

ARRÊT N°91 du 25 mai 2010

Dossier n° 345/05-IM

**IMMATRICULATION – OPPOSITION - DÉLAIS – FORMALITÉS – QUALITÉ À AGIR – REPRISE
D'INSTANCE – CONDITIONS D'OCCUPATION : EMPRISE RÉELLE ET ÉVIDENTE –
APPRÉCIATION DES JUGES DU FOND**

« L'opposition faite dans les délais, procédures et formalités prescrites par l'ordonnance 60-146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, est recevable ;

La qualité de demandeur est conférée à la partie qui saisit la juridiction d'immatriculation pour entendre voter l'opposition formulée par l'autre partie laquelle acquiert en conséquence la qualité de défendeur ;

La reprise d'instance en matière d'immatriculation obéit à une procédure particulière qu'est la réquisition complémentaire et rectificative insérée au journal officiel suite à la diligence des héritiers du requérant originaire »

R.J.J.

C/

R.B.

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy le vingt cinq mai deux mille dix, a rendu l'arrêt suivant:

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur le pourvoi de R.J.J., demeurant à [adresse], élisant domicile en l'étude de ses Conseils Maîtres RABEARIVELO Sahondra et RAOEL Zo, Avocats à la Cour, contre l'arrêt n° 06-1 rendu le 8 juin 2005 par la Chambre d'Immatriculation de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige l'opposant à R.B.:

Vu les mémoires en demande et en défense produits;

Sur le moyen unique de cassation en ses six branches tiré de l'application de l'article 26 de la loi organique n 2004-036 du 1er octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, et pour violation de l'article 106 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, violation de la loi, violation des droits de la défense, fausse interprétation de la loi;

Sur la première branche du moyen:

en ce que la juridiction de Miarinarivo a violé les règles de procédure prescrites par l'article 106 de la susvisé, sur les délais et les formalités à respecter en matière d'immatriculation;

alors que, lesdites règles et formalités sont caractérisées par l'urgence et sont d'ordre public; que le dossier de réquisition d'immatriculation de feu R.H.J. a été transmis au Tribunal le 1 juin 1983; que cependant la mise en demeure de l'opposant R.J.J. n'a été établie que le 17 avril 2001, soit dix huit ans après la réception du dossier par la juridiction suscitée; que cette mise en demeure n'a jamais été notifiée à l'opposant étant donné qu'elle ne lui est jamais parvenue: qu'il aurait dû être déclaré forclos de son opposition passé le délai de vingt jours après notification;

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt d'avoir violé les règles de procédure sur les délais et formalités prescrites en matière d'immatriculation, en l'occurrence sur la mise en demeure de R.J.J.; que cependant malgré ce décalage de dix huit ans, son opposition a toujours été déclarée recevable en la forme; que l'arrêt a articulé clairement que l'opposition de RA.J. en date du 20 octobre 1978 a été faite dans le délai légal; qu'elle est donc recevable en la forme."

Que moyen manque en fait et doit être rejeté.

Sur la seconde branche du moyen:

en ce que, l'arrêt a déclaré la requête introductory d'instance de R.B. recevable;

alors que selon l'article 106 de la même loi, après mise en demeure, la requête introductory d'instance doit émaner de l'opposant et c'est cette mise en demeure qui déclenche l'instance judiciaire; qu'il y a illégalité et partialité flagrante de la part du juge qui a permis à R.B. de suppléer aux droits de R.J.J. lequel en principe devrait être le demandeur; qu'au contraire c'est par conclusion en réplique qu'il est intervenu, suite à une convocation simple à l'audience:

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt d'avoir inversé la qualité des parties au procès: que c'est R.B. qui est demanderesse, alors que cette qualité devait revenir à R.J.J. intervenant dans la procédure, étant donné qu'il est l'opposant à la réquisition d'immatriculation déposée par feu R.H.J.;

Attendu qu'il y a lieu de souligner que le 4 juin 1996, R.B. a attiré R.J.J. devant le Tribunal civil de Miarinarivo, pour s'entendre ordonner l'annulation de son opposition: que par jugement n°840 du 10 décembre 1996, elle a été déboutée de sa demande; que statuant sur l'appel interjeté contre cette décision, la Cour d'Appel a par arrêt n°1210 du 25 juillet 2001, déclaré sa requête irrecevable et l'a renvoyée à sa pourvoir devant la juridiction compétente qui est celle de l'immatriculation: qu'elle a ainsi fait diligence et introduit une nouvelle requête devant la juridiction d'immatriculation;

Que la susdite juridiction par jugement n° 344 du 1er juillet 2004 a annulé avec les conséquences de droit l'opposition formulée par R.J.J et ordonné l'immatriculation de l'immeuble au nom des requérants; que statuant sur l'appel interjeté par l'opposant, la Cour d'Appel par arrêt n° 6-1 du 8 juin 2005 a confirmé ledit jugement;

Attendu en définitive que c'était bien la requête introduite devant la juridiction d'immatriculation par R.B. qui lui confère la qualité de demanderesse et partant celle de défendeur à R.J.J.; que c'est à bon droit que ce dernier a été convoqué en qualité de défendeur; qu'ayant alors eu nécessairement connaissance de la mise en demeure qui lui a été adressée, dans la procédure d'immatriculation transmise devant la juridiction de Miarinarivo, il lui appartenait de se conformer aux prescriptions de l'article 106 de la loi susvisée; que ne l'ayant pas fait il est mal venu à reprocher à la partie adverse d'avoir saisi la juridiction d'immatriculation pour vider l'opposition qu'il a faite que la Cour d'Appel n'a violé aucun texte de la loi et le moyen ne saurait prospérer:

Sur la troisième branche du moyen:

en ce que, l'affaire a été enrôlée en 2002 et le jugement y afférent n'a été rendu qu'en 2004 soit deux ans après;

alors que le Tribunal doit rendre sa décision dans les trente jours qui suivent la première audience à laquelle l'affaire a été appelée, vu le caractère d'urgence des litiges en matière d'immatriculation, qu'il y a violation du dernier alinéa de l'article 106 de l'ordonnance n° 60-146 susvisée;

Attendu que ce moyen n'a pas été soumis à la censure de la Cour d'Appel; qu'il est irrecevable comme étant soulevé pour la première fois devant la Cour de Cassation;

Sur la quatrième branche du moyen:

en ce que, le premier juge a déclaré recevable la requête au seul nom de R.B. signée uniquement par elle, mais présumée introduite aux noms de tous les héritiers de feu RA.:

alors qu'aucune disposition de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 ne stipule que la réquisition rectificative des héritiers vaut reprise d'instance judiciaire; que ladite réquisition est acte administratif et n'a pas d'effet rétroactif, même si d'aucun le considère comme une régularisation; que les autres héritiers ne l'ont ratifiée, ni par un acte, ni par un mandat ou une procuration expresse; que le consentement des cohéritiers n'est pas prouvé formellement;

Attendu que le moyen reproche d'avoir déclaré recevable la requête de R.B., alors qu'elle n'avait pas le consentement formel de ses cohéritiers;

Attendu que l'arrêt a articulé comme suit ses motifs que la reprise d'instance en matière d'immatriculation obéit à une procédure particulière qu'est la réquisition complémentaire et rectificative insérée au journal officiel suite à la diligence des héritiers du requérant originaire par le dépôt auprès du conservateur de l'acte de décès et l'acte de notoriété; que dès lors que cette formalité a été accomplie, l'instance est reprise; que dans le cas d'espèce, cette réquisition complémentaire et rectificative a été insérée au journal officiel paru le 30 juin 2003 et qu'il est mentionné que les héritiers RA. Jules au nombre de 9, dont R.B., ont demandé à continuer la procédure d'immatriculation de la propriété dite MASOROMENA et MASOROMENA 2ème partie qu'il convient de déclarer que l'instance est donc reprise par les héritiers RA...

Qu'ayant ainsi motivé sa décision, c'est à bon droit que la Cour d'Appel a déclaré la requête de R.B. recevable; que par ailleurs par lettre en date du 1 décembre 2003, les consorts RAZ. ont constitué un conseil, en la personne de Maître RABEARIVELO Sahondra, Avocat; que la procédure est ainsi régulière et il n'y a pas lieu à production d'un mandat écrit par les autres cohéritiers;

Qu'ainsi le moyen soulevé ne saurait également prospérer;

Sur la cinquième branche du moyen:

en ce que la Cour d'Appel a rejeté son opposition;

alors que l'opposition à l'immatriculation est fondée sur une mise en valeur effective, telle qu'elle est prescrite par l'article 18 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960; que cette occupation n'est aucunement conditionnée par son antériorité à la demande d'immatriculation; qu'il est constant et non contesté que la mise en valeur de R.J.J. a duré depuis vingt ans ce que le premier juge a lui-même reconnu; que contrairement aux appréciations de la Cour d'Appel le demandeur, a satisfait aux conditions d'occupation exigées par l'article 18 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960 et c'est à tort que son opposition a été rejetée;

Attendu que la Cour d'Appel relève dans ses motifs que l'opposant à l'immatriculation n'a rapporté aucune emprise personnelle réelle et évidente telle que prévue par l'article 18 de la loi n°60-004 du 15 février 1960: que le rapport d'enquête daté du 7 novembre 1978 conclut qu'il s'agit d'un terrain d'origine domanial occupé depuis plus de 60 ans par le requérant.; que suivant observations générales, la propriété bornée est bien aménagée par le requérant, qu'un avis favorable à la poursuite de l'immatriculation en sa faveur a été émis par les enquêteurs:

Attendu que l'appréciation souveraine par les juges du fond des documents produits et des éléments juridiques de la possession du requérant à l'immatriculation échappe au contrôle de la Cour de Cassation et partant le moyen soulevé ne saurait être accueilli;

Sur la sixième branche du moyen:

en ce que la Cour d'Appel a omis de statuer sur le recours interjeté contre le dispositif relatif à l'incompétence pour statuer sur la demande aux fins de constater la régularité des actes de vente excipés par R.J.J.;

alors que si la Chambre d'immatriculation ne peut ni homologuer, ni prononcer la nullité des actes de cession à elle soumis, elle peut par contre constater leur régularité ou non pour fonder sa décision; que la jurisprudence est constante à cet effet (CA Ch Im n° 21-1 du 13 février 1968); que ce refus de juger constitue une violation des droits de défense:

Attendu que le moyen n'a pas été soumis à la censure de la Cour d'Appel; que soulevé pour la première fois devant la Cour de Cassation le moyen est irrecevable.

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:

Mesdames et Messieurs:

- RAMANANDRAIBE RANAIVOHARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président;
- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller - Rapporteur;
- RAJOHARISON Rondro Vakana, RASOARINOSY Vololomalala, RAHELISOA Odette, Conseillers, tous membres;
- RALITERA Lisy, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier;