

**(1) PUBLICITÉ FONCIÈRE - VENTE DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE – ACTE DE VENTE
AUTHENTIQUE – ACTE DE VENTE SOUS SEING PRIVÉ - PUBLICITÉ FONCIÈRE –
INOPPOSABILITÉ DES DROITS NON INSCRITS AU TITRE – APPRÉCIATION DE LA BONNE FOI
(2) ACTE DE VENTE SOUS SEING PRIVÉ - NON RESPECT DU FORMALISME – SANCTION :
nullité (non), pénalité (oui)**

*(1) La publicité foncière a pour objectif la protection des tiers, le droit réel immobilier non publié est
inopposable au tiers, L'appréciation de la bonne foi relève du pouvoir du juge de fond.*

*(2) Le non-respect des formalités concernant les droits sur le livre foncier n'est pas sanctionné par la nullité
mais par des pénalités.*

R.A

C/

N.T.H et R.J.L

**RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du
mardi douze mars deux mille treize 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 R.A, demeurant à [adresse] , ayant pour Conseil Maître RAZAFIMANISA
Rado, Avocat au Barreau de Madagascar et faisant élection de domicile en l'Étude dudit Conseil, au Lot
I.B.G.21, Ambatonilita, Antananarivo, contre l'arrêt n°227 rendu le 12 février 2008 par la Chambre Civile de la
Cour d'Appel d'Antananarivo dans le différend l'opposant à N.T.H et R.J.L ;

Vu le mémoire en demande produit,

Sur le premier moyen de cassation, pris de l'application de l'article 26 alinéa 2 de la loi organique
n°2004-036 du 1^{er} octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure
applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, et tiré de la violation des articles 1583 et

1599 du code civil, 123, 259 et 261 de la loi n°66-003 du 2 juillet 1966 relative à la théorie générale des obligations, violation de la loi, contradiction de motifs, défaut de réponse aux conclusions, excès de pouvoir en ce que, la Cour d'Appel a infirmé le jugement entrepris en annulant l'acte de vente authentique n°113 du 20 septembre 1995, alors que les motifs du premier juge sont pertinents, fondés, légaux et incontestables; qu'il n'y a pas eu de procédure préalable en inscription de faux contre ledit acte de vente qui fait foi jusqu'à inscription de faux de l'existence matérielle des faits, que la vente est parfaite et il y a eu transfert de propriété au demandeur en pourvoi;

Attendu que l'arrêt attaqué énonce dans ses motifs que la parcelle litigieuse a fait l'objet de deux ventes successives par R.J.L... ; que N.H.T a pu inscrire ses droits sur le livre foncier le 30 mai 2005 tel qu'il ressort du certificat de situation juridique... ; qu'en vertu de l'article 9 de l'ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960, tout droit réel immobilier n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public, qu'en application dudit article combiné à l'article 123 de la même ordonnance, N.H.T en inscrivant en premier ses droits sur le livre foncier est devenue propriétaire de la parcelle n°1282 de la section A dite Soavimasandro, que par ailleurs, sa bonne foi est suffisamment établie car rien ne prouve qu'elle avait connaissance de la deuxième vente, que la vente consistant en une parcelle de terrain sur laquelle est érigée une maison, l'existence des aménagements des lieux ne suffisent pas à démontrer que cette propriété a été vendue que la vente conclue avec R.A peut-être considérée comme inexistante tant qu'elle n'a pas respecté les règles de la publicité foncière; que c'est à tort que le premier juge a prononcé l'annulation de la vente du 10 mai 1996; qu'étant acquéreur de bonne foi et devenue propriétaire des lieux, N.H.T a droit à annuler la vente conclue le 20 septembre 1995;

Attendu que la Cour d'Appel a bien dans ses motifs, posé le principe selon lequel la publicité foncière a essentiellement pour objectif la protection des tiers; qu'elle n'a pas dénié la validité et l'efficacité de l'acte n°113 du 20 septembre 1995 entre les parties, mais a tout simplement constaté que le droit réel immobilier non publié n'existe pas à l'égard du tiers qu'est le deuxième acquéreur; qu'elle a relevé que chacun des deux acquéreurs successifs sont de tiers par rapport à l'autre vente conclue par le propriétaire, et que les droits non inscrits au titre, découlant de l'acte du 20 septembre 1995 sont inopposables à N.H.T laquelle est devenue propriétaire par l'inscription de ses droits; que l'appréciation de la bonne foi relève du pouvoir souverain des juges du fond ;

Attendu qu'en statuant ainsi, la Cour d'Appel, loin de violer les dispositions légales visées au moyen en a fait une juste application ; que le moyen ne peut qu'être rejeté ;

Sur le deuxième moyen de cassation, pris de l'application de l'article 26, alinéas 2 et 3 de la loi organique n° 2004-036 du 1 octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, et tiré de la violation de l'article 32 du décret n°60-529 du 28 décembre 1960 réglementant les modalités d'application de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, violation de la loi, en ce que la Cour d'Appel s'est contentée de prononcer l'annulation de l'acte de vente authentique n°113 du 20 septembre 1995 alors que elle aurait dû tout au moins évoquer la production de l'acte sous seing privé du 10 mai 1996 fortement contesté par le demandeur au pourvoi, pour non-respect des conditions requises par la loi en matière de vente immobilière que la seconde vente devrait être annulée avec les conséquences de droit ;

Attendu les motifs ci-dessus entièrement repris que par ailleurs, si le contenu et la présentation des actes sous-seing-privé sont réglementés de manière très précises par les articles 31, 32, et 34 du décret du 28 décembre

1960, ce formalisme est en fait institué pour le Conservateur de la propriété foncière qu'en effet ce dernier procède à un contrôle très strict de la régularité des actes avant l'inscription des droits sur les livres fonciers, et toute irrégularité engage la responsabilité personnelle de ce Conservateur; qu'ainsi le non-respect du formalisme en la matière n'est pas sanctionné par la nullité;

Attendu ainsi que le moyen qui n'est également pas fondé ne saurait être accueilli et ne peut qu'être rejeté ;

Attendu ainsi qu'aucun des moyens proposés n'est fondé ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur 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

Messieurs et Mesdames :

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président ;
- RAMIADANARIVO Simone Conseiller – Rapporteur ;
- RASAMIMAMY Angelain, RAMIHAJAHARISOA Lubine, RASOARIMALALA Rinah, Conseillers, tous membres ;
- RALINORO Saholiarinala, Avocat Général ;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier ;

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