

ARRET N° 179

du 14 août 2007

Dossier n°293 /02/CO

VOLATOMBO Joséphine
et JAOZANDRY Totobe Jules

MEMENA Bruno Emile

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile, Sociale et Commerciale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du mardi quatorze août deux mille sept, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de VOLATOMBO Joséphine et JAOZANDRY Totobe Jules, domiciliés à Antsiranana, ayant pour Conseils Maîtres RAMAROLAHY Jean Noel et RAJAONARIVELO Hervé, Avocats, 10, Rue Marguerite Barbier, Andraivoahangy, Antananarivo, contre l'arrêt n°36 du 27 février 2002 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga, rendu dans la procédure qui les oppose à MEMENA Bruno Emile :

Vu le mémoire en demande :

Sur le premier moyen de cassation tiré de l'article 5 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961, défaut de réponses à conclusions régulièrement déposées par JAOZANDRY Totobe Jules concernant les raisons de la non-inscription du jugement n°479 du 30 mai 1984 sur les livres fonciers, alors que dans ses conclusions d'instance du 27 juillet 1994, JAOZANDRY Totobe Jules a fait qu'il a été libéré de toute occupation professionnelle à partir de l'année 1988 et qu'il ne pouvait donc être tenu pour responsable du défaut d'inscription du jugement précité suite à la propre négligence de MEMENA Bruno Emile soit dix années après ;

Attendu en effet que les conclusions du 27 juillet 1994 déposées par Totobe Jules développant les raisons de la non-inscription du jugement n°479 du 30 mai 1984 sur les livres fonciers n'ont plus été reprises dans ses conclusions d'appel du 23 juillet 2001 :

Qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation : pris de la violation de l'article 9 de l'ordonnance n°60.146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, violation et fausse application de la loi, en ce que d'une part le jugement n°828 du 26 octobre 1994 confirmé par l'arrêt dont est pourvoi a annulé le titre qui a attribué à VOLATOMBO Joséphine une parcelle de terrain comprise dans la propriété "« LILIANE ARZUËL » T N°2262-BK et a ordonné l'inscription des droits de MEMENA Bruno Emile sur ladite propriété alors que le jugement civil ayant prononcé la prescription acquisitive au profit de MEMENA Bruno Emile, nonobstant son caractère définitif n'a jamais été inscrit sur les livres fonciers ; que par contre l'acte de vente de VOLATOMBO Joséphine a été inscrit régulièrement suivant les formes prescrites par la loi ; que ledit jugement non-publié est inopposable au tiers de bonne foi qu'est VOLATOMBO Joséphine qui n'a jamais eu connaissance de son existence (1^{ère} blanche) ;

Et d'autre part :

En ce que l'arrêt attaqué a soutenu que JAOZANDRY Totobe Jules n'a pas assuré l'inscription dans les livres fonciers du jugement rendu entre ses mains pour

à Madagascar.
[Signature]

[Signature]

mutation des droits de MEMENA Bruno Emile ; que n'ayant pas pu contester ces reproches, il n'était pas de bonne foi, lorsqu'il s'est fait attribuer la parcelle litigieuse par suite de manoeuvres frauduleuses d'autant qu'il est tenu en sa qualité de conservateur des prescriptions de l'ordonnance n°60.146 du 03 Octobre 1960 en son article 126 alors que les droits non publiés n'existent à l'égard des tiers et l'article 9 sus énoncé ne réserve pas seulement cette protection aux tiers de bonne foi (2^{ème} branche) ;

Sur les deux branches réunies :

Attendu que pour confirmer le jugement entrepris ayant attribué la totalité de la propriété dite « LILIANE ARZULIE » TN°2622-BK à MEMENA Bruno Emile en vertu du jugement de prescription acquisitive n°479 du 30 Mai 1984 et déclaré nuis les actes de vente consentis par le Fivondronam-pokontany d'Antsiranana au profit de JAOZANDRY Totobe Jules et VOLATOMBO Joséphine, l'arrêt attaqué énonce :..... « il est cependant évident et incontestable que le jugement civil sur requête de prescription acquisitive n°479 du 30 Mai 1984 (C3) revêtu de l'autorité de la chose jugée faite de recours des intéressés garde sa valeur juridique et investit toujours sieur MEMENA Bruno Emile dans ses droits réels sur la parcelle litigieuse » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 9 de l'ordonnance N°60.146 du 03 octobre 1960 précitée, tout droit réel immobilier ou charge n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées à la présente ordonnance ;

Attendu en l'espèce que le jugement n°479 du 30 Mai 1984 non publié à la Conservation foncière est inopposable aux consorts JAOZANDRY Totobe Jules et VOLATOMBO Joséphine dont les droits acquis en vert des actes de vente sous conditions résolutoires n°1000 du 28 Novembre 1991 et n°995 du 16 août 1991 ont été par contre régulièrement inscrits sur le titre foncier ;

Attendu que le titre foncier qui constitue le point de départ unique de la propriété est définitif et inattaquable et exclut tous les droits non inscrits ;

Qu'en s'abstenant de faire procéder en temps utile à l'inscription de ses droits à la Conservation foncière d'Antsiranana avant ou après le départ à la retraite en 1988 de JAOZANDRY Totobe Jules, MEMENA Bruno Emile ne pouvait s'en prendre qu'à lui-même ;

Qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué a violé le texte de loi visé au moyen et encourt la cassation ;

PAR CES MOTIFS,

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°36 du 27 février 2002 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga ;

Retrvoie la cause et les parties devant le même juridiction mais autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne le défendeur aux dépens ;

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile, Sociale et Commerciale en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

- RANDRIAMIHAJA Petronille, Président de Chambre, Président ;

- RANDRIAMAMPIONONA Elise, Conseiller-Rapporteur ;

- RAMIFAJARISOA Lubine, RASAMIMAMY Angein, RASOARINOSY

Vololomalala, Conseillers, tous membres ;

- Tsimandratra RAVELOMANANTSOA Andriakameio, Avocat Général ;

- RAKOTONINDRINA Onjamalala Allain, Greffier ;

