

**TRANSFORMATION – FONCIER – IMMATRICULATION – MUTATION – TITRE – ANNULÉ –
CONSERVATEUR**

« Selon les dispositions de l'article 19 du décret n° 60-529 du 28 décembre 1960 réglementant les modalités d'application de l'ordonnance n° 60-146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier d'immatriculation, dans le cadre de la transformation du titre foncier par suite de faits survenus postérieurement après l'immatriculation et en cas de mutation totale, l'ancien titre est nécessairement annulé par le conservateur. »

Héritiers RAZ. et consorts

C/

R.J.L.

RÉPUBLIQUE 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 deux septembre deux mille seize, 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 des Héritiers de feu RAZ., de R.T., de R.M. et consorts, demeurant à [adresse], élisant domicile en l'étude de Me Razafiniarivo Henri, Avocat, Mahazoarivo, Antananarivo, contre l'arrêt n°280 du 20 mars 2013 de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans la procédure qui les oppose à R.J.L. et l'Etat Malagasy ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la Loi organique n°2004-036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, et pris de la violation des articles 169 et 171 in fine du Code de procédure civile modifié, violation et fausse application de la loi, excès de pouvoir,

En ce que la notification est requise et qu'une copie de l'ordonnance de clôture doit être adressée aux parties ou délivrée à leur défenseur pour qu'ils puissent prendre des dispositions nécessaires pour leur défense,

Alors que tel n'est pas le cas en l'espèce ; (première branche)

En ce que le juge de la mise en état a rendu une ordonnance de clôture,

Alors que l'instruction n'est pas terminée ; qu'en effet, l'exécution de l'arrêt ADD n°676 du 01 juillet 2009 n'a pas été exécutée par la Direction des Domaines d'Antananarivo concernant le compulsoire du dossier foncier ayant abouti à la reconnaissance de propriété définitive à R.J.L. ;

Qu'il y a violation flagrante des articles 169.4 et 170 du Code de procédure civile ; (deuxième branche)

Et en ce que le juge de la mise en état n'a pas pris une ordonnance de radiation motivée en pareil cas, ni notifié copie de cette ordonnance à chacune des parties dont les demandeurs au pourvoi; qu'il y a violation des dispositions de l'article 170.3 du même texte ; (troisième branche)

Vu lesdits textes ;

Sur les trois branches réunies

Attendu que le moyen pris en ses trois branches n'ayant pas été soulevé en appel apparaît nouveau et partant irrecevable;

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation des articles 385, 387 et 388 in fine du Code de procédure civile, violation de la loi, manque de base légale,

En ce que plus de trois ans se sont écoulés depuis l'arrêt l'ADD n°676 du 01 juillet 2009 jusqu'à la date de l'ordonnance de clôture survenue le 04 décembre 2012 sans qu'aucune diligence n'ait été faite par la Direction des Domaines d'Antananarivo dans la présente procédure; qu'il s'ensuit que la péremption d'instance est largement acquise;

Vu lesdits textes ;

Attendu que toute instance est périmée par discontinuation des poursuites ; que la discontinuation des poursuites suppose l'abstention volontaire de faire des actes susceptibles de faire avancer la procédure;

Que l'on en induit que la péremption ne joue pas lorsque les initiatives procédurales échappent à l'une ou à l'autre des parties ;

Attendu en l'espèce que la non-exécution de la mesure préparatoire ordonnée qui relève du Service des Domaines n'est pas imputable au défendeur ;

Qu'ainsi la péremption d'instance n'est pas acquise ;

Sur le quatrième moyen de cassation touchant l'ordre public dans la mesure où la démolition de plusieurs habitations en dur sur les lieux où vivaient depuis 1977 les conjoints RAZ. a été ordonnée par le jugement attaqué,

Alors que certaines de ces constructions ont été bâties depuis 1977, bien avant 1992, date de l'acte administratif portant reconnaissance de propriété définitive au profit du défendeur au pourvoi ; que l'ordre public est menacé tel qu'il résulte des pièces produites au dossier ;

Attendu que le moyen ne vise aucun texte de loi que l'arrêt attaqué aurait violé ;

D'où il suit que le moyen non conforme aux prescriptions impératives de l'article 40 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême n'est pas recevable ;

Mais sur le troisième moyen de cassation pris de la violation des articles 180 et 410 du Code de procédure civile, dénaturation des éléments de preuve, manque de base légale,

En ce que pour déclarer mal fondés les appels interjetés par RAZ. Pasteur, R.T. et Rasoarimanga Meltine ainsi que les intervenants volontaires R.B. et consorts, l'arrêt attaqué a statué en l'état en déclarant que l'arrêt ADD n°676 n'a pas reçu exécution par le service foncier concerné et qu'il échet d'y passer outre, confirmant en cela le jugement civil n°2150 du 09 août 1999,

Alors que le compulsoire du dossier foncier ordonné par l'ADD précité permet de déceler toutes irrégularités commises par R.J.L. ayant abouti à la reconnaissance de propriété définitive du terrain domanial à son profit ;

Vu lesdits articles ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier que RAZ. est inscrit en qualité de propriétaire sur le titre foncier de la propriété dite " Fanantenana X ", TF n°1790-C sise à Imerintsiatosika en vertu d'un titre de vente approuvé le 30 août 1973 et inscrit le 18 mars 1975 sur les livres fonciers ;

Que suivant acte de vente approuvé le 14 mai 1992 et inscrit sur les livres fonciers le 28 juillet 1992, la susdite propriété a été cédée par l'Etat malagasy représenté par le Président de la Délégation spéciale auprès du Faritany d'Antananarivo à R.J.L. ;

Attendu que la Cour d'appel, pour passer outre à l'exécution de la mesure d'instruction prescrite par son ADD n°676 du 01 juillet 2009, a invoqué l'ancienneté de l'affaire et a confirmé le jugement ayant ordonné l'expulsion des consorts RAZ. Pasteur de la propriété en cause pour occupation sans droit ni titre en se fondant sur le droit de propriété définitive et irrévocable de R.J.L. tout en occultant le droit de propriété invoqué par RAZ. Pasteur ;

Attendu qu'aux termes de l'article 19 du Décret n°60-529 du 28 décembre 1960 réglementant les modalités d'application de l'ordonnance n°60-146 du 03 octobre 1960 relative au Régime foncier d'immatriculation, dans le cadre de transformation du titre foncier par suite de faits survenus postérieurement après l'immatriculation, et en cas de mutation totale, l'ancien titre est nécessairement annulé par le Conservateur ;

Que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Attendu dès lors qu'en présence de deux titres délivrés au nom de deux personnes différentes coexistant sur la même propriété, la Cour ne saurait juger en toute connaissance de cause sans que le compulsoire du dossier de la Direction des Domaines ayant abouti à la reconnaissance de propriété définitive en faveur de R.J.L. ne soit soumis à son examen et alors que ladite mesure est susceptible de donner solution définitive au litige et qu'elle ne saurait valablement s'abriter derrière la considération de pure commodité fondée sur l'ancienneté de l'affaire pour statuer en l'état ;

D'où il suit qu'en se déterminant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a privé sa décision de base légale ;

Que le moyen est fondé et la cassation encourue ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°280 du 20 mars 2013 de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende ;

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 :

- RASOLO Elise Alexandrine, Président de la Cour de Cassation, Président;
- RAHARISOASEHENO Injaikarivony, Conseiller - Rapporteur ;
- RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller, RAJERISON Arsène, Conseiller, TOBSON Emma Augustine, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONDRASOA Jean Fidèle, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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