

Arrêt N° 62 du 1^{er} avril 2011

Dossier : 93/02-CO

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - LOCATAIRE – MISE EN VALEUR – LIEN DE DROIT

« La locataire devenue la seule à mettre en valeur durant le délai requis et remplissant ainsi les conditions nécessaires pour obtenir la prescription, ne saurait prescrire car elle possède pour autrui. »

Association cultuelle XXX

C/

R.B.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du premier avril deux mille onze, 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 R.E. représentant de l'Association Cultuelle XXX section Antsiranana, demeurant au [adresse], ayant pour conseil Maître Ratsimanosika Jean Emile, avocat, contre l'arrêt n°320 du 27 juin 2001 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga, rendu dans le litige l'opposant aux consorts R., représentés par R.B. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961, pris de la violation des articles 393 et suivants du Code de Procédure Civile, pour manque de base légale, fausse application de la loi, en ce que la Cour d'Appel pour asseoir sa décision n'a pas infirmé le jugement n°1520 du 03 novembre 1999 qui a ordonné la rétractation du jugement 1024 du 26 août 1998 qui a reconnu la prescription acquisitive en faveur de l'association cultuelle XXX, alors que le jugement querellé n'est pas une décision rendue par défaut mais contradictoirement ;

Que la validation d'une telle opposition constitue une violation flagrante de la loi ; et que R.B. n'est pas partie à la procédure ayant abouti au jugement n°1024 du 26 août 1998 ;

Attendu qu'il est constant, ainsi qu'il ressort des éléments du dossier que R.B. représente les propriétaires du terrain litigieux, les consorts R. ; et que le jugement n°1520 du 03 novembre 1999 a déclaré l'opposition de R.B. fondé et la tierce opposition des consorts R. irrecevable et rétracté le jugement n°1024 du 26 août 1998, tandis que l'arrêt attaqué a rétracté ledit jugement sur la base de la tierce opposition ;

Attendu ainsi que la Cour d'Appel, implicitement mais nécessairement a infirmé les dispositions relatives à l'opposition de R.B. - à l'exception de celle se rapportant au sort de la propriété qui demeure celle des consorts R., héritiers de Veuve L, et a justement conclu que la prescription acquisitive ne peut aboutir du fait que la

prescrivante est la locataire des lieux ;

Attendu dès lors que le moyen ne peut prospérer et doit être écarté ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961, pris de la violation des articles 434 et suivants du Code de Procédure Civile en ce que la Cour d'Appel a déclaré recevable la tierce opposition des héritiers Rosiers malgré le défaut de quittance alors que la non production de la quittance prescrite par l'article 435 du Code de Procédure Civile doit être sanctionnée par l'irrecevabilité ;

Attendu que pour déclarer recevable la tierce opposition, l'arrêt attaqué énonce qu' " il n'est pas contesté que les consorts R. ont versé au greffe la somme de 45 000 Fmg dont 5000 Fmg à titre de consignation de l'amende civile ; que le greffe a cumulé en une seule quittance la provision et l'amende civile ; qu'une quittance est délivrée pour justifier le payement ; que la faute du greffier - celle de ne pas délivrer une quittance indépendante pour l'amende civile n'est pas imputable aux tiers opposants " ;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations les juges du fond ont apprécié souverainement les pièces du dossier ;

Que le moyen, remettant en cause cette appréciation souveraine doit être rejeté ;

Sur les troisième et quatrième moyens de cassation réunis, tirés des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961, pris de la violation de l'article 82 de l'ordonnance foncière 60.146 du 03 octobre 1960 pour manque de base légale, fausse application de la loi, excès de pouvoir en ce que la Cour d'Appel a refusé la prescription acquisitive en faveur de l'association cultuelle XXX car elle était locataire alors que dès le départ du propriétaire, la locataire est devenue la seule à mettre en valeur l'immeuble durant le délai requis et a rempli les conditions nécessaires pour obtenir la prescription ; (troisième moyen)

en ce que la Cour, pour asseoir sa décision s'est référée sur le certificat de situation juridique versé postérieurement au dossier dans lequel les héritiers R. y figurent suivant mutation après décès alors que l'immeuble a été abandonné depuis 20 ans et plus,

Que les héritiers n'ont rien fait mais que la locataire a pris les initiatives nécessaires pour la mise en valeur de l'immeuble (quatrième moyen)

Attendu qu'il est incontesté que la demanderesse au pourvoi -prescrivante- a occupé les lieux convoités depuis 1975 et en qualité de locataire ;

Attendu ainsi que possédant pour autrui elle ne saurait prescrire ;

Que c'est à juste titre que l'arrêt attaqué a déclaré non réunies les conditions requises pour la prescription acquisitive ;

Que les moyens ne peuvent prospérer et doivent être rejetés ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jours, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller - Rapporteur ;
- RANDRIAMAMPIONONA Elise, Conseiller, RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RAHARISOASEHENo Injaikarivony, Conseiller, tous membres ;
- TSIMANDRATRA ANDRIAKAMELO, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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