

ARRÊT N° 34 du 9 avril 2013

Dossier : 1040/11-CO

PRÉNOTATION – MESURE CONSERVATOIRE

« La prénotation n'est qu'une simple mesure conservatoire. L'inscription de la prénotation ne confère aucun droit sur un immeuble et ne met pas du tout obstacle à des inscriptions ultérieures notamment à la suite de l'aliénation de cet immeuble ; Selon les dispositions de l'article 38 de l'ordonnance n° 60-146 du 03 Octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation : « (...) le tiers de bonne foi qui a régulièrement inscrit ses droits avant toute prénotation, ne peut se voir opposer les actions énumérées audit article 38, dont celle en revendication d'immeuble »

R.G.H

C/

Raf.

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du neuf avril deux mille treize, 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.G.H, demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maître Saholy RABESOELINA RAZAFINDRAKOTO, Avocat au Barreau de Madagascar, et faisant élection de domicile en l'Etude dudit Conseil, 9, rue Réallon, Tsaralalana, Antananarivo, contre l'arrêt n° 810 rendu le 8 juin 2011 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le différend opposant le demandeur à Raf.;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation, en ses deux branches pris de la violation des articles 125 de l'ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation et 550 alinéa 2 du code civil, fausse application de la loi, en ce que la Cour d'Appel a rétracté l'ordonnance n° 64 du 7 janvier 2010 qui a autorisé R.G.H à faire inscrire par voie de prénotation sur la propriété dite " Fiorenana" TF n° 16 478 - H, les droits auxquels il peut prétendre, au motif que la plainte déposée par ce dernier contre R.W pour faux et usage de faux ne lui permet pas d'inscrire une prénotation sur la propriété de Raf. ; alors que la prénotation consiste à réserver le droit litigieux et évite que pendant la durée du procès des tiers n'acquière des droits qui seraient opposables au demandeur ; que R.W a vendu à Raf. la propriété dite "Fanantenana"TF n° 6769 - H appartenant au demandeur en cassation, en utilisant des faux en écritures privées et publiques, dont il a été déclaré coupable par jugement correctionnel d'octobre 2011 ; que le titre translatif de propriété au profit de Raf. est basé sur des faux, et la prénotation lui permet de prendre rang en attendant que la situation soit clarifiée (première branche) ;

en ce que la Cour d'Appel pour motiver sa décision a déclaré Raf. acquéreur de bonne foi ; alors que l'article 550 du code civil dispose que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices, mais il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus ; que Raf. a connu l'existence de ces vices depuis le 24 novembre 2009 lorsqu'il a été entendu comme témoin, dans la procédure pénale contre R.W et consorts, pour faux et usage de faux, et lorsque le Tribunal des référés par ordonnance contradictoire n° 8858/10 du 12 octobre 2010 lui a ordonné de cesser les travaux faits sur le terrain litigieux (deuxième branche) ;

Attendu sur les deux branches réunies du premier moyen de cassation, que l'arrêt attaqué énonce " que selon le certificat de situation juridique.... Raf. est propriétaire de la propriété "Fiorenana" titre n°16 478 - H...en vertu d'un acte de vente sous seing privé dûment légalisé et enregistré le 9 septembre 2009 ; qu'il a acquis ladite propriété par acte de vente conclu avec R.W ; que la plainte déposée par R.G.H contre R.W pour faux ne permet pas à R.G.H d'inscrire une prénotation sur la propriété de Raf., étant précisé que ce dernier est un acquéreur de bonne foi " ;

Attendu que la prénotation n'a pas pour objet l'inscription sur le livre foncier du titre sur lequel se fonde la demande en justice qui lui sert de base, mais a uniquement pour objet la mention sommaire que l'immeuble est l'objet d'un litige de nature à entraîner l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits sur le livre foncier ; que par ailleurs, la prénotation, prise en soi et isolément, est dénuée de tout effet et ne peut en produire, que si la demande en justice est accueillie ; qu'en effet, elle constitue une simple mesure conservatoire à l'égard du requérant et monitoire à l'égard des tiers ;

Attendu donc que l'inscription de la prénotation ne confère aucun droit sur l'immeuble et ne met pas obstacle à des inscriptions ultérieures notamment à la suite de l'aliénation de cet immeuble ;

Attendu cependant, qu'aux termes de l'article 38 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, le tiers de bonne foi qui a régulièrement inscrit ses droits avant toute prénotation, ne peut se voir opposer les actions énumérées audit article 38, dont celle en revendication d'immeuble ;

Que la Cour d'Appel a bien relevé l'inscription au titre des droits du défendeur en cassation ; qu'en tout état de cause, les droits de Raf. inscrits le 14 septembre 2009, donc avant la requête à fin de prénotation en date du 14 décembre 2009, ne sont pas de nature à entraîner l'annulation ou la modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits sur le livre foncier ;

Attendu enfin que l'appréciation de la bonne foi relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de Cassation ; que d'ailleurs les éléments de fait invoqués pour démontrer la mauvaise foi du défendeur en cassation sont postérieurs à la date d'inscription des droits de ce dernier sur le titre ;

Que le moyen pris en ses deux branches manque en fait et en droit et ne peut qu'être rejeté ;

Sur le second moyen de cassation tiré de la violation de l'article 180 du code de procédure civile , manque de base légale, insuffisance et défaut de motifs, en ce que l'arrêt attaqué a justifié sa décision sur le seul exposé des prétentions d'une des parties; alors que les autres prétentions soulevées par l'autre partie, corroborées par des pièces n'ont pas été examinées par la Cour d'Appel ;

Attendu que l'objet du litige porte sur une demande d'inscription de prénotation ; que les motifs plus hauts sont entièrement repris ; que la Cour d'Appel a légalement justifié sa décision et n'encourt pas les reproches du moyen ; que l'appréciation des pièces produites au dossier relève du pouvoir souverain des juges du fond, et le moyen qui s'attaque à cette appréciation est inopérant et doit être écarté ;

Attendu ainsi que les deux moyens du pourvoi ne sont pas fondés et ne peuvent qu'être rejetés.

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur à l'amende de cassation 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 :

Messieurs et Mesdames :

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président ;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller – Rapporteur ;
- RABOTOVAO Gisèle, RASAMIMAMY Angelain, RAMIADANARIVO Simone, Conseillers, tous membres ;
- RALITERA Lisy, Avocat Général ;
- RALIMANATIRAY Zafitseheno, Greffier ;

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