

Arrêt n°68 du 24 mars 2009

Dossier n° 124/03-CO

LITIGE FONCIER – IMMATRICULATION DES IMMEUBLES – PRIMAUTE D’UN ACTE DE VENTE – APPRECIATION
SOVERAINE DES FAITS

« L'immatriculation des immeubles est facultative et la non-observation par le titulaire d'un droit de cette formalité ne le prive pas de ce dernier s'il était fondé. Les juges du fond peuvent faire valoir la primauté d'un acte de vente sans constater une quelconque occupation.

La Cour d'appel dispose de la possibilité d'apprécier souverainement l'opportunité de la réalisation d'une enquête demandée par la partie demanderesse. »

Raz S.

C/

Rak I.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour Suprême, Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du mardi vingt-quatre mars deux mille neuf, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de Maître Andrianifahanana Lanto Sylvie, avocat, agissant au nom et pour le compte de Raz S., domiciliée au [adresse], contre l'arrêt n°274 rendu le 27 novembre 2002 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa dans le différend qui oppose la sus-nommée à Rak I. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation de l'article 5 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961 sur la Cour Suprême et de l'article 1 de l'ordonnance 60.146 relative au régime foncier de l'immatriculation,

En ce que il a été jugé que la rizière litigieuse appartient à Rak I. alors que ce terrain n'est pas encore immatriculé à son nom et qu'aucun titre déclaratif de propriété ne lui a été délivré par le service des Domaines ;

Attendu que l'immatriculation des immeubles étant facultative, la non- observation par le titulaire d'un droit, de cette formalité qui certes consacre ce droit, ne le prive pas de ce dernier s'il était fondé ;

Que le moyen manquant en fait doit être rejeté ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de l'article 5 de la loi 61.013 sur la Cour suprême, pour contradiction entre les motifs et le dispositif,

En ce que l'expulsion de Raz S. a été ordonnée,

Alors que l'effectivité et l'antériorité de son occupation sont contestées dans les motifs de l'arrêt,

Attendu que sans constater formellement une quelconque occupation de Raz S. , la Cour d'Appel peut ordonner son expulsion dès lors que les juges du fond ont reconnu la primauté de l'acte de vente du 26 août 1985 conclu entre Raz et Rak I. attribuant de ce fait les rizières et terrains à ce dernier et entraînant de plein droit l'expulsion de la demanderesse ;

D'où il suit que le moyen ne saurait davantage être accueilli ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 11 de la loi 60.004

En ce que l'arrêt attaqué a attribué la propriété des immeubles à Rak I. ,

Alors que l'Etat est présumé propriétaire de tous les immeubles non immatriculés et non cadastrés;

Attendu que le moyen est nouveau et partant irrecevable ;

Sur le quatrième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 44 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961 pour insuffisance de motifs et manque de base légale,

En ce que la Cour d'Appel n'a pas motivé la partie confirmée de son jugement entrepris ;

Attendu que le moyen formulé de façon vague et imprécise ne peut être accueilli ;

Sur le cinquième moyen de cassation pour violation de la loi des droits de la défense,

En ce que la Cour d'Appel n'a pas répondu aux demandes d'enquête formulées par la demanderesse dans ses conclusions en date du 26 mars 2002;

Attendu qu'en constatant que Rak avait occupé les lieux depuis leur acquisition en 1985 alors que Raz n'a pas demandée l'annulation de la vente conclue entre lui et R, la Cour d'Appel a implicitement mais nécessairement répondu à la demande d'enquête formulée par l'actuelle demanderesse, et dont l'opportunité relève de l'appréciation souveraine des juges du fond ;

Et attendu qu'aucun des moyens proposés n'étant fondé ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens.

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

Où étaient présents :

- Ravandison Clémentine, Président de Chambre, Président ;
- Ralaisa Ursule, Conseiller - Rapporteur ;
- Randrianantenaina Modeste, Ramihajaharisoa Lubine, Raharisoaseheno Injaikarivony, Conseillers, tous membres ;
- Randrianaivojaona Fenomanana, Avocat Général ;
- Andrianalisoa Ramanamisata Eloi, Greffier ;

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