

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_278/2014

Arrêt du 29 janvier 2015

Ile Cour de droit civil

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

Participants à la procédure
A.A. _____,
représenté par Me Eric C. Stampfli, avocat,
recourant,

contre

B.A. _____,
représentée par Me Laurent Nephtali, avocat,
intimée.

Objet
divorce (liquidation du régime matrimonial),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 13 février 2014.

Faits :

A.

A.a. A.A. _____, né en 1954, et B.B. _____ née en 1964, se sont mariés à Cologny (Genève) le 7 août 1998.

Les époux n'ayant pas conclu de contrat de mariage, ils sont soumis au régime matrimonial de la participation aux acquêts.

A.b. Le 22 mars 2002, les époux ont acquis un appartement en triplex de 300 m² habitables, avec un jardin de 180 m², ainsi que deux places de parc intérieures, sis dans une copropriété de la commune de X. _____ (Genève), pour un prix de 1'100'000 fr. Il résulte de l'acte notarié et de la facture du notaire que ce prix de vente ne comprend pas les plus-values convenues entre les parties, soit des travaux supplémentaires de 61'000 fr., le rachat d'une cédula hypothécaire de 850'000 fr. moyennant le remboursement des frais de constitution de 10'200 fr., ainsi que les frais et honoraires du notaire de 50'243 fr. 80.

Les époux sont inscrits au Registre foncier en tant que copropriétaires du bien immobilier à raison de la moitié chacun.

Cette acquisition a été financée par un emprunt hypothécaire de 910'000 fr., dont les époux sont codébiteurs solidaires, lequel a été porté par la suite à 1'010'000 fr., sans toutefois que l'affectation du crédit supplémentaire ait été établie, et par un versement anticipé de 310'950 fr. de l'institution de prévoyance professionnelle de l'époux. Il est admis que, sur ce montant, seuls 69'589 fr. 80 ont été accumulés après le mariage, de sorte qu'un montant de 241'360 fr. correspond à des avoirs constitués avant le mariage.

L'amortissement est assuré de manière indirecte par deux polices d'assurance-vie conclues par A.A. _____ et une police d'assurance-vie contractée par B.A. _____ auprès d'une compagnie d'assurance, nanties en faveur de cette dernière. A.A. _____ a été libéré du paiement des primes concernant l'une des assurances qu'il a conclues.

A.A. _____ s'acquitte des charges relatives à l'appartement, lesquelles s'élèvent à 4'647 fr. 60 par mois (soit 2'525 fr. d'intérêts hypothécaires, 1'157 fr. 80 de charges de copropriété, et 964 fr. 80 de primes d'assurance-vie liées payées à titre d'amortissement indirect).

Les parties ont convenu que la valeur actuelle de cet appartement est de 2'600'000 fr.

B.

B.a. Par jugement du 30 janvier 2013, le Tribunal de première instance du canton de Genève a notamment dissous par le divorce le mariage contracté par A.A. _____ et B.A. _____, attribué à l'époux la propriété exclusive de l'appartement sis à X. _____, ordonné la modification des inscriptions du Registre foncier en conséquence, et condamné le mari à verser à l'épouse, à titre de liquidation du régime matrimonial, la somme de 696'939 fr.

Le Tribunal de première instance a attribué l'appartement de X. _____ à A.A. _____ pour la valeur de 2'600'000 fr. convenue entre les parties, dont à déduire le versement anticipé de sa caisse de prévoyance professionnelle en 310'950 fr. et l'emprunt hypothécaire de 1'010'000 fr. Le solde de 1'279'050 fr. devait être partagé par moitié, soit 639'525 fr. par époux, montant à intégrer dans les différentes masses des conjoints.

B.b. A.A. _____ a appelé de ce jugement devant la Cour de justice du canton de Genève, concluant notamment à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement de verser 138'609 fr. 75 à B.A. _____ à titre de liquidation du régime matrimonial.

Statuant par arrêt du 13 février 2014, expédié le 4 mars 2014, la Cour de justice a réformé le jugement entrepris en ce sens que A.A. _____ est condamné à verser à B.A. _____, à titre de liquidation du régime matrimonial, la somme de 680'926 fr.

C.

Par acte du 4 avril 2014, A.A. _____ exerce un recours en matière civile contre cet arrêt. Il conclut principalement à sa réforme en ce sens qu'il est condamné à verser à B.A. _____, à titre de liquidation du régime matrimonial, la somme de 400'302 fr. 40. Subsidiairement, il sollicite le renvoi de la cause à la juridiction précédente ou de première instance pour nouvelle décision. Il se plaint de la violation des art. 206 et 209 CC.

B.A. _____, qui s'est déterminée spontanément sur le fond de la cause, conclut au rejet du recours. La Cour de justice se réfère aux considérants de son arrêt.

D.

Par ordonnance du 3 juin 2014, le Président de la Cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours.

E.

Le 29 janvier 2015, le Tribunal fédéral a délibéré sur le recours en séance publique. Le dispositif du présent arrêt a été lu à l'issue de la séance.

Considérant en droit :

1.

L'arrêt entrepris est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF), par une autorité cantonale supérieure statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une contestation pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF, art. 74 al. 1 let. b LTF; ATF 138 III 193 consid. 1). Le recourant, qui a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), a agi dans le délai prévu par la loi (art. 100 al. 1 LTF), de sorte que le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

Le recours en matière civile peut être formé 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 d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués et le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 134 III 102 consid. 1.1; 130 III 297 consid. 3.1).

3.

Le recourant invoque la violation des art. 206 al. 1 et 209 al. 3 CC en lien avec le sort de la plus-value conjoncturelle engendrée par l'immeuble des époux.

3.1. La cour cantonale a tout d'abord constaté que les parties s'accordaient sur la valeur vénale actuelle de l'immeuble de 2'600'000 fr. et que cet immeuble avait été financé à hauteur de 1'010'000 fr. par un emprunt hypothécaire et de 310'950 fr. par un versement anticipé de l'institution de prévoyance professionnelle de l'époux; la plus-value engendrée par l'immeuble était donc de 1'279'050 fr. ([2'600'000 fr. - 1'010'000 fr. - 310'950 fr.]). Elle a ensuite jugé que cette somme devait être partagée par moitié entre les époux, compte tenu de leur qualité de copropriétaires pour moitié chacun et de la jurisprudence (ATF 138 III 150); l'époux devait ainsi à l'intimée la somme de 639'525 fr.

La cour a ensuite intégré l'immeuble, attribué en pleine propriété à l'époux, à la masse des acquêts de ce dernier à la valeur de 2'600'000 fr., dès lors qu'il avait été acquis à titre onéreux pendant le régime (art. 197 al. 1 et 200 al. 3 CC). L'emprunt hypothécaire de même que le versement anticipé des avoirs de prévoyance professionnelle de l'époux, qu'elle a considéré comme un prêt, grevaient en conséquence la masse des acquêts.

Elle a enfin estimé que, dans la mesure où les biens propres de l'époux n'avaient fait aucune contribution effective, il n'y avait pas lieu à récompense variable. Dès lors, l'indemnité de 639'525 fr. revenant à l'épouse dans la liquidation de la copropriété de l'immeuble devait grever les acquêts de l'époux, auxquels était attribué l'immeuble. Elle devait ainsi être attribuée à la masse des acquêts de l'épouse (art. 200 al. 3 CC).

3.2. Le recourant fait valoir que la plus-value afférente à la part du versement anticipé de ses avoirs de prévoyance professionnelle constitués au moyen de ses revenus accumulés avant le mariage doit profiter à ses biens propres et non pas, comme l'a retenu la Cour de justice, à ses acquêts et à ceux de son ex-épouse. Ses biens propres auraient ainsi une créance - ascendant à 280'623 fr. 60 [21,94 % de la plus-value de 1'279'050 fr.] - contre ses acquêts et ceux de son épouse. Il y aurait lieu de retrancher cette créance du montant alloué à l'épouse par la Cour de justice au titre de la liquidation du régime matrimonial.

4.

La question qui se pose porte sur le sort de la plus-value conjoncturelle d'un immeuble afférente à un versement anticipé de la prestation de libre passage lors de la dissolution du régime avant la survenance d'un cas de prévoyance.

Le Tribunal fédéral n'a jamais été amené à se prononcer sur cette question.

4.1. Pour déterminer le bénéfice de chaque époux (cf. art. 210 CC), les patrimoines des époux sont dissociés (art. 205 s. CC), et les acquêts (art. 197 CC) et les biens propres (art. 198 CC) de chaque époux disjoints (art. 207 al. 1 CC). Tous les biens qui constituent la fortune des époux doivent être attribués à l'une ou à l'autre masse. Chaque bien d'un époux est rattaché exclusivement à une seule masse (ATF 132 III 145 consid. 2.2.1; cf. également arrêt 5A_621/2013 du 20 novembre 2014 consid. 5.4 destiné à la publication).

Les art. 206 et 209 al. 3 CC instaurent le partage entre les époux, d'une part, et entre les masses d'un époux, d'autre part, des plus-values conjoncturelles, soit celles qui résultent des forces du marché sans apport du propriétaire du bien (ATF 132 III 145 consid. 2.3; 131 III 252 consid. 3; arrêts 5A_621/2013 précité consid. 5.4; 5A_279/2013 du 10 juillet 2013 consid. 3.1 et 3.2, résumé in FamPra.ch 2013 p. 1022; 5C.81/2001 du 14 janvier 2002 consid. 5b, publié in Pra 2002 (69) p. 392 et RNRf 2003 (84) p. 250). Seule la plus-value tombant dans les acquêts d'un époux est partagée avec l'autre.

4.2. En vertu des art. 30c s. LPP (pour le deuxième pilier A) et 331e CO (pour le deuxième pilier B), l'assuré peut faire valoir auprès de son institution de prévoyance le droit au versement d'un montant pour la propriété d'un logement pour ses propres besoins. Lorsqu'il est marié, il doit obtenir le consentement écrit de son conjoint. En cas de vente du logement, il doit rembourser le produit réalisé.

4.2.1. Au sujet de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, le Message du Conseil fédéral mentionne uniquement que, du point de vue des régimes matrimoniaux, le logement doit être traité comme s'il avait été acquis au moyen d'un prêt. Lorsqu'un cas de prévoyance est déjà survenu avant le divorce pour le preneur d'assurance, l'argent n'est plus bloqué et les fonds investis dans le logement doivent être traités dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, comme en cas de versement en espèces (Message concernant la révision du Code civil suisse du 15 novembre 1995, in FF 1996 I p. 1 ss [ch. 233.45, p. 113]).

4.2.2. Dans sa majorité, la doctrine s'accorde aussi à considérer que, jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance, le versement anticipé doit être considéré comme un prêt de l'institution de prévoyance. Elle avance comme argument principal que le versement anticipé se rapporte à une expectative, que l'assuré n'est pas sûr de pouvoir conserver, de sorte qu'il ne doit pas être comptabilisé dans le régime, ce contrairement aux prestations effectives faites à un époux suite à un cas de prévoyance, qui, elles, entrent dans les acquêts, quelle que soit la masse qui a payé les cotisations et même si celles-ci ont été payées avant le régime (art. 197 al. 2 ch. 2 CC); la réglementation des effets du divorce confirme indirectement que le droit à des rentes futures n'est pas pris en compte lors de la liquidation du régime puisque, dans ce cas, un partage des prestations de sortie acquises pendant le mariage est spécialement réglé par les art. 122 ss CC. (cf. art. 197 ss CC; cf. surtout, BADDELEY, La plus-value du logement acquis par des époux: répartition en cas d'utilisation des avoirs de la prévoyance professionnelle, in Jusletter du 8.12.2008, n° 27 et 32; BÄDER FEDERSPIEL, Wohneigentumsförderung und Scheidung, thèse, 2008, n° 50 s., 91 ss, 111 et les références [cité: thèse]; GEISER, Le nouveau droit du divorce et les droits en matière de prévoyance professionnelle, in Pfister-Liechti (éd.), De l'ancien au nouveau droit du divorce, 1999, p. 53 ss [73]; Stei NAUER, Le statut dans la participation aux acquêts d'un immeuble acquis au moyen d'un versement anticipé du deuxième pilier, in Soziale Sicherheit - Soziale Unsicherheit, 2010, p. 857 ss [859 ss et les références]; d'autres auteurs préconisent l'attribution du bien en fonction des avoirs accumulés avant et après le mariage: cf. SANDOZ, Prévoyance professionnelle et divorce, in PICHONNAZ/RUMO-JUNGO (ÉD.), Le droit du divorce: Questions actuelles et besoin de réforme, 2008, p. 35 ss [54 s.]; SCHAI, Vorbezüge aus der zweiten Säule für Wohneigentum im Scheidungsfall, in BJM 2006 p. 57 ss [87 ss]; Sutter-Somm/Kobel, Ist das schweizerische Ehegüterrecht revisionsbedürftig?, in FamPra.ch 2004 p. 776 ss [788 ss]).

4.2.3. En revanche, la doctrine est plus divisée sur la question du sort de la plus-value conjoncturelle afférente au versement anticipé. On peut distinguer principalement quatre courants (pour une présentation complète, cf. not. BÄDER FEDERSPIEL, thèse, n° 153 ss; IDEM, Vorbezüge für Wohneigentum in der güterrechtlichen Auseinandersetzung bei Scheidung, in FamPra.ch 2009, p. 807 ss [815 ss]; STEINAUER, op. cit., p. 867 ss).

Un premier courant majoritaire, insistant sur le fait qu'il s'agit de fonds prêtés par un tiers pour lesquels la masse débitrice sur le plan interne n'a pas eu la charge d'intérêts, propose que le traitement de la plus-value afférente au versement anticipé soit le même que celui appliqué à la plus-value afférente à un emprunt hypothécaire non remboursé; il s'agirait ainsi de répartir la plus-value afférente au versement anticipé entre les propres et les acquêts de l'époux assuré proportionnellement aux contributions effectives que chacune de ces masses a faites pour financer l'acquisition du logement (sur cette méthode lors d'un emprunt hypothécaire: ATF 132 III 145 consid. 2.3; 123 III 152 consid. 6b/bb; Steinauer, Deuxième pilier, versement anticipé et régimes matrimoniaux, in Pichonnaz/Rumo-Jungo (éd.), Deuxième pilier et épargne privée en droit du divorce, 2010, p. 1 ss [38 s.; cité: Deuxième pilier]; IDEM, op. cit., p. 870 s.; IDEM, in DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, Les effets du mariage, 2^{ème} éd. 2009, n° 1294c p. 593 s.; cf. aussi, Aebi-Müller, Vorbezüge für Wohneigentum bei Scheidung: Wer trägt den Zinsverlust?, in RJB 2001 p. 132 ss [134]; Idem, Die optimale Begünstigung des überlebenden Ehegatten, 2^{ème} éd. 2007, n°

03.40; Bäder Federspiel, thèse, n° 154 ss et 180; Idem, op. cit., p. 818 ss et 825 ss; Geiser, Vorsorgeausgleich: Aufteilung bei Vorbezug für Wohneigentumserwerb und nach Eintreten eines Vorsorgefalls, in FamPra.ch 2002 p. 83 ss [93]; Hausheer/Aebi-Müller, in Basler Kommentar,

Zivilgesetzbuch I, 5ème éd. 2014, n° 30a ad art. 209 CC; Hausheer/Reusser/Geiser, Berner Kommentar, Das Familienrecht, T. II/1/3/2, 1996, n° 16 ad art. 237 CC; Koller, Familien- und Erbrecht und Vorsorge, in recht 1997 p. 10; Wolf, Grundstücke in der güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzung, in RJB 2000 p. 241 ss [254 s.]).

Un deuxième courant important est d'avis qu'il convient, soit pour des raisons d'équité, soit au motif que le prêt de l'institution de prévoyance se distingue d'un prêt ordinaire en tant que l'époux propriétaire utilise des droits qu'il a accumulés et s'apparente à un apport en fonds propres, de tenir compte de l'origine des fonds prêtés par l'institution de prévoyance. Il propose de répartir la plus-value liée au versement anticipé entre les propres et les acquêts de l'époux assuré selon que les avoirs de prévoyance ont été accumulés avant ou après le mariage. Ainsi, seule la part du versement anticipé correspondant à des avoirs de prévoyance accumulés pendant le régime doit être considérée comme un acquêt (BÜCHLER/VETTERLI, Ehe, Partnerschaft, Kinder, Eine Einführung in das Familienrecht der Schweiz, 2ème éd. 2011, p. 71; KOBEL, Immobilien in der güterrechtlichen Auseinandersetzung, 2007, p. 131 s.; Pichonnaz/Rumo-Jungo, in Pichonnaz/Rumo -JUNGO (ÉD.), Droit patrimonial de la famille, 2004, p. 1 ss [14]; SANDOZ, op. cit., p. 48 ss et 54 s.; Idem, Prévoyance professionnelle et acquisition du logement par des personnes mariées, in Privatrecht im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlichen Wandel und ethischen Verantwortung, 2002, p. 315 ss [322, 327 ss]; Schai, op. cit., p. 87 ss]). Ces auteurs estiment par conséquent que la plus-value doit être considérée comme un acquêt pour la part du versement correspondant à des avoirs de libre passage accumulés pendant le régime de la participation aux acquêts et comme un propre dans l'hypothèse où ces fonds proviennent d'avoirs accumulés avant le mariage.

Un auteur propose une solution mixte, conjuguant ces deux principaux courants. Il est d'avis que la part du versement anticipé provenant d'avoirs de prévoyance accumulés avant le mariage doit être assimilée à des propres et ajoutée aux biens propres investis dans l'immeuble, celle provenant des avoirs accumulés après le mariage augmentant les acquêts investis dans l'immeuble. Chaque masse bénéficie ensuite de la plus-value en proportion de son " investissement " dans l'immeuble (BADDELEY, op. cit., n° 67 ss, et in DESCHENAUX/STEINAUER/ BADDELEY, op. cit., n° 1294b p. 593)

Enfin, un quatrième et dernier courant, minoritaire, considère que la plus-value afférente au versement anticipé doit profiter aux acquêts par application analogique de l'art. 197 al. 2 ch. 2 CC, au motif que les fonds prêtés sont liés à la prévoyance (MOSER, Zum Leistungs- und Koordinationsrecht aus Sicht der beruflichen Vorsorge - Betrachtungen anhand eines praktischen Anwendungsbeispiels [unter Einbezug möglicher scheidungsrechtlicher Aspekte], in RSAS 1997 p. 362 ss [392]; REUSSER, Die Vorsorge für die geschiedene Ehefrau unter besonderer Berücksichtigung von Art. 22 des neuen Freizügigkeitsgesetzes, in PJA 1994 p. 1510 ss [1517]; TRIGO TRINDADE, Prévoyance professionnelle, divorce et succession, in SJ 2000 II p. 467 ss [486]).

4.3. La doctrine majoritaire doit être suivie tant en ce qui concerne le statut matrimonial de l'immeuble financé par un versement anticipé (infra consid. 4.3.1) qu'en ce qui concerne le sort de la plus-value conjoncturelle de l'immeuble afférente à ce versement (infra consid. 4.3.2).

4.3.1. Ainsi, jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance, le versement anticipé, qui se rapporte à une expectative (consid. 4.3.2.1 infra), doit être considéré comme un prêt de l'institution de prévoyance (supra consid. 4.2.1 et 4.2.2). Il n'exerce donc pas d'influence sur le rattachement de l'immeuble à l'actif d'une des masses de l'acquéreur; ce rattachement obéit aux règles ordinaires (art. 197 ss CC). L'immeuble est intégré à la masse de l'époux propriétaire qui, lors de l'acquisition, a apporté la contribution au comptant la plus importante ou, en cas d'égalité, aux acquêts (art. 200 al. 3 CC); l'immeuble acquis entièrement à crédit pendant le mariage entre dans les acquêts (arrêt 5A_111/2007 du 8 janvier 2008 consid. 4.2.3, publié in FamPra.ch 2008 p. 380). Le versement anticipé grève à titre de dette la masse à laquelle l'immeuble est rattaché (art. 209 al. 2 CC; ATF 132 III 145 consid. 2.3.2).

4.3.2. Lorsque le régime matrimonial est dissous avant la survenance d'un cas de prévoyance, les règles valant pour les dettes hypothécaires (ATF 132 III 145) s'appliquent, la plus-value afférente au versement anticipé étant ainsi répartie selon la contribution effective de chacune des masses de l'acquéreur au financement de l'immeuble.

4.3.2.1. Cette conclusion se justifie principalement du fait qu'aussi longtemps qu'un cas de

prévoyance n'est pas survenu, le versement anticipé se rapporte à une expectative et, dès lors qu'il n'est pas certain que celle-ci s'actualisera un jour, il n'est pas sûr que ce versement puisse être conservé. Dans ces conditions, une application analogique de l'art. 197 al. 2 ch. 2 CC et l'attribution de la plus-value exclusivement aux acquêts (quatrième courant doctrinal) ou selon l'origine des fonds qui ont permis de constituer le versement anticipé (deuxième et troisième courants doctrinaux) ne peut être approuvée. Une telle solution reviendrait en effet à considérer la survenance d'un cas de prévoyance comme acquise alors que ce point est encore indécis au moment où se pose la question de la répartition (STEINAUER, op. cit., p. 870; BÄDER FEDERSPIEL, thèse, n° 170).

4.3.2.2. Il faut également opposer aux propositions doctrinales qui prennent en considération l'origine des fonds prêtés que le principe de la subrogation patrimoniale, que l'on retrouve en matière de régimes matrimoniaux, ne s'applique pas dans le cadre de la prévoyance professionnelle: le versement anticipé se substitue en effet à l'expectative dont dispose l'assuré contre l'institution de prévoyance, mais non aux versements effectués par l'intéressé en faveur de dite institution (BÄDER FEDERSPIEL, thèse, n° 179). Prendre en considération l'origine des fonds constituant le versement anticipé serait au demeurant paradoxal dans la mesure où, même lorsqu'un cas de prévoyance se produit, l'art. 197 al. 2 ch. 2 CC ignore cette origine, le versement de l'institution de prévoyance entrant entièrement dans les acquêts (STEINAUER, op. cit., p. 871; I DEM, Deuxième pilier, p. 39).

Il est vrai que, suite à un divorce, l'origine des fonds est prise en compte par les art. 122 ss CC lorsqu'il s'agit de partager la prestation de sortie; de même, dans son Message du 29 mai 2013 concernant la révision du code civil suisse (Partage de la prévoyance professionnelle en cas de divorce), le Conseil fédéral estime qu'en cas de versement anticipé, la perte d'intérêts ainsi que la diminution de capital liée à une vente à perte ou sans bénéfice de l'immeuble doivent être répartis proportionnellement entre l'avoir de prévoyance acquis avant le mariage et l'avoir constitué durant le mariage (FF 2013 p. 4341 ss [ch. 2.6 ad art. 22a de la loi sur le libre passage, p. 4393 s.]; contra, mais seulement pour la diminution de capital: ATF 132 V 332 consid. 4.3.2 et 4.3.3; laissent la question ouverte s'agissant du traitement de la perte d'intérêts: ATF 132 V 332 consid. 4.4; 135 V 436 consid. 4.4). Il ne faut cependant pas perdre de vue que le partage de la prestation de sortie est ordonné en dehors de toute considération liée au régime matrimonial (notamment: ATF 128 V 41 consid. 2d; Walser, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 5ème éd. 2014, n° 2 ad art. 122 CC; Steinauer, op. cit., p. 871; Bäder Federspiel, thèse, n° 179) dans la seule perspective du divorce, afin de compenser les pertes de prévoyance encourues en raison de la répartition des tâches durant le mariage et d'assurer l'indépendance économique des époux (ATF 129 III 577 consid. 4.2.1; 128 V 41 consid. 2d). Or la question de la répartition de la plus-value afférente au versement anticipé doit être reliée aux régimes matrimoniaux et se pose ainsi non seulement en cas de divorce, mais pour tous les cas de dissolution du régime. Les règles ordinaires doivent en conséquence l'emporter sur celles fondées sur le correctif introduit par l'art. 122 CC (STEINAUER, op. cit., p. 871; I DEM, Deuxième pilier, p. 39; BÄDER FEDERSPIEL, thèse, n° 179; cf. dans cette ligne également: ATF 135 V 436 consid. 3.3 qui retient qu'en cas de versement anticipé, l'impossibilité de réintégration des avoirs de prévoyance suite à une vente à perte de l'immeuble ainsi financé [art. 30d al. 5 LPP] doit être prise en considération dans la liquidation du régime matrimonial).

4.4. En l'espèce, l'arrêt cantonal ne viole donc pas le droit fédéral sur le point objet du grief soulevé par le recourant: le régime matrimonial du couple est celui de la participation aux acquêts, l'immeuble en cause a été acquis entièrement à crédit durant l'union conjugale en copropriété au moyen d'un emprunt bancaire contracté par les époux de manière solidaire ainsi que d'un versement anticipé du fonds de prévoyance du recourant, et la liquidation du régime matrimonial intervient avant qu'un cas de prévoyance ne soit survenu. Attribué au recourant, l'immeuble entre dans ses acquêts et la plus-value conjoncturelle intègre également cette masse de biens, sans qu'il y ait lieu à récompense en faveur de ses propres. La question d'une éventuelle créance variable envers l'épouse au sens de l'art. 206 CC n'a pas d'objet vu ces circonstances: les fonds de tiers investis dans l'immeuble sont totalement remboursés et toute valeur de l'immeuble constitue un acquêt, de sorte que la réalisation d'un bénéfice pour l'un des époux plutôt que par l'autre est sans importance sur le montant final revenant à chacun (cf. Deschenaux/Steinauer/Baddeley, op. cit., n° 1347 p. 616 s.). C'est ainsi à raison que l'autorité cantonale a considéré que chaque époux devait, en fin de compte, bénéficier de la moitié de la plus-value conjoncturelle afférente au versement anticipé.

Le grief de la violation des art. 206 al. 1 et 209 al. 3 CC doit donc être rejeté.

5.

En conclusion, le recours doit être rejeté, aux frais du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Bien qu'elle se soit déterminée sur le fond du litige sans y avoir été invitée, l'intimée a cependant droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Une indemnité de 6'000 fr., à payer à l'intimée 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 29 janvier 2015

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

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso