

ARRÊT N° 167 du 16 septembre 2011

Dossier : 513/06-CO

**DÉCISION AYANT ACQUIS LA FORCE DE LA CHOSE JUGÉE – CASSATION**

**DOUBLE VENTE – BONNE FOI - SECOND ACQUÉREURS (NON) – CASSATION**

*« Encourt la cassation l'arrêt attaqué qui remet en cause le chef de décision ayant acquis la force de la chose jugée.*

*En cas de double vente, l'arrêt qui ne s'est pas suffisamment expliqué sur la bonne foi des seconds acquéreurs, a fait une violation des textes de loi et encourt ainsi la cassation »*

Cts R.R.G

C/

Epoux R.J.C/Ram.

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR**

**AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

**COUR DE CASSATION**

**CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET SOCIALE**

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi seize septembre deux mille onze, 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 consorts R.R.G, domicilié, [adresse], tant en son nom personnel qu'aux noms de ses parents Rt. et Rz. et de son frère Rn., ayant pour conseil Maître Ramandraiarisoa Jean Louis avocat, et élisant domicile en l'étude de celui-ci contre l'arrêt n°305 du 13 mars 2006 de la Chambre Civile de la Cour d'appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant aux époux R.J.C/Ram. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême, pris de la violation des articles 398, 399, 406 et 408 du Code de Procédure Civile, pour violation des règles procédurales, des règles tenant à l'autorité de la chose jugée, manque de base légale, en

ce que la Cour d'Appel a déclaré sans objet la demande d'expulsion de la parcelle litigieuse de Rz. alors que le jugement qui a ordonné la radiation de son nom sur le titre foncier et son expulsion de la parcelle litigieuse a déjà acquis l'autorité de la chose jugée pour n'avoir fait l'objet, de sa part, et dans le délai de la loi, d'aucune voie de recours ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'il est constant qu'en première instance, les défendeurs sont Rz. et les époux R.J.C/Ram. ;

Que le jugement n°1366 du 30 avril 2003 ayant entre autre dispositions, prononcé la radiation du nom de Rz. sur le titre foncier et son expulsion de la parcelle litigieuse, mais que l'intéressée n'a pas relevé appel dudit jugement ;

Attendu qu'il en résulte que le jugement a force de chose jugée contre elle, l'appel ne pouvant lui profiter si la Cour d'Appel n'a pas précisé l'existence d'une solidarité ou d'indivisibilité de la cause ;

Attendu qu'en remettant en cause le chef de décision relatif à Rz., ayant acquis force de chose jugée l'arrêt attaqué a violé les textes de loi visés au moyen et encourt la cassation ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation des articles 1<sup>er</sup> alinéa 2, 121 et 123 de l'ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier l'immatriculation pour fausse application de la loi, manque de base légale en ce que pour infirmer le jugement ayant ordonné la radiation sur le titre foncier du nom de Rz. et de ceux des époux R.J.C/Ram., ainsi que leur expulsion de la parcelle litigieuse et débouter les actuels demandeurs au pourvoi, la Cour d'appel a fondé sa décision sur la règle de la publicité foncière alors que les époux R.J.C/Ram., avant leur acquisition, ont eu connaissance de la précédente cession de la même parcelle de terrain aux consorts R.R.G par la même venderesse Rz. ; qu'une telle acquisition est, à n'en pas douter, constitutive d'une faute qui ne peut pas permettre aux époux R.J.C/Ram. d'invoquer à leur profit les règles de la publicité foncière ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que l'arrêt attaqué s'est borné à retenir que la propriété a été acquise par les époux R.J.C/Ram. au vu de l'inscription au titre foncier de Rz. en qualité de propriétaire, en vertu d'un acte de partage sous seing privé du 16 août 1997, pour conclure qu'ils sont des acquéreurs de bonne foi ;

Attendu que ce faisant, la Cour d'Appel ne s'est pas expliqué ni sur l'existence des ventes antérieures faites sur la même parcelle au profit des demandeurs au pourvoi, tiers au sens de l'article 9 de l'ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 et ce bien que l'arrêt attaqué ait reconnu expressément l'existence de la double vente faite par Rz., ni déterminé lequel des acquéreurs peut prétendre au droit de propriété par l'inscription le premier, et de bonne foi, de ses droits sur ce livre foncier ;

Attendu qu'il s'ensuit qu'en ne s'étant pas suffisamment expliqué sur la bonne foi prétendue des second acquéreurs- les époux R.J.C/Ram. alors que l'arrêt attaqué fait apparaître que la seconde vente a été faite, par la

même venderesse au profit des époux susnommés qui ne sont autres que fille et gendre de la venderesse, l'arrêt a fait une violation des textes de loi visés au moyen et manquant ainsi de base légale, encourt la cassation ;

Par ces motifs

**CASSE ET ANNULE** l'arrêt n°305 du mars 2006 de la chambre Civile de la Cour d'appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction autrement composée;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Met les dépens à la charge des défendeurs.

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

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller - Rapporteur ;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseiller, RAHELISOA Odette, Conseiller, tous membres ;
- RALITERA Lisy Charlotte, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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