

ARRET N°179 du 11 octobre 2011

Dossier n° 391/07-CO

VENTE SUCCESSIVE – OPPOSABILITÉ D’UN DROIT RÉEL – MAUVAISE FOI DU SECOND ACQUÉREUR

« En cas de ventes successives d’un immeuble, il est nécessaire de rechercher la mauvaise foi des tiers acquéreurs pour pouvoir retenir la radiation de la mutation faite en vertu de la seconde vente et l’opposabilité des droits. »

R.B

C/

Époux R.G / R.S

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy le onze octobre deux mille onze, a rendu l’arrêt suivant :

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de R.B, demeurant au [adresse], contre l’arrêt n° 577 rendu le 2 mai 2007 par la Chambre Civile de la Cour d’Appel d’Antananarivo dans le litige l’opposant aux époux R.G/R.S :

Vu les mémoires en demande et en défense produits :

Sur le premier moyen de cassation tiré de l’application des articles 25 et 26 de la loi organique n 2004-036 du 1 octobre 2004 relative à l’organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, et pris de la violation de l’article 9 de l’ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l’immatriculation, fausse application ou fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir ;

en ce que, la Cour d’Appel a débouté R.B de toutes ses demandes, en déclarant de vente établi entre R.P/Ram. et R.G/R.S, elle ne peut demander l’annulation de l’acte de vente ;

alors que la demanderesse en cassation n’avait pas demandé l’annulation de cette vente, mais la distraction de la propriété dite « Villa Lovasoa XXXV » Titre foncier n° 28 034 – A de la parcelle qu’elle a achetée avant la conclusion de la vente entre les époux susnommés, et que les acheteurs avaient englobée dans son lot lors de la mutation ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la demanderesse en cassation de ses demandes, en retenant que n'étant pas partie au contrat de vente passé entre les époux R.G/R.S et les époux R.P/Ram, R.B ne saurait demander l'annulation dudit contrat, or cette dernière n'a pas demandé l'annulation de la vente, mais le morcellement et la distraction de la portion de 182,50m² qu'elle avait achetée sur la propriété « LOVASOA XXXV » ;

Attendu que contrairement aux assertions du moyen, la demanderesse en cassation avait bien demandé à titre additionnel l'annulation de l'acte de vente du 4 mai 1993 conclu entre les parties susvisées (v. les conclusions du 19 septembre 1994 côte 8 dossier d'instance, et les conclusions ultérieures) ; que pendant elle avait demandé à titre principal, le morcellement et la distraction de la portion de 182,50m² qu'elle avait achetée sur la propriété LOVASOA XXXV, se traduisant concrètement s'il est fait droit à la demande, en la radiation des droits inscrits des époux acquéreurs sur la portion revendiquée ;

Attendu qu'en cas de ventes successives d'un même immeuble, si la propriété est transmise à celui d'entre eux qui le premier, a fait inscrire son titre sur les livres fonciers, et ce, quand bien même la date du titre en question serait postérieure à celle de l'autre, cette règle souffre une exception en cas de mauvaise foi du tiers acquéreur inscrit, s'il n'ignorait pas que la propriété en question avait été déjà vendue ; qu'en effet lorsque la mauvaise foi du deuxième acquéreur est prouvée, la mutation faite en vertu de la seconde vente tant sur le titre que sur le duplicata du titre de propriété doit être radiée ;

Attendu que dans ses conclusions tant d'instance que d'appel, R.B a toujours soutenu la mauvaise foi des époux R.G/R.S qui selon elle, n'ignoraient pas qu'elle avait édifié une construction sur la propriété litigieuse ;

Attendu que la Cour d'Appel s'est contentée d'argumenter sur le défaut de qualité de R.B à demander l'annulation d'un acte à laquelle elle n'était pas partie, sans discuter de l'opposabilité de ce contrat de vente du 23 février 1993 à son égard ; que la question de la bonne ou de la mauvaise foi des époux acquéreurs est cependant déterminante pour l'opposabilité ou non de l'inscription des droits des époux R.G/R.S à R.B ; que l'arrêt attaqué qui énonce que R.B a pu relever les contradictions et manœuvres effectuées par les époux R.G, et notamment le fait que ceux-ci ont su, avant leur acte de vente, que la portion de terrain litigieuse lui a déjà été vendue en premier par R.P, mais que n'ayant pas effectué les formalités de publicité prescrites par l'article 9 de l'ordonnance n° 60-146, elle n'a pu inscrire ses droits, n'en a pas tiré toutes les conséquences de droit, pour conclure à la bonne ou mauvaise foi des époux acquéreurs et partant à l'opposabilité ou non de cette inscription à R.B ;

Que la Cour d'Appel a ainsi violé la loi et la décision encourt en conséquence la cassation ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n°2004-036 du 1^{er} octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, et pris de la violation de l'article 9 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, fausse application ou fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir ;

en ce que, la Cour d'Appel a déclaré qu'il n'y a pas eu vente de la chose d'autrui dans la mesure où R.B n'est pas encore propriétaire du terrain au sens de la loi puisque non inscrite ;

alors que, cette dernière a occupé les lieux bien avant les époux R.G/R.S, et la maison construite sur le terrain atteste la possession de bonne foi protégée par la loi, et que ce sont R.G et consorts qui ont accaparé les biens d'autrui en utilisant des manœuvres frauduleuses (deuxième moyen) ;

en ce que, la Cour d'Appel a reconnu implicitement que R.B a pu relever les contradictions et manœuvres effectuées par les époux R.G/R.S

alors qu'il est flagrant que la vente de la chose d'autrui est nulle de plein droit ; que dans l'arrêt Incriminé, tout en constatant la véracité des allégations de R.B, la Cour d'Appel a rejeté ses demandes (troisième moyen) ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que l'arrêt incriminé reconnaît implicitement l'existence des manœuvres frauduleuses des époux R.G/R.S sur la portion de terrain litigieuse vendue par les époux R.P/Ram. ;

Attendu que les motifs du premier moyen sont entièrement repris en ce que la Cour d'Appel a cependant omis de se prononcer sur l'existence ou non d'une mauvaise foi des époux acquéreurs, pour pouvoir en tirer les conséquences de droit qui en découlent, quant à l'opposabilité de leur inscription à la demanderesse en cassation ; que les moyens s'avèrent fondés, et la cassation est encourue ;

Sur la saisine de la Formation Toutes Chambres Réunies ;

Attendu que la demanderesse conclut au renvoi de la cause devant la Formation Toutes Chambres Réunies de la Cour de Cassation ;

Attendu qu'il y lieu de préciser, que le pourvoi formé contre l'arrêt n°605 du 6 juin 2004, aboutissant à l'arrêt de cassation n°38 du 11 avril 2006, a trait à la violation du principe posé par l'article 9 de l'ordonnance foncière selon lequel « tout droit réel ou charge n'existe à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées par cette ordonnance » ; qu'en application de ce principe la Cour Suprême, Formation de Contrôle avait rappelé que l'opposabilité d'un droit réel immobilier à un tiers est subordonnée à l'inscription de ce droit sur les livres fonciers, et que les droits non inscrits de R.B ne sont pas opposables aux époux R.P/Ram. lesquels sont des tiers par rapport au contrat de vente intervenu entre R.P et R.B ;

Que si dans la présente procédure, le problème juridique posé est toujours relatif à l'opposabilité d'un droit réel immobilier par rapport à la publicité foncière visée à l'article 9 susvisé, le moyen du pourvoi est cependant posé différemment, en ce que la règle ci-dessus souffre d'une exception lorsque le tiers acquéreur inscrit est de mauvaise foi ; qu'en effet c'est la question de l'exception au principe posé par l'article 9 ci-dessus ayant rapport avec la bonne ou mauvaise foi du deuxième acquéreur qui est déterminante dans le moyen présenté que le second arrêt est donc attaqué par un moyen différent, et la saisine de la Cour de Cassation, toutes Chambres Réunies ne s'impose pas.

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°-577 rendu le 2 mai-2007 par 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

Condamne les défendeurs 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 :

- RAMANANDRAIBE RANAIVOHARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président ;
- RAJAONA Andriamanakiandrianana, Conseiller – Rapporteur ;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, RASAMIMAMY Angelain, RASOARINOSY Volovalomala, Conseillers, tous membres ;
- RAKOTONINDRAINY Edmond, Avocat Général ;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier ;

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