ARRET N° 325 du 20 juillet 2018

Dossier : 450/07-CO

PROPRIETE IMMATRICULEE – EXISTENCE DE DEUX ACTES DE VENTE PORTANT SUR DEUX PROPRIETES DIFFERENTES – EXISTENCE DE DEUX PROCEDURES AFFERENTES AUX DEUX ACTES DE VENTE – DEMANDE DE SURSIS A STATUER POUR JONCTION DE PROCEDURES – EXPULSION ORDONNEE

« En axant sa décision uniquement sur le défaut de publicité foncière, sans s'expliquer sur les autres points juridiques importants évoqués dans ce litige, notamment la connexité évidente avec la procédure de fusionnement et la vente de bien d'autrui, la Cour d'appel a dénaturé les faits, violé les textes de loi visés au moyen, et n'a pas suffisamment motivé sa décision. La cassation est ainsi encourue. »

R.B.

C/

R. épouse R.L.R.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi vingt juillet 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 de R.B. demeurant [adresse], mais élisant domicile en l'étude de son conseil Maître CHAN FAH Raymond, contre l'arrêt n° 921 rendu le 20 juin 2007 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans l'affaire l'opposant à R. épouse R.L.R.

Vu le mémoire produit en demande ;

Sur le moyen unique de cassation pris des dispositions des articles 25. 26 et 40 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême pour fausse application de la loi, insuffisance de motifs, dénaturation des faits de la cause, manque de base légale, violation de la loi, et des articles 123, 129 et 130 de la Théorie Générale des Obligations, violation des principes « vente à non dominó » et « nemodat quod non habet"

En ce que des motifs de l'arrêt querellé, d'une part, sieur R. a été débouté de sa demande de sursis à statuer sur la procédure d'expulsion, et ce, en attendant la procédure de fusionnement qu'il a engagée afférente aux actes de vente qu'il a passés avec feu R.P. : fusionnement de la propriété dite « IFAMAT??ANTSOA » titre foncier n° 26-160-A avec la parcelle de 153 m2. comme n'ayant rien à voir avec la procédure pour expulsion; d'autre part, sur la demande en expulsion, suite au rapport d'expertise n° 18/03 du 25 mars 2003 » qui précise l'inexistence d'empiètement mais qu'une maison d'habitation est à cheval sur les deux propriétés dites « IFAMATANANTSOA » TF nº 26 160 A et « SOA FIANATRA » TF n° 35 552 A et que le litige porte sur une partie du terrain objet de la deuxième vente faite par sieur R.B. et qu'enfin, l'inscription des droits réels immobiliers sur le livre foncier, notamment la deuxième vente, pour être opposable à dame R., que sieur R.B. soit disant n'a rien entrepris pour faire valoir ses droits ;

Alors que le premier juge a fait une fausse appréciation des faits, dénaturation de la volonté des parties, fausse application de la loi ;

Attendu qu'il est constant que la propriété dite « IFAMATANANTSOA » Titre Foncier n° 26.160 A, sise à Madera et objet de l'acte de vente en date du 05 octobre 1963 conclu entre R.P. (vendeur) et R.B. (acquéreur) est actuellement immatriculée au nom de ce dernier ;

Attendu, par contre, la parcelle de 153 m2 prise sur la propriété dite « SOAMIFARA LXXXIX» TF N° 26 159.A et objet de l'acte de vente nº 35 du 09 mars 1973 conclu entre les mêmes parties, fait encore l'objet d'une procédure aux fins de fusionnement devant le tribunal (dossier 1094/00) introduite le 06 avril 1998 par R.B.;

Qu'une partie de ce terrain, acquise par R.L.R., des héritiers de R.P. (Rzf et R.A. représentés par Rzt), d'une superficie de 03 ares 60 ca, en vertu de l'acte de vente nº 184 du 16 décembre 1978, est également immatriculée aux noms de R. et de ses quatre enfants, devenue propriété dite « SOA FIANATRA » TF n° 35 552 A;

Attendu qu'en axant sa décision uniquement sur le défaut de publicité foncière prévue par l'article 9 de l'ordonnance n° 60 146 du 03 octobre 1960 sans s'expliquer sur les autres points juridiques importants invoqués dans ce litige notamment la connexité évidente avec la procédure de fusionnement et la vente du bien d'autrui, la Cour d'Appel a dénaturé les faits, violé les textes de loi visés au moyen que n'ayant pas, en outre, suffisamment motivé sa décision laquelle par conséquent, manque de base légale, empêchant ainsi la Cour Suprême d'exercer son contrôle que le moyen est fondé et la cassation encourue:

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n° 921 rendu le 20 juin 2007 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo :

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction mais autrement composée

Condamne les défendeurs à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

- RAMIADANARIVO Simone, Président de Chambre, Président ;
- ANDRIANARIVO Hanitriniaina Raphaëline, Conseiller Rapporteur ;
- RAHARISOASEHENO SOASEHENO Injaikarivony, Conseiller, RANDRIAMANANTSOA Feteson, Conseiller, RONDROMIHAJAHARIVELO Andréa, Conseiller, tous membres ;
- RALALAOHARISOA Marie Georgette Emmanueline, Avocat Général ;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi ;

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