Séance n° 2 : Les dépenses ménagères

Exercice 1. Établissez une fiche d'arrêt en ne remplissant que les rubriques demandées ci-dessous des arrêts suivants : *Cass. Civ. 3ème,1er déc. 1999, n° 98-11.726* **et** *Cass. Civ. 1ère, 4 juil. 2006, n° 03-13.936*.

I. Les charges de copropriétés qualifiées de dépenses ménagères (Cass. Civ. 3ème, 1er déc. 1999, n° 98-11.726)

NB : seul le premier moyen intéresse la matière donc le second moyen n'est pas étudié.

Propos introductifs :

Les faits : Un couple marié vit dans un logement qui est un bien propre de l'époux car acquis avant le mariage. Le syndicat de copropriété réclame le paiement de charges de copropriété à l'encontre des deux époux.

La procédure : Par ordonnance rendue en premier et dernier[1] ressort, le 31 juillet 1997, le tribunal d'instance d'Epinal a considéré que seul l'époux devait payer les sommes réclamées par le syndicat au titre d'arriéré de charges de copropriété. En effet, le tribunal a considéré que le syndicat n'a pas prouvé l'existence de sa créance à l'égard de l'épouse, qui n'est pas copropriétaire puisque l'appartement est un bien propre de l'époux. Un pourvoi en cassation a été formé par le syndicat de copropriété.

A. La question de droit

Ainsi, les magistrats du Quai de l'horloge se sont s'interrogés sur le problème de droit suivant : *Un époux peut-il être condamné au paiement des charges de copropriété du logement de la famille, bien propre de l'autre, sur le fondement de la solidarité des dettes ménagères prévue à l'article 220 du Code civil ?*

B. La solution de droit

1. Le sens

a. La citation de la décision

Dans un arrêt rendu le 1er décembre 1999, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a considéré, au visa de l'article 220 du Code civil, : « *Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les charges de copropriété réclamées ne devaient pas être qualifiées de dettes ayant pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation*

[1] **NB rappel de procédure civile :** En matière de procédure civile, les litiges dont les demandes qui n'excèdent pas une certaine somme sont jugées en premier et dernier ressort par le tribunal de première instance (TI à l'époque, TJ aujourd'hui). Cette somme est actuellement fixée à 5 000€ en vertu de l'article R211-3-24 du COJ : "Lorsque le tribunal judiciaire est appelé à connaître, en matière civile, d'une action personnelle ou mobilière portant sur une demande dont le montant est inférieur ou égal à la somme de 5 000 euros, le tribunal judiciaire statue en dernier ressort.")

des enfants, obligeant solidairement les époux à l'égard du syndicat, le Tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ; ».

b. La définition[2] des termes principaux

Pour l'étude de cette décision, il est nécessaire de définir la notion de charges de copropriété. En matière de copropriété, il s'agit d'obligations résultant des services collectifs et des éléments d'équipement commun, qui sont réparties entre copropriétaires selon un critère d'utilité objective pour chaque lot. Les charges de copropriété couvrant la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes sont réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot. Pour le copropriétaire il s'agit d'une dette qu'il doit régler. Par ailleurs, lorsque le lot est mis en location, il y a une répartition de ces charges entre celles qui incombent au copropriétaire et celles mises à la charge du locataire. Dans le dernier cas, il s'agit de charges dîtes « récupérables ». On peut naturellement penser ici aux dépenses liées au fonctionnement de l'ascenseur (électricité ou encore visite de maintenance), aux dépenses liées à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes ou encore à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères…

En utilisant les termes « rechercher » et « qualifiées », l''arrêt invite à se questionner sur la qualification des charges de copropriété en « dettes ayant pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ». Cette qualification, cette notion est en partie décrite à l'aide de la lettre même de l'**article 220 al. 1er du Code civil** : « Chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. ». On notera toutefois une légère différence, la solution ne reprend que la description légale de **l'objet** de la dette (« entretien du ménage ou éducation des enfants »). En revanche, la solution prend soin, conformément à une solution déjà acquise de longue date, de ne pas reprendre dans la lettre du texte l'origine de la dette (« contrats », « contractée »). Le critère unique est donc l'objet : « l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ». Le terme « entretien » (qui dans le langage courant désigne « les dépenses qui maintiennent quelque chose en bon état »[3]) renvoie aux dépenses de fonctionnement de la famille qui assurent la vie ordinaire du ménage (la nourriture, les vêtements, les frais de scolarité, les soins médicaux...). Dans la recherche demandée aux juges du fond, la solution ne semble pas viser les charges de copropriété dans leur ensemble, mais « celles réclamées », cette précision pourrait indiquer que la qualification des charges de copropriété au regard de la notion de dette ménagère n'est peut-être pas monolithique.

Chaque époux est donc obligé solidairement de payer les dettes qui concernent l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants lorsqu'elles sont nées du fait d'un seul d'entre eux. En vertu de l'**article 1310 du Code civil** : « la solidarité est légale ou conventionnelle ; elle ne se présume pas. » Il s'agit donc d'un mécanisme qui pose une solidarité légale. Ainsi, un créancier d'une « dette ménagère » peut poursuivre l'un ou l'autre des époux pour l'intégralité de la dette en vertu de l'**article 1311 du Code civil :** "La solidarité entre créanciers permet à chacun d'eux d'exiger et de recevoir le paiement de toute la créance. Le paiement fait à l'un d'eux, qui en doit compte aux

---

[2] S. GUINCHARD, T. DEBARD, Lexique des termes juridiques 2026-2027, Dalloz, n°34, 2026

[3] Le petit Robert, V° Entretien, sens 2.

autres, libère le débiteur à l'égard de tous." Pour rappel, relevant du régime primaire impératif, la solidarité légale de l'article 220 du Code civil ne peut être écartée.

c. **Retranscription de la décision**

Dans cet arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 1er décembre 1999, les magistrats de la Haute juridiction judiciaire considèrent que des charges de copropriété du logement de la famille, bien propre de l'un des époux, peuvent être des dettes ayant pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants. Ainsi, les charges de copropriété peuvent faire l'objet de la solidarité ménagère prévue à l'article 220 du Code civil ; un époux qui n'est pas propriétaire du bien pourrait alors être tenu au paiement d'une telle dette. Par cette solution, la Cour de cassation précise donc le domaine de l'article 220 du Code civil et de la notion de dette ayant pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants.

2. **La portée**

a. *Le rappel classique de l'indifférence de la nature de la dette*

L'**article 220 du Code civil** dispose : "Chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.". Ce texte mérite quelques précisions. Si la lettre du texte peut laisser penser que seules les dettes de nature contractuelle peuvent être concernées, il en a été décidé autrement par la jurisprudence puisque l'article 220 "a vocation à s'appliquer à toute dette même non contractuelle" (*Cass. Civ. 1ère, 7 juin 1989, n°87-19.049*)[4]. La question de la nature ne semble pas avoir été soulevée, aussi la rédaction de la solution qui évite d'employer le terme contrat ne fait ici que reprendre une indifférence quant à l'origine de la dette devenue une solution classique. Il n'y a donc pas d'apport sur ce point.

b. Le domaine étendu de la solidarité ménagère

La Cour de cassation, en affirmant que le tribunal d'instance a statué "sans rechercher si les charges de copropriété réclamées ne devaient pas être qualifiées de dettes ayant pour objet l'entretient du ménage ou l'éducation des enfants", pose clairement l'idée selon laquelle les charges de copropriété d'un bien peuvent être des dépenses ménagères.

Comparaison de la solution et du texte appliqué : l'article 220 du Code civil.

Dans cet arrêt l'enjeu reposait sur la qualification de charges de copropriété relative à un lot affecté au logement de la famille comme dépense ménagère. Comme on l'a vu, la notion de dépense ménagère s'interroge sur le fait de savoir si la dépense est nécessaire pour l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants et appréciée plutôt largement. L'arrêt commenté invite à considérer que des charges de copropriété peuvent être qualifiées de dépense relative à l'entretien de la famille. Dès lors que le lot concerné est affecté au logement de la vie rien n'étonne ; les deux époux peuvent alors être tenus au règlement des charges de copropriété relatives au lot affecté au logement de la famille. Les charges de copropriété sont des frais qui sont liés à l'existence du bien qui sert

[4] Cass. Civ. 1ère, 7 juin 1989, n°87-19.049 : "Attendu que ce texte, qui fait peser sur les époux une obligation solidaire, a vocation à s'appliquer à toute dette même non contractuelle ayant pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants"

effectivement et principalement à l'habitation de la famille. Ainsi, par analogie, elles peuvent suivre le même sort que le loyer du logement de la famille (dépense ménagère *cf infra*). Le loyer du logement familial est l'exemple parafait d'une dépense ménagère en ce qu'il s'agit d'une dépense qui permet à la famille d'occuper un bien dans lequel elle peut vivre. Le lot de propriété est lui aussi cet endroit dans lequel la famille peut vivre, dès lors il parait évident que les frais relatifs à ce bien soient des dépenses ménagères. Les charges de copropriétés sont relatives aux frais que les parties communes occasionnent. Ainsi, il s'agit également de partie dont la famille peut profiter. On peut naturellement penser à un jardin commun, une cour intérieure... Ainsi, rien ne semble s'opposer à une qualification de dette ménagère.

Comparaison avec la jurisprudence antérieure.

D'ailleurs, cet arrêt a eu le mérite de confirmer un courant jurisprudentiel quant aux charges de copropriété et leur qualification de dépenses ménagères. En effet, on retrouve une solution antérieure statuant en ce sens (CA Aix-en-Provence, 30 mars 1995).

Comparaison avec la jurisprudence postérieure

Depuis lors, plusieurs juridictions d'appel ont statué en ce sens postérieurement. Lorsque les charges de copropriété sont relatives à un lot affecté à la résidence de la famille, il s'agit de dépenses ménagères au sens de l'article 220 (CA Grenoble, 25 nov. 2011). Plus loin, il a même été retenu l'applicabilité de l'article 220 du Code civil à des charges de copropriété afférentes à un lot, résidence de la famille, dont les époux étaient copropriétaires indivis (CA Colmar, 11 mai 2015). Dès lors, la solution semble bien actée et accueillie favorablement par les juridictions du fond. Par ailleurs, il apparait évident qu'une telle notion de dépenses ménagères suppose une interprétation pour laquelle nous pouvons apporter quelques observations, notamment quant à l'office du juge.

c. L'impossible contrôle normatif

La Cour de cassation casse l'ordonnance puisque le tribunal "sans rechercher si (...) n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef". Autrement dit, la Cour pointe un manque de motivation de la part de la juridiction de première et dernier ressort.

D'un point de vue technique, la Cour de cassation casse et annule le jugement à raison d'un motif normatif, on peut parler de manière large d'une "violation" de la loi. En effet, le défaut de base légal est la situation dans laquelle la Cour considère que les juges ne se sont pas suffisamment expliqués. Dans l'espèce, la Cour considère que la juridiction ne permet pas à la Cour d'exercer le contrôle normatif qui est le sien. Autrement dit, puisque les charges de copropriété peuvent être des dépenses ménagères, il appartient au juge d'apprécier si les charges qui font le litige peuvent être considérées comme des dépenses ménagères. Il semblerait alors que l'appréciation d'une telle qualification reviennent à l'appréciation souveraine des juges du fond. Reste alors à déterminer de quelle ampleur est le contrôle normatif de la Cour de cassation sur la qualification des dépenses ménagères. Il nous semble qu'il est possible de déterminer objectivement ce qui relève ou non de l'entretien du ménage. Ainsi, il apparait uniquement le besoin de déterminer si les dépenses litigieuses relèvent ou non de l'entretien du ménage. Ainsi, concernant des charges de copropriété, il nous semble qu'elles doivent toujours être qualifiées de dépenses ménagères dès lors qu'elle porte sur un lot affecté au logement de la famille. Au contraire, des charges de copropriété d'un immeuble de rapport ne devraient pas être considérées comme des dépenses ménagères. Pourtant,

les deux sont bien des charges de copropriété. Ici, il semble plus adapté de s'intéresser à la finalité du lot qu'elle concerne pour déterminer si ces charges ont un lien immédiat avec l'entretien du ménage, si elles sont utiles, nécessaires à la famille... et ce selon un regard objectif.

Par ailleurs, il semble également possible de se questionner et de tenir compte de l'objet même de la dépense constitutive d'une charge de copropriété. Certaines charges de copropriété peuvent relever purement de l'entretien des parties communes (entretien des espaces verts extérieurs, entretien et maintenance d'une piscine commune…). Dans ce cas, ces charges de copropriété d'un lot qui est le logement de la famille nous semble devoir suivre la qualification de dettes ayant pour objet l'entretien de la famille. Au contraire, certaines charges de copropriété peuvent relever d'un simple investissement sur les parties communes (dépenses relatives à l'installation d'un dispositif de climatisation, extension d'une partie commune pour la création d'un local poubelle…) Dans cette situation, il nous semble alors que ces charges de copropriété d'un lot qui est le logement de la famille ne doivent pas suivre la qualification de dettes ayant pour objet l'entretien de la famille.

La Cour semble donc davantage déterminer les types de dépenses qui peuvent faire partie des dépenses ménagères et laisse à l'appréciation des juges du fond la finalité familiale, l'objet ménager des dettes en question. Ainsi, il semble que si "on peut cependant se demander si, nécessairement, toutes les charges afférentes à la copropriété doivent être considérées comme répondant à cet objet"[5], la réponse sera nécessairement négative. C'est uniquement lorsqu'une juridiction se sera prononcée sur ce caractère ménager d'une dépense que la Cour pourra alors approuver ou non la solution ; il appartient aux juges du fond de qualifier et d'apprécier... soit de rechercher !

3. **La valeur**

Appréciation au regard du respect du texte

- *La finalité du texte : promouvoir l'indépendance*

L'**article 220 du Code civil** est présenté comme un moyen d'assurer une "indépendance" entre les époux[6] en ce qu'il permet à chacun des époux d'engager le crédit du ménage de manière autonome dès lors que la dette a pour finalité l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants. La solidarité ménagère a pu aussi être présentée comme ayant "pour seul objet la protection des créanciers" (CA Lyon, 27 juin 2000). Une telle présentation tend à ignorer la volonté d'égalité qui a aussi motivé le texte, car la protection ainsi octroyée aux créanciers n'avait, dans l'esprit des rédacteurs de l'article 220 du Code civil, comme objectif que de dissuader les créanciers de paralyser les actions courantes des époux en demandant l'accord des deux.

- Du point de vue indépendance et égalité des époux : la solution rappelle que les dépenses relatives au logement de la famille sont des dépenses ménagères et qu'elles peuvent donc être engagées par un seul des époux. Elle est donc conforme à la volonté d'indépendance portée par le texte.

---

[5] G. WIEDERKEHR, *Solidarité. Charges de copropriété,* chron. JCP G, 2000, I, 245, n°7.

[6] v. not. P. MALAURIE, L. AYNES, N. PETERKA, Droit des régimes matrimoniaux, LDGJ, col. Droit civil, 10ème édition, 2025 : propos sur la solidarité ménagère développés dans un chapitre relatif aux "règles assurant l'indépendance des époux".

- Du point de vue protection des créanciers, la solution garantit un gage du créancier relativement large puisqu'il peut demander à être désintéresser pour le tout à l'un ou à l'autre. Or, il est possible ici de douter de l'utilité de ce gage étendu, car les charges de copropriété ne sont pas une dette contractuelle, elles sont déterminées en proportion du lot détenu. On peut donc se demander si étendre ainsi le gage du syndicat est réellement conforme à la finalité de l'article 220 du Code civil puisque cela ne favorise en rien la liberté d'agir de chaque époux.

    - *La lettre du texte : « entretien du ménage et éducation des enfants »*

Cette solution semble devoir être approuvée dès lors qu'elle vise des charges de copropriété pour un lot affecté au logement de la famille, noyau de l'institution et source première des dépenses de la famille. Il nous semble devoir approuver que les frais relatifs au logement soient considérés comme dépenses ménagères auxquelles les deux époux doivent répondre puisque toute la famille en tire un profit. Prenons l'exemple de charges de copropriété en raison d'entretien des espaces verts de la copropriété : elle permet un usage confortable par la famille de ces espaces. Également, supposons des travaux de réfaction de la façade pour éviter des infiltrations d'eau : elle permet à la famille un maintien dans les lieux pour prévenir de dégradations plus importantes à l'avenir.

    - *Au regard de la nature de l'article 220 du Code civil*

Un argument en défaveur de la solution pourrait séduire de prime abord. On le sait la solidarité ne se présume pas et n'est pas le principe. L'obligation solidaire est donc une exception. Ainsi, il faut "interpréter strictement tous les textes instituant une obligation solidaire"[7]. Ainsi, cela suppose que la solidarité ménagère de l'article 220 et, plus précisément, la notion de "dettes ayant pour objet l'entretien du ménage et l'éducation des enfants" soit interprétée strictement. Or, admettre que des charges de copropriété dues en raison de la propriété du lot peuvent entrer dans l'entretien du ménage peut sembler être une interprétation large. Ainsi, n'est-ce pas une interprétation extensive qui est priorisée au mépris de l'interprétation restrictive normalement préconisée ? La critique ne parait pas dénuée de sens. Néanmoins, si l'on se réfère à la notion des dépenses ménagères, celle-ci invite à questionner le critère d'utilité pour la famille des dépenses, ou encore de nécessité (comme en témoignent les exceptions à la solidarité prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 220). Ainsi, il nous semble que les charges de copropriété d'un lot affecté au logement de la famille répondent de ce critère d'utilité puisqu'à défaut de paiement, le syndicat de copropriété peut agir, mettant en péril la stabilité de la famille par le biais d'action menaçant son logement.

Au regard de l'opportunité de la solution et de sa cohérence à l'égard de l'ensemble du droit

Là où l'étonnement peut légèrement apparaitre, c'est sur les conséquences d'une telle qualification : un époux pourrait alors être tenu de payer seul les charges de copropriété alors même que le lot en question n'est pas sa propriété. Néanmoins, elle n'est pas nouvelle. En effet, la dette peut être ménagère même si elle est contractée pour un bien propre ou personnel d'un seul des deux époux (*CA. Versailles, 9 juin 1995*). En l'espèce, le lot est un bien propre de l'époux. Ainsi, en qualifiant

---

[7] M. MIGNOT, *Régime général des obligations - Modalités de l'obligation. – Pluralité de sujets. – Principe de division,* JCl. Civil Code, Fasc. 10, 20 août 2025, n°9.

les charges de copropriété de dépenses ménagères, l'épouse peut être sollicité par le syndicat de copropriété pour régler l'intégralité de la dette due. Pour autant, va-t-elle supporter seul le coût de cette dette ? Non. Pour rappel, la solidarité intéresse le rapport avec le créancier (l'obligation). Il est toujours possible qu'entre les débiteurs cette dette soit partagée, et que la contribution terminale soit répartie entre eux (la contribution). Aussi, la critique doit être relativisée.

II. L'exclusion du marché de travaux du logement de la famille du domaine des dépenses ménagères (Cass. Civ. 1ère, 4 juil. 2006, n°03-13.936)

Lectures conseillées :

- F. CHÉNEDÉ, *L'acquisition d'une maison destinée au logement de la famille est une opération d'investissement qui ne relève pas de la solidarité ménagère*, AJ fam, 2006, p.329
- B. VAREILLE, *Régime primaire, champ d'application de la solidarité ménagère : les opérations d'investissement n'entrent pas dans les dépenses ménagères solidaires,* RTD. Civ., 2006, p.811
- V. LARRIBAU-TERNEYRE, *La construction d'une maison individuelle, opération d'investissement exclue du domaine des dettes ménagères,* Dr. Fam., n° 10, Octobre 2006, comm. 183

Propos introductifs :

Les faits : Le 15 novembre 1995, une épouse a conclu un marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille, sur un terrain constituant un bien propre de son époux. Quelques mois après, le 15 février et 10 avril 1996, elle a commandé la construction d'un mur de clôture et la mise en place d'un égout. Le 15 juin 1996, elle a réceptionné les travaux. Elle a également reconnu devoir un solde pour une somme qui n'avait pas encore été réglée. Les époux se sont engagés dans une procédure de divorce. Le 15 janvier 1999, la société de construction a assigné les époux en condamnation au paiement de la somme due et de dommages-intérêts.

La procédure : Après une première décision rendue en première instance, un appel est interjeté. Ainsi, la Cour d'appel de Montpellier dans un arrêt du 25 février 2003 déboute la société de construction de ses demandes. Il semblerait que les magistrats d'appel aient considéré que l'opération était un acte de constitution d'un patrimoine immobilier qui ne relève pas du domaine des dépenses ménagères de l'article 220 du Code civil. La société de construction a alors formé un pourvoi en cassation constitué de deux moyens.

Les moyens au pourvoi : Dans le premier moyen au pourvoi, la société de construction, demanderesse, reproche à la Cour d'appel de Montpellier d'avoir écarté la solidarité ménagère du mari. Elle fait valoir que la construction d'une maison destinée à abriter la famille relève de l'entretien du ménage au sens de l'article 220 du Code civil. Dès lors que la dépense engagée par l'épouse seule n'était pas manifestement excessive au regard du train de vie du couple et présentait une utilité incontestable pour la famille, elle ne devait pas être qualifiée d'acte d'investissement immobilier excluant la solidarité, ce d'autant plus que le prêt finançant ces travaux avait été souscrit conjointement par les deux époux.

A. La question de droit

Ainsi, la première Chambre de la Cour de cassation s'est interrogée sur le problème suivant : *La conclusion d'un marché de travaux par un seul époux pour la construction du logement familial peut-elle être assimilée à une dette d'entretien du ménage déclenchant la solidarité de l'article 220 du Code civil ?*

B. **La solution de droit**

1. **Le sens**

a. **La citation de la décision**

Dans un arrêt de rejet rendu le 4 juillet 2006, la première chambre civile de la Cour de cassation a considéré : « *que la conclusion d'un marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille, n'a pas pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants et constitue une opération d'investissement, qui n'entre pas dans la catégorie des dépenses ménagères auxquelles l'article 220 du code civil attache la solidarité de plein droit* ».

b. **La définition[8] des termes principaux**

En parallèle des termes déjà définis dans la première analyse d'arrêt, il convient de s'intéresser à ce qu'est un marché de travaux. En droit privé, il s'agit d'un contrat d'entreprise classique : en effet, en droit privé, l'appellation marché de travaux n'entraine pas l'application de condition de conclusion spécifique. Cette formulation donne une simple indication sur le secteur concerné car elle est essentiellement utilisée dans le secteur de la construction. Elle donne également un indice sur l'importance économique des travaux car la pratique l'emploie surtout pour des travaux consistants. La Cour précise que ce contrat porte sur la construction au sens du langage courant[9], ce terme renvoie à l'action de faire exister quelque chose de nouveau en assemblant des matériaux. Cela vise donc la constitution d'un élément nouveau.

Cette notion de logement de la famille été défini par la jurisprudence comme le lieu d'habitation effective (*Cass. civ. 1re, 22 mars 1972, n° 70-14.049*) et principale (*Cass. civ 1ère,19 oct. 1999, n° 97-21.466*) de la famille. Ainsi, l'immeuble permettant à la famille d'habiter effectivement et principalement se distingue d'un immeuble acquis au titre d'opération d'investissement.

Une opération d'investissement se définit comme un placement, un emploi de fonds, comme une action par laquelle sont engagés des capitaux en vue d'un profit à long terme. Autrement dit, il s'agit d'une opération financière afin de tirer un profit.

Enfin, pour une définition d'un terme purement juridique, c'est la notion "de plein droit" qui peut nous intéresser. Cette expression "de plein droit" signifie au sens large en vertu de la loi, par le seul effet de la loi. Ainsi, cela signifie, toujours, qu'il n'est pas nécessaire de le prévoir expressément. Cela signifie, parfois, qu'il n'est pas possible d'en décider autrement. Il s'agit d'un effet qui résulte du seul accomplissement d'un acte parce que la loi l'attache elle-même à cet acte.

c. **Retranscription de la décision**

Cet arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 4 juillet 2006, considère qu'un marché de travaux portant sur l'édification d'une maison individuelle, même destinée au logement de la famille, constitue par nature une opération d'investissement patrimonial et non une dépense d'entretien du ménage ou d'éducation des enfants. Par cette solution, la Cour de cassation exclut ce type de contrat du champ d'application de la solidarité légale prévue par l'article 220 du Code civil.

---

[8] S. GUINCHARD, T. DEBARD, Lexique des termes juridiques 2026-2027, Dalloz, n°34, 2026 ; G. CORNU (sous dir.), *Vocabulaire juridique*, *Association Henri Capitant*, Paris, PUF, Quadrige, 13ème éd., 2020.

[9] Le petit Rorbert de la langue française, 2025, v° construction, sens 1 et construire sens 2.

2. **La portée**

Solution : « que la conclusion d'un marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille, n'a pas pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants et constitue une opération d'investissement, qui n'entre pas dans la catégorie des dépenses ménagères auxquelles l'article 220 du code civil attache la solidarité de plein droit ».

a. Le rappel d'une solidarité de plein droit

La Cour de cassation réaffirme que l'**article 220 du Code civil** prévoit un mécanisme de « *solidarité de plein droit* ». Autrement dit, la Cour rappelle, explicitement, le caractère légal de la solidarité ménagère et, implicitement, les effets de ce caractère.

b. L'exclusion nouvelle de construction du logement de la famille de l'entretien du ménage

La Cour de cassation affirme que « *la conclusion d'un marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille, n'a pas pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants* ». Ainsi, la construction du logement de la famille ne relève pas de l'entretien du ménage ou de l'éduction des enfants.

La solidarité de l'article 220 ne concerne que les dépenses ménagères, c'est-à-dire celles qui ont « ont pour objet les dépenses de fonctionnement du groupe familial »[10]. L'arrêt commenté s'inscrit dans une « conception stricte de la notion de dépenses ménagères »[11].

Le premier apport de l'arrêt, mais aussi élément nécessaire au raisonnement juridique déployé, est l'absence de caractère ménager du marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille en ce qu'il n'a pas pour objet l'entretien du ménage. De prime abord, la solution peut surprendre en ce que les dépenses litigieuses portent sur une opération permettant l'acquisition du logement de la famille. Or, on le sait, les dépenses relatives au logement de la famille sont classiquement qualifiées de dépenses ayant pour objet l'entretien de la famille. La jurisprudence a ainsi pu qualifier de dépenses ménagères le loyer du logement familial (*Cass. Civ. 2e, 3 oct. 1990, n° 88-18.453*) ou encore les charges de copropriété relatives à un lot affecté au logement familial et bien propre de l'un des époux (*Cass. Civ. 3ème, 1er déc. 1999, n°98-11.726*, arrêt précédemment étudié). Or, cette tendance semble logique car les dépenses relatives au logement de la famille ont, par essence, une finalité familiale. Dès lors, l'étonnement peut davantage se justifier puisque les sommes réclamées aux époux portaient bien sur une dette contractée pour la construction du logement de la famille… sauf à considérer que la construction du logement de la famille n'est pas de l'entretien : et c'est ici l'apport de la décision[12]. La destination familiale (le logement de la famille) est insuffisante, il faut être en présence d'une dette d'entretien. Si l'application à la construction du logement est nouvelle, la Cour de cassation avait clairement

[10] Idem, n°61,p.69.
[11] V. LARRIBAU-TERNEYRE, *La construction d'une maison individuelle, opération d'investissement exclue du domaine des dettes ménagères,* Dr. Fam., n° 10, Octobre 2006, comm. 183.

[12] C'est précisément ce que relèvent certains auteurs : « pour que les époux soient engagés solidairement, il ne suffit pas que la dette soit contractée pour les besoins du ménage, il faut encore qu'elle ait pour objet l'entretien du ménage », F. CHÉNEDÉ, *L'acquisition d'une maison destinée au logement de la famille est une opération d'investissement qui ne relève pas de la solidarité ménagère*, AJ fam, 2006, p.329

affirmé par le passé la distinction finalité/ampleur : « l'article 220 du code civil exige que le contrat ait pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants et qu'il ne suffit pas que la dette ait été contractée pour les besoins du ménage » (*Cass. Civ. 1ère 11 janvier 1984, n°82-15.461*). Alors, qu'est-ce que la dépense d'entretien ? Plus haut, il était évoqué l'idée du fonctionnement du groupe familial. Ainsi, on comprend que le loyer du logement de la famille est une dépense d'entretien en ce qu'il s'agit du prix à payer, de manière périodique et régulière, pour que la famille soit logée : la dépense permet à la famille de se loger. Le même constat peut-il être réalisé pour une dépense relative à un marché de travaux portant sur la construction du logement de la famille ? Il s'agit ici d'une somme particulièrement importante à régler à la société de construction, de manière ponctuelle, on pourrait être tenté de parler de dépense en capital. Et sur ce point, « même lorsqu'elles sont utiles au ménage, ne sauraient être considérées comme des dépenses d'entretien. »[13]

c. La construction qualifiée d'opération d'investissement

Une fois exclue du domaine de l'entretien du ménage ou de l'éducation des enfants, « *la conclusion d'un marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille (…) constitue une opération d'investissement* ». La Cour de cassation qualifie donc la construction du logement de la famille comme une opération d'investissement. Par cette qualification, elle entend renforcer[14] l'exclusion de la construction des dépenses d'entretien en mettant en lumière le contraste entretien/investissement.

Sans réelle définition juridique, les opérations d'investissement peuvent notamment être définies comme « des dépenses qui ont pour objet la constitution d'un patrimoine immobilier »[15] ou plus largement, au sens du langage courant, l'acquisition de biens en vue de produire un profit[16]. Ainsi, à titre d'exemples, il est possible de penser à l'appartement acquis sous le dispositif PINEL permettant à la fois la constitution d'un patrimoine et des avantages fiscaux ou à l'acquisition de chambre d'EPHAD qui permettent également la constitution d'un patrimoine et des avantages fiscaux. Plus classiquement, il peut être visé l'acquisition d'une résidence secondaire et plus précisément sa construction (*Cass. Civ. 1ère, 11 janvier 1984, n°82-15.461).* De ces opérations, il apparait donc aisé d'identifier un placement, qui va au-delà de l'utilisation du bien, par l'entrée du bien dans le patrimoine notamment avec l'espoir d'une plus-value.

d. L'exclusion des opérations d'investissement du domaine des dépenses ménagères

Enfin, la Cour de cassation rappelle qu' « *une opération d'investissement, (…) n'entre pas dans la catégorie des dépenses ménagères ».* Cette solution n'est pas nouvelle puisque, dans un arrêt déjà cité (*Cass. 1re civ., 11 janv. 1984 n°82-15.461*), « les opérations d'investissement d'un ménage, et notamment celles qui ont pour objet de lui permettre de se constituer un patrimoine immobilier, n'entrent pas dans la catégorie des actes ménagers d'entretien et d'éducation auxquels l'art. 220 attache la solidarité de plein droit. ». Ainsi, c'est une « jurisprudence classique (qui) oppose les dépenses d'investissement

---

[13] Idem.

[14] En effet, la seule exclusion de la qualification de dépense d'entretien aurait suffi à résoudre la question de l'applicabilité ou non de de l'article 220 du Code civil. Aussi, la qualification de dépense d'investissement n'a pas pour but de résoudre la question, mais d'accroître la force de la solution.

[15] V. LARRIBAU-TERNEYRE, *La construction d'une maison individuelle, opération d'investissement exclue du domaine des dettes ménagères,* Dr. Fam., n° 10, Octobre 2006, comm. 183.

[16] Le petit Robert, V° Investissement, sens 2.

aux dépenses d'entretien sur le point délicat de la solidarité ménagère : le pouvoir reconnu à un époux agissant seul d'engager l'autre solidairement ne vaut que pour les secondes. »[17] Voilà donc la conséquence de cette qualification du marché de travaux portant sur la construction du logement de la famille : elle est exclue du domaine des dépenses ménagères et la solidarité ménagère de l'article 220 ne peut pas s'appliquer. Une différence notable et nouveauté peut, néanmoins, être remarquée puisque l'arrêt commenté porte sur la résidence principale et non secondaire comme c'était le cas dans l'arrêt de 1984.

3. **La valeur**

Appréciation au regard du texte

- *La lettre du texte*

La solution, en retenant une définition restrictive des dépenses ménagères (la finalité familiale n'étant pas suffisante, le critère de l'entretien est nécessaire) est fidèle à la lettre de l'article 220 du Code civil puisque cette lettre ne se contente pas d'indiquer ayant pour objet le ménage ou l'éducation des enfants, au sein de cette finalité elle ajoute le critère de l'entretien. Or, l'ajout d'un critère invite à une sélection.

Faut-il encore que l'exclusion de la qualification d'entretien soit réellement justifiée par la qualification de dépense d'investissement. Ainsi, devrons-nous retrouver les éléments caractérisant l'investissement dans le marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille puisque qualifiée d'opération d'investissement par la Cour. C'est probablement par un raisonnement économique que la qualification se justifie. Le coût d'une construction ne reflète pas réellement la valeur marchande du bien qui est, en général, se révélera supérieure au montant dépensé pour la construction. Dès lors, apparait l'objectif de réaliser, non une simple utilisation, mais un profit. Aussi du point de vue économique, la qualification d'opération d'investissement peut se justifier.

Néanmoins, rien n'empêche qu'une telle opération, comme en l'espèce, soit réalisée avec comme but de permettre à la famille d'avoir un logement. Autrement dit, sans l'intention de se constituer un patrimoine immobilier au titre d'un investissement. Or, il semble que la question de l'intention soit écartée et inopérante pour la qualification. Un argument en faveur peut être avancé en ce que la construction d'un immeuble, même destiné à être le logement de la famille, permet aux époux ou à l'un d'entre eux de se constituer un patrimoine.

- *La finalité du texte*

Rappelons que **l'article 220 du code civil**, se veut être vecteur d'indépendance et d'égalité entre les époux, il ne vient protéger les créanciers qu'en vue de faciliter les opérations courantes du ménage.

Du point de vue des intérêts des créancier, la solution n'est pas en leur faveur car ils n'auront comme débiteur que l'époux contractant. Ainsi, en l'espèce, la société de construction ne peut tenter de recouvrir sa créance qu'à l'encontre de l'épouse seule contractante (ce qui, dans l'affaire

[17] B. VAREILLE, *Régime primaire, champ d'application de la solidarité ménagère : les opérations d'investissement n'entrent pas dans les dépenses ménagères solidaires,* RTD. Civ., 2006, p.811.

tranchée ne doit pas être économiquement suffisant au regard de sa tentative d'être payé par l'époux). Ce résultat -absence de protection du créancier- n'est en rien contraire à la finalité du texte qui n'est pas un texte ayant pour objectif principal de renforcer les droits des créanciers. Ce résultat n'est pas non plus contraire à l'objectif du texte (éviter la paralysie des opérations courantes du couple marié par une vérification systématique de l'accord de ses deux membres) car la construction d'une maison est, pour un couple, une opération exceptionnelle et d'une ampleur importante. Aussi, au regard de sa rareté, une vérification systématique du débiteur par le créancier ne parait ni paralysante pour les époux, ni une démarche excessivement lourde pour le créancier (qui ne conclut pas ce type de contrat tous les jours, à l'inverse par exemple d'un contrat d'entretien de chaudière qui se répète pour le créancier professionnel concerné plusieurs fois par jour et pour lequel l'exigence d'une telle vérification serait un alourdissement considérable, l'incitant à ne pas traiter avec des époux).

Du point de vue de l'égalité et l'indépendance des époux, cette solution peut être accueillie en ce qu'elle limite les effets de l'action de l'un à l'égard de l'autre. Libre à chacun donc de contracter et de répondre seul, à l'égard du créancier, de l'obligation à la dette. En effet, l'un ne peut engager l'autre que si son action a pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants… tel n'est pas le cas d'une dette contractée permettant la constitution d'un patrimoine immobilier.

Appréciation au regard des effets de la solution

- *En général*

La solution semble devoir être approuvée en ce qu'elle consacre l'impossibilité pour « un conjoint d'entraîner l'autre solidairement, sans même le consulter si peu que ce soit, dans l'aventure coûteuse et ingrate de la construction immobilière. »[18]. Dès lors, elle a pour effet de protéger de l'action du créancier l'époux n'ayant pas contracté. Néanmoins, au stade de la contribution, le possible recours de l'époux *solvens* contre l'autre au titre du partage à proportion des facultés des charges du mariage. En effet, l'article 214 du Code civil fixe la répartition des « charges du mariage » à proportion des facultés de chacun. Toutes les charges du mariage ne sont pas des dépenses du mariage, mais toutes les dépenses ménagères sont des charges du mariage. Ainsi, il est possible de retenir qu'une charge du mariage (qui doit être partagé, au stade de la contribution, entre les époux) peut ne pas tenir les deux époux à l'égard du créancier, c'est-à-dire au stade de l'obligation. S'agissant de dépenses relatives au logement de la famille qui ne sont pas qualifiées de dépenses ménagères (comme celles relatives au contrat de marché de construction), il y a fort à parier qu'elles relèvent néanmoins du domaine des charges du mariage. Ainsi, elles seront partagées entre les époux au titre de la contribution aux charges du mariage. Néanmoins, toute la question des modalités d'exécution de l'obligation se posera ; une question que l'on sait particulièrement contraignante et limitant de plus en plus les effets de l'obligation de contribuer. Aussi, faudra-t-il veiller à ce que l'opération ne soit pas une pure opération d'investissement immobilier puisque celle-ci ne relève pas de la contribution aux charges (*Cass. Civ. 1re, 5 oct. 2016, n°15-25.944).* Une solution qui ne devrait pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'un marché de travaux portant sur la construction du logement familial considérant la finalité qu'est l'utilité pour et l'usage par la famille…

[18] Idem.

- *En l'espèce*

Une question pourrait, néanmoins, se poser quant à la réalité de cette qualification de logement de la famille : plus que destinée à être le logement de la famille, la construction doit être le logement de la famille !

Enfin, il ne sera pas omis de relever un détail, pour autant important, de l'espèce. L'épouse avait contracté un marché de travaux portant sur la construction d'un immeuble… édifiée sur le terrain de son époux. Or, la propriété de cette maison reviendra à son époux par le jeu de l'accession (pour les fondements juridiques nous vous invitons à patienter quelque peu et de vous référer à la séance 4). Ainsi, elle est tenue à l'égard du créancier pour le tout, sans profiter de ce patrimoine propre de son époux. Là encore, c'est sur le terrain de la contribution entre époux, et plutôt même celui des créances entre époux et de la contribution aux charges que le litige pourrait glisser : l'épouse ne pourrait-elle pas avancer l'existence d'une créance entre époux pour avoir financé seul le coût de la construction ? Quid du prêt contracté par les deux ? En bref, le litige au stade de l'obligation à la dette nourrit aussi la réflexion au stade de la contribution à la dette !

C. Proposition de plan de commentaire groupé

I. La qualification des dépenses relatives au logement familial : entre appréciation *in concreto* et exclusion *in abstracto*

A. L'appréciation casuistique du caractère ménager des charges de copropriété

1. *L'exigence d'une dépense ayant pour objet l'entretien courant*
2. *Le nécessaire contrôle de qualification*

B. L'exclusion abstraite du caractère ménager des travaux de construction

1. *La qualification de la construction en opération d'investissement*
2. *L'indifférence de la destination familiale face à la nature d'investissement*

II. La délimitation de la solidarité ménagère à l'épreuve du logement de la famille : le rôle central de la notion d'entretien

A. Un rôle central conforme au sens de l'article 220 du Code civil

1. *Une conformité à la lettre du texte*
2. *Une conformité à l'esprit du texte*

B. Un rôle central conforme aux effets de l'article 220 du Code civil

1. *Des effets limités à l'obligation à la dette*
2. *Un rôle central équilibré par la prise en compte centrale de la finalité de la dépense relative au logement dans les règles de contribution à la dette*

Correction réalisée par :
Erwan LE LEUCH, doctorant attaché temporaire d'enseignement et de recherche, consacrant une thèse sur « Le couple et l'indivision » sous la direction du Professeur Solange BECQUÉ-ICKOWICZ.

Relue par l'équipe pédagogique :
Séverine CABRILLAC, Professeur de droit privé et de sciences criminelles à l'Université de Montpellier.
Camille HEURTEFEUX, Diplômée notaire, Notaire assistant, Office Notaires Foch, Montpellier.

COUP DE COEUR

Chère promotion,

Après vous avoir proposé une parenthèse à la frontière du roman et de l'autobiographie, nous vous invitons à revenir à des considérations plus techniques. L'intimité financière des couples nous a quelque peu intéressé et nous avons commencé à regarder à la loupe qui paie le crédit de la maison, qui règle les factures, comment s'équilibrent les comptes à la fin du mois... Nous avons eu accès à ce qui est souvent un huis clos feutré, une question qui se joue à huis clos dans la cuisine ou le bureau familial.

Avec ce coup de cœur, il nous semble qu'une tempête qui gronde bien au-delà des murs du foyer peut parfois s'immiscer dans ces échanges. Imaginez un État qui suffoque, soudain incapable d'honorer l'immensité de sa dette. Le fracas d'un défaut de paiement ne reste pas confiné dans les couloirs du Ministère de l'Économie ou sur les écrans glacés des salles de marché. Ce fracas, il vient percuter de plein fouet la table de la salle à manger de nos familles.

Ce basculement vertigineux est raconté dans **l'article qui vous est proposé :** ***Dette publique : La restructuration d'un État frappe les ménages modestes*****, La Tribune, 6 octobre 2026.**

Ce texte se lit comme le prologue d'une tragédie sociale. Il raconte comment le repli d'un État s'immisce dans le quotidien intime des foyers. Face aux coupes budgétaires inévitables, les services publics se dégradent et la santé, l'éducation ou les transports coûtent soudain beaucoup plus cher aux citoyens. Juridiquement, au sein d'un couple marié, comment appelle-t-on ces frais d'éducation et de santé qui explosent ? La loi les nomme les dépenses ménagères... C'est là que la grande histoire macroéconomique rejoint notre petite histoire juridique. Quand l'État se retire, les fameuses "dépenses ménagères" que nous venons d'étudier deviennent un fardeau écrasant, surtout pour les foyers dépendants de leurs seuls salaires.

De plus, l'article nous montre que dans cette tourmente, les banques ferment brutalement le robinet du crédit. Comment nos couples vont-ils alors financer ce fameux logement de la famille qui a tant occupé la Cour de cassation (et qui vous a occupé en première séance) ?

Nous vous invitons à lire cet article pour votre future carrière : le droit patrimonial que vous maniez n'est pas suspendu dans le vide. Il est le réceptacle direct des fluctuations économiques du monde. Derrière chaque ligne de dépense, derrière chaque conflit sur qui doit payer quoi dans le mariage, il y a la rumeur de la société toute entière.

NB : Pour ceux qui ne le savent pas, vous avez accès à (presque toute) la presse nationale depuis Europresse (ENT -> Bibliothèque -> Europresse -> Rechercher le nom de l'article qui vous intéresse).