

ARRET N°119 du 20 mars 2015

Dossier n°119/06-CO

VENTE DE BIEN PASSÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE ORIGINAIRE – DOUBLE VENTE (NON)

« Le bien vendu par les propriétaires originaires ne peut plus faire l'objet d'une seconde vente par leurs héritiers qui sont liés par les actes régulièrement passés par leurs auteurs. »

R.N.E.

C/

Époux R.M/R.S.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt mars deux mille quinze, 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 R.N.E., demeurant à [adresse], contre l'arrêt n°720 du 06 juillet 2005 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant aux époux R.M/R.S ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant pour violation de la loi en ce que la Cour d'Appel a basé sa décision sur l'inscription des noms des époux R.M/R.S sur la matrice cadastrale alors que par interprétation de l'article 121 alinéa 2 de l'ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, l'intangibilité du titre ne se justifie plus pour les inscriptions ultérieures et mutation et constitution de nouveau droit réel ou charge ;

Que la primauté de l'inscription est subordonnée à la bonne foi dont les défendeurs ne peuvent s'en prévaloir dans le cas d'espèce ; que la vente de la chose d'autrui est nulle et de nulle absolue ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'il ressort des pièces constantes du dossier qu'en l'espèce, il y a eu deux ventes successives portant sur une même propriété, la première par les propriétaires originaires et la seconde par les héritiers des propriétaires originaires au profit d'autres personnes ;

Attendu cependant que les héritiers ne peuvent prétendre avoir plus de droits que leurs auteurs et qu'une fois vendu par les propriétaires originaux le bien est sorti de leur patrimoine et ne peuvent plus faire l'objet d'une transmission de droit à leurs héritiers après leur décès ;

Attendu, dans ces conditions, que la deuxième vente porte sur le bien d'autrui, les héritiers étant liés par les actes régulièrement passés par leurs auteurs ;

Attendu qu'il s'ensuit qu'en affirmant que les époux R.M/R.S bénéficient d'un droit définitif et inattaquable sur la propriété litigieuse, la Cour d'Appel, sans avoir au préalable vérifié l'origine du bien ou qu'il s'agit d'une inscription originaire au vu des circonstances de la cause et des pièces du dossier, a insuffisamment motivé sa décision ni donné une base légale à sa décision ;

Attendu dès lors que la décision attaquée encourt la cassation sans qu'il soit besoin de discuter des autres moyens de cassation proposés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE en toutes ses dispositions l'arrêt n°720 du 06 juillet 2005 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;

Condamne les défendeurs 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;
- RALAISA Ursule, Conseiller - Rapporteur ;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, RABEMANANTSOA Roger Albert, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, tous membres ;
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, Greffier.

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