

ARRÊT N°38 du 06 Février 2015

Dossier n°40/99-CO ; 288/00-CO ; 374/00-CO

**TITRE FONCIER – ANNULATION OU MODIFICATIONS ULTÉRIEURES – DROITS DU TIERS DE
BONNE FOI INSCRIT – OPPOSABILITÉ**

« Aux termes de l'article 123 de l'Ordonnance 60-146 relative au régime foncier de l'immatriculation : « les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi. La bonne foi reconnue par des décisions pénales passées en force de chose jugée s'impose au juge civil. »

R.S.M.E.

C/

R.E.M.R

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

La Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale en son audience publique ordinaire du vendredi six février deux mille quinze, 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 dame R.E.M.R, ayant pour conseil Me ANDRIAMISEZA Mamy, avocat, contre l'arrêt n° 1181 du 30 Septembre 1998 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à dame R.S. (Dossier n° 40/99/CO);
- sur le pourvoi de dame R.S., ayant pour conseil Me Lydia RAKOTO, avocat, contre l'arrêt n° 544 du 19 Avril 2000 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à dame R.E.M.R (Dossier n° 288/00/CO);
- sur le pourvoi de dame R.S., ayant pour conseil, Me Lydia Rakoto, avocat, contre l'arrêt n°1541 du 4 Octobre 2000 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à dame R.E.M.R (Dossier n° 374/00/CO) ;

Attendu que les trois dossiers sont connexes, il y a lieu de les joindre pour être statués par un seul et même arrêt ;

Vu les mémoires en demande et en réplique ;

Sur le pourvoi de dame R.E.M.R (dossier n°40 /99-CO).

Attendu que l'arrêt n° 1181 du 30 Septembre 1998 a été rétracté par l'arrêt n°544 du 19 Avril 2000 de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Qu'il s'ensuit que le pourvoi est devenu sans objet ;

Sur le pourvoi de dame R.S. (dossier n°288/00/CO).

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le moyen unique de cassation tiré de l'article 5 de la loi n° 61-013 du 13 Juillet 1961 portant création de la Cour Suprême, violation des articles 180 et 422, alinéa 6 du Code de Procédure Civile, violation de la loi, défaut de réponse à conclusions équivalent à absence de motifs:

en ce que d'une part, la requête civile, voie de recours extraordinaire, n'est recevable que dans les cas limitativement énumérés par les différents alinéas de l'article 422; qu'en l'espèce, dame R.E. se réfère au 6ème alinéa sur la contrariété de jugements en dernier ressort entre les mêmes parties, et sur les mêmes moyens, dans les mêmes Cours et Tribunaux alors que la décision de non lieu rendue par le juge pénal en faveur de dame R.E. procède de la complicité de faux et usage de faux, cause juridique autre que la vente de la chose d'autrui jugée au civil ; que la contrariété de jugement excipée n'est qu'apparente dans la mesure où, s'il peut être admis que dame R.E. n'a pas participé à la fabrication du faux et pouvait prétendre ignorer le caractère faux de l'acte incriminé, les époux A.P./R.B. ne pouvaient lui transmettre un droit de propriété qu'ils n'avaient pas (première branche) ;

en ce que d'autre part ,la requérante avait sollicité le sursis à statuer dans la procédure en requête civile en attendant l'issue de la cassation que dame R.E. a formé contre l'arrêt du 30 Septembre, recours antérieur à la requête civile présentement querellée alors que la Cour d'Appel s'est contentée de motifs laconiques relevant de la non nécessité du sursis à statuer, s'agissant de remettre les parties dans la même situation que celle d'avant l'arrêt querellé alors même que le rescindant admis, entraîne le rescisoire déjà en cours (deuxième branche).

Sur la première branche du moyen.

Attendu que la question qui se pose est de savoir si dame R.E. était de bonne foi au moment de la vente ou non ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 123 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 Octobre 1960 relative au régime foncier d'immatriculation " le titre foncier de propriété et les inscriptions ...font preuve, à l'égard des tiers, que la personne qui y est dénommé est réellement investie des droits qui y sont spécifiés ;

Attendu ainsi que les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées au tiers inscrit de bonne foi ;

Attendu que dame RAK. est une tierce personne et que sa bonne foi est largement prouvée par une ordonnance de non-lieu en sa faveur, confirmée par un arrêt de la Chambre d'Accusation lequel arrêt constitue une preuve de sa bonne foi et qui s'impose au juge civil ;

Attendu que cette première branche du moyen manque en droit et est inopérante ;

Sur la deuxième branche du moyen

Attendu que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier l'opportunité du sursis à statuer et ce pouvoir échappe au contrôle de la Cour de Cassation; Qu'ainsi, le moyen n'est pas fondé et qu'il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur le pourvoi de dame R.S. (dossier n°374/00 CO).

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation des principes constitutionnels, des codes de procédures civile et pénale malagasy en ce qu'il y a violation flagrante de la règle " non bis in idem ", détournement de procédure qui entraîne fatalement à des contrariétés de décisions et suspicion légitime ;

Attendu que le moyen se contente d'énoncer la violation d'un ou plusieurs principes constitutionnels et des articles du Code sans préciser en quoi la règle " non bis in idem " aurait été violée par la disposition de l'arrêt attaqué ;

Qu'il s'ensuit que le moyen paraît vague et imprécis et partant irrecevable ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation des articles 5 et 44 de la loi n° 61-013 du 19 Juillet 1961 en ce qu'il y a dénaturation des faits, mauvaise qualification, insuffisance et illégalité des motifs, défaut de base légale ;

Attendu que le moyen, comme le premier moyen, est vague et imprécis et partant irrecevable ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 103 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations et de l'ordonnance n° 62.041 du 19 Septembre 1962 relative aux dispositions de droit interne et de droit international privé et du Code Pénal, en ce qu'il y a dans le cas d'espèce, violation des lois sur l'ordre public et nullité absolue des faits et actes incriminés ;

Attendu qu'en visant l'article 103 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations, la demanderesse au pourvoi semble reprocher à l'arrêt attaqué d'avoir violé une disposition d'ordre public ou une formalité prévue à peine de nullité, violation pouvant être soulevée d'office ou pour la première fois devant la Cour Suprême ;

Attendu toutefois que ni l'arrêt attaqué ni la procédure suivie ne renferme aucun vice susceptible d'être soulevé d'office et partant n'ont enfreint en rien l'ordre public ou les bonnes mœurs prévus plus particulièrement par l'article 9 de l'ordonnance n°62.041 du 19 Septembre 1962, visée au moyen ;

Que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le quatrième moyen de cassation pour violation des lois de procédure et des principes généraux des droits de la défense, abus de procédure, manœuvres dilatoires, frustratoires et vexatoires, manœuvres qui, en tout cas, induisent en erreur la religion des Cours et Tribunaux ;

Attendu que le moyen est vague et imprécis et partant irrecevable ;

Sur le cinquième moyen proposé dans le mémoire ampliatif en ce que R.E. a contracté la vente avec celui qui est inscrit au titre, qu'elle est donc présumée n'avoir pas été au courant de l'accord intervenu entre le frère et la sœur sur la propriété du logement n°9 au moment de la vente; qu'à défaut de preuve contraire, comme c'est le cas de l'espèce, la bonne foi de R.E. ne peut pas être discutée...qu'en outre, il est un adage qui dit " pas de nullité prévue par l'article 1599 du Code Civil en matière de la vente de la chose d'autrui, la nullité est considérée par la jurisprudence comme relative et ne saurait sans une disposition légale particulière, revêtir un caractère absolu alors que bien que le pouvoir donné aux époux A./R.B. ne soit pas expressément stipulé par écrit, les pièces produites au dossier, notamment les correspondances échangées entre R.S. et son frère et sa belle sœur Bernadette, les mandats envoyés par dame R.S. pour le montant du prix de l'immeuble établissent de façon péremptoire que les époux A./R.B. n'étaient que des prête-noms et mandataires de leur sœur et belle-sœur RAZ.

qui est la vraie et légitime propriétaire du logement ;

Attendu que le moyen semble reprocher à l'arrêt attaqué d'être allé à l'encontre de l'arrêt n° 1181 du 30 Septembre 1998 rendu précédemment par la même Cour dans la procédure opposant les mêmes parties pour les mêmes causes ;

Attendu toutefois qu'aux termes de l'article 123 de l'ordonnance n° 60 du 3 Octobre 1960 relative au régime foncier d'immatriculation, les annulations ou modifications ne peuvent être opposées aux tiers inscrits de bonne foi ;

Que la dame R.E. est présumée n'être tenue au courant de la qualité soit de prête-nom, Soit de mandataire des époux A./RAZ. lors de la conclusion de la vente de l'immeuble litigieuse ;

Que sa bonne foi reconnue par des décisions pénales passées en force de chose jugée, s'impose au juge civil ;

Qu'il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu qu'aucun des moyens proposés n'est pas fondé qu'il y a lieu de rejeter le pourvoi

PAR CES MOTIFS

Joint les procédures n° 40/99/00, n° 288/OO/CO, n° 374/00/CO.

REJETTE les pourvois.

Confisque les amendes de cassation.

Condamne les demanderesses aux frais et dépens d'instance.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président;
- RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller - Rapporteur ;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, RAJAONARIVELO Noémie Raymonde, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOJAONA Jean Pierrot, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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