

ARRÊT N° 63 du 07 Juin 2013

Dossier: 486/10-CO

**DROITS RÉELS SUR IMMEUBLE – DEUX ACTES DE VENTE – DEUX ACQUÉREURS  
DIFFÉRENTES – UN MÊME VENDEUR – VENTE DE LA CHOSE D'AUTRUI – DOMMAGES-  
INTÉRÊTS**

*« Il ressort des éléments constants du dossier que l'acte de vente passé entre le vendeur et M.A.H, demandeur au pourvoi, portait sur la chose d'autrui tandis que lors de la vente passée avec le défendeur au pourvoi, le terrain était propriété du vendeur. Il y a une vente de la chose d'autrui »*

M.A.H

C/

A.J.A

**RÉPUBLIQUE 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 sept juin deux mille treize tenue au palais de la dite Cour a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

**LA COUR**

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur le pourvoi de M.A.H demeurant [adresse], élisant domicile en l'étude de son conseil Me Alibay Nourbhay Moïse, avocat, contre l'arrêt n°213 du 09 Juin 2010 de la Chambre civile de la Cour d'Appel de Mahajanga, rendu dans le litige l'opposant à A.J.A;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur les premier, quatrième, septième et huitième moyens de cassation réunis, tirés des articles 25 et 26 de la loi organique 2004-036 du 1<sup>er</sup> Octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation de l'article 38 de l'ordonnance 60-146 du 03 Octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, pour violation de la loi, excès de pouvoir, défaut de réponse à conclusions et insuffisance de motifs, en ce que l'arrêt attaqué s'est basé sur les dispositions de l'article 38 de l'ordonnance 60-146 susvisée pour anéantir le droit préétabli du demandeur au pourvoi et ce sur la base de l'absence de mauvaise foi du tiers inscrit alors qu'il a toujours expliqué que l'acheteur et les témoins au pénal avaient eu connaissance de la première vente mais la Cour d'Appel a refusé de tenir compte de cette situation; la familiarité existant entre les parties bien avant le procès reniée par le défendeur est signe manifeste de la mauvaise foi du défendeur (premier moyen);

En ce que la Cour d'Appel, pour confirmer le jugement qui a ordonné l'expulsion de M.A.H s'est contenté d'affirmer que A.J.A a inscrit en premier ses droits sur le titre foncier et qu'en conséquence son inscription est légale alors que dans ses conclusions, M.A.H a exposé en long et en large que A.J.A est loin d'être de bonne foi dans la réalisation de cette inscription (quatrième moyen);

En ce que l'arrêt attaqué s'est basé sur l'absence de mauvaise foi du défendeur pour anéantir le droit préétabli du demandeur sur la base d'absence de mauvaise foi alors que il a toujours dit que l'acheteur et par les témoins au pénal, a toujours eu connaissance de la première vente mais la Cour d'Appel a toujours refusé de tenir compte de cette situation (septième moyen);

En ce que le conseil du demandeur au pourvoi a toujours soutenu dans ses conclusions la connaissance de la première vente par le défendeur à travers les réalités sociale et administrative de la ville de Mahajanga, alors que la Cour d'Appel soutient le défendeur qui se borne à dire ne pas connaître la première vente sans pouvoir justifier l'existence des travaux de nivellement du terrain et la construction de clôtures (huitième moyen);

Attendu que les juges du fond apprécient en vertu du pouvoir souverain qui leur est reconnu, l'existence de la bonne ou mauvaise foi:

Attendu qu'il s'ensuit que les moyens, remettant en cause ce pouvoir d'appréciation ne sauraient être accueillis;

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation de l'article 410 du Code de procédure civile en ce que la Cour d'Appel n'a pas statué sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture faite par M.A.H le 20 Avril 2010 mais a rendu directement sa décision sur le fond du litige alors que la demande a été déposée dans le délai légal et ce pour lui permettre de déposer une nouvelle pièce capitale pour éclairer la religion de la justice (déclaration de A.F devant huissier en date du 17 Mars 2010);

Attendu que l'arrêt attaqué énonce notamment, sur cette demande de révocation de l'ordonnance de clôture « qu'à l'audience du 14 Avril 2010, après ordonnance de clôture rendue par le conseiller de mise en état et renvoi de l'affaire devant la Cour. Me Moïse Alibay conseil du sieur M.A.H a demandé la révocation de l'ordonnance de clôture pour dépôt de pièce mais après discussion avec le conseil de la partie adverse il s'est désisté de sa demande et l'affaire a été mise en délibéré:

que toutefois en cours de délibéré, il a relancé sa demande de révocation de l'ordonnance de clôture, encore pour dépôt de pièces »;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations il ne saurait être reproché à la Cour d'Appel de n'avoir pas tenu compte de la demande de révocation de l'ordonnance de clôture; et en spécifiant la non gravité du motif de la demande. Les juges du fond ont souverainement apprécié les faits et de leur appréciation ont tiré les conséquences qui s'imposent;

Attendu qu'il s'en suit que le moyen ne saurait prospérer et doit être rejeté;

Sur le troisième et sixième moyen de cassation réunis pris de la violation des articles 1583 du Code Civil, 123 de la loi sur la théorie générale des obligations, 121 al. 3 de l'ordonnance foncière 60-146 du 03 Octobre 1960 pour dénaturation des faits et excès de pouvoir en ce que la Cour d'appel n'a pas pris en considération l'acte de vente conclu le 24 Avril 2002 entre A.J.A et M.A.H concernant la propriété litigieuse ainsi que les clauses qui y sont insérées alors que c'est cet acte de vente et les clauses qui ont motivé l'achat et l'investissement sur cette propriété (troisième moyen). En ce que ce contrat légalement formé fait loi des parties et le vendeur était condamné pour les mêmes faits au pénal alors que les obligations réciproques des parties qui ont été bel et bien consignées dans le contrat ont été anéanties par l'arrêt attaqué (sixième moyen);

Attendu qu'il s'agit en l'espèce d'un litige relatif aux droits réels portant sur un immeuble objet de deux actes de vente différents passés par un même vendeur avec deux acquéreurs différents et non d'un différend portant sur l'exécution d'un contrat:

Attendu qu'il ressort des éléments constants du dossier que l'acte de vente passé entre A.F et M.A.H portait sur la chose d'autrui, tandis que lors de la vente passée avec A.J.A, le terrain vendu était propriété du vendeur:

Attendu qu'ainsi le litige n'est pas relatif à l'exécution d'un contrat tel que spécifié par l'article 123 de la loi sur la théorie générale des obligations;

Attendu que les moyens manquent en droit et ne peuvent qu'être rejetés:

Sur le cinquième moyen de cassation en ses deux branches réunies, pris de la violation des articles 25 et 26 de la loi organiques 2004-036 du 1 Octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pour contradiction des motifs avec les dispositifs en ce que deux chefs de demande ont été présentés, par M.A.H soit la demande d'annulation d'acte et demande de dommages-intérêt alors que l'arrêt attaqué n'a statué que sur la demande d'annulation (première branche):

En ce que les motifs de l'arrêt vont dans le sens de la négation des droits de M.A.H alors que la Cour d'Appel a rejeté la première demande et fait droit à la seconde (confirmé le surplus du jugement du Tribunal ayant octroyé des dommages-intérêts) (deuxième branche);

Attendu que l'arrêt attaqué énonce en son dispositif « infirme le jugement N°517/08 du 1<sup>er</sup> Juillet 2008 en ce qu'il a ordonné la radiation des droits de A.J.A inscrits au titre foncier et statuant à nouveau:

- déboute M.A.H de sa demande d'annulation du certificat de situation juridique délivré au nom de A.J.A;

- confirme le jugement entrepris 139/07 du 06 Mars 2007 et 517/08 du 1 Juillet 2008 pour le reste... »;

Attendu qu'il convient de relever que dans la procédure ayant abouti au jugement civil n°517/08 du 1 Juillet 2008 le Tribunal a débouté les parties de leurs demandes de dommages-intérêts respectives, tandis que dans la procédure ayant abouti au jugement 139/07 du 06 Mars 2007 M.A.H est condamné à payer des dommages-intérêts au profit de A.J.A en réparation des préjudices subis par ce dernier;

Attendu qu'il s'ensuit qu'aucune contradiction n'existe entre les motifs et le dispositif de l'arrêt querellé, M.A.H étant seul tenu à paiement de dommages-intérêts et qu'ainsi le moyen n'est pas fondé ;

### **PAR CES MOTIFS**

**Rejette** le pourvoi.

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens ; Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, les jour, mois et an que ci-dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller - Rapporteur
- RANDRIAMANANTENA Jules, Conseiller, RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RAJAONA Andriamanakiandrianana, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONINDRAINY Edmond, Avocat Général ;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier ;

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