ARRET N°199 du 27 Avril 2018

Dossier n°134/08-CO

DROITS – INSCRIPTION AU TITRE FONCIER – PREUVE DE PROPRIÉTÉ

« Le titre foncier de la propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommé est réellement investie des droits qui y sont spécifiés »

RJD et consorts

C/

R.L.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi vingt-sept 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.J.D., tous demeurant à [adresse], ayant pour conseil Maitre HARLINE Herisoa, Avocat, contre l'arrêt civil n°1034 du 24 juillet 2007 rendu par la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige les opposant à R.L ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation pour violation de l'article 121 de l'ordonnance n°60-146 du 31 octobre 1960 En ce que le droit de l'acquéreur suit le sort de l'acte de vente et dépend de l'issue de la procédure administrative en vue de son transfert à l'Etat après déclaration Alors que les occupants ont déjà fait valoir leur mise en valeur sur une partie de la propriété litigieuse ;

Attendu que la propriété litigieuse dite « KER-MARIA » TF n°281-N (ancien T N°43-N) est inscrite au nom de R.L. à la suite d'une procédure de mutation par vente passée entre elle (acquéreuse) et les héritiers de

feu R.A. (vendeurs) ;

Que les droits de R.L. sont régulièrement inscrits au livre foncier ;

Qu'aux termes de l'article 123 de l'ordonnance n°60-146 du 03 octobre 1960, le titre foncier de la propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés et font preuve à l'égard des tiers que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés ;

Que le moyen est par conséquent inopérant ;

Sur le deuxième moyen de cassation en ses deux branches pour violation des articles 302 et 306 de la Loi sur la Théorie générale des Obligations En ce que d'une part, au cas d'espèce, il n'y a pas d'autorité de chose jugée , les occupants n'étant pas parties dans la procédure d'homologation de l'acte de vente ;

Que d'autre part, le jugement ne se rapporte pas aux actions futures pouvant affecter cette ancienne propriété coloniale mais censure uniquement une action personnelle au profit de l'acquéreur contre le vendeur ;

Attendu que toute décision de justice devenue définitive faute de voie de recours, est opposable aussi bien aux parties qu'aux tiers ;

Que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation en ses deux branches réunies pour violation de l'article 125 de l'ordonnance n°60.146 du 1er octobre 1960 et de l'article 3 de l'ordonnance n°74-021 du 20 juin 1961 sanctionnant l'abus de droit de propriété, pour fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir

En ce que la Cour d'Appel ne peut sanctionner une procédure administrative d'acquisition encore en cours ;

En ce que par son arrêt avant-dire-droit ayant ordonné le sursis à statuer et écartant les droits de l'Etat Malagasy par le transfert de la propriété à autrui Alors qu'il y n'y a pas eu de dépossession violente, constitue un abus de droit ;

Attendu que le moyen, vague et imprécis, est inopérant ;

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, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Président de Chambre, Président ;
- RAMIADANARIVO Simone, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RANDRIAMANANTSOA Feteson, Conseiller, RANDRIAMALALA Johnson, 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.