

ARRET N° 518 du 04 août 2017

Dossier : 231/05-CO

**ASSOCIATION DE FAIT – CONCUBIN – BIEN – PARTAGE PAR MOITIE - VENTE DE LA  
TOTALITE (NON)**

*« L'association de fait entre les concubins justifie un partage par moitié du bien litigieux ; ainsi la vente de la  
totalité du bien par l'un des concubins ou de ses héritiers constituerait une vente de bien d'autrui ».*

V.M

C/

R.F

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR**

**COUR DE CASSATION**

**CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE**

La Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du  
vendredi quatre août deux mille dix-sept, tenue au palais de Justice à Anosy, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

**LA COUR**

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant sur le pourvoi de V.M, demeurant au [Adresse 1], ayant pour conseil Me Herisoa Marie Harline,  
Avocat,[Adresse 2], contre l'arrêt n° 336-CIV/04 du 07 décembre 2004 de la Chambre civile de la Cour d'Appel  
de Toamasina rendu dans la procédure qui l'oppose à R.F ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis pris de la violation des articles 1 et 2 du Code de  
procédure civile, 129 et 191 de la LTGO, et du principe selon lequel l'aliénateur doit être titulaire du droit  
transmis, pour contradiction des motifs et du dispositif,

En ce que l'arrêt attaqué a dit que l'acte juridique est inopposable aux tiers,

Alors que la demanderesse, étant co indivisaire, n'est pas un tiers ; que titulaire de droit sur l'objet de la  
vente conclue à son insu, elle justifie d'un intérêt juridique né et actuel, direct et personnel pour en demander la  
nullité,

En ce que l'arrêt attaqué, refusant d'annuler la vente, a dit que la vente ne doit produire d'effet qu'entre les  
parties,

Alors que tant que l'acte de vente n'est pas annulé, l'exercice de ses droits par le propriétaire de  
l'immeuble objet de la vente est quasiment impossible ; que l'acquéreur ne manquera pas de se prévaloir de l'acte  
en sa possession pour réclamer tel ou tel droit ; (premier moyen)

En ce que la Cour d'Appel, après avoir retenu dans ses motifs que la propriété est commune et que S.E a  
outrépassé ses droits, n'a pas déclaré la vente nulle dans son dispositif,

Alors qu'au sens de l'article 883 du Code civil, la vente d'un lot par un cohéritier est sous condition  
résolutoire puisqu'elle sera rétroactivement annulée si lors du partage, le lot en question ne lui est pas attribué ;  
qu'en l'espèce, la vente ayant affecté la totalité de la propriété est nulle ;

Que le principe selon lequel l'aliénateur doit être titulaire du droit transmis a été instauré pour la  
sécurisation de tout acte de disposition en vue de la protection de tous, les parties comme les tiers ; (deuxième  
moyen)

Vu lesdits textes ;

Attendu que si le concubinage ne crée pas une association de biens, il peut donner lieu à une société de fait qui, une fois prouvée, justifie un partage par moitié de l'ensemble des biens acquis en commun pendant le concubinage ; que la preuve de l'existence d'une telle association de fait peut être faite par tous les moyens ;  
Attendu qu'il ressort des constatations de l'arrêt attaqué qui ressortissent du pouvoir souverain des juges du fond et des pièces de la procédure que S.E et V.M vivaient en concubinage depuis 1976 jusqu'au décès de S.E en 1997 ;

Attendu ainsi que l'association de fait entre les concubins justifie un partage par moitié de la maison litigieuse ;

Que la vente faite par l'héritier de S.E est sans influence sur les droits de V.M portant sur la moitié de la maison litigieuse ; qu'en effet, la vente d'un bien d'autrui est nulle et de nul effet et la bonne foi de l'acquéreur n'est pas protégée même si le terrain a déjà fait l'objet d'une mutation ;

Attendu que l'arrêt attaqué, tout en reconnaissant les droits de V.M sur la moitié de la maison litigieuse et en reprochant à S.E d'avoir outrepassé ses droits en vendant la totalité, n'a toutefois pas tiré les conséquences juridiques de ses propres constatations ;

Qu'en statuant ainsi par des motifs contradictoires, la Cour d'Appel a porté atteinte aux droits de la concubine et n'a pas donné de base légale à sa décision ;

#### **PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** l'arrêt n° 336-CIV/04 du 07 décembre 2004 de la Chambre civile de la Cour d'Appel de Toamasina ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RASOLO Elise Alexandrine, Président de la Cour de Cassation, Président ;
- RASOAMHAJA Raderandraibe , Conseiller - Rapporteur ;
- RAZAFIMANANTSOA Françoise Pompeï, Conseiller, TOBSON Emma Augustine, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONDRAISOA Jean Fidèle, Avocat Général ;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

La minute du présent arrêt a été signée par le Président, le Rapporteur, et le Greffier.