



La vente d'un logement familial sans consentement du conjoint en Droit Burkinabé et Congolais : Il y a de la matière !

Commentaire d'arrêt publié le 05/07/2025, vu 402 fois, Auteur : [YAV & ASSOCIATES](#)

Cette note analyse la portée de la protection du logement familial en droit burkinabé en la comparant au droit congolais afin d'en dégager les implications juridiques.

Prof. Joseph YAV KATSHUNG

1. Liminaires

Le logement familial bénéficie dans de nombreux systèmes juridiques d'une protection particulière afin de préserver la cellule familiale. En droit civil^[1] ou de la famille, il est interdit à l'un des époux de disposer seul du domicile conjugal sans l'accord de l'autre, sous peine de nullité de l'acte. Cette exigence de consentement conjoint vise à empêcher qu'un époux ne vende ou n'hypothèque le toit de la famille au détriment de l'autre et des enfants. La question prend une tournure délicate lorsque les époux sont en instance de divorce ; le mariage n'étant pas encore dissous, mais les relations sont dégradées, ce qui peut pousser l'un d'eux à agir unilatéralement sur les biens communs ou propres.

La Cour de Cassation du Burkina Faso dans son arrêt No 24/2023 du 1^{er} juin 2023^[2], illustre de façon éclatante ces principes. La Haute Juridiction y a reconnu le droit pour une épouse de faire annuler la vente du logement familial réalisée sans son consentement et d'obtenir l'expulsion de l'acheteur, et ce alors même que les époux étaient en cours de divorce. Ce faisant, la Cour a affirmé que tant que le divorce n'est pas prononcé, le lien matrimonial subsiste pleinement et continue de produire ses effets juridiques. Cette décision remarquable offre l'occasion d'analyser la portée de la protection du logement familial en droit burkinabé et de la comparer avec le droit congolais^[3], afin de dégager les implications juridiques de cette question.

2. Analyse de l'arrêt No 24/2023 du 1^{er} juin 2023 de la Cour de Cassation du Burkina Faso

2.1. Contexte et faits de l'espèce

L'affaire jugée au Burkina Faso concernait un couple marié dont le mariage battait de l'aile. Alors qu'une procédure de divorce était engagée, l'époux a vendu l'immeuble servant de logement familial à un tiers, sans avoir obtenu le consentement de son épouse. L'acheteur, muni d'un titre de jouissance - un acte de vente régulièrement enregistré à son nom - a pris possession des lieux. L'épouse, se considérant lésée et toujours titulaire de droits sur la résidence familiale, a saisi la justice afin de faire valoir la nullité de la vente irrégulière et de demander l'expulsion de l'occupant, c'est-à-dire l'acquéreur. Elle a engagé cette action en référé, une procédure d'urgence, estimant l'atteinte à ses droits évidente et la situation nécessitant une protection immédiate.

2.2. Base légale en droit burkinabè

La demande de l'épouse s'appuyait sur l'article 305 du Code des personnes et de la famille du Burkina Faso, disposition qui consacre expressément la protection du domicile conjugal. Aux termes de cet article, « *aucun époux ne peut disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille sans le consentement de l'autre. Celui des époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation* ». Cette règle s'applique quel que soit le régime matrimonial des époux ou la propriété du bien ; même si le logement appartient en propre à l'un des conjoints, il ne peut être vendu sans l'accord de l'autre dès lors qu'il constitue le foyer du ménage. L'objectif est de garantir que le toit familial ne puisse être aliéné ou mis en péril unilatéralement. En l'espèce, l'épouse n'ayant jamais consenti à la vente de la maison familiale, elle était fondée, sur le fondement de l'article 305, à solliciter l'annulation de la vente et corrélativement la restitution du bien dans le giron familial.

2.3. Décisions des juges du fond et position de la Cour de cassation

Constatant la violation manifeste de l'article 305, les juges burkinabè ont donné raison à l'épouse. La juridiction du premier président de la Cour d'appel a ordonné l'expulsion de l'acheteur, l'occupant du logement familial, après avoir constaté la nullité de la vente litigieuse. Autrement dit, la vente de l'immeuble a été annulée pour défaut de consentement de l'épouse, et le tiers acquéreur, désormais sans titre valable, devait quitter les lieux. Cette décision a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, le demandeur au pourvoi soutenait principalement deux arguments :

- Qu'en référé, le premier président n'aurait pas dû se prononcer sur l'expulsion car l'acheteur détenait un titre dont l'acte de vente, rendant la contestation sérieuse, et ;
- Que l'épouse n'eût pas qualité à agir puisqu'elle n'était pas propriétaire du bien et qu'étant en instance de divorce, elle ne disposait pas d'un droit de jouissance reconnu sur ce logement. En somme, le pourvoi reprochait à l'arrêt d'appel d'avoir expulsé un occupant prétendument « légitime » à la demande d'une épouse qui, elle, ne serait ni propriétaire ni titulaire d'un droit d'occupation exclusif en cours de divorce.

La Cour de cassation du Burkina Faso a quant à elle, rejeté le pourvoi et validé la décision d'expulsion prise par le premier président confirmant ainsi la protection due à l'épouse non-

consentante. Dans son arrêt dont étude, la Haute Cour souligne d'abord que la Cour d'appel a fait une exacte application de l'article 305 du Code des personnes et de la famille « au profit de la défenderesse », l'épouse, en annulant la vente de l'immeuble reconnu comme logement familial. Elle rappelle ensuite le principe fondamental suivant : « *la défenderesse en instance de divorce, demeure toujours dans le lien conjugal tant que le divorce n'est pas prononcé* ». Autrement dit, le seul fait qu'une procédure de divorce soit en cours n'amoindrit pas les droits et devoirs découlant du mariage tant que le jugement de divorce n'a pas acquis force de chose jugée. Les obligations matrimoniales dont celle de décision conjointe sur le domicile commun, perdurent durant l'instance. Sur ce fondement, la Cour de cassation conclut que l'épouse conservait le droit de faire expulser l'occupant de l'immeuble en cause. Peu importe qu'elle ne soit pas officiellement propriétaire du bien ; en tant qu'épouse non divorcée, son droit propre au respect du logement familial lui permet d'obtenir l'éviction de tout tiers occupant introduit par une vente irrégulière. L'acheteur, de son côté, se retrouve sans aucun titre ni droit sur le bien du fait de l'annulation de la vente. En définitive, la Cour de cassation consacre la primauté des droits de l'épouse sur le logement familial face aux prétentions du tiers acquéreur, entérinant que la vente était nulle et inopposable à l'épouse.

Cet arrêt est particulièrement notable car il applique strictement la protection du logement familial y compris en contexte de séparation conflictuelle. Il illustre la volonté du juge burkinabè de prévenir les manœuvres frauduleuses pendant l'instance de divorce, un époux ne pouvant profiter de la situation pour disposer du patrimoine familial avant la dissolution officielle du mariage. La procédure de référé a permis en outre d'apporter une réponse rapide, évitant que l'épouse et éventuellement les enfants du couple, ne soient durablement privés du logement par le jeu d'une vente irrégulière. En somme, cette décision réaffirme que le mariage confère à chaque conjoint un droit de veto sur le sort du foyer familial, droit qui demeure tant que le mariage n'est pas dissout, et dont la violation entraîne la nullité de l'acte passé en fraude ainsi que l'expulsion du tiers acquéreur.

3. Application et comparaison avec le droit congolais

La législation de la RDC offre une protection comparable à celle du Burkina Faso en matière de disposition du logement familial, quoique formulée de manière plus générale et assortie de modalités propres. Les articles 499 et 500 de la loi n°87-010 du 1er août 1987, modifiée par la loi n°16/008 du 15 juillet 2016 portant Code de la famille congolais, encadrent strictement les actes juridiques passés par un époux sans le consentement de l'autre sur les biens immobiliers du couple.

3.1. Exigence du consentement des deux époux (article 499 du code de la famille)

L'article 499 du Code de la famille de RDC pose le principe suivant : « *Quels que soient le régime matrimonial et les modalités de la gestion de ce régime, l'accord des deux époux est nécessaire pour [...]* » une série d'actes importants relatifs au patrimoine immobilier. Parmi ces actes figurent notamment le transfert d'une concession foncière qu'elle soit un bien commun ou propre à l'un des époux, la constitution de droits réels majeurs sur un immeuble (usufruit, hypothèque, bail de longue durée, servitude, etc.), ainsi que l'aliénation d'un immeuble (vente, apport en société...)

qu'il soit commun ou propre.^[4] En clair, en RDC, aucun époux ne peut seul vendre, hypothéquer ou céder un bien immobilier sans obtenir l'accord explicite de son conjoint.^[5] Ce verrou juridique s'applique peu importe le régime matrimonial choisi^[6]. Même si un bien immobilier appartient en propre à un seul époux, il ne peut en disposer unilatéralement dès lors que l'acte envisagé fait partie des opérations listées par la loi dont la vente, qui nous intéresse ici. Le logement familial, qui est par nature un immeuble, entre donc pleinement dans le champ de cet article 499. La logique protectrice est similaire à celle du droit burkinabè, empêcher qu'un conjoint évince l'autre de la maison commune par une décision unilatérale. La portée du texte congolais est même plus large, car il vise tous les immeubles du couple et pas uniquement le domicile conjugal.

À titre d'illustration, en régime de séparation des biens en RDC, chaque époux est en principe libre de gérer et disposer de ses biens personnels. Cependant, en vertu de l'article 499, un mari propriétaire de la maison familiale devra obligatoirement obtenir l'accord de sa femme pour la vendre, sous peine de nullité de la vente. Cette obligation s'étendrait également à d'autres biens immobiliers de grande valeur qu'il détient en propre comme les terrains, les immeubles de rapport, etc., traduisant une volonté du législateur congolais de protéger le patrimoine familial dans son ensemble contre des décisions unilatérales inconsidérées ou frauduleuses.^[7] En comparaison, au Burkina Faso, la protection spécifique de l'article 305 CPF vise exclusivement le logement de la famille et les meubles meublants ce logement, tandis que les autres biens sont régis par les règles ordinaires des régimes matrimoniaux. La RDC a donc opté pour une protection plus englobante, faisant du conjoint une sorte de co-gérant nécessaire pour tous les actes graves portant sur les immeubles du ménage.

3.2. Nullité de l'acte et délais (article 500 du code de la famille)

En cas de violation de l'article 499, le droit congolais permet également au conjoint évincé d'agir en nullité de l'acte. Cependant, l'article 500 du Code de la famille introduit une particularité procédurale importante : un mécanisme de *consentement présumé par le silence et de régularisation potentielle*. En effet, l'article 500 dispose que « *L'accord des deux conjoints est présumé donné si, dans les six mois après que les actes aient été passés, il n'y a pas eu manifestation écrite du désaccord notifié d'un conjoint à la partie tierce contractante* »

. En d'autres termes, si le conjoint lésé ne notifie pas par écrit son opposition dans les six mois suivant l'acte - par exemple la signature de la vente - la loi présume qu'il a consenti implicitement. Ce délai de six mois impose donc au conjoint qui n'a pas participé à l'acte de réagir diligemment. S'il laisse passer ce laps de temps sans protester, il perd le droit d'invoquer ultérieurement la nullité sauf peut-être à prouver qu'il n'en avait pas connaissance.

En outre, cet article 500 prévoit que le tiers contractant, ici l'acheteur de l'immeuble peut, « *au moment de l'établissement de l'acte et dans les six mois qui suivent* », mettre en demeure l'autre époux de confirmer son accord, via une lettre recommandée avec accusé de réception. Si le conjoint interpellé ne répond pas dans le mois suivant l'accusé de réception, « *l'accord de l'autre [conjoint] est présumé être acquis définitivement* ». Ce dispositif protège donc le tiers de bonne foi car, il a la possibilité de s'assurer que l'absence du second époux lors de la vente n'entravera pas la validité de l'acte. En pratique, un acheteur prudent en RDC demandera au vendeur marié une déclaration écrite du consentement du conjoint ou enverra rapidement une notification à l'époux manquant. Faute de réponse sous trente jours, le tiers est sécurisé, la vente devenant inattaquable pour défaut de consentement.

Comparativement, le droit burkinabè[8] ne prévoit pas de mécanisme de confirmation par le silence aussi formalisé. L'époux non-consulté peut demander l'annulation de l'acte irrégulier sans qu'un délai de déchéance de six mois soit expressément inscrit dans la loi - bien qu'en pratique, une action en nullité doit être intentée dans un certain délai[9]. L'approche congolaise révèle ainsi une préoccupation d'équilibre entre la protection du conjoint et la sécurité des transactions : le conjoint dispose d'un délai raisonnable pour réagir, passé lequel l'acquéreur est définitivement à l'abri et la vente consolidée. Au Burkina Faso, en l'absence de dispositions spécifiques de ce type, le risque pourrait théoriquement peser plus longtemps sur l'acquéreur tant que le conjoint n'a pas confirmé ou ratifié l'acte. Toutefois, en pratique, le notaire ou l'officier public ne devrait pas autoriser la vente d'un logement familial sans l'assentiment des deux époux. Dans les deux pays, le moyen le plus sûr pour un tiers est de s'assurer de la comparution ou de l'accord écrit des deux conjoints lors de la conclusion d'une vente immobilière touchant la famille.

3.3. Application en cas de divorce en instance

S'agissant de la situation particulière où les époux sont en cours de divorce (séparés de fait, voire bénéficiant de mesures provisoires mais non encore divorcés légalement), la solution juridique est alignée tant en RDC qu'au Burkina Faso. Dans les deux systèmes, le mariage n'est dissous qu'au prononcé définitif du divorce, ce qui signifie que toutes les obligations et restrictions légales liées au statut marital continuent de s'appliquer jusqu'à cette date. Ainsi, un époux en instance de divorce en RDC ne peut pas davantage vendre le logement familial sans consentement que s'il n'était pas en instance de divorce. Bien que le Code de la famille congolais ne le précise pas explicitement, c'est une conséquence directe du maintien du lien matrimonial jusqu'au jugement de divorce. On peut donc affirmer qu'un cas similaire à l'affaire burkinabè - un mari vendant la maison commune pendant la procédure de divorce sans l'accord de sa femme - serait traité de la même manière en RDC, *la vente serait frappée de nullité si l'épouse manifeste son désaccord dans le délai légal*. D'ailleurs, la jurisprudence congolaise offre des exemples d'annulation de ventes pour défaut d'accord du conjoint. Par exemple, un jugement du Tribunal de Grande Instance de Lubumbashi rendu en 2022 sous RC.33476

a ordonné l'annulation d'une vente immobilière conclue par un époux sans l'aval de l'autre, conformément aux dispositions protectrices du Code de la famille.[10] Ce type de décision, miroir de l'arrêt burkinabè, confirme que la règle n'est pas qu'une lettre morte et qu'elle s'impose avec force aux époux, même en période de discorde ou de séparation de fait.

4. Que conclure ?

L'étude de l'arrêt de la Cour de cassation du Burkina Faso du 1^{er} juin 2023, confrontée aux dispositions du Code de la famille de la RDC, met en lumière l'importance capitale accordée à la protection du logement familial dans les deux ordres juridiques. La décision burkinabè consacre de manière exemplaire le principe selon lequel *aucun époux ne peut, seul, disposer du toit familial*, y compris en phase de divorce. Tant que le mariage n'est pas dissous, les époux demeurent tenus par les droits et devoirs découlant de l'union, et notamment par l'obligation de préserver conjointement le domicile du ménage. Le conjoint qui n'a pas consenti à la vente dispose ainsi d'une action en nullité de l'acte et peut faire expulser l'occupant irrégulier de la maison.

En parallèle, le droit congolais confirme cette philosophie de protection, en l'étendant à tous les biens immobiliers significatifs du couple. La comparaison a toutefois révélé une spécificité du régime congolais : la mise en place d'un délai de six mois pour contester et d'une procédure de régularisation tacite. Ce mécanisme traduit une recherche d'équilibre entre deux impératifs juridiques - d'une part, sauvegarder les droits du conjoint et, d'autre part, assurer une certaine sécurité juridique pour les transactions immobilières. Le législateur congolais évite ainsi qu'un acquéreur de bonne foi reste indéfiniment sous la menace d'une annulation, tout en donnant au conjoint lésé une fenêtre pour faire valoir ses droits. Le droit burkinabè, plus proche en cela du modèle français originel, mise essentiellement sur la vigilance des conjoints et des professionnels (notaires, officiers d'état civil) pour que le consentement conjugal soit toujours recueilli préalablement, faute de quoi la sanction de nullité pourra intervenir.

D'un point de vue pratique, ces règles encouragent fortement la prudence dans les opérations immobilières concernant des personnes mariées. Il est indispensable pour un tiers acquéreur de vérifier la situation matrimoniale du vendeur et d'obtenir, le cas échéant, le consentement exprès du conjoint par sa présence à l'acte ou une autorisation écrite. A défaut, l'acheteur s'expose à perdre le bien acheté si le conjoint écarté exerce son *droit de veto légal*. De même, un époux tenté de disposer seul du logement commun s'expose non seulement à une annulation de l'acte, mais potentiellement à des dommages-intérêts pour le préjudice causé (troubles de jouissance, frais de procédure).

Enfin, sur un plan plus fondamental, la convergence des solutions burkinabè et congolaise illustre l'attachement du droit africain comparé à la préservation du foyer familial. Que ce soit par le prisme spécifique du logement de la famille au Burkina Faso ou par celui plus large de la cogestion des biens du ménage en RDC, l'objectif est le même : *éviter qu'une décision unilatérale ne plonge la famille dans la précarité domestique*. L'arrêt de la Cour de cassation du Burkina Faso, rendu dans un contexte de contentieux de divorce, envoie un message clair : *jusqu'au bout du mariage, la solidarité légale entre époux prime sur les initiatives individuelles concernant le domicile commun*. Cet arrêt pourrait inspirer d'autres pays ou inciter les législateurs à affiner l'articulation entre droits du conjoint et protection des tiers. En tout état de cause, il réaffirme avec force que le mariage confère un statut protecteur au logement familial, véritable bastion de la vie commune, qu'aucun acte mercantile ne saurait ébranler sans le consentement mutuel des époux.

[1] D'inspiration française notamment.

[2] Cour de cassation du Burkina Faso, Chambre Civile, arrêt n 24/2023 du 01 juin 2023, A.K.J.P C/ K/B.A, disponible sur : <https://juricaf.org/arret/BURKINAFASO-COURDECASSATION-20230601-242023>

[3] De la République Démocratique du Congo (RDC)

[4] Lire à ce sujet : Hubert Kalukanda Mashata, Action en annulation de la vente de l'immeuble pour défaut de l'accord de l'un des époux en droit positif congolais, in *Village de la Justice* , 21 septembre 2022

[5] Idem

[6] Communauté universelle de biens, communauté des biens réduits aux acquêts et séparation de biens.

[7] Idem

[8] Tout comme le droit français d'où il s'inspire.

[9] En France, l'action en nullité du logement familial doit être introduite dans l'année de la

connaissance de l'acte, par exemple.

[10] Le Tribunal de Grande Instance de Lubumbashi, dans le jugement sous RC.33476, a ordonné l'annulation de la vente de l'immeuble, situé à Lubumbashi, au Quartier Plateau III (Golf Plateau Karavia) dans la Commune Annexe, et portant numéro PC.14130, d'une superficie de 22 mètres sur 29 mètres de longueur, ainsi que l'acte de demande de préavis advenus en date du 19 juillet 2022. Lire : Hubert Kalukanda Mashata, Action en annulation de la vente de l'immeuble pour défaut de l'accord de l'un des époux en droit positif congolais, in *Village de la Justice*, 21 septembre 2022