence de consensus quant à la mise en oeuvre de l'intervenant concerné. Au demeurant, c'est en vain que le recourant invoque une différence entre les conclusions de l'expertise judiciaire et les expertises privées, la cour cantonale n'ayant précisément pas retenu que les conclusions des experts étaient strictement identiques mais uniquement qu'elles n'étaient guère éloignées l'une de l'autre.

Il s'ensuit qu'autant que recevable, le grief doit être rejeté.

## *II. Sur le recours 5A\_980/2020*

## 7.

La recourante s'en prend à l'estimation de la valeur vénale des biens immobiliers sis au Nigéria uniquement en ce qui concerne les biens non expertisés. A cet égard, elle reproche à la cour cantonale d'avoir retenu que leur valeur vénale correspondrait à leur valeur d'achat. Selon elle, les juges cantonaux auraient omis de prendre en compte toutes les preuves qu'elle aurait apportées en vue d'établir des valeurs plus élevées.

**7.1.** Dans l'arrêt déféré, la cour cantonale a considéré que, à défaut d'autres éléments probants, le prix d'acquisition des biens immobiliers n'ayant pas fait l'objet d'une expertise pouvait être pris en compte afin d'établir leur valeur vénale à la liquidation du régime matrimonial. En effet, l'épouse n'avait pas suffisamment établi que la valeur de ces biens aurait considérablement augmenté depuis leur acquisition. A cet égard, le rapport général sur le marché immobilier nigérian et le court extrait internet qu'elle avait produits ne fournissaient pas d'indications particulières sur les régions et les quartiers dans lesquels les biens concernés se situaient. Il en allait de même du classement des villes d'Afrique les plus chères, qui ne renseignait pas sur le marché immobilier nigérian. Le fait que les tarifs des hôtels nigériens soient élevés était également sans pertinence. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que des travaux auraient été exécutés sur les terrains et parcelles concernés durant la vie commune des parties. Les estimations manuscrites figurant sur les enveloppes produites par l'épouse n'avaient pas non plus de valeur probante pour établir la réelle valeur des biens immobiliers en 2014, dès lors qu'elles avaient été effectuées par les parties et non par un expert immobilier. Contrairement à ce que soutenait l'épouse, le manque de collaboration de la part de l'époux s'agissant de la valeur de ces biens immobiliers ne permettait au demeurant pas à lui seul de tenir pour établis les prix qu'elle alléguait.

## **7.2.**

**7.2.1.** La recourante se plaint de ce que la juridiction cantonale n'aurait pas retenu comme établie l'augmentation considérable de la valeur des biens immobiliers au Nigéria depuis l'acquisition des immeubles litigieux, augmentation censée prouver que leur valeur d'achat serait bien inférieure à leur valeur réelle. Cela étant, il ressort de la motivation cantonale que la juridiction précédente n'a pas exclu que, de manière générale, les prix sur le marché immobilier nigérian aient augmenté, mais qu'elle a en revanche considéré que l'existence d'une telle augmentation n'était de toute manière pas suffisante pour attester d'une augmentation du prix des biens litigieux - qui appelait des informations plus ciblées en relation avec ceux-ci. La cour cantonale a ainsi retenu que le rapport général sur le marché immobilier nigérian et le court extrait internet produits ne fournissaient pas d'indications particulières sur les régions et les quartiers dans lesquels les biens concernés se situaient. Par conséquent, il n'apparaît pas que le renchérissement des biens immobiliers au Nigéria ait été considéré comme un élément décisif par l'autorité cantonale.

Quoi qu'il en soit, les griefs de la recourante soulevés contre la motivation cantonale doivent de toute manière être rejetés dans la mesure de leur recevabilité pour les motifs qui suivent.

## **7.2.2.**

**7.2.2.1.** Sous l'angle d'un établissement inexact des faits, l'intéressée reproche à la juridiction précédente d'avoir omis de mentionner, dans son état de fait, la valeur et la date d'achat du bien immobilier (expertisé) du recourant sis x, D., à U. L'intéressée soutient que ces données ressortiraient expressément " des " pièces du dossier (pièce no 93) et qu'ils ne seraient pas contestés par les parties. La cour cantonale aurait au demeurant pris soin de mentionner dans son arrêt les dates et valeurs d'achat des autres biens immobiliers au Nigéria, sur la base des mêmes pièces produites (pièces nos 91 à 96 en particulier). S'agissant de la question de l'influence du prétendu vice sur le sort de la cause (cf. *supra* consid. 2.2), la recourante fait valoir que les faits omis seraient déterminants dans le cadre de l'appréciation des preuves concernant la valeur de liquidation des autres biens immobiliers non expertisés, la comparaison entre le prix d'achat et la valeur du bien concerné étant censée confirmer la " très forte hausse " du marché immobilier au Nigéria. La recourante fait en outre valoir que les juges cantonaux auraient, à tort, ignoré une pièce n° 305 qui serait censée établir la cherté du marché de l'immobilier au Nigéria, ainsi qu'une pièce no 268, dont il ressortirait notamment que l'achat de biens immobiliers dans ce pays par le recourant aurait été spéculatif.

**7.2.2.2. Aux termes de l'art. 277 CPC, la maxime des débats s'applique à la procédure concernant le régime matrimonial et les contributions d'entretien après le divorce (al. 1). Si nécessaire, le tribunal requiert des parties la production des documents manquants pour statuer sur les conséquences patrimoniales du divorce (al. 2). Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 123 III 60 consid. 3a; arrêt 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.1).**

**7.2.2.3.** En l'espèce, force est de constater que la recourante se contente de renvoyer aux documents dont elle se prévaut, sans pour autant soutenir que les valeurs censées y figurer auraient été valablement alléguées. Or, compte tenu de l'application de la maxime des débats, il lui incombait non seulement d'apporter les preuves des faits sur lesquels elle entendait fonder ses prétentions, mais également d'alléguer les faits en question, ce qu'elle ne prétend pas avoir fait. Ainsi, la recourante n'établit pas que les faits concernés auraient été omis par la cour cantonale en violation du droit au sens de l'**art. 95 LTF**, de sorte que sa critique, autant que recevable, est infondée.

**7.2.3.** Concernant la constatation cantonale selon laquelle le classement des villes d'Afrique les plus chères ne renseignait pas sur le marché immobilier nigérian, la recourante fait valoir que ce classement concerne Lagos en particulier, soit la capitale nigériane, et qu'il serait expressément indiqué dans le document que, parmi d'autres facteurs, le coût du logement serait pris en considération. Dès lors toutefois que le document en question ne concerne qu'une ville du Nigéria, dans laquelle les biens immobiliers du recourant ne se trouvent de surcroît pas, la recourante ne saurait reprocher aux juges cantonaux d'avoir arbitrairement considéré qu'il ne permettait pas d'établir la cherté du marché immobilier au Nigéria.

S'agissant par ailleurs de la motivation cantonale relative au rapport général sur le marché immobilier nigérian et à l'extrait internet, la recourante se contente de soutenir, de manière appellatoire, que les biens immobiliers seraient précisément situés dans divers endroits et mêmes provinces du Nigéria. La critique est, partant, irrecevable, faute de motivation conforme aux exigences en la matière. Il en va de même du grief formé par la recourante contre la constatation cantonale selon laquelle le fait que les tarifs des hôtels nigériens soient élevés était sans pertinence, la recourante se contentant en effet de soutenir qu'il serait exceptionnel d'avoir affaire à une ville africaine au marché de l'immobilier très bas et sans évolution depuis de longues années, avec en revanche des hôtels très coûteux et des prix allant au-delà de ceux des hôtels en Suisse.

**7.3.** Concernant les travaux prétendument exécutés sur les parcelles litigieuses durant la vie commune des parties, la recourante argue que le recourant aurait manqué à son devoir de collaboration dès lors qu'il n'aurait jamais donné suite à ses requêtes ainsi qu'à celles du juge. Il n'aurait en outre jamais dûment contesté ses allégués et les pièces qu'elle avait produites. Cela étant, la recourante ne se réfère pas aux allégués concernés, ce qui constitue un défaut de motivation. En outre, la recourante ne s'en prend pas valablement à la motivation cantonale selon laquelle aucun élément du dossier ne permettrait de retenir que des travaux auraient été exécutés sur les terrains et parcelles litigieux durant la vie commune des parties. A cet égard, elle affirme que l'arrêt querellé retiendrait qu'une maison aurait été construite sur la parcelle sise F. à U., ce qui est erroné puisque la cour cantonale se contente uniquement de relater l'allégation de la recourante, sans tenir le fait allégué pour acquis. Au demeurant, il ne suffit pas de soutenir, comme le fait la recourante, que le recourant n'aurait pas produit les documents requis dans l'ordonnance du 2 janvier 2018 puisqu'en l'absence d'existence de travaux, aucun document relatif ne pourrait raisonnablement être produit.

Pour autant que recevable, le grief doit ainsi être rejeté.

#### 7.4.

**7.4.1.** La recourante fait grief aux juges cantonaux d'avoir considéré que les estimations faites par les parties à la main sur des enveloppes en 2014 - ces dernières ayant selon elle contenu les contrats d'achat des biens concernés - n'avaient pas de valeur probante pour établir la réelle valeur des biens immobiliers non expertisés, dès lors qu'elles avaient été effectuées par les parties et non par un expert immobilier.

**7.4.2.** En l'espèce, il est vrai qu'en tant que telle, la valeur probante des documents concernés apparaît faible. **Il faut en effet considérer que - sous réserve d'un accord ferme des parties, ce qui n'est pas le cas en l'espèce - la détermination de la valeur vénale d'un immeuble dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial nécessite à tout le moins de bonnes connaissances du marché immobilier sur lequel le bien se trouve, a fortiori lorsqu'il s'agit d'un pays tiers.** Or, il ne ressort pas de l'arrêt attaqué qu'au moment de l'estimation faite par les parties en 2014, celles-ci auraient toutes deux disposé de telles connaissances, de sorte que l'on ne saurait considérer que le raisonnement de la cour cantonale serait arbitraire en tant qu'elle retient que les estimations manuscrites figurant sur les enveloppes produites par l'épouse seraient dénuées de valeur probante pour établir la réelle valeur des biens immobiliers en 2014.

**7.4.3.** La recourante relève encore que le bien sis y, E., à V., avait été acquis au prix de 22'000'000 NGN, qu'il avait estimé par les parties à 35'000'000 NGN en 2014 et que, selon expertise du 7 juin 2018, sa valeur vénale était de 45'000'000 NGN. Selon elle, ces éléments viendraient attester que l'estimation des parties était pertinente par rapport à l'évolution du marché. Or, on ne peut pas considérer que les juges cantonaux auraient fait preuve d'arbitraire en ne retenant pas cet élément comme déterminant, dès lors que l'apparente concordance d'une seule estimation pour l'un des deux biens expertisés ne saurait être suffisante pour tenir pour exactes les estimations des biens non expertisés, pour lesquels des moyens de comparaison entre les prix d'achat et la valeur d'estimation en 2018 font défaut.

#### 7.5.

**7.5.1.** Sous l'angle des **art. 164 CPC** et **170 CC**, la recourante se plaint d'un manque " crasse " de collaboration de l'époux s'agissant des biens immobiliers litigieux, dont il avait contesté être le propriétaire et le bénéficiaire économique, ainsi que leur qualification d'acquêts. Il aurait fait preuve d'une absence de collaboration totale à l'établissement des faits pertinents, malgré notamment une ordonnance de preuves du 2 janvier 2018 et de multiples requêtes de sa part visant à ce qu'il transmette toutes les informations utiles sur les biens concernés. Il n'aurait pas donné suite aux ordres du juge, aux requêtes en production de pièces, ni à ses propres engagements pris en audience. Il se serait ainsi limité à produire une attestation de son propre avocat au Nigéria, une attestation trompeuse du Registre foncier de X. et une " expertise " contestable. Aucune photo, aucun détail de revenus locatifs dont il aurait pourtant admis l'existence en audience, aucune preuve relative au financement de ces biens et aux travaux effectués, à la valeur du marché de l'immobilier au Nigéria, ni estimation des valeurs de tous les biens immobiliers n'auraient ainsi été produits de sa part. La recourante soutient que, de son côté, elle aurait tout mis en oeuvre pour tenter d'obtenir des informations réelles et actuelles. Selon elle, c'est par conséquent à la charge de l'époux que les juges cantonaux auraient dû retenir le manque de preuves permettant de réfuter celles qu'elle avait mises en évidence

**7.5.2.** **L'art. 170 CC impose à l'époux une obligation de renseigner son conjoint sur ses revenus, ses biens et ses dettes et le juge peut même l'y astreindre. La jurisprudence précise que, lorsque le**

conjoint viole le devoir qui lui est imposé par cette disposition en refusant de collaborer avec le tribunal, ce comportement peut avoir pour conséquence de convaincre l'autorité judiciaire de la fausseté complète ou partielle de ses allégations (ATF 118 II 27 consid. 3; arrêt 5A\_155/2015 du 18 juin 2015 consid. 4.2). Par ailleurs, conformément à l'art. 160 al. 1 CPC, les parties sont tenues de collaborer à l'administration des preuves. Si l'une d'elles le refuse sans motif valable, l'art. 164 CPC prévoit que le tribunal en tient compte lors de l'appréciation des preuves. Cette dernière disposition ne donne toutefois aucune instruction s'agissant des conséquences que le tribunal doit tirer du refus de collaborer dans l'appréciation des preuves. Il n'est en particulier pas prescrit que le tribunal doive automatiquement conclure à la véracité de l'état de fait présenté par la partie adverse; il s'agit bien plus de traiter le refus injustifié de collaborer comme un élément parmi d'autres à prendre en compte dans la libre appréciation des preuves (art. 157 CPC; ATF 140 III 264 consid. 2.3; arrêts 5A\_622/2020 du 25 novembre 2021 consid. 3.2.4; 5A\_689/2020 du 27 avril 2021 consid. 4.2).

**7.5.3.** Dans la motivation de son arrêt, la juridiction précédente a évoqué à deux reprises le " manque de collaboration " du recourant, qu'elle a estimé ne pas être à lui seul suffisant pour tenir pour établis les allégués de l'épouse.

**7.5.4.** Il ressort de l'arrêt querellé que, par ordonnance du 2 janvier 2018, l'autorité de première instance avait notamment ordonné à l'époux de produire tous les documents officiels relatifs à l'ensemble des biens immobiliers dont il était propriétaire ou ayant droit économique au Nigéria, de même que tous les documents en lien avec l'achat de ces biens, les travaux dont ils avaient fait l'objet, ainsi que les revenus locatifs qui en découlaient. Or, il ressort également de la décision entreprise qu'un acte de vente notarié a été produit pour les onze biens immobiliers non expertisés du recourant, que chaque acte de vente mentionnait le prix d'achat du bien et que la cour cantonale a retenu qu'aucun élément du dossier ne permettait de retenir que l'époux aurait perçu des loyers de ses biens immobiliers situés au Nigéria durant la vie commune des parties. La recourante n'explique toutefois pas quels autres documents que ceux dont la production a été requise par ordonnance de preuves - sous réserve des pièces relatives à de prétendus travaux (cf. *supra* consid. 5.3) - auraient permis d'arrêter une valeur d'évaluation des biens immobiliers litigieux, ni en quoi elle aurait requis la production de ces documents. Elle ne soutient pas davantage que le recourant aurait été en possession d'expertises attestant de la valeur des biens concernés. Il n'apparaît au demeurant pas non plus que la recourante aurait elle-même requis la mise en oeuvre d'expertises en vue de l'évaluation des biens et que le recourant aurait refusé d'y collaborer.

Pour le surplus, il apparaît que l'argumentation de la recourante en rapport avec le manque de collaboration du recourant est largement appellatoire, dès lors que, à l'exception de l'ordonnance de preuves précitée, elle ne se réfère à aucune autre pièce du dossier cantonal pour attester des nombreuses requêtes et démarches qu'elles soutient avoir entreprises. A cet égard, l'argumentation de la recourante est irrecevable.

Il suit de ce qui précède que, pour autant que recevable, la critique de la recourante est infondée. Par ailleurs, dès lors que celle-ci met en lien son grief relatif à la valeur probante des estimations manuscrites sur les enveloppes avec l'absence de collaboration du recourant, on ne saurait considérer que le manque de collaboration de l'époux aurait été à ce point important que, en application de l'**art. 164 CPC**, il aurait dû prendre le pas sur la faiblesse de la valeur probante des estimations faites par les époux en 2014. De ce fait, il n'est par conséquent pas possible de reprocher à l'autorité cantonale d'avoir versé dans l'arbitraire en retenant que le manque de collaboration de la part de l'époux s'agissant de la valeur de ces biens immobiliers ne permettait pas à lui seul de tenir pour établis les prix que l'épouse alléguait.

## **8.**

La recourante se plaint de la violation de l'**art. 206 al. 1 CC**, subsidiairement de l'**art. 209 CC**, en rapport avec la répartition de la plus-value de l'immeuble conjugal.

**8.1.** Dans l'arrêt querellé, l'autorité cantonale a retenu que, le 25 septembre 2003, les parties avaient acquis une parcelle sise à Y., en copropriété et pour une moitié chacune, sur laquelle elles avaient fait construire leur maison familiale. Le coût total de ce projet immobilier s'était élevé à 731'500 fr., prix d'acquisition de la parcelle compris. Celui-ci avait été financé par un apport de 104'355 fr. provenant des avoirs de prévoyance de l'épouse et par un prêt de 106'480 fr. accordé par les parents de celle-ci en décembre 2003, dont le solde de 88'480 fr. en septembre 2007 avait été transformé en une donation en sa faveur. Pour le surplus, l'acquisition de ce bien avait été financée par un prêt hypothécaire, initialement fixé à 582'500 fr., puis augmenté à 700'000 fr. en mars 2011 " afin de financer des travaux et de procéder au remboursement d'une dette familiale ". Il ressort également de la décision entreprise que l'autorité de première instance avait réparti la plus-value afférente à la maison familiale par moitié entre les parties. Sur ce point, la cour cantonale a relevé que, dans son appel, l'épouse avait fait grief à l'autorité de première instance d'avoir procédé à une répartition par moitié alors qu'elle avait financé l'immeuble conjugal par des biens propres à hauteur de 12.09 % (88'480 fr. / 731'500 fr.). Elle a rappelé que, en cas de divorce, le partage d'un bien en copropriété devait être effectué avant de passer à la liquidation du régime matrimonial et que ce partage s'effectuait conformément aux règles ordinaires des **art. 650 et 651 CC**, auxquelles s'ajoutait le mode de partage prévu par l'**art. 205 al. 2 CC**. Se référant notamment à un **ATF 138 III 150**, la juridiction précédente a indiqué que si les époux étaient inscrits comme copropriétaires au Registre foncier, on en déduisait qu'ils avaient l'un et l'autre voulu être copropriétaires et partager la plus-value proportionnellement à leurs quotes-parts, sans égard au financement. Si le bien était attribué à l'un des époux, l'indemnité due à l'autre en contrepartie de cette attribution comprenait donc, d'une part, le montant des propres investissements de celui-ci et, d'autre part, la moitié de la plus-value. Les juges cantonaux ont retenu que la plus-value de la maison familiale des parties se montait à 357'165 fr. et qu'elle devait être répartie par moitié entre les parties, dès lors que la manière dont l'immeuble conjugal avait été financé n'avait pas d'incidence sur le partage de la plus-value. L'épouse a donc été condamnée à verser à l'époux une soulte de 178'582 fr. 50, comme déjà retenu par le premier juge (357'165 fr. / 2).

**8.2.** La recourante ne conteste pas le montant de 357'165 fr. retenu à titre de plus-value de l'immeuble. Elle reproche cependant à l'autorité cantonale d'avoir appliqué une ancienne jurisprudence ayant uniquement eu cours entre 2011 et 2013 et, sur cette base, d'avoir partagé par moitié la plus-value, sans égard au montant des fonds propres qu'elle avait investis.

**8.3.** Selon l'**art. 209 al. 3 CC**, il y a lieu à récompense lorsqu'une masse a contribué à l'acquisition, l'amélioration ou la conservation de biens appartenant à l'autre masse. La récompense, en cas de plus-value ou de moins-value, est proportionnelle à la contribution fournie et elle se calcule sur la valeur de ces biens à la liquidation ou à l'époque de leur aliénation. Lorsque plusieurs masses ont contribué à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation d'un bien au sens de l'**art. 209 al. 3 CC** et qu'une partie du financement a été assurée par des tiers à travers une hypothèque, se pose la question de la répartition de la plus-value ou de la moins-value afférente au financement par ces fonds étrangers. En tant que dette, l'hypothèque grève la masse à laquelle est attribué l'immeuble, conformément à l'**art. 209 al. 2 CC** (arrêts **5A\_94/2019** du 13 août 2019 consid. 4.3.1 et les références; **5A\_168/2016** du 29 septembre 2016 consid. 5.2).

Un arrêt publié aux **ATF 138 III 150** et repris par la cour cantonale retenait que, dans le cas où les époux avaient acheté l'immeuble en copropriété, on devait considérer qu'ils avaient l'un et l'autre voulu être copropriétaires et partager entre eux la plus-value, sans égard au financement (consid. 5.1.4). Dans un arrêt publié aux **ATF 141 III 53**, le Tribunal fédéral est revenu sur cette jurisprudence en retenant que la plus-value ou la moins-value devait être répartie proportionnellement entre les diverses masses ayant financé l'acquisition, l'amélioration ou la conservation de l'immeuble (consid. 5.4.5; arrêts **5A\_94/2019** précité consid. 4.3.1; **5A\_168/2016** précité consid. 5.2).

**8.4.** En l'espèce, c'est à tort que l'autorité cantonale a suivi l'**ATF 138 III 150** pour la répartition de la plus-value, dès lors que cette jurisprudence a ultérieurement fait l'objet d'un revirement l'ayant rendue obsolète. Aussi, conformément à la jurisprudence en vigueur, la juridiction cantonale aurait dû répartir la plus-value proportionnellement entre les diverses masses ayant financé l'acquisition, l'amélioration ou la conservation de l'immeuble et, partant, tenir compte des fonds propres investis dans l'immeuble conjugal par la recourante.

Il suit de là que le moyen doit être admis. Dans la mesure où la répartition de la plus-value concerne la détermination du montant de la soulte due par le recourant à la recourante au titre de liquidation du régime matrimonial, l'arrêt attaqué doit être annulé sur ce point. La cause sera renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle détermine la part de plus-value de chaque époux sur l'ancien immeuble conjugal sur la base de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, puis qu'elle procède à un nouveau calcul du montant de la soulte.

## **9.**

En définitive, le recours 5A\_978/2020 interjeté par A.A. est rejeté dans la (faible) mesure de sa recevabilité. Le recours étant d'emblée voué à l'échec, la requête d'assistance judiciaire du recourant ne saurait être agréée (**art. 64 al. 1 LTF**).

Le recours 5A\_980/2020 interjeté par B.A. est quant à lui partiellement admis dans la mesure où il est recevable. L'arrêt attaqué est annulé en ce qu'il concerne le montant de la soulte due par le recourant à titre de liquidation du régime matrimonial et la cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recours est rejeté pour le surplus.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des parties par 3'000 fr. pour le recourant (3/5) et par 2'000 fr. pour la recourante (2/5; **art. 66 al. 1 LTF**). Chaque partie a en outre droit à des dépens réduits dans la même proportion (pleins dépens de 3'000 fr. pour le recourant, réduits de 3/5 à 1'200 fr., et pleins dépens de 3'500 fr. pour la recourante, réduits de 2/5 à 2'100 fr.) et compensés à concurrence du montant le plus faible (**art. 68 al. 1 et 2 LTF**), ce qui amène à des dépens réduits de 900 fr. en faveur de la recourante. Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (**art. 67 et 68 al. 5 LTF**).

### **Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

#### **1.**

Les causes 5A\_978/2020 et 5A\_980/2020 sont jointes.

#### **2.**

Le recours interjeté par A.A. (5A\_978/2020) est rejeté dans la mesure où il est recevable.

#### **3.**

La requête d'assistance judiciaire de A.A. est rejetée.

#### **4.**

Le recours interjeté par B.A. (5A\_980/2020) est partiellement admis dans la mesure où il est recevable, l'arrêt attaqué annulé en ce qu'il concerne le montant de la soulte due par A.A. à B.A. au titre de liquidation du régime matrimonial et la cause renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recours est rejeté pour le surplus.

#### **5.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge des parties par 3'000 fr. pour le recourant et par 2'000 fr. pour la recourante.

**6.**

Une indemnité de 900 fr., à verser à la recourante à titre de dépens réduits, est mise à la charge du recourant.

**7.**

La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

**8.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 5 avril 2022

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : Gudat