Arret n°118 du 27 mars 2018

Dossier : 96/15-CO

VENTE DE LA CHOSE D'AUTRUI – BONNE FOI DE L'ACQUEREUR – EXCLUSION – NULLITE

« La vente de la chose d'autrui est nulle excluant toute considération de la bonne foi de l'acquéreur du bien litigieux »

Epoux R.A.R./R.A.P

C/

A.F.B.

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 vingt-sept mars deux mille dix-huit, 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 des époux R.A.R./R.A.P., demeurant à [adresse] , ayant pour conseil Maître Ralay Nellie, avocat au Barreau de Madagascar, élisant domicile en l'étude dudit conseil, au lot IPA 18 Bemasoandro, Antananarivo, contre l'arrêt n°1532 rendu le 08 décembre 2014 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans la procédure qui les oppose à A.F.B. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pour contradiction de motifs et dénaturation des faits, en ce que la Cour n'a nullement tenu compte de la bonne foi des acquéreurs alors que ils n'ont jamais su avant ou pendant la formation du contrat de vente que le bien était encore en état d'indivision ; que les actuels demandeurs sont des victimes des agissements malhonnêtes du vendeur ; que cependant la cour n'a considéré que l'avantage du défendeur, méconnaissant totalement celui des acquéreurs ;

Attendu que la vente de la chose d'autrui exclut toute considération de la bonne foi de l'acquéreur du bien litigieux ; que par ailleurs l'appréciation des conditions de validité d'une vente relève du pouvoir des juges du fond ;

Que le moyen qui tente de remettre en cause cette appréciation souveraine des faits par les juges du fond est inopérant ;

Sur le deuxième moyen de cassation tirés des articles 25 et 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pris de la violation des articles 102 et 126 de l'Ordonnance n°60.146 sur l'immatriculation, en ce que la Cour a ignoré les droits des demandeurs, alors que le Conservateur de la propriété foncière ne pouvait procéder à l'immatriculation de l'immeuble qu'à l'expiration du délai d'opposition et après avoir vérifié la réquisition et l'accomplissement des formalités de publicité de la procédure, au risque d'engager sa responsabilité ;

Attendu que ce moyen, agité pour la première fois devant la Cour de Cassation est nouveau et irrecevable ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pris de la violation des articles 4 et 5 des dispositions liminaires du Code de Procédure Civile pour incompétence, fausse application et fausse interprétation de la loi et excès de pouvoir, en ce que la Cour d'Appel, en adoptant la position du juge d'instance qui a retenu " que la vente du 14 juin 2007 entre les demandeurs et R.G. n'est pas nulle pour la part virtuelle revenant au vendeur mais le tribunal estime devoir annuler l'acte de vente au vu de l'infime partie à laquelle le vendeur a droit " a réglé d'emblée une question de partage de propriété alors que l'objet du litige concerne l'annulation de l'acte de vente en date du 14 juin 2007 ;

Attendu que contrairement aux griefs du moyen, les juges du fond ont statué sur l'annulation de l'acte de vente passé entre les époux R.A.R./R.A.P et R.G et non sur une question de partage de propriété ; que le moyen manque en fait ;

Sur le quatrième moyen de cassation pris de la violation de l'article 123 de l'ordonnance relative au régime foncier de l'immatriculation, pour violation de la loi, fausse interprétation de la loi en ce que la Cour d'Appel a prononcé l'annulation de l'acte de vente du 14 juin 2007 ainsi que le rétablissement du titre de propriété aux noms des héritiers de R. alors que les inscriptions du droit de Rls , de qui est issu le vendeur, sur le titre foncier font preuve à l'égard des tiers dont les acquéreurs que leur vendeur est réellement investis des droits qui y sont spécifiés ; que les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi ;

Attendu que R.G. n'est inscrit nulle part sur le titre foncier ; que sa mère Rls, elle-même qui n'est que coindivisaire de la propriété litigieuse a plusieurs héritiers ; que le vendeur des époux demandeurs n'est investi d'aucun droit dans le titre de propriété ;

Que les juges du fond en statuant comme ils l'ont fait, n'ont commis aucune violation de la loi ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende 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 :

- RAVAHATRA Holy, Président de Chambre, Président ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller - Rapporteur ;
- RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller, RAZAFINDRAMARO Haja Jacqueline, Conseiller, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller, tous membres ;
- ANDRIANARISOA Lalaonirina Odile, Avocat Général ;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy, Greffier.

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