ARRÊT N° 189 du 24 avril 2018

Dossier : 440/09-CO

HYPOTHÈQUE – DEMANDE EN INSCRIPTION DÉFINITIVE – NOUVEL ACQUÉREUR DE L'IMMEUBLE – DÉFAUT DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

« La Cour a fait une saine appréciation des faits en appliquant la règle de la publicité foncière pour justifier la transformation de l'hypothèque en inscription définitive. »

R.F.A.

C/

R.E.

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

Cour de Cassation

Chambre Civile Commerciale Sociale

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du mardi vingt-quatre 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.F.A., demeurant à [adresse] , ayant pour conseil Maître RAZAFINDRAINIBE Harivel Parson, avocat au Barreau de Madagascar, élisant domicile en l'étude dudit conseil, 20, Rue Andrianary Ratianarivo, contre l'arrêt n° 80 rendu le 23 février 2009 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans la procédure qui l'oppose à R.E. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le moyen unique de cassation tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pris de la violation de l'article 276 de la Théorie Générale des Obligations et l'article 1328 du Code Civil, pour fausse interprétation de la loi, *en ce que* la décision attaquée a converti l'inscription forcée d'hypothèque provisoire en inscription définitive au motif que l'immeuble litigieux est inscrit au nom de R.H.C. et que l'acte de vente entre R.H.C. et R.F.A. n'est pas opposable aux tiers, *alors qu*'aux termes des lois sus visées, l'acte sous seing privé acquiert date certaine à l'égard des tiers à partir du jour de son enregistrement et leur est opposable ;

Que pour justifier la régularité de l'inscription hypothécaire, l'arrêt a principalement retenu qu'à cette date, l'immeuble était inscrit au nom de R.H.C. ; qu'en retenant ce seul critère et en s'abstenant de considérer la question de la propriété de l'immeuble au regard de l'acte de vente, la Cour d'Appel n'a pas suffisamment motivé sa décision ;

Attendu que la Cour d'Appel énonce dans l'arrêt attaqué que « tel qu'il ressort du certificat de situation juridique versé le 29 avril 2004, l'immeuble litigieux est inscrit au nom de R.H.C. ; qu'il en résulte que les

formalités prescrites par la loi afin d'obtenir la publicité de l'acte de vente conclu entre R.H.C. et R.F.A. n'ont pas été observé et par conséquent, l'acte en question n'est pas opposable au tiers ... » ;

Que la Cour d'Appel n'a fait que tirer application de l'article 9 de l'ordonnance n° 60 146 du 03 octobre 1960 sur le régime de l'immatriculation qui dispose que « tout droit réel immobilier ou charge n'existe à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées à la présente ordonnance et du Décret pris pour son application » ;

Que R.E. est tiers par rapport à l'acte de vente passé entre R.H.C. et R.F.A., et le droit réel de cette dernière découlant de ladite vente n'a pas été publié au titre foncier de la propriété litigieuse ;

Que l'arrêt attaqué a été suffisamment motivé ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

- RAVAHATRA Holy, Président de Chambre, Président ;
- RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RAZAFINDRAMARO Haja Jacqueline, Conseiller, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller, tous membres ;
- ANDRIANARISOA Lalaonirina Odile, Avocat Général ;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy ;

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