

ARRÊT N° 162 du 15 mai 2015

Dossier : 430/08-CU

PRÉNOTATION – MESURE CONSERVATOIRE

« La prénotation ne constitue qu'une mesure conservatoire ; le litige encore pendant devant le juge du fond et le défendeur au pourvoi n'étant pas encore détenteur du titre foncier. La validité des inscriptions ultérieures, conservation ou prénotation, restera subordonnée à la décision judiciaire. »

A.R.

C/

R.N.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR COUR DE CASSATION CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze mai 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 A.R., demeurant au [adresse 1] ayant pour conseil Maître Randrianimanga Colette, avocat, contre l'arrêt n°733 du 23 mai 2007 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant R.N. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur les premier moyen et deuxième moyen de cassation réunis, tirés de l'article 26 alinéas 2 et 6 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 de l'article 234 du Code de Procédure Civile, de l'article 125 de la loi 60.146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation pour fausse application de la loi, manque de base légale, dénaturation des faits en ce que, pour confirmer l'ordonnance entreprise tendant à la rétractation de l'ordonnance sur requête laquelle a autorisé la prénotation, la Cour d'appel a fondé sa décision sur le fait que la propriété appartient à l'Etat Malagasy et la propriété objet de la prénotation est déjà acquise par R.N. alors que la Cour d'Appel a fait siens les motifs du premier juge sur le fond du litige, le juge du fond régulièrement saisi du litige n'a pas encore rendu sa décision n' pas encore rendu sa décision définitive (premier moyen) ;

En ce que la Cour d'Appel , pour confirmer l'ordonnance entreprise s'est contentée de soulever que la propriété objet de la prénotation est déjà inscrite au nom de R.N. alors que l'article 125 de la loi 60 146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation prévoit que la validité des inscriptions ultérieures sur le titre foncier, conservation ou prénotation , restera subordonnée à la décision judiciaire (deuxième moyen) ;

Vu les textes de loi visés aux moyens ;

Attendu que les moyens réunis reprochent à l'arrêt attaqué de s'être basé sur le fait que la propriété litigieuse, objet de la prénotation, est déjà inscrite au nom du défendeur au pourvoi;

Attendu que la prénotation ne constitue qu'une simple mesure conservatoire, à l'égard du requérant, ne lui confère un droit quelconque sur l'immeuble et ne fait pas obstacle à des inscriptions ultérieures notamment à la suite de l'aliénation de l'immeuble, la validité desdites inscriptions demeurant simplement subordonnée à la décision judiciaire relative au litige, objet de la prénotation ;

Attendu que l'autorisation d'une inscription par voie de prénotation est subordonnée à l'existence d'un litige opposant les parties devant le juge du fond ;

Attendu qu'il résulte des éléments de la procédure que le litige objet de prénotation est encore pendante devant la juridiction du fond et n'a pas reçu solution définitive, que le défendeur au pourvoi n'est pas encore détenteur du titre foncier, la propriété litigieuse, selon les certificats de situation juridique produits n'appartenant pas au défendeur mais à l'Etat Malagasy, la vente en date du 16 novembre 1995 inscrite sur le titre le 20 juillet 2005 l'étant encore dans la partie " change " ;

Attendu qu'il s'en suit qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué a violé la loi et encourt la cassation ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE en toutes ses dispositions l'arrêt attaqué ;

Renvoie la Cause et les parties devant la même juridiction, autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne le défendeur 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;

- RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller - Rapporteur ;

- RAZAFINDRAMAVO Francine, Conseiller, ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, RALAISA Ursule, Conseiller, tous membres ;

- RALINORO Saholiarinala, Avocat Général;

- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, Greffier.

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