

**(1) VENTE D'IMMEUBLE – APPRECIATION DES ELEMENTS DE PREUVE PAR LES JUGES DU  
FOND – MOYEN NOUVEAU – IRRECEVABLE**

**(2) IMMATRICULATION – CARACTERE DEFINITIF ET INATTAQUABLE DES INSCRIPTIONS  
ORIGINAIRES SUR LE TITRE FONCIER**

*(1) L'appréciation des éléments de preuve constitue une considération de fait relevant du pouvoir souverain des premiers Juges. Attendu que ce moyen nouveau, agité pour la première fois devant la Cour de cassation est irrecevable.*

*(2) Le caractère définitif et inattaquable du titre foncier ne s'attache qu'aux mentions originales consécutives à son établissement suite à une procédure régulière d'immatriculation ; une simple mutation obtenue par la transformation de titres cadastraux préexistant constitue une simple mutation annulable et modifiable. »*

M.M.L et cts

C/

Rk.

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

La Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale en son audience publique ordinaire du vendredi premier février deux mille treize, tenue au palais de ladite Cour, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

**LA COUR**

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur le pourvoi des consorts M.M.L, demeurant à [adresse], ayant pour Conseils Maître Rambeloson Noro et Liva Rambeloson, avocats, qui se sont pourvus en cassation contre l'arrêt n°33 du 22 janvier 2007 de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu par la Chambre Civile, 3<sup>eme</sup> section, dans le différend les opposant à Rk.:

Vu le mémoire en demande:

Sur le premier moyen de cassation pris de la violation des articles 26 alinéa 6 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 180 in fine du Code de Procédure Civile,

pour violation de la loi et dénaturation d'un écrit, équivalant à un défaut de base légale. en ce que l'arrêt, pour confirmer la validité de la vente de la totalité de la propriété revendiquée par le défendeur au pourvoi, avait simplement visé l'exploit d'huissier en date du 11 juillet 1972, pour déduire que les héritiers M. n'auraient plus à contester cette vente, puisqu'ils auraient cédé leur part à R.F, alors que l'article 180, in fine, du Code de Procédure Civile emporte obligation aux juges de motiver leurs décisions ;

Vu lesdits textes de Loi:

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt déferé de n'avoir pas reproduit la teneur de l'exploit du 11 juillet 1972 et d'en analyser le contenu avant de lui attribuer un sens qui n'est pas le sien qu'il allègue que la constatation imprécise de faits nécessaires à l'application du droit constitue un défaut de base légale, et, par voie de conséquence une violation de l'article 180 du Code de Procédure Civile et ne permet pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle ;

Attendu que l'arrêt attaqué, pour statuer ainsi, a dit :

« Attendu qu'il est fait grief à la transaction en ce que certains propriétaires indivis, en l'occurrence les héritiers M., n'ont pas figuré dans l'acte de vente du 12 juillet 1980, ni dans celui du 19 avril 1986 ;

Attendu, cependant, qu'il résulte des pièces du dossier, notamment de l'exploit d'huissier en date du 11 juillet 1972, que Mme M.M.L a cédé la quote-part abstraite (le 1/6) des héritiers M. à R.F ;

Attendu, certes, que ces motivations n'ont pas reproduit en entier la teneur de l'exploit du 11 juillet 1972; qu'il convient, toutefois, de rappeler qu'une décision de justice constitue un ensemble, dont il ne faut pas dissocier les éléments qu'il y a alors lieu de relever que, quelques lignes auparavant, la Cour a souligné, dans son exposé des faits, qui constitue en quelque sorte une analyse des éléments en sa possession, que:

« Suivant sommation interpellative en date du 11 juillet 1972, servie à la requête de R.F, agissant en son nom personnel qu'au nom de ses cohéritiers, il ressort que M.M.L a accepté de céder sa part, 1/6 de la parcelle cadastrale n°1887 sise à Andavamamba, qui est achetée par la Seimad à la requérante, qui lui a payé les 54,166 Fmg »

Attendu que les termes de ces propos révèlent que la Cour, contrairement aux assertions du moyen, a bien examiné le contenu de cet exploit du 11 juillet 1972, avant de pouvoir s'exprimer ainsi qu'en tout cas, l'appréciation des éléments de preuve constitue une considération de fait relevant du pouvoir souverain des premiers juges et échappe au contrôle de la Cour de Cassation; que le moyen, qui s'y attaque, ne saurait prospérer;

Sur le deuxième moyen de cassation, en sa première branche, pris de la violation des articles 26 alinéa 2 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant 27 et 28 du décret 60.529, règlementant l'application de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960, relative au régime foncier de l'immatriculation, en ce que au vu de l'exploit d'huissier en date du 11 juillet 1972, la Cour a constaté que les héritiers M.auraient vendu leur part sur la parcelle cadastrale 1887 devenue « Fanambinana CCXLII », titre n°36 495-A, le 02 juillet 1986, alors que toute vente d'immeuble doit faire l'objet d'un contrat, acte authentique ou authentifié, conditions exigées par les textes de loi sus évoqués ;

Vu lesdits textes de Loi

Attendu que cette branche du moyen reproche à la Cour de ne pas avoir, d'office, alors qu'il lui a été soumis l'appréciation de la validité d'une vente d'immeuble, appliqué les règles qui s'imposaient, notamment les formes et les formalités légales prescrites en matière de vente d'immeubles et qui y sont visées,

Attendu que ce moyen, agité pour la première fois devant la Cour de Cassation, est nouveau et, partant, irrecevable ;

Sur la seconde branche du moyen, pris du refus d'application des articles 121 et 122 de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960, relative au régime foncier de l'immatriculation en ce que la Cour a confirmé le jugement n°841 du 18 mars 1998 qui a ordonné la mutation de la totalité de la propriété querellée au nom de Rakotomanga, alors que, conformément aux stipulations de l'article 121 de cette Ordonnance, le titre foncier établi en suite de la procédure d'immatriculation dans les formes et conditions, qui seront déterminées ...est définitif et inattaquable... et qu'aux termes de l'article 122 de cette même Ordonnance, toute personne, dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation, n'a jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement, en cas de dol, une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol ;

Vu lesdits textes de Loi ;

Attendu que cette branche du moyen reproche à la Cour d'avoir omis de vérifier, suite à la procédure d'immatriculation de la parcelle cadastrale de l'immeuble litigieux, si les propriétaires inscrits originellement pouvaient faire l'objet d'une demande de radiation, sans qu'aucun acte de cession volontaire n'ait été intervenu si toute acte en revendication d'un éventuel droit réel, non révélé en cours de procédure, était recevable, que la Cour d'Appel aurait, tout simplement, perdu de vue que l'inscription des noms des propriétaires sur le titre foncier, en suite de la procédure d'immatriculation, était définitive et inattaquable ;

Mais attendu qu'il convient de faire remarquer que le caractère définitif et inattaquable du titre foncier ne s'attache qu'aux mentions originaires consécutives à son établissement, suite à une procédure normale d'immatriculation que l'inscription, dans l'éventualité d'un titre obtenu par transformation de titres cadastraux préexistant, comme c'est le cas en l'espèce, constitue une simple mutation annulable et modifiable au sens de l'article 123 de l'Ordonnance foncière ;

Attendu, par conséquent, que la Cour n'encourt donc pas le reproche de cette branche du moyen que, par ailleurs, l'appréciation de la force probante des documents et pièces versés au dossier relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de Cassation;

### **PAR CES MOTIFS**

REJETTE le pourvoi

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale le jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Messieurs et Mesdames

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président
- RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller – Rapporteur
- RANDRIAMA??????? Jules, Conseiller, RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RAHARISOASEHENO Injaikarivony, Conseiller, tous membres,
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général,
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier

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