

**INDIVISION – VENTE QUOTE-PART ABSTRAITE – PARTAGE COHÉRITIERS (NON)
–INTANGIBILITÉ (NON) – MUTATION TOTALITÉ PROPRIÉTÉ À ANNULER**

« La vente effectuée sur la totalité d'une propriété indivise non encore partagée, dont matériellement les droits de chaque co-indivisaire sont encore indéterminés pour ne pas être connus avec précision, mérite d'être annulée, quitte à l'acquéreur de régulariser ses droits de mutation après partage. »

K.N

Héritiers Ras. représentés par R.J

C/

Héritiers R.L :

R.G.A et consorts

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 les pourvois ;

- en date du 24 juin 2009, de K.N, [adresse], Antananarivo, ayant pour Conseil Maître RAHERIMANANA Saholoth, Avocat au Barreau de Madagascar, au lot 78 Avenue Rasoamanarivo Isoraka Antananarivo, contre l'arrêt n° 319 rendu le 27 avril 2009 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans la procédure opposant la demanderesse en cassation et les héritiers Ras., aux héritiers de feu R.J., les nommés, R.G.A, R.F, et R.S (procédure n°247/09-CO) ;

- en date du 18 août 2009, de la même demanderesse en cassation K.N, ayant pour Conseil Maître Alain RAZAFINDRALAMBO, Avocat au Barreau de Madagascar, contre la même décision (procédure n° 361/09-CO) ;
- en date du 14 septembre 2009, des héritiers Ras., à savoir R.J, A., B., C., D., E., F., G., H., I., J., K., L., M., représentés par R.J, demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maître RAJAONARISON Santanavalona, Avocat au Barreau de Madagascar, contre la même décision les opposant aux héritiers R.J (procédure n° 418/09-CO);

Joignant les pouvoirs en raison de leur connexité ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation proposé par Maître Alain RAZAFINDRALAMBO, le troisième moyen de cassation en ses deux branches proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalioth, le quatrième moyen de cassation proposé par RAHERIMANANA Sahalioth, le deuxième moyen de cassation proposé par Maître RAJAONARISON Santanavalona tirés de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1^{er} 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 des articles 121, 122 et 123 de l'ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, fausse application de la loi, violation et fausse interprétation de la loi,

en ce que, les Juges du fond tant d'instance que d'appel ont annulé l'inscription de la propriété dite « NOURSY » titre foncier n° 17-263-B ;

alors que, s'agissant d'une première inscription intangible au sens du régime foncier de l'immatriculation, la seule sanction consiste en des dommages intérêts (premier moyen de cassation proposé par Maître Alain RAZAFINDRALAMBO) ;

en ce que, la Cour a confirmé la décision qui a ordonné l'annulation de la mutation de la propriété aux seuls noms des consorts R.J ;

alors qu'étant propriétaire originaires de la propriété, les droits de R.J et consorts en qualité de propriétaire indivis de la propriété « NOURSY » est définitif et inattaquable, et que toute action tendant à la revendication d'un droit réel en cours de procédure est irrecevable (première branche du troisième moyen de cassation proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalioth) ;

en ce que, la Cour a ordonné l'expulsion des consorts R.J et de K.N sur la propriété litigieuse ;

alors que si les consorts R.G.A se sentent lésés par l'immatriculation au nom des consorts R.J, ils ne disposent pas de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas de dol d'une action personnelle en dommages intérêt contre l'auteur du dol (deuxième branche du troisième moyen de cassation proposé par

Maître RAHERIMANANA Sahalioth) ;

en ce que, la Cour d'Appel a prononcé l'annulation de l'acte de vente n°320 du 14 décembre 1995 ainsi que l'expulsion de K.N et la destruction des constructions sur l'autre moitié devant revenir aux héritiers de R.J ;

alors que, les inscriptions du droit des consorts R.J sur le titre foncier font preuve à l'égard de K.N en tant que tiers, que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés, les annulations ou modifications ultérieures ne peuvent être opposées aux tiers de bonne foi ; qu'aucune cause d'anéantissement n'a été mentionnée au moment où K.N a pris son inscription, en l'occurrence une prénotation inscrite par les consorts R.G ; que sa bonne foi est dès lors sans conteste et un tiers de bonne foi peut être inquiété même si le droit de son auteur est remis en cause (quatrième moyen de cassation proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalioth) ;

en ce que, le jugement d'annulation de la mutation a été repris par la Cour d'Appel aux noms des héritiers Ras. ;

alors que leur droit en qualité de propriétaires est définitif et inattaquable ; qu'aucune action en revendication d'un droit réel non révélé en cours d'action n'est recevable (deuxième moyen de cassation proposé par Maître RAJAONARISON Santanavalona) ;

Attendu sur les quatre moyens de cassation réunis, que dans le cas d'espèce, c'est le titre cadastral au nom de Rn. obtenu en vertu du jugement n°49 du 30 août 1933, qui est définitif et inattaquable et qui constitue le point de départ unique des droits réels et charges foncières existant sur les parcelles 155 et 156 de la Section BF Ilafy ; qu'il en résulte en effet des énonciations du certificat de situation juridique, que les droits des parties à la présente procédure ont été inscrits ultérieurement, et que le titre cadastral ci-dessus a été transformé en titre d'immatriculation ;

Que l'inscription obtenue par transformation dudit titre cadastral constitue une simple mutation annulable et modifiable au sens de l'article 123 de l'ordonnance foncière ; que l'intangibilité ne se justifie plus pour les inscriptions ultérieures, mutations, constitution de nouveaux de droits réels ou charges ;

Qu'enfin, l'arrêt attaqué ayant constaté et retenu en l'espèce l'état d'indivision, résultant par ailleurs des énonciations du titre, le véritable propriétaire d'un élément précis de l'immeuble n'est pas encore déterminé ; que la bonne foi ne saurait être invoquée que par celui qui tient ses droits du véritable propriétaire ;

Que les quatre moyens réunis sont donc inopérants et ne peuvent qu'être rejetés ;

Sur le troisième moyen de cassation proposé par Maître Alain RAZAFINDRALAMBO, et la deuxième branche du premier moyen de cassation proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalioth, tirés de

l'application de l'article 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1^{er} 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 la violation de procédure civile, défaut de réponse à conclusion constatée par écrit, absence, insuffisance de motifs ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle ;

en ce que, la Cour d'Appel n'a pas répondu aux conclusions du 23 février 2009 déposées par K.N ;

alors que ces conclusions faisaient état d'une prescription trentenaire (troisième moyen de cassation proposé par Maître Alain RAZAFINDRALAMBO) ;

en ce que, la Cour d'Appel n'a pas répondu aux conclusions déposées par K.N ;

alors que, cette dernière avait soulevé dans ses conclusions du 23 février 2009 la prescription trentenaire prévue par l'article 379 de la loi relative à la théorie générale des obligations, dans la mesure où Ras., auteur des consorts R.J est décédé le 14 mai 1950, suivant acte n° 1053 du 17 mai 1950, alors que la requête introductive d'instance des consorts R.G.A n'a été introduite que le 12 septembre 2005, soit cinquante ans plus tard (deuxième branche du premier moyen de cassation proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalito) ;

Attendu sur les deux moyens de cassation réunis, que s'il est exact que dans ses conclusions du 23 février 2009, la demanderesse au pourvoi avait exposé cette question de prescription, les juges ne sont cependant pas tenus de répondre aux simples arguments des parties ne constituant pas des chefs précis de demande formulés dans le dispositif des conclusions ; qu'il s'ensuit que les deux moyens réunis ne sauraient également être accueillis ;

Sur la première branche du quatrième moyen de cassation et le deuxième moyen de cassation proposés par Maître RAHERIMANANA Sahalioth, le deuxième moyen de cassation proposé par Maître Alain RAZAFINDRALAMBO, le premier moyen de cassation proposé par Maître RAJAONARISON Santanavalona tirés de l'application de l'article 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1^{er} 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 des articles 180 du code de procédure civile, 4 et 5 des dispositions liminaires du code de procédure civile, absence, insuffisance de motifs ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle, incompétence, fausse application et fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir, absence et contradiction de motifs mettant la Cour de Cassation dans l'impossibilité d'exercer son contrôle ;

en ce que, la Cour d'Appel a retenu que la vente conclue le 14 décembre 1995 suivant acte n°230 entre les consorts R.J et les héritiers Ras., n'est valable que pour moitié de la propriété « NOURSY » titre n° 17-236-B constituant leur part ;

alors que, la Cour d'Appel a en même temps ordonné l'annulation dudit acte de vente (première branche du quatrième moyen proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalioth) ;

en ce que, la Cour d'Appel, en constatant que la vente conclue le 14 décembre 1995 suivant l'acte n° 230 entre les consorts R.J et les héritiers de Ras. n'est valable que pour la moitié de la propriété « NOURSY » titre n° 17-263-B constituant leur part, a réglé d'emblée une question de partage de propriété ;

alors que, l'objet du litige concerne l'annulation de l'acte de vente n° 230 du 14 décembre 1995, l'annulation des mutations successives aux noms des héritiers Ras. au nom de K.N, ainsi que l'expulsion de ce dernier (deuxième moyen proposé par Maître RAHERIMANANA Sahalioth) ;

en ce que, la Cour d'Appel a déclaré la vente conclue le 14 décembre 1995 valable pour la moitié de la propriété dite « NOURSY », mais l'a toutefois annulée totalement, qu'elle a en outre ordonné l'expulsion de la demanderesse au pourvoi ainsi que la démolition des constructions sur une partie abstraite non déterminée, devant revenir proposé par Maître Alain RAZAFINDRALAMBO) ;

alors qu'un acte valable pour la moitié ne peut pas être annulé entièrement ; que l'expulsion et la démolition d'une construction sur une partie abstraite non déterminée par la Cour d'Appel donne des pouvoirs exorbitants aux héritiers R.L qui deviennent juges et parties (deuxième moyen de cassation proposé par Maître RAZAFINDRALAMBO) ;

en ce que, la vente passée suivant l'acte n°230 entre les héritiers de feu Ras. et K.N n'est valable que pour la moitié d'après la Cour d'Appel ;

alors qu'elle a aussi entièrement cet acte et ordonné l'expulsion de tout occupant et la démolition des constructions sur une partie non détournée devant revenir aux consorts R.G (premier moyen de cassation proposé par Maître RAJAONARISON Santanavalona) ;

Attendu sur les quatre moyens de cassation réunis, que le régime juridique de l'indivision est caractérisé par un double aspect, matériellement, les droits de chaque co-indivisaire sont indéterminés, chacun d'eux a des droits sur l'ensemble, mais aucun n'a droit exclusif sur tel élément précis, et abstraitement, les droits de chacun sont connus avec précision, ils sont déterminés par une fraction sur l'ensemble ;

Que chaque co-indivisaire est maître de sa quote-part abstraite, et ce droit sur cette quote-part abstraite est un droit individuel dont l'intéressé peut librement disposer ; que cependant si la vente par un co-indivisaire sur une partie déterminée de ce bien indivis est valable, l'efficacité d'un tel acte de disposition reste en suspens jusqu'au partage ; qu'en effet si après partage, le bien est mis dans le lot du co-indivisaire en question, ses actes sont rétroactivement consolidés, et dans le cas contraire, ses actes sont rétroactivement nuls comme étant accomplis par un non propriétaire sur le bien d'autrui ;

Attendu que la Cour d'Appel a relevé : « que les héritiers Ras. ne sont pas les seuls propriétaires exclusifs de la propriété en question car d'ailleurs, ils n'arrivent pas à prouver que seule leur mère est l'unique héritière de feu An.; que par conséquent, ils n'ont pas le droit de muter la propriété en cause en leurs seuls noms ; que la vente conclue le 14 décembre 1995 n'est valable que pour la moitié de la propriété constituant leur part car chaque groupe d'héritiers est maître de la quote-part abstraite » ;

Attendu que la Cour d'Appel n'a annulé la vente conclue le 14 décembre 1995 suivant n°230 que sur la moitié devant revenir aux héritiers de R.V; que l'expulsion de K.N et la destruction des constructions ne portent également que sur cette quote-part abstraite représentant la moitié ; que la décision attaquée a par ailleurs précisé « que la mutation opérée au nom de K.N et afférente à la totalité de la propriété mérite d'être annulée quitte à cette dernière de régulariser ses droits après partage » ;

Qu'en l'état de ces constatations, l'arrêt attaqué n'encourt aucun des griefs articulés aux moyens, et se trouve légalement justifié ;

Attendu en définitive, qu'aucun des moyens proposés aussi bien par K.N que par les héritiers Ras. n'est fondé ; que leur pourvoi ne peut qu'être rejeté.

PAR CES MOTIFS

Joint les pourvois ;

REJETTE les pourvois ;

Condamne les demandeurs 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 RANAIVO HARIVONY Bakolalalo, Président de Chambre, Président ;
- RAMIHAKAHARISOA Lubine, Conseiller – Rapporteur ;
- RASAMIMAMY Angelain, RAJAONA Andriamanakiandrianana, RASOARINOSY Vololomalala ;
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général ;
- RALIMANANATIRAY Zafitsheno, Greffier ;

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

