



# L'absence de droit au remboursement des échéances d'un prêt immobilier trop payées par un époux marié en séparation de biens pour l'acquisition de la résidence familiale

Fiche pratique publié le 15/02/2021, vu 4787 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**L'époux marié en séparation de biens peut-il exiger de l'autre époux le remboursement des échéances de prêt immobilier payées au-delà de sa quote-part pour l'acquisition de la résidence familiale ?**

Pour mémoire, en l'absence de contrat de mariage, le code civil prévoit que les époux sont soumis au régime légal de la communauté des biens réduit aux acquêts.

Cela signifie que les biens acquis antérieurement au mariage restent la propriété de celui des époux qui l'a acquis et que, sauf exception prévue par la loi, tous les biens et revenus acquis durant le mariage sont la propriété commune des époux à parts égales.

Ainsi, les gains et salaires perçus par les époux durant leur mariage font partie de la communauté matrimoniale.

Dès lors, quand bien même un des époux aurait remboursé un prêt immobilier avec ses seuls salaires durant le mariage, celui-ci ne pourra réclamer aucune récompense ou indemnisation à son/sa conjoint(e) au moment de la dissolution du mariage et de la liquidation du régime matrimonial.

Ainsi, l'époux qui a payé l'intégralité du prêt immobilier ayant permis l'acquisition du bien immobilier de la famille ne peut bénéficier que de 50 % de la valeur du bien.

Pour ces raisons, les époux concluent souvent un contrat de mariage les plaçant sous le régime de la séparation de biens.

Traditionnellement, la jurisprudence admettait que, lorsqu'un contrat de mariage plaçant les époux sous le régime de la séparation des biens avait été conclu, l'époux ayant remboursé seul le prêt servant à financer l'achat d'un immeuble indivis reçoive une récompense lors de la dissolution du mariage, en compensation de son trop-payé.

Cependant, un courant de jurisprudence remet en partie en cause ce principe depuis 2013.

En effet, par trois arrêts particulièrement importants en la matière, la Cour de cassation a posé le principe selon lequel le paiement des dépenses afférentes à l'acquisition et à l'aménagement **du logement familial** participe de l'exécution de l'obligation de contribuer aux charges du mariage

(Cour de cassation, Première Chambre civile, 15 mai 2013, numéro de pourvoi 11-26.933, Publié au bulletin).

Autrement dit, la jurisprudence considère que le remboursement d'un crédit contracté par des époux en vue de l'acquisition d'un immeuble « *non pas dans un but spéculatif et d'enrichissement personnel, mais dans le cadre de leur mariage, afin de l'héberger et d'assurer l'éducation et l'entretien de leurs enfants* » **est une contribution aux charges du ménage** (Cour d'appel de Bordeaux, 11 décembre 2012, RG numéro 11/04959).

Cette notion de « *contributions aux charges du ménage* » est prévue par l'article 214 Code civil qui prévoit que les époux participent aux charges du ménage « *à proportion de leurs facultés respectives* ».

Il revient alors à l'époux estimant avoir trop payé de démontrer que ses paiements dépassaient une contribution normale aux charges du mariage, qu'ils étaient au-delà de ses facultés.

**Or, bien souvent les époux stipulent dans leur contrat de mariage une clause par laquelle ils s'interdisent de remettre en cause la répartition des contributions aux charges du mariage au moment du divorce.**

De plus, les juges du fond considèrent souvent que **cette clause érige une présomption dite irréfragable**, c'est-à-dire qu'il est impossible de démontrer le contraire de quelque manière que ce soit devant le juge.

**En présence d'une telle clause, l'époux ne pourra alors obtenir aucune récompense même s'il a payé au-delà de sa quote-part**, et ce quand bien même il aurait remboursé l'intégralité du prêt immobilier seul (Cour de cassation, Première Chambre civile, 16 septembre 2014, numéro de pourvoi 13-18.935).

Ainsi, l'époux(se) qui a payé seul l'intégralité du prêt immobilier ayant financé le logement familial ne récupérera que la part sa quote-part du bien telle que prévue dans l'acte d'achat dudit bien et non le montant des échéances payées pour le compte de son épouse /époux.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'achat d'un appartement qui n'est pas destiné à l'usage de la famille mais plutôt à un investissement locatif ne relève pas des charges du mariage (Cour de cassation, Première Chambre civile, 5 octobre 2016, numéro de pourvoi 15-25.944).

Dans ce cas, l'époux ayant remboursé seul le prêt immobilier ayant permis son acquisition pourra obtenir, en présence d'un contrat de mariage plaçant les époux sous le régime de la séparation de biens, une récompense lors du divorce.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
abem@cabinetbem.com