

ARRET N°46 du 03 février 2017

Dossier : 828/11-CO

**VENTE DE TERRAIN INDIVIS – SUPERFICIE EXCEDANT LA PART DU VENDEUR – VENTE
D'UN BIEN D'AUTRUI : OUI**

« Il y a vente de la chose d'autrui lorsque la superficie vendue dépasse la part du vendeur. »

Epoux D.S.H / R.L et Consorts

C/

Hér R.Z et Consorts

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour Suprême, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du vendredi trois février deux mille six sept, a rendu l'arrêt dont la teneur suit

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Statuant sur le pourvoi des époux D.S.H/ R.L, des époux X./ Y.. R.B et R.R élisant domicile en l'étude de leur conseil Maître Holy RAHARINOSY. Avocat contre l'arrêt n°1044 du 26 août 2014 de la Chambre civile de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo rendu dans le litige les opposant aux Héritiers de feu R.V:

Vu le mémoire en demande:

Sur le premier moyen de cassation tiré de > l'article 26 de la loi organique 2004-036 du 1 octobre 2004 sur la Cour Suprême et les trois Cours la composant pris de la violation de l'article 180 et 409 du Code de procédure civile, pour violation de la loi, absence de motifs en ce que la Cour d'appel a affirmé que la superficie de la propriété fifaliana résultant de la fusion des propriétés Villa des fleurs III. «Sissi » <Gersende et Ny Ainga est de 1 ha 56 a 71 ca et après déduction des parties vendues par les héritiers de Z., la propriété fifaliana a été réduite à 55 a 54 ca et la Cour d'appel a conclu qu'il n'y a aucune erreur de calcul de la part de service des Domaines d'Ambohidratrimo au moment de l'établissement du certificat de situation juridique relatif à la propriété « fifaliana et rejeté la mise en cause du Service des Domaines alors qu'il ressort du certificats de situation juridique et titres définitifs des propriétés « Soatiana | > et Soatiana II» « Soaharivelo 1 et Soaharivelo II >> acquises par les demandeurs au pourvoi que la superficie totale des terrains acquises est de 55 a 70 ca

Aussi après déduction des parties vendues, contrairement à ce qu'affirme l'arrêt, la superficie de la propriété fifaliana » est ainsi réduite à 1ha 03a 17ca et non 53a 54ca et le Service des Domaines d'Ambohidratrimo a commis une erreur grave, la Cour d'Appel a eu tort de rejeter la demande des époux D.S.H et consorts de mettre en cause le Service de Domaines habilité à apporter des éclaircissements sur ces mentions énoncées :

Attendu qu'en ses motivations, l'arrêt attaqué énonce qu'il ressort de la mention du certificat de situation juridique que la part de R.B et R.R sur la propriété <<< fifaliana > TN 27942 H et de 1/3 de la propriété en cause, alors qu'après calcul, les superficies vendues dépassent leurs parts ; qu'il s'ensuit que les appelants ont procédé à une vente de la chose d'autrui encourant ainsi la nullité

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, le moyen s'attaque à l'appréciation faite par les juges du fond des éléments de fait de la cause sur le calcul des superficies des propriétés litigieuses et ainsi ne saurait être accueilli ;

Attendu par ailleurs que le grief reproché à la Cour d'appel et relatif au rejet de la mise en cause du Services des Domaines ne saurait aboutir, une telle mesure relevant de l'appréciation de la Cour d'appel ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la loi organique 2004-036 du 1 octobre 2004 sur la Cour Suprême et les trois Cours la composant pris de la violation de l'article 180 et 409 du Code de procédure civile, pour la violation de la loi :

En ce que la Cour d'appel a annulé tous les droits inscrits sur les propriétés «Soatiana I. Soatiana II. Soaharivelo I et Soaharivelo 2 composant la propriété <<< Gersende >>> issue de la propriété « Fifaliana» et a fait mention du certificat de situation juridique pour fixer la part indivise de R.B et R.R mais ne s'est basé sur aucune disposition légale alors que selon les dispositions des articles 180 et 409 du Code de procédure civile, le jugement mentionne le visa des dispositions législatives dont il est fait application;

Attendu que les articles 180 et 409 du Code de procédure civile ne sont pas des dispositions impératives rendant obligatoire l'indication de textes de loi du moment que l'arrêt est motivé clairement ;

Attendu que le moyen est ainsi inopérant et doit être rejeté

Sur le troisième moyen de cassation, tiré de l'article 26 de la loi organique susvisée pris de la violation de l'article 123 de l'ordonnance foncière 60- 146 du 03 octobre 1960 pour excès de pouvoir

En ce que l'arrêt attaqué a annulé tous les droits inscrits sur les propriétés composant la propriété Gersende issue de la propriété Fifaliana» en déclarant que la part de R.B et R.R sur «Fifaliana» est de 1/3 de la propriété en cause et qu'après calcul les superficies vendues dépassent leur part alors que l'article 125 de l'ordonnance dispose que le « titre foncier de propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulé, rayés ou modifiés...Les consorts demandeurs au pourvoi sont des acquéreurs de bonne foi et la délivrance des quatre titres des propriétés vendues a été effectué en respectant les étapes légales

Attendu que des motivations de l'arrêt attaqué il ressort que après calcul, la Cour d'appel a conclu que les superficie des portions vendues à D.S.H et consorts dépassent la part des vendeurs et qu'ainsi il y a eu vente de la chose d'autrui ;

Attendu qu'en procédant ainsi la Cour d'appel n'a fait que tirer de ses constatations, les conséquences qui s'imposent ;

Attendu que le grief du moyen ne peut prospérer ;

Sur le quatrième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la loi susvisée, pris de la violation des articles 180 et 409 du Code de procédure civile, pour excès de pouvoir en ce que la Cour d'appel s'est basée sur les mentions du certificat de situation juridique de la propriété Fifaliana pour conclure que la part des héritiers Z. à savoir R.B et R.R est de 1/3 de Fifaliana et les parties vendues par ces dernières auraient dépassé leur part, et qu'ils ont procédé à une vente de la chose d'autrui alors qu'aucun acte de partage n'a été signé par tous les héritiers; qu'aucune décision de justice n'a été rendue dans ce sens: la Cour d'appel se devait d'analyser le bien fondé du certificat de situation juridique si cette mention a été avancée par le Conservateur ou par une décision de justice et se devait d'exercer son contrôle sur le légitimité des mentions contenues dans le certificat de situation juridique:

Attendu qu'aucune disposition légale n'interdit aux juges du fond de se référer aux mentions du certificat de situation juridique :

Attendu que le moyen tend à remettre en cause le pouvoir d'appréciation des juges du fond sur les pièces et preuves du dossier et donc est inopérant ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens. Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême,
Chambre Civile, Commerciale et Sociale, les jours, mois et an que dessus.

Où étaient présent,

Messieurs et Mesdames

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président:
- RAKOTONIRINA Nelson William, Conseiller Rapporteur;
- RASOAMIHAJA Raderandraibe, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina ANDRIANARIVO
Raphaëline, Conseillers, tous membres:
- LOMOTSE Ludovic, Avocat Général :
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier:

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