

Arrêt N° 198 du 8 novembre 2011

Dossier n°501/08-CO

**PROPRIÉTÉ – TERRAIN PRIVÉ – MUTATION – INSCRIPTION – IMMATRICULATION –  
PRINCIPE D’INTANGIBILITÉ DES MENTIONS ORIGINAIRES DU TITRE**

*« Le principe d'intangibilité du titre ne profite qu'aux mentions originaires du titre et ne se justifie plus pour les inscriptions ultérieures, mutations, constitutions de nouveaux droits réels ou charges, suppression des anciennes. »*

*Ainsi, encourt la cassation pour violation de la loi l'arrêt qui a étendu l'application de ce principe d'intangibilité à des mutations faites postérieurement au titre. »*

Ras.,Rs.,Rz.

C/

Époux Rn.,Rh.

**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 ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy le huit novembre deux mille onze, a rendu l'arrêt suivant

**LA COUR,**

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant sur le pourvoi de Ras., demeurant à [adresse] Rs., demeurant à [adresse], Rz., demeurant à [adresse], ayant pour Conseils Maître Annick RASOLOMANDIMBY RALITERA Avocat au Barreau de Madagascar, au lot II L 17 Ankadivato, 102 route circulaire, Antananarivo, contre l'arrêt n° 749 rendu le 21 mai 2008 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans la procédure qui les oppose aux époux Rn./ Rh. ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant ; défaut de répondre à conclusion ;

en ce que, la Cour d'Appel a rejeté la demande de rénovation faite par les requérantes aux motifs qu'aucune grave n'a été révélée depuis que l'ordonnance de clôture a été rendue ;

alors que, si l'ordonnance de clôture avait été révoquée, les requérantes auraient pu apporter leurs moyens de défense et ne seraient pas expulsées ;

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de révocation de l'ordonnance de clôture du juge de la mise en état, demande qui devait permettre aux demandeurs en cassation de présenter leur moyen de défense et d'obtenir gain de cause ;

Attendu cependant que, l'appréciation de l'opportunité ou non de la révocation d'une ordonnance de clôture relève du pouvoir souverain du juge de fond et échappe au contrôle de la Cour de Cassation ; que par ailleurs, les demandeurs en cassation ont eu toute latitude pour présenter leurs moyens de défense ; que de ce fait, le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur les troisième et quatrième moyens de cassation réunis tirés de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1<sup>er</sup> 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, non réponse à conclusions ;

en ce que la Cour d'Appel a retenu la bonne foi de Rh. dans l'acquisition de la propriété litigieuse pour ne pas annuler la mutation faite en son nom ;

alors que si Rh. a effectivement acquis le terrain en 1993 et pris connaissance du terrain comme il a été précisé dans l'acte de vente, il est impossible qu'elle n'ait pas vu Rs. et Rz. habiter les lieux (troisième moyen) ;

en ce que la Cour d'Appel a débouté Rs. et consorts de leurs demandes d'annulation de la mutation faite au nom de Rh. et les juges d'appel se sont contentés d'affirmer la bonne foi de cette dernière ;

alors qu' ayant été au courant du jugement correctionnel du 2 juillet 2003 qui a déclaré R.T coupable de stellionat, et qui l'a condamnée de ce chef, Rh. s'est toujours permise de muter en son nom le terrain litigieux ; que les juges d'appel ont ainsi feint d'ignorer l'existence de ce jugement correctionnel (quatrième moyen) ;

Attendu que les deux moyens réunis font grief à l'arrêt attaqué de n'avoir pas répondu aux conclusions des demandeurs en cassation ; que cependant les demandeurs n'ont pas précisés les conclusions n'ayant pas reçu de réponse de la part des juges de fond, que des éléments du dossier il ressort que tout au long des procédures d'instance et d'appel, les demandeurs en cassation n'ont pas déposé que deux conclusions datées respectivement du 22 mai 1998 et du 26 août 1998, dans lesquelles ils n'ont cependant pas fait état des griefs actuellement

soulevés ; que les moyens manquent en fait ne peuvent qu'être inopérants ;

Mais sur le deuxième moyen de cassation tiré de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1<sup>er</sup> 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 pris de violation de l'article 21 de l'ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, fausse application de la loi ;

en ce que les juges d'appel ont retenu comme motifs : « que l'immatriculation anéantit tout prétendu droit de propriété invoqué postérieurement à la délivrance du titre lequel est obtenu seulement après accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure ; qu'ensuite les actes de ventes non-inscrits au titre foncier ne pourraient pas annihiler les droits de propriétaires inscrits et c'est le cas d'espèce ; qu'enfin, l'article 122 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 stipule que toutes personnes dont les droits ont été lésées par la suite d'une immatriculation n'ont jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol, une action personnelle en dommages intérêts contre l'auteur du dol » ;

alors qu'il s'agit d'un terrain privé et non d'un terrain domanial ; que le texte évoqué par la Cour d'Appel ne s'applique pas au cas d'espèce car il ne s'agit pas ici d'une inscription originaire mais d'une inscription ultérieure au titre ; que l'annulation, la résolution d'une telle opération peut être répercutee au livre foncier ; que s'agissant d'une inscription postérieure au titre, il peut faire l'objet d'une modification, voire de suppression, surtout qu'une décision pénale a déjà constaté l'existence d'un stellionat effectué par le vendeur R.T; que tout acte de vente fait à la suite d'un détail de stellionat doit être annulé contrairement au motif allégué par l'arrêt attaqué ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que pour maintenir les dispositions de l'arrêt par défaut n° 749 du 21 mai 2008, confirmant le jugement n° 3508 du 27 septembre 2005 qui a débouté les consorts Ras. de leur demande d'homologation d'actes de vente et d'annulation du titre de la propriété dite « LOVASOA SAROBIDY III » titre n° 18.979 B, jugement qui a également dit qu'ils sont des occupants sans droit ni titre de ladite propriété, et ordonné leur expulsion manu militari, l'arrêt attaqué énonce : « que les opposants (les consorts Ras.) ont acquis le terrain litigieux en vertu des actes de vente successifs qu'ils ont conclus ; ledit terrain a été muté ultérieurement aux noms de R.B, Ras. et des époux Rn./ R.T, et devenu la propriété dite « LOVASOA SAROBIDY III » titre n° 18.979 B ;

Que l'immatriculation anéantit tout prétendu droit de propriété invoqué postérieurement à la délivrance du titre, lequel est obtenu seulement après accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure ;

Que les actes de vente non-inscrits au titre foncier ne pourraient pas annihiler les droits de propriétaires inscrits et c'est le cas en l'espèce » ;

Attendu qu'il ressort des énonciations des certificats de situation juridique en date du 23 mars 1999 (c.13.1 et 3 – dossier d'instance) qu'à l'origine la propriété dite « LOVASOA SAROBIDY III » titre n° 18.979 B était formée par la parcelle cadastrale n° 380 de la section AX dite « Ambohitrarahaba », canton d'Ilafy et appartenait à R.et R.V ; que la propriété dite « LOVASOA SAROBIDY III » titre n°18.979 B était obtenue en suite de la transformation en titre foncier d'immatriculation dudit titre cadastral ;

Attendu que le principe de l'intangibilité du titre affirmé par l'article 121 de l'ordonnance du 3 octobre 1960 ne profite qu'aux mentions originaires du titre et ne se justifie plus pour les inscriptions ultérieures, mutations, constitutions de nouveaux droits réels ou charges, suppression des anciennes ; que la loi des contrats reprend le dessus et la résolution d'une telle opération est répercutée au livre foncier ; qu'en étendant l'application de ce principe d'intangibilité à des mutations faites postérieurement à l'établissement du titre, l'arrêt attaqué a manifestement violé la loi et encourt la cassation ;

## **PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** l'arrêt n° 749 rendu le 21 mai 2008 par 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 les défendeurs 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 ;
- RAJAONA Andriamanakandrianana, Conseiller –Rapporteur ;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, RASAMIMAMY Angelain, RASOARINOSY Vololomalala Conseillers, tous membres ;
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général ;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier ;

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