

ARRET N°134 du 9 août 2011

Dossier n 93/06-CO

IMMEUBLE – VENTE SUCCESSIVE – DEUXIÈME ACQUÉREUR – MAUVAISE FOI

« Perd tout droit à se prévaloir de la vente, le second acquéreur de mauvaise foi d'un immeuble qui a inscrit son droit sur les livres fonciers antérieurement au premier acheteur et au détriment de ce dernier »

Époux J.L.T/ S.J

C/

L.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy le neuf août deux mille onze, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

Statuant sur le pourvoi des époux J.L.T /S.J, demeurant à [adresse], ayant pour Conseil Maître Abdon Julien JONARISONA, Avocat à la Cour, contre l'arrêt n° 619 du 14 décembre 2005, rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga dans le litige qui les oppose à L.;

Vu le mémoire en demande produit;

Sur le premier moyen de cassation pris de la violation des articles 180 et 410, 410.1, 410.2, 410.3. 410.4 et 410.5 du code de procédure civile et de l'ordonnance n 62-058 du 4 septembre 1962 portant promulgation du code de procédure civile, du circulaire d'application de la loi n° 2001-022 du 9 avril 2003 modifiant et complétant le code de procédure civile:

en ce que, l'arrêt attaqué n'a pas mentionné le visa des principales dispositions législatives dont il est fait application, entre autres les ordonnances prises par le conseiller chargé de la mise en état:

alors que, la procédure de la mise en état est obligatoire devant la Cour d'Appel, étant d'ordre public;

Attendu que le moyen fait référence au défaut de visa des articles relatifs à la procédure de mise en état dans l'arrêt et partant de l'irrecevabilité de cette procédure;

Attendu que le grief tiré de l'irrégularité du défaut de visa des ordonnances du conseiller de mise en état, présenté pour la première fois devant la Cour de Cassation est nouveau et partant irrecevable;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis tirés de l'application des articles 5 et 44 de la loi n° 61-013 du 19 juillet 1961 portant création de la Cour Suprême, et pris de la violation des articles 1599 et 1600 du code civil français, 4 de la loi n° 68-012 du 4 juillet 1968 relative aux successions, testaments et donations, 123 et 132 de la loi n°66-003 du 2 juillet 1966 relative à la loi sur la théorie générale des obligations, insuffisance de motifs et motifs hypothétiques équivalant à absence de motifs ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle, fausse application des éléments de la cause et fausse interprétation de la loi, dénaturation des faits, excès de pouvoir, motif hypothétique;

en ce que, infirmant le jugement entrepris, l'arrêt attaqué, a retenu la mauvaise foi des demandeurs au pourvoi, lors de la conclusion de l'acte de vente du 19 décembre 2000 entre la Tranombarotra ROSO et eux;

alors que si les demandeurs au pourvoi ont conclu le deuxième acte de vente du 19 décembre 2000 dont l'annulation a été prononcée, c'est tout simplement parce qu'après la conclusion du premier acte de vente en date du 29 juillet 1999 entre T.C et eux, les demandeurs au pourvoi voulaient tout de suite régulariser leur situation auprès du Service de Domaines par l'inscription de leur droit sur le titre foncier que c'est à ce moment là, qu'ils ont vu que la propriété objet du litige n'appartient pas à T.C, mais était inscrit au nom de la Société ROSO; que c'est la raison pour laquelle ils ont fait une offre d'achat à la Société ROSO, laquelle a été acceptée sans aucune condition; que s'il y a double vente, c'est la Société ROSO qui en est coupable et non les époux J.L.T qui ont effectué un achat de bonne foi (deuxième moyen);

en ce que la Cour d'Appel a retenu le principe de l'effet translatif de propriété à partir de la première vente du 22 juillet 1991, entre la Société ROSO et L.M.L;

alors que d'une part, celle-ci a sciemment omis de publier son droit sur le terrain litigieux à partir du reçu du 22 juillet 1991, et affirmé seulement le 29 juin 1998, par l'attestation de vente; que personne ne peut se prévaloir de sa propre turpitude; que l'article 9 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation est très explicite en ce que tout droit réel immobilier n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes prévues par la loi; et d'autre part, il est de jurisprudence constante que pour être opposable aux tiers, l'acte de vente d'un immeuble doit être inscrit au registre foncier (troisième moyen);

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960, que tout droit réel immobilier ou charge n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées à ladite loi et au décret pris pour son application; qu'en application de l'article 9 susvisé, en cas de vente successive d'un même immeuble, la propriété de l'immeuble est transmise à celui des acquéreurs qui a fait inscrire ses droits le premier sur les livres fonciers;

Que cette règle souffre toutefois d'une exception, en ce qu'elle ne protège que le tiers de bonne foi, c'est-à-dire celui qui lorsqu'il a traité, ignorait le vice qui affectait le droit de son auteur: que l'appréciation de la bonne

ou mauvaise foi relève du pouvoir souverain des juges du fond:

Attendu qu'il ressort des éléments de la cause que le 22 juillet 1991, L.M.L a acquis auprès de la Tranombarotra ROSO une parcelle de terrain de 12a 80ca dépendant de la propriété dite PEGASUS, TF n 1542-DH et sur laquelle elle aurait construit une maison d'habitation avec dépendances:

Qu'après son décès le 9 juillet 1998, son ex-concubin T.S.C a cédé une parcelle de 7a 85ca de cette propriété aux époux J.L.T/S.J, par acte sous seing privé du 24 juillet 1999;

Qu'ayant appris que leur vendeur n'avait aucun droit sur la susdite propriété, les époux susnommés ont racheté la propriété en cause, à la Tranombarotra ROSO, suivant acte du 19 décembre 2000; qu'ils ont fait inscrire leurs droits sur les livres fonciers en dénommant l'immeuble propriété dite JOCELYNE » TF n 2454-DH

Que consécutivement à cette vente, ils ont demandé l'expulsion des ayants-droit de feu L.M.L dont S.P, représentée en justice par sa tante et tutrice légale, L.:

Attendu que pour faire droit à la demande d'annulation de l'acte de vente du 19 décembre 2000 passé entre la Tranombarotra ROSO et les époux demandeurs, l'arrêt attaqué a énoncé que sachant le défaut de qualité de leur vendeur T.C, les époux J.L.T/S.J se sont empressés de régulariser leur situation auprès de la Tranombarotra ROSO en invitant cette dernière d'établir un nouveau contrat de vente en leur faveur concernant la parcelle de 7a 85 ca qu'ils ont acquise de T.C.

“Que dans le cas d'espèce, les époux J.L.T/S.J ne peuvent prétendre ignorer l'existence de la première vente conclue entre la Tranombarotra ROSO pour régulariser leur situation. Que leur mauvaise foi est manifeste et caractérisée au moment de passation de la deuxième vente, qu'ils ne peuvent, de ce fait, bénéficier de la règle jurisprudentielle selon laquelle en cas de ventes successives d'un immeuble à deux acquéreurs distincts, la propriété est transmise à celui d'entre eux qui, de bonne foi, a fait inscrire le premier sur les livres fonciers et ce, quand bien même la date du titre serait postérieure à celle de l'autre; que d'ailleurs, en vertu de l'effet translatif de propriété résultant de la première vente conclue entre L.M.L et la Tranombarotra ROSO, cette dernière ne pouvait plus, à la date du 19 décembre 2000, transférer aux époux J.L.T/S.J un bien dont elle n'était plus propriétaire; que la vente ayant pour objet la chose d'autrui encourt la nullité”;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, les juges d'appel n'ont fait qu'user de leur pouvoir souverain d'apprécier la bonne ou mauvaise foi des tiers acquéreurs et l'arrêt attaqué est légalement justifié;

Attendu en définitive que les moyens invoqués ne sont pas fondés, et le pourvoi ne peut qu'être rejeté.

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende de cassation et 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:

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président;
- RASAMIMAMY Angelain, Conseiller - Rapporteur;
- RANDRIANAIVO Isabelle, RAMIHAJAHARISOA Lubine, RASOARINOSY Vololomalala, Conseillers, tous membres;
- RANDRIANAIVOJAONA Fenomanana, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier;

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