

ARRÊT N°5 du 13 mars 2012

Dossier n°565/06-CU

**1° PRENOTATION – SIMPLE MESURE CONSERVATOIRE NE CONFERANT PAS UN DROIT
QUELCONQUE – REFERE – TROUBLE MANIFESTEMENT ILLICITE**

2° PRIMAUTE DU TITRE DE PROPRIETE

« 1° La prénotation est une simple mesure conservatoire à l'égard du requérant et monitoire à l'égard des tiers ne conférant nullement au requérant un droit quelconque sur l'immeuble.

2° L'interdiction de préjudicier au principal ne met pas obstacle à la juridiction des référés de faire échec à un trouble manifestement illicite tel qu'une occupation sans droit ni titre.

La cour d'appel a bien souligné la primauté du titre de propriété en mettant en exergue la force probante des inscriptions sur le titre foncier ».

R. R. E.; Colonel S. R.; T.

C/

Confédération Suisse

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du treize mars deux mille douze, 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 les pourvois de R. R. E., demeurant au [adresse], et du Colonel Samby. R. T., demeurant à Ambolonkandrina Antananarivo, ayant pour Conseil Maître Annick RASOLOMANDIMBY RALITERA, Avocat au Barreau de Madagascar, au Lot II F 5 Ambondrona, 71, Rue Rainandriamampandry, Antananarivo, contre l'arrêt n° 1076 rendu le 23 août 2006 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans la procédure qui oppose les demandeurs en cassation et R. D. à la Confédération Suisse;

Vu les mémoires en demande et en défense produits;

Sur le premier moyen de cassation : pris 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 tiré de la violation de l'article 180 du code de procédure civile, violation de la loi, contradiction de motifs, défaut de réponse à conclusions, absence de motifs ;

En ce que, l'arrêt attaqué a ordonné l'expulsion du Colonel S. R. T. et de R. R. E. aux motifs, que la Confédération Suisse est la propriétaire inscrite sur le titre foncier, ainsi qu'il ressort du certificat de situation juridique versé au dossier, et que les consorts S. R. T. sont donc des occupants sans droit ni titre et doivent quitter les lieux ;

alors qu'au vu de ce certificat de situation juridique (pièce 3/2 de Maître Annick RASOLOMANDIMBY RALITERA) et de la requête à fin de prénotation (pièce 4/1 du même avocat) versés au dossier, il est mentionné que suivant ordonnance n° 2909 du 4 avril 2005 une prénotation y est inscrite le 28 avril 2005 à la requête de R. R. M. et consorts ; que parmi ces consorts figurent les noms du Colonel S. R. T. et de R. R. E. ; que malgré que l'existence de cette prénotation, ait été mentionnée également dans leurs conclusions du 24 mai 2006, la Cour d'Appel d'Antananarivo n'y a donné aucune réponse ; que la prénotation inscrite sur le certificat de situation juridique est révélatrice d'un droit que les requérants ont sur le terrain litigieux en vertu de l'ordonnance susvisée ; qu'il y a contradiction de motifs et défaut de réponse à conclusions (première branche) ;

en ce que les juges d'appel n'ont pas mentionné les visas des pièces produites telle que demandes de prescription acquisitive, requête en annulation de l'acte de vente entre KAUFMANN et la Confédération Suisse, ordonnance de prénotation ;

alors que l'article 180 du code de procédure civile exige leur mention dans les décisions de justice, et que l'article 410 du code de procédure civile préconise l'application des dispositions de l'article 180 suscité devant la juridiction d'Appel ; que la production de ces pièces justifie qu'il y a contestation sérieuse et des actions encore pendantes devant le Tribunal de fond rendant ainsi la juridiction des référés incompétente pour statuer ; que la décision de la Cour d'Appel encourt le reproche de l'absence de motifs (deuxième branche) ;

en ce que, malgré le fait que les requérants ont soulevé l'incompétence du juge des référés pour contestations sérieuses dans leurs conclusions en date du 24 mai 2006, l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ces demandes, mais a tout de suite statué sur le fond ;

alors que, qu'il y a eu défaut de réponse à conclusions, et l'article 180 du code de procédure civile en son dernier alinéa exige qu'un jugement et partant toute décision judiciaire soit motivée ; qu'il est de jurisprudence constante qu'une insuffisance de motifs équivaut à une absence de motifs (troisième branche) ;

Attendu sur les trois branches du premier moyen de cassation réunies, qu'il y a lieu tout d'abord de relever que la prénotation est une mesure essentiellement provisoire et destinée à la sauvegarde des droits qui ne sont pas immédiatement admissibles à l'inscription parce que contestés ou en cours de solution devant les juridictions ; que cette prénotation qui ne constitue qu'une simple mesure conservatoire à l'égard du requérant et monitoire à l'égard des tiers ne confère nullement au requérant un droit quelconque sur l'immeuble objet de la prénotation ;

Attendu par ailleurs, que si l'article 180 du code de procédure civile prescrit que soient mentionnés les visas des pièces produites, la mention dans l'arrêt attaqué " vu toutes les pièces du dossier " est suffisante pour satisfaire à cette exigence ; qu'en ce qui concerne les motifs de l'arrêt attaqué, la Cour d'Appel a bien souligné la primauté du titre de propriété dont dispose la Confédération Suisse sur les droits des simples occupants ; qu'en

mettant en exergue la force probante des inscriptions sur le titre foncier, l'arrêt attaqué a justifié légalement sa décision ;

Attendu enfin, que la juridiction des référés est ici appelée à statuer d'urgence sur l'expulsion d'occupants sans droit ni titre ; que l'urgence justifie sa compétence, et l'absence de préjudice au principal ne signifie pas interdiction de faire échec à un trouble manifestement illicite tel une occupation sans droit ni titre ; que les trois branches réunies du moyen s'avèrent ainsi inopérants ;

Sur le second moyen de cassation pris de l'application de l'article 86 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 tiré de la violation des articles 227 et 180 du code de procédure civile , excès de pouvoir, manque de base légale ;

en ce que les juges d'Appel ont énoncé que : " ...la juridiction de céans ne statue que provisoirement et que la décision d'expulsion n'a aucune incidence sur l'issue desdites procédures... " ;

alors que d'une part, ils ont jugé hors de leurs attributions juridictionnelles en affirmant sans fondement, ni de fait ni de droit que cette décision d'expulsion n'est que provisoire ; que le fait d'expulser le Colonel S. R. T. et R. R. E. du terrain litigieux a un impact considérable sur leurs demandes de prescription acquisitive ; qu'en effet, la loi sur la prescription acquisitive exige que les mises en valeur effectuées sur les propriétés demandées soient effectives, paisibles, de plus de vingt ans, durables et non équivoques ; qu'il est sans conteste que s'ils n'ont plus le droit de rester sur les lieux, leurs mises en valeur seront automatiquement considérées comme non effectives et ils seront déboutés de leurs demandes ; que cette expulsion qui a été faite dans le but de faire échec à ces demandes de prescription acquisitive n'a pas un caractère provisoire (première branche) ;

alors que d'autre part, l'arrêt attaqué a violé l'article 227 du nouveau code de procédure civile selon lequel : " ...les ordonnances sur référé n'ont qu'un caractère provisoire et ne préjugent pas ce qui sera décidé au fond ", car en confirmant l'ordonnance de référé n°8575 du 4 octobre 2005, sa décision d'expulsion a manifestement préjugé le fond, dont le débouté des requérants de leurs demandes de prescription acquisitive (deuxième branche) ;

alors que, encore d'autre part, les juges d'Appel n'ont mentionné ni les dispositions législatives, ni la source de jurisprudence, ni les décisions judiciaires valant jurisprudence y afférente pourtant requises par l'article 180 du code de procédure civile (troisième branche) ;

Attendu sur les trois branches réunies du deuxième moyen de cassation, que les demandeurs en prescription acquisitive n'ont aucun droit réel sur l'immeuble objet de leur demande, pas plus qu'ils ne peuvent prétendre à un maintien dans les lieux ; que face aux droits de propriété établi du propriétaire inscrit , l'occupation dont ils se prévalent ne bénéficie d'aucune protection légale, et se fait à leurs risques et péril, puisqu'ils n'ignoraient pas que l'immeuble est la propriété d'autrui ;

Que les motifs ci-dessus entièrement repris, les juges d'appel ont légalement motivé leur décision en énonçant les principes de droit sur lesquels ils fondent ledit arrêt

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

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

- Président : RAMANANDRAIBE RANAIVOHARIVONY Bakolalao
- Rapporteur : RANDRIANANTENAINA Modeste
- Magistrats : RASAMIMAMY Angelain, RABETOKOTANY Marcelline, RASOARIMALALA Rinah
- Parquet : RALISON Andriamanohery
- Greffier : RALIMANATIARAY Zafitseheno