

ARRET N°39 du 6 février 2015

Dossier n°71/05-CO

**VENTE NI HOMOLOGUÉE NI INSCRITE AU TITRE – MUTATION PAR DÉCÈS – ANNULATION
(NON)**

**« L'acte de vente ni homologué ni mentionné au titre au moment de l'inscription de la mutation par décès du
vendeur n'est pas annulable »**

J.

C/

B.E.

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

La Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale en son audience publique ordinaire du vendredi six février deux mille quinze, 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 J., domiciliée en l'étude de son conseil Maître Michel Botralahy, Avocat, contre l'arrêt N° 557 rendu le 27 Octobre 2004 par la Chambre civile de la Cour d'Appel de Mahajanga dans l'affaire l'opposant à B.E. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le premier moyen de cassation : tiré de la violation de l'article 5 du Code de Procédure Civile et d'une règle jurisprudentielle en ce que, l'arrêt attaqué n'a pas statué sur la demande d'homologation de l'acte de vente sous seing privé conclu entre B.A. et P. le 27 Décembre 1953 alors que cet acte est opposable à Beanday Eugène puisqu'aux termes de la jurisprudence " ne doivent pas être considérés comme des tiers les ayants droits du propriétaire d'un immeuble immatriculé au regard des conventions passées par leur auteur et dès lors les héritiers du défunt ne sauraient opposer à l'acquéreur qui invoque l'acte de vente le défaut d'inscription dudit acte avant le décès d'un vendeur "

Attendu que la Cour d'Appel dans ses motivations a dit que " Attendu que par ailleurs, J., un des cohéritiers de Misy P. se prétend avoir des droits sur la propriété Sainte Julienne en vertu d'un acte de vente conclu entre B.A. et Misy P. en date du 27 décembre 1953, un lot portant n°205408 après ses conclusions du 14 février 2004. Que le problème qui se pose est relatif à la modification du titre foncier par suite des faits survenus après l'immatriculation, étant entendu que B. a fait à son nom la propriété dite Sainte Julienne sur l'ensemble des deux lots. Attendu qu'au moment de l'inscription des droits de Bezandry la propriété querellée a été libre de toutes charges et droits réels autre que celui du propriétaire, qu'ainsi c'est à juste titre que le conservateur de la propriété foncière a ordonné la mutation de la propriété Sainte Julienne à B.E. ; que si effectivement, Misy P. a eu des droits sur ladite propriété, il n'aurait pas manqué de faire inscrire ses droits sur le titre, qu'ainsi après le

décès de Misy P. survenu le 6 mai 1970, J., un des cohéritiers est mal venue à prétendre des droits sur la propriété dite Sainte Julienne qui a été transférée à B.E. depuis la date de son inscription le 10 mars 1998 " ;

Attendu qu'au vu de ces énonciations, les juges du fond ont implicitement rejeté l'homologation de l'acte de vente sollicitée ; qu'en conséquence, le moyen qui tente de remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond est inopérant ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 5 du Code de procédure Civile, en ce que la Cour d'Appel de Mahajanga par l'arrêt attaqué n'a pas statué sur la demande de sursis à statuer de J. sur laquelle le premier juge avait omis de statuer alors que le juge doit statuer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ;

Attendu que le sursis à statuer sollicité résulte de la demande de faire constater l'accomplissement de la prescription à l'encontre des droits inscrits sur la propriété litigieuse;

Que la Cour , en motivant son arrêt ainsi qu'il suit " . . . les moyens invoqués par J. demandant à la Cour de faire constater par la Commission administrative l'occupation pendant plus de vingt années et de la mise en valeur de cet immeuble par son père et par elle, étant donné qu'on ne peut pas demander par voie de conclusions et comme moyen de défense le bénéfice de la prescription acquisitive ", a répondu implicitement mais nécessairement à la susdite demande ;

Que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 123 de l'Ordonnance 60-146 du 3 octobre 1960 en ce que la Cour d'Appel de Mahajanga, pour ordonner l'expulsion de J. de la propriété litigieuse a estimé que les inscriptions faites sur le titre foncier opérant mutation par décès de la propriété immatriculée dite " Sainte Julienne " au nom de B.E. ne saurait être annulées alors que cet article susvisé dispose que le titre foncier et les inscriptions conservant le droit qu'il relate tant qu'ils n'ont pas été annulé, rayé et modifié et font preuve à l'égard des biens que la personne qui est dénommée, est réellement investie des droits qui y sont spécifiés ;

Attendu que le moyen attribue des motifs qu'il ne contient pas; qu'il s'avère inopérant,

Sur le quatrième moyen de cassation tiré de la fausse interprétation de l'article 18 du décret n°60.529 du 28 décembre 1960 en ce que la Cour d'Appel de Mahajanga a estimé que les droits des ayants droits de P. résultant de la vente conclue entre celui-ci et B.A. lesquels n'avaient pas été inscrits sur le livre foncier avant la mutation par décès de la propriété susdite au nom de B.E. , ne pouvaient plus y être inscrites alors que cet article 18 autorisé une fois ladite vente homologuée, la modification de l'inscription sur le livre foncier ;

Attendu en l'espèce que l'acte de vente intervenu entre B.A. et P. n'étant pas homologué au moment de l'inscription de la mutation par décès de Bezandry au profit de B.E., il n'y a pas eu violation de l'article visé au moyen ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Confisque l'amende de cassation ;

Condamne la défenderesse aux frais et 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 :

-RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président;

-RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller - Rapporteur ;

-RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, RAJAONARIVELO Noémie Raymonde, Conseiller, tous membres ;

-RAKOTOJAONA Jean Pierrot, Avocat Général;

-RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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