ARRÊT N°179 du 20 Avril 2018

Dossier n°030/09-CO

DOUBLE VENTE – LA DEUXIÈME EN DATE CONSTITUE UNE VENTE D'UN BIEN D'AUTRUI – ARTICLE 1599 CODE CIVIL – NULLITÉ – INSCRIPTION DE LA DEUXIÈME VENTE AU TITRE – MENTION SUBSÉQUENTE – ANNULABLE

La vente d'un bien déjà valablement aliéné constitue une vente de la chose d'autrui, frappée de nullité absolue en application de l'article 1599 du Code civil, et ce, nonobstant l'inscription au titre foncier ou l'établissement d'un nouveau titre, dès lors qu'il s'agit d'une mention subséquente ne pouvant conférer validité à un acte nul.."

R.A.

C/

R.B.S.

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 avril deux mille dix huit, 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.A. demeurant à [adresse], contre l'arrêt n°CATO-341/CIV/08 du 07 octobre 2008 rendu par la chambre civile de la Cour d'Appel de Toamasina dans le litige l'opposant à R.B.S. ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le moyen unique de cassation en ses deux branches réunies tiré des articles 25 et 26 de loi organique n°2004-036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême, violation des articles 121 et 123 de l'ordonnance n°60-146 du 1er octobre 1960, 1583 du code civil et 180 du code de procédure civile, pour violation de la loi, fausse interprétation et fausse application de la loi, non réponse à conclusions, insuffisance de motifs et manque de base légale ;

En ce que d'une part, pour faire droit à la requête, l'arrêt attaqué , en application des articles 121 et 123 de l'ordonnance n°60-146 du 1er octobre 1960, a affirmé le caractère définitif et inattaquable du titre foncier n°7967-K de la propriété dite « HENINTSOA » appartenant à R.B.S. Alors qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un titre foncier originaire établi en suite d'une procédure d'immatriculation mais d'une inscription subséquente née d'une vente donc susceptible d'être modifiée ou annulée ;

En ce que d'autre part, l'arrêt attaqué s'est borné à ordonner la démolition des constructions faites par R.A. sans s'être expliqué sur les effets juridiques de la vente faite à son profit par acte en date du 20 aout 1986 soit antérieurement à celui au profit de R.B.S. en date du 04 mai 1987 Alors qu' il ya eu vente de la chose d'autrui ;

que ce fait a été invoqué par R.A. tant en instance qu'en appel ;

Attendu qu'en l'espèce, R.A.A a acquis en vertu d'un acte de vente en date du 20 aout 1986 une superficie de 144m2 de la propriété dite « MORARANO XXXI » TF n°1697-K appartenant à R.M. ; Que-R.B.S. a également acquis une superficie de 04 a 3 ça de la même propriété par acte de vente en date du 04 mai 1987, devenue propriété dite « HENINTSOA VI» TF n°7967-K empiétant sur la parcelle acquise par R.A. selon les dires d'expert désigné par le premier juge ;

Qu'il en résulte que le titre d'immatriculation de la propriété « HENINTSOA VI » au nom de R.B.S. n'a pas été obtenu suite à une procédure normale originaire d'immatriculation donc modifiable et annulable ;

Que la Cour d'Appel constatant le caractère définitif et inattaquable du titre en cause en vertu des articles 121 et 123 de l'ordonnance n°60-146 du 1er octobre 1960 relative à l'immatriculation foncière, a fait une fausse application de la loi ;

Attendu qu'il découle de ce qui précède que la partie de terrain litigieuse sur laquelle R.A. a édifié des constructions lui a été cédée par R.M. antérieurement à la vente faite par cette dernière au profit de R.B.S. ; Que s'agissant d'une vente de la chose d'autrui, conformément aux dispositions de l'article 1599 du code civil, telle vente est nulle ;

Que l'arrêt déféré ayant fait droit à la demande de R.B.S. aux fins de démolition des constructions encourt ainsi la censure de la Cour Suprême ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°CATO-341/CIV/08 du 07 octobre 2008 rendu par la chambre civile de la Cour d'Appel de Toamasina ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction autrement composée Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Président de Chambre, Président ;
- RAHARISOASEHENO Injaikarivony, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RAMIADANARIVO Simone, Conseiller, RANDRIAMANANTSOA Feteson, Conseiller, tous membres ;
- RAMANASE Marc, Avocat Général ;

- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi, Greffier.

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