

ARRÊT N° 14 du 27 janvier 2015

Dossier : 319/10-CO

ÉTRANGERS – ACQUISITION IMMOBILIÈRE PAR ACTE NOTARIÉ

« La vente est acquise à un étranger en possession d'une autorisation administrative dérogatoire spéciale »

Héritiers L.D.

C/

S.J. et consorts

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 mardi vingt sept janvier deux mille quinze, tenue au Palais de Justice à Anosy, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

LA COUR

Statuant sur le pourvoi de Mes Lydia Rakoto Ralaimidona et Lanto Ruth Ralaimidona, avocats, agissant au nom et pour le compte des héritiers de feu L.D. à savoir B.E.S., B.S., E.S., M.M.C.S. et G.E.C., tous élisant domicile chez B.S. à [adresse 1], contre l'arrêt n°111 du 8 Février 2010 de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant au sieur S.J., Me Sylvio Rajaonson, notaire et J.D.C. ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation des articles 1583 et 1594 du Code Civil ainsi que de la loi relative à l'interdiction d'accès de l'étranger à la propriété immobilière sauf dérogation administrative expresse, reprise par l'article 18 alinéa b de la loi n°2007-036 du 14 Janvier 2008 pour violation et fausse application de la loi en ce que l'arrêt de la Cour d'Appel a déclaré S.J. propriétaire de la propriété dite « FIRAISANA CV » titre foncier n° 37 657 A « la vente est parfaite et la propriété est acquise à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu' on est convenu de la chose et du prix » alors qu'en droit foncier, l'acquéreur étranger doit remplir une troisième condition tenant d'une autorisation administrative dérogatoire spéciale ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 1599 du Code Civil relatif à la nullité de la vente de la chose d'autrui et pour fausse application de la loi en ce que l'arrêt querellé a jugé que la vente de l'immeuble à l'auteur des requérants, feu L.D. l'a été « non domino » que telle vente est nulle et de nullité absolue alors que la propriété litigieuse a été cédée à feu L.D. le 11 Janvier 1988 par la véritable propriétaire, la Société XXX qui l'a vendue par la représentation légale de son gérant J.D.C.;

Sur les deux moyens réunis

Attendu que le premier moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré parfaite la vente entre S.J. et la Société représentée par J.D.C. alors qu'il s'agit d'un acquéreur étranger frappé de l'interdiction d'accès à la propriété immobilière sauf dérogation administrative expresse;

Attendu que l'acte de vente a été dressé devant un notaire qui n'aurait pas établi l'acte si toutes les formalités requises n'ont pas été suivies, cet acte revêtant le caractère authentique;

Attendu en outre ce que l'arrêt a relevé que par exploit d'huissier du 9 Mai 2006, J.D.C. avait dit « j'atteste et confirmé par la présente que je n'ai jamais vendu des lots 04,05,06 à mon ex-épouse »

Attendu d'autre part que concernant les étrangers, l' Association Syndicale chargée de l'opération de vente a par lettre du 5 Mai 1980 déclaré que pour les lots en règles, les étrangers n'ayant pas obtenu leur dérogation verront leurs lots on instance auprès de la Société XXX, ce qui sous-entend que la vente était seulement en instance auprès de la Société XXX et non annulée;

Attendu en outre que l'arrêt attaqué a largement démontré que la vente au profit de dame Lydie est nulle en application de l'article 1959 du Code Civil qui dispose que la vente de la chose d'autrui est nulle;

Attendu que les moyens tendant à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond sont inopérants et doivent être rejetés;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi;

Confisque l'amende de cassation;

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 :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président;
- RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller - Rapporteur;
- RAZAFIMANANTSOA Françoise Pompeï, Conseiller, TOBSON Emma, Conseiller, RAZAFINDRAMANANA Miadantsoa, Conseiller, tous membres;
- RAKOTOJAONA Jean Pierrot, Avocat Général ;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy, Greffier.

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