

ARRET N° 235 du 12 juillet 2016

Dossier : 395/08-CO

**VENTES SUCCESSIVES – ACTION EN ANNULATION POUR VICES – RELATIONS VENDEUR
ACQUÉREUR – PREMIER VENDEUR – UN TIERS À LA VENTE**

« Les garanties invoquées s'analysent dans les relations vendeur-acquéreur et non avec les tiers, ce dernier pouvant toujours se retourner contre son vendeur dans le cas où il subit des troubles dans la jouissance de la chose vendue. »

R.M.J.

C/

R.S.M. et autre

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 mardi douze juillet deux mille seize, 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.M.J., demeurant à [adresse 1], ayant pour conseil Maître Razafindrainibe Harvel Parson, avocat, contre l'arrêt n°1601 du 13 novembre 2007 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à R.S.M. et R.R.J. ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur les premier et deuxième moyens réunis tirés 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 des articles 1625, 1626, 1641 et 1643 du Code Civil français, de l'article 6 de l'ordonnance foncière 60-146 du 03 octobre 1960, pour violation de la loi, manque de base légale en ce que la Cour d'Appel a déclaré que R.M.J. n'a plus d'intérêts pour demander l'annulation du titre 9621 H du fait qu'il a cédé la propriété " Sasebabe " TF 8751 H alors que aux termes des articles de loi susvisés, le vendeur a une obligation de garanties envers l'acheteur qui se traduit par la possession paisible des lieux et garanties contre les vices rédhibitoires et défauts cachés ; (1e moyen)

En ce que pour réfuter la validité de la première immatriculation, la Cour d'appel a soutenu que l'inscription des droits de R.J.E. sur ce premier titre est postérieure à celle faite par R.S.M. alors que aux termes de l'article 6 susvisé, " au cas où par erreur un immeuble. . . serait immatriculé deux fois, la première immatriculation sera seule valable et primera sur la seconde . . . " ce qui est reconnu dans les motifs de l'arrêt ;

cependant la Cour d'appel fait une confusion entre une immatriculation entraînant la création d'un titre et une simple inscription qui n'entraîne pas la création d'un nouveau titre mais qui opère tout simplement un transfert de droit sur le même titre ;

Attendu que les moyens réunis reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté l'opposition formée par de R.M.J. au motif qu'il n'a pas intérêt pour agir aux lieu et place de R.J.E. ;

Attendu que l'arrêt attaqué a retenu notamment " que dans le cas d'espèce, R.M.J. a certes inscrit en premier ses droits sur le livre foncier mais cependant il ne saurait ignorer qu'il a cédé par la suite la propriété à R.J.E. ; que n'étant plus propriétaire de la propriété dite " Sarebabe " TF 8751 H R.M.J. n'a plus intérêts à demander l'annulation du titre 9621 H "

Attendu par ailleurs qu'après référence à l'article 6 de l'ordonnance foncière 60-146 du 03 octobre 1960 pour reconnaître les droits de R.M. sur la propriété 8751 H , l'arrêt attaqué a déclaré l'absence d'intérêts pour ce dernier d'agir en annulation du titre 9621 H au nom de R.S.M. et ce parce que la propriété litigieuse a déjà vendu sa propriété, ladite vente ayant pour conséquence de faire sortir le bien de son patrimoine ;

Attendu que les garanties invoquées s'analysent dans les relations vendeur-acquéreur et non avec les tiers, ce dernier pouvant toujours se retourner contre le vendeur dans le cas où il subit des troubles dans la jouissance de la chose vendue ;

Attendu ainsi que l'existence de garanties ne permet pas au vendeur de se substituer à l'acquéreur devant la justice ;

Attendu qu'il s'ensuit que les moyens ne peuvent prospérer et doivent être rejetés ;

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;
- RANDRIAMANANTENA Mauricette, Conseiller - Rapporteur ;
- RAVAHATRA Holy, conseiller, RAKOTONAIVO Gaëtan Samuel, Conseiller, RASOLONANAHARY Vololoniaina, Conseiller, tous membres ;
- RANDRIANAIVOJAONA Fenomanana, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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