

ARRÊT N° 66 du 7 mai 2010

Dossier n°321/01-CO

TITRE FONCIER – PREUVE – INSCRIPTION – FORCE PROBANTE

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

R.I.

C/

R.J.H.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi sept mai deux mille dix 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 I.R., demeurant [adresse], ayant pour Conseil Maître RAKOTOTAHINA, Avocat, contre l'arrêt n° 1054 du 04 juillet 2001 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à R.J.H.

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis, pris de la violation des articles 09, 121, 123 de l'ordonnance 60-146 du 03 octobre 1960 modifiée par la loi n°98-028 du 19 décembre 1990, des articles 379, 380, 384 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations, pour fausse application de la loi, dénaturation des faits de la cause, excès de pouvoir, défaut et insuffisance de motifs, manque de base légale, défaut de réponse à conclusions, contradiction de motifs ainsi libellés, en ce que la Cour d'Appel, en se contredisant dans ses motifs reconnaît que certes la non inscription d'un droit au titre ne fait pas preuve dudit droit à l'égard des tiers, mais toutefois, en l'espèce les ayants-droits de feu RAZ sont en droit de demander la distraction du terrain objet du legs ainsi que la revendication aux acquéreurs successifs,

Qu'aux termes de l'article 09 de l'ordonnance 60-146 du 30 octobre 1960, tout droit réel immobilier ou charge n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public... et de l'article 121 de la même ordonnance que le titre foncier est définitif et inattaquable

alors que aux termes des articles 379, 380 et 384 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations, les actions réelles se prescrivent par trente ans ;

Qu'en l'espèce, l'attribution du legs remonte à quarante sept ans et l'action réelle en revendication de RAL n'eut lieu que quarante sept ans après l'attribution du legs.... Que l'action réelle en revendication d'immeuble par les ayants-droits de feu RAZ dont RAL est largement prescrite depuis longtemps alors que la Cour d'Appel a déclaré recevable cette action tout en déclarant opposable aux tiers un droit non inscrit au titre (deuxième moyen)

En ce que l'arrêt attaqué a décidé que les acheteurs successifs ont contracté les ventes à leurs risques et périls et ne peuvent faire valoir d'une bonne foi justifiant l'application de l'article 123 de l'ordonnance 60-146 du 03 octobre 1960:

Que les ventes effectuées sont inopposables aux héritiers de feu RAZ qui sont fondés à demander l'annulation des mutations successives: alors que l'article 123 de la susdite ordonnance est catégorique en ce qui concerne les mentions et inscriptions au titre foncier

Que le titre foncier de propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés et 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 tel est le cas en l'espèce car c'est dame M.D. et consorts qui y sont régulièrement inscrits... et qu'il n'y a été nullement mention à aucun moment ni d'un droit quelconque des consorts feu RAZ ni d'une opposition quelconque de la part de ceux-ci... »

Vu les textes de loi visés :

Attendu que I.R., dont le droit est consacré par l'inscription de son nom sur le titre foncier de l'immeuble querellé est le dernier inscrit qui figure sur le titre,

Attendu qu'en négligeant une telle inscription garantissant les droits du demandeur et en concluant à l'existence de droits issus d'une donation non inscrite sur les livres fonciers, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision, laquelle encourt la cassation et ce sans qu'il soit besoin de statuer sur le premier moyen proposé:

PAR CES MOTIFS

CASSE et ANNULE l'arrêt n° 1054 du 04 juillet 2001 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction, autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne le défendeur aux dépens ;

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

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RASANDRATANA Eliane, Conseiller-Rapporteur ;
- RAJOHARISON Rondro Vakana; RATOVONELINJAFY Bakoly; RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseillers, tous membres ;
- TSIMANDRATRA ANDRIAKAMELO, Avocat Général
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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