

Liquidation du régime matrimonial. Rappel des principes. Lors du divorce, le partage d'un bien en copropriété doit être effectué avant de passer à la liquidation du régime matrimonial selon les art. 205 ss CC. Les créances rattachées aux acquêts sont prises en compte dans le calcul de la créance en participation du bénéfice des conjoint-es. Au terme de la liquidation du régime matrimonial, les créances entre conjoint-es doivent faire l'objet d'un règlement final. Néanmoins, il est possible de faire abstraction de certaines dettes entre conjoint-es dans cette dernière étape si la dette (respectivement la créance) est rattachée aux acquêts, si le partage du bénéfice a lieu par moitié pour les deux conjoint-es et que le compte d'acquêts de l'un des deux ne se solde pas par un déficit (consid. 4.1).

Après la dissolution du régime matrimonial, il ne peut plus y avoir de formation de nouveaux acquêts ou d'accroissement de ceux-ci, de modification du passif du compte d'acquêts ou de emploi, les biens aliénés après la dissolution étant déterminants pour la liquidation du régime matrimonial. L'utilisation, la perte, mais aussi les frais d'administration et les nouvelles dettes, sont, en principe, à la charge du ou de la seul-e propriétaire de ces biens. Rappel des exceptions (consid. 4.2).

En l'espèce, la question de savoir si et dans quelle mesure le recourant était titulaire envers l'intimée d'une créance pour les travaux entrepris sur sa part de copropriété (art. 649 al. 2 CC) ne pouvait donc pas être éludée pour le motif que les travaux avaient été prétendument payés au moyen d'acquêts mais devait être tranchée préliminairement à la liquidation du régime matrimonial et l'existence d'une éventuelle dette résultant du partage d'une copropriété prise en compte au stade du règlement final des créances entre conjoint-es, après liquidation du régime matrimonial (consid. 5.2).

Composition

MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,

Herrmann et Hartmann.

Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A.,

représenté par

Me Stéphanie Francisoza Guimaraes, avocate,

recourant,

contre

B.,

représentée par Me Sonia Ryser, avocate,

intimée.

Objet

divorce (partage d'un appartement en copropriété, frais de rénovation),

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 26 septembre 2024 (C/5335/2021 ACJC/1191/2024).

Faits :

A.

A.a. B. et A., tous deux nés en 1975 et de nationalité allemande, se sont mariés en 2007 à (...) (Allemagne).

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

A.b. Les époux ont mis un terme à leur vie commune en janvier 2019. Le mari est resté au domicile conjugal dont les parties sont copropriétaires, soit un appartement de 4 pièces en attique, ainsi qu'un garage au 1er sous-sol, sis (...).

A.c. Le 22 mars 2021, le mari a formé une demande unilatérale en divorce.

B.

Par jugement de divorce du 6 novembre 2023, le Tribunal de première instance de Genève (ci-après: Tribunal) a, notamment, dit que l'appartement et le garage précités seront vendus de gré à gré (ch. 3) et que, si ce bien immobilier n'est pas vendu de gré à gré dans un délai de six mois dès le prononcé du présent jugement, il sera vendu aux enchères publiques (ch. 4); dit que le solde net du prix de vente, après le remboursement de l'hypothèque grevant ce bien immobilier, le remboursement des avoirs du 2e pilier prélevés par les parties pour acquérir ledit bien et le paiement des éventuels frais, commissions de courtage, taxes, émoluments et impôts, sera partagé par moitié entre les parties (ch. 5); condamné le mari à verser à l'épouse le montant de 78'739 fr. 20 à titre de liquidation du régime matrimonial, hors partage du bien immobilier (ch. 6); dit que moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, le régime matrimonial des parties est liquidé et qu'elles n'ont plus de prétention à faire valoir l'une envers l'autre à ce titre (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 18). Par acte déposé le 1er février 2024, le mari a appelés des ch. 4, 8 et 18 du dispositif du jugement précité.

Par arrêt du 26 septembre 2024, communiqué aux parties par plis recommandés du 3 octobre 2024, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Cour de justice) a modifié le ch. 4 dudit dispositif en ce sens que le délai de six mois prévu dans ce chiffre débute à l'entrée en force du jugement du Tribunal; elle a confirmé le jugement de première instance pour le surplus et débouté les parties de toutes autres conclusions.

C.

Par acte du 6 novembre 2024, A. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Principalement, il conclut à l'annulation de l'arrêt entrepris et à sa réforme en ce sens que l'intimée est condamnée à lui verser la somme de 130'979 fr. 15 correspondant à la dette qu'elle a à son encontre en lien avec les travaux de réfection du jardin d'hiver entrepris consécutivement à des problèmes d'infiltration d'eau et qu'il est autorisé à compenser cette créance avec le montant de 78'739 fr. 20 qu'il lui doit à titre de liquidation du régime matrimonial. À titre subsidiaire, il requiert le renvoi de la cause à la Cour de justice pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Invitées à se déterminer, la Cour de justice s'est référée aux considérants de son arrêt et l'intimée a conclu au rejet du recours.

Le recourant a répliqué et l'intimée dupliqué.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF), 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. La valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). Le recourant a pris part à la procédure devant l'autorité précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de la décision attaquée (art. 76 al. 1 let. a et b LTF). Le recours est donc en principe recevable.

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), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (**ATF 148 II 73** consid. 8.3.1; **146 IV 88** consid. 1.3.2; **145 IV 228** consid. 2.1). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références, 402 consid. 2.6). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 146 IV 297** consid. 1.2; **142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). 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 par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 146 IV 114** consid. 2.1; **144 II 313** consid. 5.1).

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 ceux-ci 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). 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 II 246** consid. 6.7; **143 I 310** consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1).

2.3. L'obligation de motiver n'incombe pas seulement au recourant. Les mêmes exigences de motivation pèsent sur la partie intimée qui doit reprendre les motifs qu'elle avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne devraient pas être suivis par le Tribunal fédéral (**ATF 140 III 86** consid. 2 et les références; arrêts 5A_940/2023 du 17 décembre 2024 consid. 2.3 et l'arrêt cité; 5A_650/2018 du 3 décembre 2018 consid. 3.1 et les références).

3.

Seule est discutée devant le Tribunal fédéral la question de savoir comment doit être traité, dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, le montant des travaux de réfection de la véranda que le recourant a fait réaliser sur le bien en copropriété des époux, après le dépôt de la demande en divorce.

3.1. La Cour de justice a constaté que les parties avaient acquis l'appartement en 2017 pour le prix de 1'281'900 fr. Elles étaient d'accord sur le fait que ce bien valait actuellement 1'520'000 fr., la réfection de la véranda participant à cette valeur. Les travaux réalisés sur la véranda avaient été entrepris en raison de problèmes d'infiltration d'eau apparus lorsque les parties étaient ensemble et à la demande de la propriété par étages. Ils avaient été exécutés dès avril 2021, soit postérieurement à l'introduction de la demande en divorce et donc à la liquidation du régime matrimonial. La Cour de justice a également retenu que l'ex-mari n'avait pas démontré s'être acquitté du coût des travaux à hauteur de 261'958 fr. 26 par le biais d'autres biens que des acquêts. Il soutenait, en résumé, que les travaux qu'il avait fait exécuter sur la véranda, postérieurement à la dissolution du régime matrimonial, ne pouvaient pas avoir été payés au bénéfice d'acquêts puisqu'au moment en question il ne pouvait plus

s'en constituer. Or, selon la Cour de justice, il fallait relever que jusqu'en mars 2021, les revenus des parties constituaient des acquêts. Par ailleurs, l'ex-mari émargeait à la Caisse de chômage de janvier 2021 à novembre 2022, de sorte que l'on pouvait douter qu'il avait pu constituer une épargne suffisante pour s'acquitter des coûts de réfection précités, sitôt après la dissolution du régime. En outre, il n'était pas établi qu'il avait bénéficié d'un prêt de sa compagne actuelle à hauteur de ce montant ou d'autre, comme il le déclarait. Il résultait de ces éléments que les montants ayant servi au paiement des frais de rénovation de la véranda étaient nécessairement ceux accumulés pendant le mariage par les époux, soit des acquêts. L'ex-épouse faisait à ce propos référence, en particulier, à un compte joint des parties, d'un solde de près de 290'000 fr. au jour de la dissolution du régime matrimonial, qui avait pu servir (pour partie) au paiement. La Cour de justice a considéré qu'indépendamment de ces considérations, faute pour l'ex-mari d'avoir démontré que les coûts de rénovation avaient été supportés par ses biens propres ou par des tiers, ils étaient présumés l'avoir été par les acquêts, constitués pendant le mariage (art. 200 al. 3 CC). Le fait que le paiement avait eu lieu après la dissolution du régime matrimonial n'avait pas d'incidence sur la qualification des fonds utilisés, l'origine de ceux-ci (acquêts constitués avant la dissolution) n'étant en rien affectée par leur utilisation postérieure.

3.2. Le recourant estime que, par son raisonnement, la Cour de justice avait ajouté aux biens "extants" à la dissolution du régime matrimonial le montant de 261'958 fr. 26 relatif aux travaux de réfection sur le bien détenu en copropriété par les parties, sans connaître la source de leur financement, pour le motif qu'il s'agissait d'acquêts. Or, dans la procédure de première instance, les parties n'avaient jamais prétendu ni a fortiori prouvé que ce montant avait été supporté par des acquêts, encore moins par des acquêts se trouvant sur le compte commun du couple. Il n'y avait donc pas eu de mesures d'instruction ni de débats sur la source de financement desdits travaux. Ce n'était qu'à la fin des débats principaux, lorsque le Tribunal avait questionné les parties sur ce point, qu'il avait répondu qu'il s'agissait d'un prêt de son amie. L'intimée s'était, quant à elle, bornée à indiquer qu'elle n'avait pas accepté ces travaux et qu'il n'était pas établi qu'ils avaient généré une plus-value de 200'000 fr. Ce n'était qu'au stade des plaidoiries finales qu'elle avait allégué qu'ils avaient été financés par des acquêts. Cette allégation était tardive, ce qui l'avait empêché de démontrer que les travaux n'avaient pas été financés par des acquêts. S'agissant d'une créance née postérieurement à la date de dissolution du régime matrimonial, le mécanisme des art. 206 et 209 CC, ainsi que la présomption de l'art. 200 al. 3 CC, ne s'appliquaient pas. Dite créance était uniquement régie par les dispositions sur la copropriété ordinaire, en particulier par les art. 647a al. 1 et 649 al. 1 CC, ainsi que par l'art. 8 CC. À la lumière de ces articles, la seule question pertinente était celle de savoir lequel des époux avait financé les travaux. L'intimée n'avait jamais contesté qu'il les avait financés. Aussi, contrairement à ce que retenait la Cour de justice, il n'avait pas à prouver la provenance des fonds qu'il avait utilisés. L'application, sans mesure probatoire et contradictoire, d'une règle de preuve relative à la participation aux acquêts à une question liée au règlement d'une prétention récursoire entrant dans un rapport de copropriété ordinaire, violait le droit, en particulier la maxime des débats. Cette violation avait pour conséquence de le priver de son droit de recouvrer sa créance à l'encontre de l'intimée puisque la Cour de justice, retenant qu'il n'avait pas prouvé l'origine du financement, lui opposait que les travaux avaient été payés par les acquêts originels du couple. Le recourant expose finalement que ni l'intimée ni lui n'avaient remis en cause la motivation du jugement de première instance selon laquelle ils s'étaient d'ores et déjà partagés les avoirs se trouvant sur leur compte commun et qu'il n'était pas non plus démontré qu'ils avaient dépensé plus que leur quote-part respective.

3.3. Pour sa part, l'intimée relève d'abord qu'il n'appartenait pas aux autorités précédentes de procéder d'office à des investigations quant à la source du financement des travaux, mais au recourant d'alléguer et de prouver, conformément à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), qu'il s'agissait de biens propres; à cet égard, sa déclaration tenue en audience selon laquelle il s'agissait d'un prêt de sa compagne n'était pas suffisante. Malgré que le recourant eût la possibilité procédurale de le faire, il n'avait jamais apporté la preuve du paiement effectif desdits travaux. Il avait uniquement produit des

devis d'architectes et un tableau Excel. De plus, il n'avait jamais allégué que l'argent utilisé provenait d'un prêt. Il apparaissait au contraire que les travaux, si acquittés, l'avaient été au moyen d'acquêts comme retenu par la Cour de justice. Il était par ailleurs vain pour le recourant de se prévaloir de l'absence d'application de l'art. 200 al. 2 (sic) CC, vu que c'était à lui qu'il incombait de démontrer que les travaux avaient été financés par un prêt. L'arrêt entrepris retenait en outre à juste titre que le moment de la dissolution du régime matrimonial n'avait pas d'incidence sur la qualification des fonds utilisés. Dans ces circonstances, admettre que le montant des travaux de 261'958 fr. 20 avait été réglé par le biais d'acquêts en application de l'art. 200 al. 2 (sic) CC ne prêtait pas le flanc à la critique. L'intimée précise au surplus qu'elle n'avait jamais pris part aux discussions ni été informée des travaux envisagés, ceux-ci ayant été décidés par le recourant seul, après le dépôt de la demande en divorce; une prétention fondée sur l'art. 649 al. 2 CC n'était donc pas admissible. Elle rappelle enfin que le solde du compte joint des parties, qualifié d'acquêts par le premier juge et qui s'élevait à 289'967 fr. 73 au jour de la dissolution du régime matrimonial, avait été dépensé par les parties après dite dissolution et le solde réparti entre elles en septembre 2021.

4.

4.1. En cas de divorce, le partage d'un bien en copropriété, comme aussi le règlement des autres rapports juridiques spéciaux existant entre les époux, doit être effectué avant de passer à la liquidation du régime matrimonial selon les art. 205 ss CC (ATF 138 III 150 consid. 5.1.1 et les références; arrêts 5A_667/2020 du 28 avril 2021 consid. 4.3; 5A_557/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2). Une fois les rapports juridiques ordinaires qui existaient entre les époux réglés, il convient de passer à la liquidation du régime proprement dite. Dans une première étape, les patrimoines des époux, actifs et passifs, doivent être dissociés (art. 205 s. CC). Parmi les créances d'un époux figurent naturellement celles qu'il a envers son conjoint (art. 205 al. 3 CC). Dans une deuxième étape, ces créances doivent être rattachées à l'actif et au passif des masses (propres et acquêts) de chaque époux. En tant qu'elles sont rattachées aux acquêts, elles sont prises en compte dans le calcul de la créance en participation du bénéfice des époux. Au terme de la liquidation du régime matrimonial, les créances entre époux, à savoir les créances ordinaires, les créances variables au sens de l'art. 206 CC et la créance de participation au bénéfice d'acquêts, doivent faire l'objet d'un règlement final. Dans des cas particuliers, il est néanmoins possible de faire abstraction de certaines dettes entre époux dans cette dernière étape. En effet, si tant du point de vue de l'époux débiteur que de celui de l'époux créancier, la dette (respectivement la créance) est rattachée aux acquêts, l'actif supplémentaire de l'époux créancier doit être partagé avec l'époux débiteur, ce qui supprime l'intérêt du règlement de la dette: si celle-ci n'est pas réglée, c'est le bénéfice de l'époux débiteur qui sera plus élevé et l'époux créancier en recevra également sa part. Ce raisonnement n'est toutefois applicable qu'à certaines conditions. D'abord, il faut que le partage du bénéfice ait lieu par moitié pour les deux époux. Ensuite, il ne faut pas que le compte d'acquêts de l'un des époux se solde par un déficit ou que la fixation de la dette à un certain montant entraîne un déficit chez l'époux débiteur (DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, Les effets du mariage, 3e éd. 2017, n. 1158a p. 685).

4.2. Les acquêts et les biens propres de chaque époux sont disjoints dans leur composition au jour de la dissolution du régime (art. 207 al. 1 CC). En cas de divorce, la dissolution du régime matrimonial de la participation aux acquêts rétroagit au jour du dépôt de la demande (art. 204 al. 2 CC). Après la dissolution du régime matrimonial, il ne peut plus y avoir de formation de nouveaux acquêts - à l'actif et au passif - ou d'accroissement de ceux-ci, ni de modification du passif du compte d'acquêts (ATF 137 III 337 consid. 2.1.2; 136 III 209 consid. 5.2); il ne peut plus y avoir de remploi (ATF 135 III 241 consid. 4.2 et les références); les biens aliénés après la dissolution restent déterminants pour la liquidation du régime matrimonial (ATF 135 III 241 consid. 4.1). L'utilisation, la perte, mais aussi les frais d'administration et les nouvelles dettes, sont, en principe, à la charge du seul propriétaire de ces biens et ne peuvent donc être pris en compte dans l'établissement du compte d'acquêts (arrêt

5C.229/2002 du 7 février 2003 consid. 3.1.1 et la référence; voir également ATF 137 III 337 consid. 2.1.2 et les auteurs cités, en matière d'avoirs de prévoyance à propos des primes versées pour l'assurance-vie entre la dissolution et la liquidation).

Ce principe connaît toutefois quelques exceptions. Cela est le cas lorsqu'une entreprise avec actif et passif est en cause, où c'est l'unité financière et juridique de l'entreprise qui est l'objet de l'évaluation et où, par conséquent, les dettes nées pendant la procédure doivent être prises en compte comme partie intégrante de l'entreprise au moment de l'estimation (ATF 136 III 209 consid. 5.3; 121 III 152 consid. 3d; arrêts 5C.3/2004 du 14 avril 2004 consid. 5.4.2, publié in FamPra.ch 2005 p. 121 s.; 5C.229/2002 précité consid. 3.2). Cela est également le cas lorsque des dettes contractées entre la dissolution et la liquidation du régime matrimonial visent à améliorer ou à maintenir la valeur des acquêts (ATF 136 III 209 consid. 5.3; arrêts 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.3; 5C.3/2004 du 14 avril 2004 consid. 5.4.2; 5C.229/2002 précité consid. 3.1.1). Dans cette hypothèse, les dettes en question peuvent être prises en compte si une contre-valeur est répercutée sur les acquêts (ATF 136 III 209 consid. 5.3 et les références). À cet égard, l'ATF 136 III précité observe que la prise en compte dans la valeur d'un bien immobilier d'investissements postérieurs à la dissolution du régime matrimonial peut amener à des problématiques délicates si les moyens investis dans les acquêts proviennent des biens propres. Cela peut en particulier poser la question d'une éventuelle récompense (art. 209 al. 3 CC), ce qui est exclu, la jurisprudence refusant en principe d'appliquer les dispositions prévues durant le régime matrimonial après sa dissolution. Il est donc préférable en pareille situation de ne pas prendre en considération la dette contractée après la dissolution du régime matrimonial et, en contrepartie, dans la liquidation du régime matrimonial, de ne compter le bien que pour la valeur qu'il aurait eue sans les investissements reçus a posteriori (ATF 136 III 209 consid. 5.4.3 et les références citées).

5.

5.1. En l'occurrence, il est constant que les travaux de réfection de la véranda ont été entrepris après la dissolution du régime matrimonial. Il résulte des considérations jurisprudentielles qui précèdent que le Tribunal fédéral n'a en soi pas exclu la possibilité de prendre en considération les investissements intervenus entre la dissolution et la liquidation du régime matrimonial visant à améliorer ou de maintenir la valeur des acquêts à l'actif du compte d'acquêts d'un époux, en mentionnant au passif les dettes correspondantes. L'on peut néanmoins se demander si, comme suggéré dans l'ATF 136 III précité, il ne serait pas préférable en l'occurrence de faire abstraction des investissements entrepris après la dissolution du régime matrimonial et, en contrepartie, dans la liquidation du régime matrimonial, de ne compter le bien que pour la valeur qu'il aurait eue si les moyens reçus n'y avaient pas été investis. Cette manière de traiter les investissements intervenus entre le moment de la dissolution et celui de la liquidation du régime matrimonial permettrait d'éviter le rattachement desdits investissements à une masse et ainsi d'appliquer, après la dissolution du régime matrimonial, les règles valables durant celui-ci (en ce sens: HAUSHEER/REUSSER/GEISER, in Berner Kommentar, 1992, n o 21 ad art. 207 CC), ce qui, comme indiqué ci-avant (cf. supra consid. 4.2), est en principe exclu par la jurisprudence. Cette question peut demeurer ouverte en l'état pour les raisons suivantes.

5.2. Il y a lieu d'observer ici que l'immeuble litigieux, bien que partagé dans le cadre de la procédure de divorce, n'a pas été pris en compte dans la liquidation du régime matrimonial proprement dite et, partant, dans le calcul de la créance en participation du bénéficiaire: ni la valeur des parts de copropriété ni les dettes en lien avec cet immeuble n'ont été rattachées aux masses matrimoniales des époux. Il a été traité séparément des autres biens des époux puisque les autorités précédentes ont ordonné sa mise en vente et le partage par moitié entre les parties du produit en résultant, après remboursement de l'hypothèque, des deuxièmes piliers des parties de 55'893 fr. 75 pour l'épouse et 97'856 fr. 25 pour le mari et le paiement des éventuels frais, impôts et commission de courtage, le Tribunal de première instance ayant retenu que " le bien [avait] été entièrement financé aux acquêts de chacun des époux, d'un montant équivalent ". Quoi qu'il en soit, les parties ne contestent

pas le traitement différencié que les autorités précédentes ont réservé au bien litigieux, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Dans ce contexte, l'on ne perçoit alors pas en quoi le financement des travaux au moyen d'acquêts serait pertinent et aurait pour effet d'exclure les prétentions du recourant en remboursement de tout ou partie du montant qu'il aurait investi dans la part de copropriété de l'intimée. La possibilité de faire abstraction du règlement d'une dette entre époux en raison de son rattachement aux acquêts n'entre pas en considération en l'occurrence, dans la mesure où elle implique que l'époux créancier soit désintéressé par le règlement de la créance en participation du bénéfice d'acquêts de l'époux débiteur (cf. supra consid. 4.1). La question de savoir si et dans quelle mesure le recourant est titulaire envers l'intimée d'une créance pour les travaux entrepris sur sa part de copropriété (art. 649 al. 2 CC) ne pouvait donc pas être éludée pour le motif que les travaux avaient été prétendument payés au moyen d'acquêts. Elle devait être tranchée préliminairement à la liquidation du régime matrimonial et l'existence d'une éventuelle dette résultant du partage d'une copropriété, comme toute autre dette ordinaire, prise en compte au stade du règlement final des créances entre époux une fois la liquidation du régime matrimonial proprement dite terminée. En ce sens, c'est à juste titre que le recourant soutient que le raisonnement cantonal le prive de son droit de recouvrer sa créance résultant du partage de la copropriété à l'encontre de l'intimée. Le rappel de l'intimée selon lequel l'argent utilisé proviendrait d'un compte joint ne mène pas à un autre résultat, l'existence d'un tel compte ne permettant pas d'inférer des rapports juridiques entre ses titulaires (contrat individuel, contrat de société, mariage) ou des rapports de propriété (copropriété, propriété commune, propriété individuelle) sur les valeurs déposées (ATF 148 III 115 consid. 5). Il en va de même de son argument selon lequel elle n'avait pas pris part à la décision d'entreprendre les travaux puisque l'arrêt entrepris constate, sans que l'intimée soulève un grief d'arbitraire dans l'établissement des faits correspondant (cf. supra consid. 2.3), qu'elle avait donné son accord à leur réalisation.

En conséquence, l'arrêt entrepris doit être annulé et la cause renvoyée à la Cour de justice pour qu'elle détermine, cas échéant après un complément d'instruction, le montant de la créance dont le recourant serait titulaire envers l'intimée sur la base des règles sur la copropriété (art. 649 al. 2 CC) en raison des travaux qu'il a fait entreprendre sur sa part, puis qu'elle en tienne compte dans le cadre du règlement final des rapports patrimoniaux entre époux.

6.

En définitive, le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recourant, qui obtient gain de cause, a droit à une indemnité de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il appartiendra à la Cour de justice 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.

Le recours est admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

Une indemnité de 5'000 fr., à payer au recourant à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimée.

4.

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

Lausanne, le 24 juin 2025

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

Le Président : Bovey

Le Greffier : Piccinin