

ARRÊT N° 224 du 9 décembre 2014

Dossier: 745/10-CO

INDIVISION – VENTE AVANT PARTAGE : VENTE DE LA CHOSE D'AUTRUI

« Chaque indivisaire est maître de sa quote-part abstraite, un acte de disposition sur une partie déterminée de ce bien indivis reste en suspens jusqu'au partage et peut être a posteriori, une vente de la chose d'autrui »

Héritiers R.D

Héritiers R.H

C/

R.J.J

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en audience publique ordinaire du mardi neuf décembre deux mille quatorze, 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 des héritiers R.D et les héritiers de R.H, demeurant au [adresse], élisant domicile en l'étude de leur conseil Rajasinelina Falilalao, Avocat, contre l'arrêt n°570 du 19 mai 2010 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'appel d'Antananarivo dans le litige l'opposant à R.J.J;

Va les mémoires en demande et en défense,

Sur le moyen unique de cassation tiré de l'application de l'art 26 de la loi organique 2004.036 du 1^{er} octobre 2004 relative à la Cour Suprême

En ce que la Cour d' Appel s'est contentée à constater que ni les requérants ni les vendeurs n'ont pas droit à demander l'expulsion du requis du fait d'un bien indivis, alors que cette décision va en conséquence autoriser le requis à rester sur les lieux avec un acte de vente nul :

Que la vente de la totalité du bien est nulle car d'autres héritiers dont les consorts R.D n'ont pas vendu leur part:

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt déféré de s'être contenté d'énoncer que « ni les requérants, ni les vendeurs n'ont pas droit à demander l'expulsion du requis de fait de leur bien indivis », or cette décision a pour effet de permettre au requis de rester sur les lieux en vertu d'un acte de vente nul;

Attendu que des éléments du dossier il ressort que par acte de vente définitive n°188 du 22 mai 1976, trois héritiers de Rai. à savoir Ran., Ras. et Raz. sans justifier d'aucune procuration spéciale émanant des cinq autres héritiers ont vendu la totalité de 68 a 76 ca sise à Ambaniavaratra section Q Andranovelona Ilafy Antananarivo Avaradrano à R.C.M et à R.T:

Que par la suite R.C.M, par acte de vente n°14 du 09 juin 1997 a cédé à R.J.J qui s'y est installé, une portion de ladite parcelle d'une contenance de 14 a 38 ca;

Attendu qu'à l'appui de leur demande d'expulsion de R.J.J des lots n°07 et n°08 de la parcelle litigieuse ainsi que la démolition des constructions y érigées, les héritiers R.D et les héritiers R.H font état d'un plan de partage établi en décembre 2003 de ladite parcelle, répartissant celle-ci à 08 lots d'égale mesure dont chaque lot représente la part de chaque cohéritier, les lots n°07 et n°08 étant attribuées respectivement aux deux actuels demandeurs;

Que le plan de partage a reçu l'aval des ayants droits des huit cohéritiers dont ceux de Ran., Ras. et Raz.(ou ceux de leurs ayants droits), les lots devant leur revenir respectivement sont ceux n°04, n°01 et n°05;

Attendu certes que l'appréciation des faits, preuves et documents produits au dossier relève de l'appréciation souveraine des juges du fond,

Que toutefois ils sont tenus d'examiner tous les éléments qui se révèlent déterminants pour la solution du litige.

Attendu qu'en l'espèce, la Cour d'Appel a omis d'examiner le plan de partage et le partage opéré par les ayants droits des huit héritiers le 26 novembre 2003 (C1 dossier d'instance), ainsi que l'autorisation de vendre leurs parts qu'ils ont accordée aux actuels demandeurs le 1^{er} février 2004 (C1 dossier d'instance) par acte dûment signé par lesdits héritiers, et d'apprécier leur régularité pour en tirer les conséquences légales de droit qui s'imposent;

Attendu en effet que si chaque indivisaire est maître de sa quote-part abstraite, l'efficacité cependant d'un acte de disposition sur une partie déterminée de ce bien indivis reste en suspens jusqu'au partage et peut apparaître a posteriori comme la vente de la chose d'autrui, et l'occupation par un héritier (ou par un occupant de son chef si longue soit-elle ne saurait s'opposer au partage du bien lequel met fin à l'indivision. D'où il s'en suit la nécessité d'examiner si le partage effectué est valable et acceptable;

Attendu par ailleurs que la Cour d' Appel s'est abstenu de discuter sur la régularité des deux ventes en question, la vente consentie par R.C.M à R.J.J est basée sur un acte de vente irrégulier n'ayant reçu l'accord de tous héritiers lesquels justifient d'un intérêt juridique et peuvent invoquer la nullité de l'acte:

Attendu en outre que la Cour d'appel a omis d'expliciter le moyen fondé sur la vente du bien d'autrui » soulevé par les héritiers R.D et consorts en appel, auquel ladite Cour est tenue de répondre:

Attendu qu'il s'en suit, que n'ayant pas cru devoir s'expliciter sur des éléments et points juridiques pouvant être décisifs pour la solution du litige, et en s'abstenant de répondre aux conclusions régulièrement déposés, la Cour d'Appel n'a pas donné une base légale à sa décision:

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°570 du 19 mai 2010; Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction autrement composée;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne le défendeur aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale les jour, mois et an que dessus. Où étaient présents:

Mesdames et Messieurs:

- RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller le plus gradé, Président,
- RABEMANANTSOA Roger Albert, Conseiller - Rapporteur: RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller.
- RAMIADANARIVO Simone, Conseiller ; RASOLONANAHARY Vololoniaina, Conseiller, tous membres;
- ANDRIATIANARIVELO René José, Avocat Général;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier.

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