

Arrêt N° 177 du 5 novembre 2010

Dossier : 314/05-CU

**PRÉNOTATION – MESURE CONSERVATOIRE – VALIDITÉ SUBORDONNÉE À LA DÉCISION
JUDICIAIRE**

« La prénotation est une prérogative légale accordée sur requête à la partie intentant une action en annulation ou en modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits et lui permettant de la mentionner souverainement sur le titre foncier. C'est une mesure purement conservatoire et provisoire et la validité des inscriptions restera subordonnée à la décision judiciaire »

Société XXX

C/

R.S.H.

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

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi

Statuant sur le pourvoi de la Société XXX, représentée par son Directeur Général ayant son siège social, [adresse] mais élisant domicile en l'étude de Son conseil Maître ANDRIAMADISON Julien, Avocat, 9, rue Indira Gandhi Antananarivo, contre l'arrêt n°013/REF/04 en date du 08 mars 2005 rendu par la Cour d'Appel de Toamasina, Chambre des référés, dans le litige l'opposant à R.S.H. ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation tiré des articles 25 et 26 de la loi organique n°2004.036 du 1^{er} octobre 2004, l'article 125 ali3 de l'ordonnance n°60.146 du 03 octobre 1960 sur le régime foncier de l'immatriculation pour fausse application, fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir en ce que la Cour d'appel déclare d'une part, que les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 125 de l'ordonnance 60.146 ne Concernant pas l'intimé R.S.H. et d'autre part en vertu de l'alinéa 3 du même article 125, la prénotation, simple mesure conservatoire ne peut être opposable aux tiers dont R.S.H. qui est un acquéreur de bonne foi alors que d'une part, l'alinéa 2 de l'article 125 de l'ordonnance 60.146 s'impose à tous sans distinction et d'autre part, il appartient au juge du fond déjà saisi et non à la juridiction des référés d'apprécier la bonne ou mauvaise foi de l'acquéreur ;

Vu le texte visé au moyen :

Attendu qu'aux termes de l'article 125 de l'ordonnance 60.146 du 1^{er} octobre 1960 sur le régime de l'immatriculation, la prénotation est une prérogative légale accordée sur requête à la partie intentant une action en annulation ou en modification des droits réels immobiliers ou charges inscrits et lui permettant de la mentionner souverainement sur le titre foncier que cette prénotation est une mesure purement Conservatoire et provisoire et la validité des inscriptions restera subordonnée à la décision judiciaire

Attendu en l'espèce que la Société XXX a formé tierce opposition contre la décision octroyant la propriété « Rochefortaise III » devenue « Androngatbe » par voie de prescription au profit du nommé Jean lequel l'a cédée à R.S.H. que cette procédure de tierce opposition est encore en cours devant le Juge du fond

Attendu ainsi que la Société XXX est en droit de faire préserver ses intérêts et droits sur ladite propriété en attendant l'issue du procès pour éviter un éventuel nouveau transfert:

D'où il suit que la Cour a fait une fausse application de la loi et excédé ses pouvoirs ;

Que sa décision mérite la censure de la Cour de Cassation:

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°13/REF/04 du 08 mars 2005 rendu par la Cour d'Appel de Toamasina, Chambre des Référés:

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:

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président;
- RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller - Rapporteur;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller, RAJOHARISON Rondro Vakana, Conseiller, RAHELISOA Odette, Conseiller, tous membres ;
- RASOAHARISOA Florine, Avocat Général;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier;

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