

# ARRÊT N° 244 du 11 avril 2017

Dossier : 17/07-CO

## DÉTERMINATION DE LA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE – OCCUPANT SANS TITRE

*"Lorsque la nullité de la vente n'a pas été constatée, il n'y a pas lieu de discuter de celle-ci.*

*Est propriétaire celui qui a inscrit, en premier lieu, ses droits sur le livre foncier."*

Consorts R.N

C/

Sieur R.H.E

## RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

-----

### Cour de Cassation

#### Chambre Civile Commerciale Sociale

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du mardi onze avril deux mille dix sept, 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 consorts R.N, R.V et R.J.O demeurant à [Adresse 1] élisant domicile en l'étude de leur conseil Maître Hobiarison Heriniaina RANDRIANAH, avocat, contre l'arrêt n° 731 du 31 mai 2006 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant à R.H.E ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier moyen 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 102 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations en ce que la nullité, même édictée de plein droit, doit être constatée par le juge pour retirer au contrat sa force obligatoire alors que dans le cas d'espèce, bien que le premier juge et la Cour d'Appel aient exposé en leur motif que « s'agissant d'une vente de la chose d'autrui, l'acte de vente conclu entre R.J.O et les époux R.N/ R.V est nulle » ;

Attendu qu'aucune nullité de ladite vente n'a été constatée ; que l'acte de vente de terrain en date du 07 août 1998 conclu entre eux acquiert toujours sa force obligatoire et c'est à tort que les époux R.N/ R.V ont été déclarés des occupants sans droit ni titre ;

Attendu qu'aux termes de l'article 04 des dispositions liminaires du Code de Procédure Civile « l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties ; prétentions fixées par l'acte introductif d'instance et les conclusions en défense » ;

Attendu que dans le ci-présent cas R.H.E a demandé principalement de dire et juger que la partie adverse soit déclarée occupant sans droit ni titre de la maison bâtie sur sa propriété dite « les Baies Roses » TF 46.241 A ;

Attendu qu'il ressort des motivations de la Cour d'Appel que celle-ci a déterminé laquelle des deux parties acquéreurs est propriétaire de la partie litigieuse de la parcelle cadastrale 549-29 pour pouvoir répondre si les demandeurs en appel sont ou non des occupants sans droit ni titre sur le dit terrain ;

Attendu que la Cour d'Appel n'avait pas à discuter de la nullité de l'acte de vente conclu entre R.J.O et les époux susnommés ;

Attendu qu'il suit que le moyen manque en droit et ne peut prospérer ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation de l'article 555 du Code Civil, en ce que le constructeur de bonne foi au sens dudit article est celui qui possède le terrain sur lequel il bâtit en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices alors que l'arrêt attaqué a méconnu l'acte translatif de propriété entre les demandeurs au pourvoi et R.J.O et la mutation de la parcelle vendue en leur nom, en vertu de laquelle ils ont acquis un titre translatif de propriété de leur terrain ainsi que le défaut d'opposition de la part de R.H.E sur la construction faite par eux ;

Attendu que pour confirmer le jugement entrepris l'arrêt attaqué énonce notamment « ... qu'il ressort du plan cadastral annexé à l'acte de vente du 25 octobre 1996, plan avec signature dûment légalisée des parties ; que c'est la partie Est de la parcelle cadastrale 549-29 qui a fait l'objet de l'acte de vente du 23 octobre 1996 ; que cette partie bien délimitée après le morcellement fait par le Service topographique a été transformée plus tard en titre foncier sous le nom de Baies Roses TN 46.241 A ;

Attendu qu'il résulte que le terrain litigieux a bien été vendu à R.H.E ; Dans pareil cas, la jurisprudence énonce qu'est propriétaire celui qui a inscrit en premier ses droits sur le livre foncier » ;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, la Cour d'Appel a répondu nécessairement et implicitement aux moyens des parties ;

Attendu qu'ainsi le moyen ne peut être accueilli et doit être rejeté ;

## PAR CES MOTIFS

**REJETTE** le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

-RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;

-RASAMIZAFY Naly Yvonne, Conseiller - Rapporteur ;

- ANDRIAMBELOSON Hortensia Hantsoa, Conseiller, RAZAFIMANANTSOA Françoise Pompeï, Conseiller, RASOLONAHARY Vololoniaina, Conseiller, tous membres ; ;

-AUGUSTE Marius Arnaud Wilfrid, Avocat Général ;

-RAJAONARISON Herimalala Patricia ;

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

