

ACTE DE VENTE – PUBLICITÉ – EFFETS

« L'acte de vente et l'observation des publicités exigées par la loi entraînent le transfert de la propriété d'un terrain entre le vendeur et l'acheteur d'un terrain »

A.D.H.

C/

R.H.

R.L.

Les époux R.JDD./R.A.

REPUBLIQUE 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 onze août deux mille quinze 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 A.D.H., demeurant au [adresse 1] ayant pour conseil Me ANDRIAMISEZA Mamy, avocat, contre l'arrêt n°1386 du 08 Décembre 2009 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo rendu dans le litige l'opposant à R.H., R.L. et Les époux R.JDD./R.A.:

Vu les mémoires en demande et en défense:

Sur le premier moyen de cassation, tirée de l'article 26 de la loi organique 2004-036 du 1er Octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation de l'article 1589 du Code civil, pour non réponse à conclusions écrites, excès de pouvoir en ce que ainsi libellé aux termes d'une jurisprudence constante malagasy la vente de la chose d'autrui est nulle, d'une nullité absolue, en raison du transfert de propriété opéré par l'acte de vente n°021 du 12 Mars 1987 suivi d'une occupation immédiate des lieux, objet de la vente par l'acquéreur, A.D.H., les droits de la venderesse RAZ. fille de RAB. et de RZF. n'existent sur la parcelle 2589 plus: Ainsi au décès de RZD. ses droits, sur cette parcelle ne peuvent plus échoir à ses héritiers

d'autant plus que l'une de ses héritiers était témoin dans cet acte de vente et dans tous les cas, les héritiers prennent la place de la défunte dans cet acte que leur auteur avait passé alors que en déclarant le demandeur au pourvoi occupant sans droit ni titre des lieux qu'il a acquis et occupé pendant des années, les décisions intervenues non seulement, n'ont pas discuté de ces faits non contestés et régis par les textes en vigueur mais a commis un excès de pouvoir plus que l'acte de vente du 25 Septembre 2006 consenti par les héritiers porte sur la chose d'autrui et a été conclu en toute mauvaise foi »;

Attendu que des éléments constants de la procédure il ressort que pour déclarer le demandeur au pourvoi occupant sans droit ni titre de la propriété litigieuse, l'arrêt attaqué a essentiellement retenu que « le prétendu acte de vente du 12 Mars 1987 invoqué par le susnommé n'a pas été produit au dossier que d'autre part, l'intéressé n'a pas pu effectuer la mutation de la propriété en son nom et que non inscrite au livre foncier, la vente n'a pas été rendue publique » ;

Attendu qu'il résulte de ces motivations que contrairement aux assertions du moyen, la Cour d'Appel a implicitement répondu aux conclusions déposées et qu'aucun excès de pouvoir ne saurait être retenu contre elle:

Attendu en effet, en l'absence d'acte de vente dont il se prévaut, le demandeur au pourvoi ne peut prétendre avoir droit sur la propriété litigieuse

Attendu qu'il s'ensuit que l'arrêt attaqué ne justifie pas les griefs du moyen, lequel doit être rejeté:

Sur le deuxième moyen en de cassation tiré de l'article 26 de la loi organique 2004-036 du 1 Octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation de l'ordonnance 60-146 du 3 Octobre 1960 sur le régime foncier et de l'immatriculation, pour insuffisance de motifs et fausse application de la loi, en ce que R.A. n'est pas un tiers par rapport à l'acte de vente du 26 Septembre 2006 puisqu'elle n'est pas uniquement acquéreur mais surtout la fille d'une des venderesses et qu'en conséquence elle n'est pas recevable à contester l'existence et l'effectivité de l'acte de vente public N°021 du 12 Mars 1987 au profit de A.D.H. sur le titre, c'est-à-dire la publicité, imposée pour la protection des droits des tiers ne peut ainsi être invoquée par RAH. et elle ne peut prétendre avoir inscrit ses droits de bonne foi sur le titre d'autant qu'elle était parfaitement au courant de la première vente;

Attendu qu'en ayant constaté l'absence de l'acte de vente et l'inobservation des formalités de publicité exigées par la loi en vigueur, l'arrêt attaqué a apprécié en son pouvoir souverain des éléments de preuve qui lui sont soumis et ne saurait ainsi justifier les griefs du moyen;

Attendu qu'il s'ensuit que le moyen, non fondé, ne peut qu'être rejeté;

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 dessus.

Où étaient présents:

Messieurs et Mesdames:

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;
- RAMIADANARIVO Simone, Conseiller- Rapporteur;
- RABOTOVAO Gisèle, RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller, Conseiller, RABEMANANTSOA Roger, Conseiller, tous membres;
- RABEMILA Lutécia, Avocat Général;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier;

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