

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 janvier 2014

N° de pourvoi: 12-26.197

ECLI:FR:CCASS:2014:C300008

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis de la Réunion, chambre d'appel de Mamoudzou, 3 juillet 2012), que, se prévalant de la vente à son profit d'une parcelle de terrain englobée dans la parcelle cédée à M. X..., M. Y... a formé le 14 décembre 2006 opposition à l'immatriculation à laquelle avait fait procéder M. X... le 6 juin 2006 ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de déclarer son opposition irrecevable, alors, selon le moyen, qu'il résulte des articles 73 et suivants du décret du 4 février 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière, applicable à l'espèce, que le conservateur des hypothèques ne peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble qu'après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, dont les pièces justificatives doivent restées annexées au dossier de la procédure ; que les règles de publicité des opérations de bornage qui, seules, permettent à un propriétaire concurrent en l'absence d'obligation d'immatriculation de satisfaire à cette procédure en temps utile afin d'opposer valablement son droit de propriété au tiers requérant constituent des formalités substantielles ; qu'en l'espèce, il ressort des constatations de l'arrêt que les récépissés d'avis de bornage ne figuraient pas au dossier de la conservation immobilière et que M. Y... justifiait d'un jugement du 16 octobre 2009 qui avait jugé que la vente à son profit par M. Z..., le 15 décembre 1999, d'une parcelle de 1 248 m² à extraire de la propriété TN 4694 était parfaite et devait recevoir effet et qui avait décidé que M. Z... devait adresser la déclaration d'intention d'aliéner pour permettre l'immatriculation de l'immeuble vendu conformément aux articles

2509 et suivants du code civil ; qu'en faisant, cependant, produire effet à l'immatriculation de la parcelle litigieuse, effectuée le 6 juin 2006 au profit de M. X..., quand elle constatait elle-même que la régularité des opérations de bornage, préalable nécessaire à l'immatriculation, n'était pas établie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 79, 91 et 92, ensemble l'article 118 du décret précité ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'opposition formulée par M. Y... avait été reçue postérieurement à l'immatriculation de la propriété de M. X..., la cour d'appel en a déduit à bon droit que ce dernier était titulaire d'un titre inattaquable et définitif et que l'opposition était irrecevable ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze janvier deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour M. Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable l'opposition formée par M. Y... à l'encontre de la requête en immatriculation de la propriété NAZ TN 11851 DO, située ..., résultant du morcellement de la parcelle CHANDRANI II TN n° 4694 DO ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de son opposition, M. Y... expose que le bornage de la parcelle titrée 11851 DO a été effectué à son insu et qu'il comprend une parcelle qu'il a lui-même acquise, l'acte de vente du 5 juillet 1997 ayant été enregistré le 26 septembre 2006 mais non publié ; que les récépissés d'avis d'affichage et des convocations ne figurent pas au dossier de la conservation immobilière et M. Y... justifie d'un jugement du 16 octobre 2009 qui a jugé que la vente à son profit par M. Ali Z..., le 15 décembre 1999, d'une parcelle de 1. 248 m² à extraire de la propriété TN 4694 était parfaite et devait recevoir effet et qui a jugé que M. Ali Z... devait adresser la déclaration d'intention d'aliéner pour permettre l'immatriculation de l'immeuble vendu conformément aux articles 2509 et suivants du code civil ; qu'il produit un arrêt avant dire droit du 6 septembre 2011

par lequel la chambre détachée à MAMOUDZOU de la cour d'appel de SAINT-DENIS de la REUNION a ordonné la réouverture des débats et mis en cause M. Amiridine X... ; que M. X... argue de l'antériorité de son titre déjà reconnue dans une troisième instance l'opposant à deux sociétés et du fait qu'aucune opposition ne peut plus intervenir en présence d'un titre en application du décret du 4 février 1911 ;

que la vente d'un terrain par M. Z... à M. X... par acte sous seing privé du 10 juillet 1997, a été enregistrée le 1er juin 2006 et immatriculée le 6 juin 2006 ; que l'opposition au bornage formulée par M. Y... a été reçue le 7 décembre 2006, autrement dit postérieurement à l'immatriculation de la propriété de M. X... et M. Y... qui argue d'une vente postérieure (sic : il s'agit, en réalité, d'une vente antérieure) n'a procédé à aucune formalité et n'a pas sollicité d'enregistrement provisoire en attendant qu'il soit statué sur le titre ; qu'en application de l'article 118 du décret du 4 février 1911, le titre foncier est définitif et inattaquable, toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure est irrecevable, l'article 119 du même texte rappelant que toute personne dont les droits ont été lésés par suite d'une immatriculation n'a jamais de recours sur l'immeuble mais seulement en cas de dol, une action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol ; que M. X... est titulaire d'un titre inattaquable et définitif, et que l'opposition de M. Y... est irrecevable ;

ALORS QU'il résulte des articles 73 et suivants et 91 et suivants du décret du 4 février 1911 portant réorganisation du régime de la publicité foncière, applicable à l'espèce, que le conservateur des hypothèques ne peut procéder à l'immatriculation de l'immeuble qu'après avoir constaté l'accomplissement de toutes les prescriptions destinées à assurer la publicité de la procédure, dont les pièces justificatives doivent restées annexées au dossier de la procédure ; que les règles de publicité des opérations de bornage qui, seules, permettent à un propriétaire concurrent, en l'absence d'obligation d'immatriculation, de satisfaire à cette procédure en temps utile afin d'opposer valablement son droit de propriété au tiers requérant constituent des formalités substantielles ; qu'en l'espèce, il ressort des constatations de l'arrêt que les récépissés d'avis d'affichage et des convocations au bornage ne figuraient pas au dossier de la conservation immobilière et que M. Y... justifiait d'un jugement du 16 octobre 2009 qui avait jugé que la vente à son profit par M. Ali Z..., le 15 décembre 1999, d'une parcelle de 1. 248 m² à extraire de la propriété TN 4694 était parfaite et devait recevoir effet et qui avait décidé que M. Ali Z... devait adresser la déclaration d'intention d'aliéner pour permettre l'immatriculation de l'immeuble vendu conformément aux articles 2509 et suivants du code civil ; qu'en faisant, cependant, produire effet à l'immatriculation de la parcelle litigieuse, effectuée le 6 juin 2006 au profit de M. X..., quand elle constatait elle-même que la régularité des opérations de bornage, préalable nécessaire à l'immatriculation, n'était pas établie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 79, 91 et 92, ensemble l'article 118 du décret précité.

Publication :

Décision attaquée : Chambre d'appel de la CA de St Denis de la Réunion à Mamoudzou , du 3 juillet 2012

