

ARRET N° 50 du 18 avril 2014

Dossier : 602/06-CO

**LITIGE FONCIER – VENTE SUCCESSIVE – PUBLICITÉ FONCIÈRE – FORMALITÉ  
SUBSTANTIELLE**

*« La règle de la publicité en matière foncière est une formalité substantielle d'ordre public qui consacre les mentions portées sur le livre foncier, et ne souffre d'aucune autre considération, telle la bonne foi de l'acquéreur. »*

R.B.F

C/

Epoux R.A

**RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR**

**AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi dix-huit avril deux mille quatorze, 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 sieur R.B.F demeurant à [adresse], ayant pour conseils Mes Randranto et Razafindraibe, avocats, contre l'arrêt n°1229 du 5 Octobre 2005 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo rendu dans le litige l'opposant aux époux R.A ;

Vu le mémoire en demande;

Sur le premier moyen de cassation pris de la violation de l'article 9 de l'ordonnance n°60-145 du 13 Octobre 1960 sur le régime foncier de l'immatriculation en ce que la décision attaquée a débouté le demandeur de sa demande au motif que les vendeurs ont revendu la même propriété aux époux R.B.F suivant acte notarié n° 35 du 15 Janvier 1994 sans que l'acte du 4 Juillet 1993 ait été résolu alors que la dite promesse de vente n'est pas opposable au requérant car n'a été ni rendue publique ni inscrite sur le livre foncier lors de la confection de l'acte de vente notarié de 1994 ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré l'article 25 de la loi 2004436 du 1er Octobre 2004 pour insuffisance de motifs en ce que au moment où le jugement n° 214 du 2 Février 1998 a été notifié à la Conservation foncière le 11 Mai 1998, la propriété litigieuse se trouvait encore au nom des vendeurs du fait que l'inscription des époux R.A n'a été faite que le 17 Juillet 1998 alors que malgré cette notification, le conservateur n'a pas voulu procéder à la mutation au nom du requérant; que la Cour d'Appel n'a pas suffisamment motivé sa décision en avançant que le propriétaire est l'acquéreur qui a réussi à inscrire le premier ses droits au titre foncier ;

Sur les deux moyens réunis

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir reconnu aux époux R.A la qualité de propriétaire légitime de la propriété litigieuse alors qu' au moment où l'actuel demandeur au pourvoi a acquis par acte de vente notarié du 15 Janvier 1994 ladite propriété, les droits des défendeurs n'ont pas encore été rendus publics car non encore inscrits donc, inopposables au demandeur et la Cour d'Appel n'a pas tenu compte de sa bonne foi ;

Attendu que l'arrêt attaqué a relevé dans ses motifs que : " il est de jurisprudence constante et de principe qu'en cas de ventes successives d'un immeuble, le propriétaire est l'acquéreur qui réussit à inscrire le premier ses droits au livre foncier ;qu'en l'espèce la qualité d'acte authentique ou non de l'acte de vente n'influe en rien sur ce principe " ;

Attendu, dans le cas de l'espèce que la propriété Soamamy a fait l'objet de deux ventes successives, et que ce sont les époux R.A qui ont acheté en premier ladite propriété et qui ont surtout pu inscrire leurs droits sur le titre foncier avant le deuxième acquéreur ;

Attendu que la règle de la publicité foncière en matière foncière est une formalité substantielle d'ordre public qui consacre les mentions portées sur le titre foncier ;

Attendu ainsi que la Cour d'Appel a donné une base légale à sa décision en appliquant la règle de la publicité foncière laquelle ne souffre d'aucune autre considération, telle la bonne foi de l'acquéreur ;

Attendu que les deux moyens ne peuvent prospérer, qu'il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

## **PAR CES MOTIFS**

REJETTE le pourvoi ;

Confisque l'amende de cassation ;

Condamne le demandeur aux frais et dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président ;
- RAZAFINDRAMANANA Miadantsoa, Conseiller - Rapporteur ;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseiller, RAJAONARIVELO Berchmans, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONINDRAINY Edmond, Avocat Général ;

- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, Greffier.

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