

Arrêt N°161 du 14 Juillet 2009

Dossier n°441/07-CO

VENTES SUCCESSIVES – PROPRIETE ACQUISE PAR LE PREMIER ACQUEREUR INSCRIT – BONNE FOI - DEUXIEME ACQUEREUR – APPRECIATION – JUGE DU FOND – ACTION EN DOMMAGES-INTERETS

« Il est de règle que nul ne peut disposer d'un bien sur lequel il n'a aucun droit, la fraude à la base de l'acte de vente corrompt l'acte ainsi que tout acte de disposition ultérieures ; le seul recours consiste en action en dommages-intérêts contre son vendeur indélicat ; la preuve de sa mauvaise foi établie souverainement par les juges du fond entraîne le bien-fondé de la décision entreprise par la cour d'appel. »

R.F.H.

C/

Héritiers O.A.R./R

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour Suprême Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du mardi quatorze juillet deux mille neuf, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Statuant sur le pourvoi de R.F.H., demeurant à [adresse], ayant pour conseil Maître Razanakoto Hary Zo, Avocat, contre l'arrêt n°646 du 14 mai 2007 de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le différend l'opposant aux héritiers O.A.R./R., représentés par O.A.P.;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation de l'article 9 de l'ordonnance n°60.146 du 03 octobre 1960, relative au régime foncier de l'immatriculation, fausse interprétation, fausse application de la Loi, dénaturation des faits de la cause, en ce que l'arrêt, pour motiver sa décision, a estimé que R.F.H. est supposé avoir pris connaissance de l'état du terrain et qu'elle aurait dû savoir que la parcelle litigieuse est occupée par les consorts O., alors que aucune mauvaise foi, aucun acte de malice n'était à mettre à son passif, qu'elle était acquéreur de bonne foi, que le hangar, visible sur le terrain, n'était pas corporellement habité et était désert, qu'ainsi R.F.H. était dans l'impossibilité absolue de savoir que ce hangar appartenait aux héritiers de O.A.R.,

Vu les textes de loi visés au moyen,

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt déféré d'avoir basé sa décision sur le seul motif que R.F.H. est supposée avoir pris connaissance de l'état du terrain et qu'elle aurait dû savoir que la parcelle litigieuse est occupée par les consorts O. ; que le moyen ajoute que la Cour d'Appel a violé et mal interprété l'article 9 de la Loi foncière,

Attendu que l'arrêt attaqué, pour retenir la mauvaise foi de R.F.H., a dit:

« Attendu, pour sa part, que R.F.H., en achetant la parcelle, est supposée avoir connaissance de l'état du terrain et, en conséquence, su que la parcelle litigieuse est occupée par les consorts O.,

Attendu, certes, qu'il est de jurisprudence qu'en cas de vente successive sur un même immeuble, la propriété est acquise par celui qui, le premier, s'est fait inscrire sur le titre

Attendu, toutefois, que cette règle pose comme condition la bonne foi du deuxième acquéreur,

Attendu, dans le cas, que R.F.H. n'est pas de bonne foi, étant donné que l'occupation par les héritiers de O. est sans équivoque depuis plusieurs années et qu'elle est censée le savoir, puisque les lieux sont occupés »,

Attendu que l'article 9, dont la violation est invoquée, stipule :

« Tout droit réel immobilier ou charge n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées à la présente loi et au décret pris pour son application sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions »,

Attendu que l'interprétation dudit article est à compléter par les termes de celui 123 de l'Ordonnance 60.146 du 30 octobre 1960, qui évoque spécialement la bonne foi du tiers inscrit et la définit comme la condition de reconnaissance dudit droit,

Attendu que, s'il est de principe qu'en matière de vente d'immeuble, préalablement à la signature de l'acte, l'acheteur doit visiter les lieux et s'assurer de leur disponibilité, et s'il est admis, en outre, que la bonne foi de l'acheteur se présume et peut être combattue par des preuves contraires, l'appréciation de cette bonne foi relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour Suprême,

Attendu qu'au surplus, la bonne foi du tiers inscrit, auquel fait référence les articles susvisés de l'Ordonnance n°60 146 du 03 octobre 1960, ne saurait être invoqué que par celui qui tient ses droits du véritable propriétaire et ne saurait bénéficier à celui qui a contracté « a non domino », dont le seul recours consiste en une action en dommages-intérêts contre son vendeur,

Attendu, en effet, qu'il est de règle que nul ne peut disposer d'un bien sur lequel il n'a aucun droit, que la vente d'un bien d'autrui est nulle et de nul effet, qu'ainsi la fraude à la base d'un tel acte de vente corrompt l'acte, ainsi que tous les actes de disposition ultérieurs fondés sur ledit acte nul ;

Attendu, par conséquent, que, loin de violer le texte susvisé, la Cour d'Appel en a fait, au contraire, une saine application,

Attendu que le moyen est alors inopérant,

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi,

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

- Randriamihaja Pétronille, Président de la Cour de Cassation, Président,
- -Rasamimamy Angelain, Conseiller - Rapporteur;
- Randriamampionona Elise ; Ramiyahajaharisoa Lubine ; Rasoarinasy Vololomalala , Conseillers, tous membres,
- Rasoaharison Fiorine, Avocat Général,
- -Rakotonindrina Onjamalala Allain, Greffier,

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