

ARRÊT N° 122 du 1er août 2014

Dossier : 366/09-CO

**VENTE PUBLIÉE SUR LES LIVRES FONCIERS – PORTÉE – DROIT DE PRÉEMPTION**

*« La vente publiée sur les livres fonciers informe les tiers que la personne inscrite est investie des droits réels qui y sont spécifiés. »*

*Le demandeur au pourvoi ne peut prétendre détenir un droit de préemption sur l'immeuble litigieux lorsqu'il n'est ni propriétaire, ni cohéritiers, ni propriétaire du sol ni superficiaire aux termes de l'article 15 de l'ordonnance foncière. »*

Fokonolona XXX

C/

Fikambanan'ny YYY

**RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR**

**COUR DE CASSATION**

**CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE**

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du vendredi premier août deux mille quatorze, tenue au Palais de Justice à Anosy, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

**LA COUR**

Statuant sur le pourvoi du Fokonolona XXX, sis à [adresse] ayant pour conseil Maître Rakotonjatovo Mamy avocat, contre l'arrêt n°395 du 06 mai 2009 de la Chambre Civile de la Cour d' Appel d' Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant au Fikambanan YYY

Vu les mémoires en demande et en défense,

Sur le moyen unique de cassation tiré des articles 1-15-24-25-26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation des articles 265 et suivants du Code de Procédure Civile sur l' administration de la preuve, des articles 129 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations, et 19 de l' ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation ainsi libellé :

« en ce que la Cour d' Appel a omis expressément de prendre en considération, dans ses motifs le principe de la relativité des contrats et surtout les formalités de notamment les conditions auxquelles est subordonné le principe: qu'elle est parfaitement consciente de l'absence de toute formalité de publicité dans le cas d'espèce aussi bien avant la conclusion du contrat de vente dont s'agit qu' après la conclusion de de ladite vente que le Fokonolona se trouve en dehors des délimitations, alors que la Cour d' Appel a tout de même confirmé le jugement entrepris malgré cette violation flagrante, des conditions du principe de la relativité des

contrats s' abstenant en ostensiblement d'engager une discussion sur ce sujet que la ZZZ , étant une société à participation majoritaire de l' Etat Malagasy, il est l' une des obligations principales d' une telle société de passer un appel d' offre pour toute transaction envisagée, pour la protection des biens de l' Etat:

Qu' en l' espèce, un marché passé de gré à gré est prohibé et illégal, qu' en tout état de cause, la ZZZ aurait dû faire une publicité élargie de son intention de vendre et notamment la mise à la connaissance du Fokonolona XXX de cette intention de vendre qu' elle ne pouvait prétendre ignorer l'existence de toutes ces personnes installées sur la propriété depuis plus de 20 ans, que le Fokonolona XXX ne peut être frappé de forclusion dans leur action en droit de préemption car aucune formalité de publicité n' a été accomplie ni avant ni après la vente:

Aucun délai ne peut par conséquent courir valablement contre le Fokonolona que la Cour d' Appel a refusé une descente sur les lieux pour vérification de la véracité,

Attendu que le moyen reproche essentiellement à l' arrêt attaqué d' avoir confirmé le jugement ayant reconnu la vente de la propriété « Assoumany Osmane Jama », titre foncier 65 154 A par la ZZZ alors qu' il n' y a pas eu publicité préalable à cette vente et ce bien qu' il y ait eu contrat administratif nécessitant appel d' offre

Attendu qu' aucun élément du dossier ne vient étayer l' affirmation que la transaction passée entre la ZZZ et le fikambanana YYY est un contrat administratif nécessitant une procédure spécifique, celle de la passation de marché public

Attendu ainsi que l' argument tiré du défaut de publicité préalable à la vente est inopérant étant constant que la vente a été publiée sur les livres fonciers, informant ainsi les tiers que la personne y inscrite est investie des droits réels y spécifiés.

Attendu par ailleurs qu' en confirmant le jugement rendu en première instance l' arrêt attaqué a implicitement mais nécessairement adopté les motifs du premier juge qui s' est exprimé sur ce point.

Attendu que n' étant, ainsi qu' il ressort des éléments constants du dossier, ni propriétaire, cohéritiers, ni propriétaire du sol ni superficiaire aux termes de l' article 15 de l' ordonnance foncière le demandeur au pourvoi ne peut prétendre détenir un droit de préemption sur l' immeuble litigieux.

Attendu enfin que les juges du fond ne sont pas tenus de souscrire à une demande d' enquête dès lors qu' ils s' estiment suffisamment éclairés par les éléments de preuves soumis à leur analyse ;

Attendu en conséquence de tout ce qui précède, que le moyen n' est pas fondé et doit être rejeté.

## **PAR CES MOTIFS**

REJETTE le pourvoi,

Condamne le demandeur à l' amende et aux 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 :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre. Président ;
- RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller Rapporteur
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, tous membres ;
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général,
- RAJAONARISON Greffier Herimalala Patricia,

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