

ARRET N°361 du 19 mai 2017

Dossier : 826/11-CO

PROPRIETE – IMMEUBLE IMMATRICULE – PROPRIETAIRE INSCRIT

« Selon les articles 9 et 123 de l'ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960, le propriétaire d'un immeuble immatriculé est celui qui est inscrit sur le livre foncier ».

R.J.B

C/

Epoux R.G/R.M.T

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 dix-neuf mai deux mille dix-sept, 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 en suite du pourvoi de R.J.B, demeurant [Adresse 1], contre un arrêt n°441 du 06 avril 2011 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans le litige l'opposant à R.G /R.M.T ;

Vu les mémoires en demande ;

Sur le premier et deuxième moyens de cassation réunis tirés de l'article 26 de la loi 2004-036 du 01 octobre 2004 sur la Cour Suprême pour violation, fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir, en ce que la Cour d'Appel, pour débouter le demandeur l'a considéré comme connaissant l'occupation du terrain faite par autrui, alors que tout droit réel immobilier n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été publié sur le livre foncier ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que l'article 9 de l'ordonnance 60-146 relative au régime foncier précise que tout droit réel immobilier n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limite de la loi et l'article 123 de la même ordonnance de confirmer que les mentions du titre foncier conservent les droits qu'il relate tant qu'ils n'ont pas été rayés, modifiés ou radiés ; que l'arrêt a dénié au demandeur sa bonne foi en lui reprochant qu'il était en connaissance de l'occupation des époux R.G/R.M.T; qu'or, au vu des articles suscités, la seule occupation des lieux ne peut conférer aucun droit réel sur un immeuble immatriculé et ne suppose aucunement l'existence de ce droit tant que celui-ci n'a pas été publié dans les formes prévues ; que l'arrêt a retenu comme de mauvaise foi, un second acquéreur qui a eu connaissance d'une occupation faite par des tiers sur le terrain qu'il a acquis, concluant que cette seule occupation suppose l'acquisition par ce tiers de droit réel sur l'immeuble; que la Cour d'Appel en statuant ainsi a mal interprété les dispositions légales;

Que le moyen est fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la loi 2004-036 du 01 octobre 2004 sur la Cour Suprême pour violation de la loi, en ce que la Cour d'Appel a estimé que l'immeuble est sorti du patrimoine du propriétaire inscrit dès la conclusion de la vente entre lui et les époux R.G/R.M.T, alors que la propriété n'est transmise qu'à celui qui a fait inscrire en premier son droit sur le titre foncier ;

Attendu que les articles 9 et 123 de l'ordonnance précitée déterminent le propriétaire d'un immeuble immatriculé comme celui qui est inscrit sur le livre foncier ; que les mentions du livre foncier conservent les droits qu'il relate; qu'aux yeux de ces deux articles, le propriétaire inscrit reste propriétaire tant qu'il est inscrit en tant que tel dans le livre foncier; que si l'arrêt a affirmé que l'immeuble est sorti du patrimoine, elle a mal interprété les prescriptions des articles précités ;

Que le moyen est fondé et la cassation encourue ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°441 du 06 avril 2011 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 de cassation ;

Condamne les défendeurs 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 :

- RAJAONA Andriamanankandrianina, Président de Chambre, Président ;
- RASOAMIHAJA Raderandraibe , Conseiller - Rapporteur ;
- RAZAFIMORIA David, Conseiller, RASIVIARISON Félicien, Conseiller, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller, tous membres ;
- WILLIAM Odon Jacques, Avocat Général ;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi, Greffier.

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