

**DROIT DE PROPRIÉTÉ - CONTRAT DE VENTE - DÉCHÉANCE (NON) - INSUSCEPTIBLE DE
CONTESTATION (OUI)**

« La déchéance du droit de propriété après la disparition des derniers témoins prévus par l'article 223 du code de 305 articles n'est applicable que dans le cadre d'un litige successoral, ce qui exclut son application dans le cadre d'un contrat de vente dont la validité n'est plus susceptible de contestation. »

Héritiers RA.

C/

R.J.

**RÉPUBLIQUE 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 des héritiers RA., demeurant à [adresse 1] élisant domicile en l'étude de leur conseil Maître Razafindratsimba Justin, avocat, contre l'arrêt n°170 du 26 juillet 2006 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa, rendu dans le litige les opposant à R.J. ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation tiré des articles 25 et 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 de l'article 223 du Code des 305 articles sur la disparition des derniers témoins, pour fausse application et fausse interprétation de la loi, insuffisance de motifs ainsi libellé : « en ce que la Cour d'Appel comme le premier Juge, pour faire droit intégralement aux demandes de R.J., s'est basée sur le fait que la mutation d'un bien est imprescriptible alors que R.J. n'a ni occupé ni mis en valeur la propriété litigieuse pendant plus de 85 ans, (c'est-à-dire du 27 septembre 1918 date du dernier acte de vente, jusqu'au 02 juillet 2004 date de la demande d'homologation du dernier acte de vente) mais revendique ses droits pour la première fois en demandant la mutation des 2/3 de la propriété et ce pour pouvoir obtenir un second duplicata du titre foncier et pour ce faire, RAN. s'est fondé sur le contrat (volonté de RAT. et RAI. qui ont été les derniers témoins précisés dans l'article 223 du Code des 305 articles ; que ces derniers témoins sont tous décédés ; qu'au sens dudit article 223, R.J. se trouve déchu de ses droits et qu'ainsi l'arrêt attaqué doit être cassé et annulé ;

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué la violation de l'article 223 du Code des 305 articles qui édicte une fin de non recevoir contre celui qui réclame la propriété des terres après la disparition des derniers témoins ;

Attendu cependant que la déchéance prévue par ledit article de loi n'est applicable que dans le cas d'un litige successoral entre cohéritiers ;

Attendu que le présent cas est relatif à un contrat de vente dont la validité n'est plus susceptible de contestation ; que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu par ailleurs que le moyen ayant été soulevé pour la première fois devant la Cour de Cassation, est nouveau et donc irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs 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;
- 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.