

ARRÊT N° 41 du 14 mai 2013

Dossier : 275/11-CO

**ACTION EN REVENDICATION – PRESCRIPTION DÉCENNALE - PRIMAUTÉ DU TITRE
ANTÉRIEUR**

« Toute action en revendication se rapportant à l'inscription d'un droit réel sur un titre foncier d'immatriculation sera prescrite et irrecevable après dix ans du jour de l'inscription.

L'antériorité d'un titre d'un immeuble fait primer ledit titre sur tout autre délivré ultérieurement.

Les héritiers du propriétaire inscrit sur le cadastre indigène de l'immeuble litigieux, tiennent leurs droits de leur auteur et sont les propriétaires actuels dudit immeuble. »

R.B

C/

Héritiers de Raz.

RÉPUBLIQUE 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 publique ordinaire du mardi quatorze mai deux mille treize, 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 le pourvoi de R.B demeurant [adresse], élisant domicile en l'étude de son conseil Maitre Ramanandraibe Razafindrazaka Haritiana, avocat, contre l'arrêt n°258 du 02 mars 2011 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant aux héritiers de Raz.;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur les premier et quatrième moyens de cassation réunis, tirés de l'article 26 alinéa 2 et 6 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême, pris de la violation de l'article 61 de la loi 60.004 du 15 février 1960 relative à la procédure d'acquisition de terrain domanial, pour fausse application et/ou fausse interprétation de la loi, insuffisance de motifs équivalant à absence de motifs, défaut de réponse à conclusion, en ce que l'arrêt attaqué a déclaré recevable l'action en expulsion de R.B du terrain litigieux par les héritiers Raz. alors que selon l'article 61 précité toute action quelconque en responsabilité ou revendication se rapportant à l'inscription d'un droit réel sur un titre foncier d'immatriculation sera prescrite et irrecevable après dix ans du jour de l'inscription »;

L'inscription des droits de R.B sur ledit terrain date du 26 juillet 1995 soit depuis 14 ans à la date de l'assignation des héritiers de Raz.; (premier moyen)

en ce que la Cour d'Appel a tout de suite statué sur le fond du litige sans répondre à l'exception de prescription de l'action des héritiers de Raz. alors que R.B a soulevé cette irrecevabilité de l'action des héritiers de Raz. dans des conclusions déposées à l'audience du 02 juin 2010; En effet, la Cour d'Appel n'a pas répondu à la demande d'irrecevabilité de l'action des héritiers Raz. par R.B, ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle (quatrième moyen)

Attendu que l'article 18 de la loi 60.004 du 15 février 1960 précise « en dehors des terrains immatriculés ou cadastrés au nom des particuliers ou appropriés en vertu de titres réguliers de concession ou off selon les règles du droit commun public ou privé les occupants délimite ainsi le domaine d'application de l'article 61 de la même loi;

Attendu qu'en l'espèce, à l'origine, le terrain litigieux a été cadastre au nom de Raz., a été par la suite immatriculé au nom de l'Etat Malagasy et vendu à R.B:

Attendu qu'il s'ensuit que l'article 61 de la loi 60.004 du 15 février 1960, relatif au régime des terrains ayant donné lieu à la délivrance d'un titre domanial ou qui auront fait l'objet de dotation ne s'applique pas au présent litige et qu'ainsi la prescription dont se prévaut le demandeur au pourvoi ne saurait jouer

Attendu ainsi que le moyen manquant en droit est inopérant et doit être écarté ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis de l'article 26 alinéa 2 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation des articles 45 et 61 de la loi 60.004 du 15 février 1960 sur la procédure d'acquisition du terrain domanial, pour fausse application ou fausse interprétation de la loi, contradiction de motifs équivalant à absence de motifs, ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle, en ce que pour déclarer que R.B n'a plus aucun droit sur la propriété litigieuse, larrêt attaqué énonce que la propriété dont s'agit est un immeuble cadastré sous le statut de droit malgache et que la matrice cadastrale primera le titre d'immatriculation délivrée à l'Etat Malagasy alors que ladite propriété a été immatriculée au nom de R.B suivant la procédure d'acquisition d'un terrain domanial prescrite par la loi 60.004 du 15 février 1960, et à titre onéreux:

En application des articles 18 et 26 et 45 de la susdite loi le titre délivré est définitif et inattaquable et purge l'immeuble de toute revendication et constitue le point de départ des droits réels et charges foncières existant sur l'immeuble au moment de son immatriculation, étant évident que la propriété litigieuse n'est plus un immeuble cadastré mais un terrain immatriculé suivant une procédure définie par la loi : (deuxième moyen)

en ce que pour prononcer l'expulsion de R.B de la propriété querellée, la décision attaquée a tout simplement déclaré que la malice cadastrale primera le titre d'immatriculation délivré à l'Etat Malagasy, conformément aux dispositions de l'article 6 de l'ordonnance 60.146 du 3 octobre 1960 alors qu'avant de prononcer l'expulsion de R.B de ladite propriété et la démolition des constructions y érigées, la Cour d'Appel aurait dû en premier lieu annulé le titre foncier 16 588 B de la propriété dite Fanomezantsoa II. En effet, il est inconvenable qu'un propriétaire inscrit officiellement sur le titre foncier soit expulsé de sa propriété alors

qu'aucune décision, ni administrative ni judiciaire n'a prononcé l'annulation de son droit de propriété sur ce terrain (cinquième moyen)

Attendu qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article 6 de l'ordonnance foncière 60.146 du 03 octobre 1960 au cas où l'immeuble cadastré sous le statut du droit malgache conformément au décret du 25 août 1929 serait en tout ou en partie immatriculé par erreur dans la suite, à la requête et au nom d'une autre personne que le propriétaire mentionné à la matrice cadastrale, la matrice cadastrale primera le titre d'immatriculation. Si dans le cas inverse un immeuble préalablement immatriculé était cadastré, le titre foncier primerait et la matrice cadastrale serait annulée :

Attendu qu'il résulte de telles dispositions que l'antériorité d'un titre d'un immeuble (foncier ou cadastral) fait primer ledit titre sur tout autre délivré ultérieurement ;

Attendu en l'espèce que pour confirmer le jugement n°4530 du 10 décembre 2009 ayant ordonné l'expulsion du demandeur au pourvoi, l'arrêt attaqué a retenu que la matrice cadastrale au nom de Raz. a été établie en 1936 :

Que le titre d'immatriculation relatif au même immeuble a été délivré au nom de l'Etat Malagasy le 03 novembre 1994 ;

Que les droits de R.B ont été inscrits suite à une vente passée entre l'Etat Malagasy et lui-même le 19 juillet 1995 ;

Attendu qu'en faisant prévaloir dans ces conditions la matrice cadastrale intervenue antérieurement au titre foncier au profit de l'Etat Malagasy, l'arrêt attaqué a fait une juste application de la loi ;

Attendu qu'il s'ensuit que contrairement aux assertions des moyens, le titre foncier attribué à R.B, résultant d'une vente suite à la transformation d'une matrice cadastrale en titre foncier d'immatriculation n'est qu'une inscription suite à une mutation ultérieure et non une inscription originale ;

Attendu que loin d'avoir violé la loi, l'arrêt attaqué en a fait une juste application;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'article 26 alinéa 6 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pour contradiction de motifs en ce que la décision attaquée a déclaré recevable la demande d'expulsion et de démolition formulée par les héritiers de Raz. alors qu'une action en expulsion appartient au seul propriétaire. Or il est relevé que Sc. s'est toujours présenté comme représentant des héritiers de Raz. dans l'action en expulsion de R.B. Cependant la propriété a été vendu à R.H par Raz.;

R.H a laissé comme seul héritier Sc. suivant acte de notoriété n°104, du 29 novembre 1991 et donc il n'est pas héritier de Raz. inscrite comme propriétaire de la parcelle cadastrale 308 de la section D dite Ambohikely

Bongatsara;

Aucune publication ni mention de la vente faite à R.H ne figure au dossier ;

Ainsi avant que le terrain ne vienne à l'Etat Malagasy, Raz. est la seule propriétaire inscrite ;

Ainsi, les héritiers Raz. n'ont qu'un droit de jouissance sur le terrain litigieux et ne sont pas propriétaires ;

Attendu qu'il ressort des éléments constants du dossier qu'il est reconnu que Raz. est la propriétaire inscrite sur le cadastre indigène de l'immeuble litigieux ;

Que ses héritiers, contrairement aux assertions du moyen, tenant leurs droits de leur auteur sont les actuels propriétaires dudit immeuble et sont libres de désigner leur représentant ;

Attendu qu'il s'ensuit que le moyen est inopérant et doit être rejeté,

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens.

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

Où étaient présents:

Mesdames et Messieurs:

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;
- RASAMIMAMY Angelain, Conseille - Rapporteur;
- RABOTOVAO Gisèle, Conseiller, RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller,
RAMIADANARIVO Simone, Conseiller, tous membres;
- RAKOTONINDRAINY Edmond, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi

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