

ARRET N°70 du 26 avril 2011

Dossier n° 164/07-CO

**BIEN IMMOBILIER – POSSESSION RÉGULIÈRE – PROTECTION DES DROITS – DÉFAUT DE
VISA LÉGAL**

*« Seule la jouissance régulière d'un bien immobilier mérite la protection de la loi. En cas de terrain
domanial, la possession fait présumer la propriété. »*

*Le défaut de visa d'un texte de loi ne saurait justifier la censure d'une décision, l'essentiel est que le principe
soit énoncé dans son application. »*

R.V.F

C/

R.D.F

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de
Justice à Anosy le vingt-six avril deux mille onze, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Statuant sur le pourvoi de R.V.F, demeurant à [adresse], ayant pour Conseil Maître Mamy RANDROSO
ANDRIANAIVO, Avocat au Barreau de Madagascar, contre l'arrêt n° 78 rendu le 26 avril 2006, par la Chambre
Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa, dans le litige l'opposant à R.D.F

Vu les mémoires en demande et en défense produits;

Sur le moyen unique de cassation, tiré de l'application de l'article 5 de la loi n° 61-013 du 19 juillet 1961
portant création de la Cour Suprême, et pris de la violation des articles 18 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960
relative au domaine privé national, et 180 du code de procédure civile, excès de pouvoir, dénaturation et fausse
interprétation des éléments de la cause, défaut et insuffisance de motifs, manque de base légale;

en ce qu'aucun texte de loi n'est visé à l'appui des motifs des décision rendues;

alors que, s'agissant d'une possession litigieuse, l'arrêt querellé aurait dû viser, dans l'énoncé des motifs
entrepris, le texte de loi correspondant, à savoir la loi n° 60-004 précitée et notamment les dispositions de
l'article 18 de ladite loi, pour justifier les motifs du débouté des deux parties, quant à leurs prétentions

respectives sur la possession litigieuse (première branche);

en ce que, les motifs de l'arrêt infirmatif de la décision du premier juge, au lieu de se référer à une disposition de loi, se sont contentés de motiver l'analyse des faits sur l'existence de l'ordonnance de référé n° 86 du 12 juin 1991, confirmée en appel par l'arrêt n° 12 du 18 mai 2005, ordonnant l'expulsion de R.J.B et non celle de R.V.F;

alors que, par définition, une ordonnance de référé ne préjudicie pas au fond et laisse intacts les droits et revendications des parties (deuxième branche);

en ce que, l'arrêt dont il est fait grief, a énoncé dans ses motifs que : « la possession de R.J.B, à qui l'appelant a acheté le bien immobilier, est manifestement équivoque et non paisible »;

alors que, pour autant, les preuves de la possession ne sont pas établies au profit de R.F; que c'est plutôt R.V.F, de par l'existence de la mise en valeur faite par R.J.B sur le terrain litigieux qui aurait dû bénéficier de la protection de la loi, au sens d'une situation juridiquement protégée, conformément à l'article 18 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960; que dans ces conditions, le fait de prononcer l'infirmité du jugement entrepris au profit de R.D.F, pour obtenir l'expulsion de R.V.F, n'est nullement fondée ; qu'en procédant comme il l'a fait l'arrêt querellé ne met pas la Cour Suprême en mesure d'exercer son contrôle et encourt la cassation pour violation de la loi (troisième branche);

Vu lesdits textes de loi susvisés ;

Attendu que le moyen reproche tout d'abord à la décision attaquée de n'avoir visé aucun texte de loi à l'appui des motifs des décisions rendues, notamment la loi n°60-004 du 15 février 1960, en son article 18 relatif aux mesures protectrices applicables à la possession, pour sanctionner les prétentions respectives des parties; qu'ensuite, il lui fait grief d'avoir motivé l'analyse des faits sur l'existence de l'ordonnance de référé n° 86 du 12 juin 1991 ayant ordonné l'expulsion de R.J.B et non celle de R.V.F, alors surtout qu'une telle décision ne doit pas préjudicier le fond et doit laisser intacts les droits et revendications des parties;

Attendu sur le caractère de l'occupation de R.V.F, que l'arrêt attaqué énonce : « Attendu que le premier juge, pour rejeter la demande d'interdiction de troubler la jouissance a fait ressortir dans ses motifs qu'il s'agit d'un terrain domanial, non encore titré ;

Que la possession de R.J.B, à qui l'appelant a acheté le bien immobilier est manifestement équivoque et non paisible puisque divers procès en expulsion ont vu le jour avant la vente en 1993 ;

Que R.V.F, subrogeant aux intérêts réels de R.J.B ne se trouve pas plus protégé légalement en matière de possession ;

Qu'il n'a pas su prouver que sa jouissance est régulière et mérite la protection légale ;

Qu'il échec de confirmer le jugement entrepris sur ce point ; » ;

Attendu en premier lieu qu'il convient de souligner que le défaut de visa d'un texte de loi n'empêche pas la Cour de Cassation d'exercer son contrôle sur l'application du principe édicté par ledit texte et ne saurait justifier la censure de la décision sur ce point ; que l'essentiel est que le principe soit bien énoncé clairement et qu'il soit précis dans son application ;

Attendu ensuite, qu'il est constant, que dans le cas d'espèce, la possession de l'immeuble originairement occupé par R.J.B oppose les parties ; que les juges du fond ont déjà constaté que le terrain disputé est domanial ; que s'il fallait effectivement rechercher la possession qualifiée et qui mérite protection, la partie qui se trouve sur les lieux n'a rien à prouver ; que sa possession fait présumer la propriété ;

Attendu sur la demande en expulsion, que l'arrêt critiqué déclare : « Attendu que R.D.F a également fait appel incident sur la demande d'expulsion ; qu'il est constant que c'est R.V.F qui occupe ledit terrain actuellement ;

Que pourtant, l'ordonnance de référé n° 86 du 12 juin 1991, confirmée en appel par arrêt n° 12 du 18 mai 2005, conforte le droit de possession de R.D.F par rapport à R.J.B sur ledit terrain et avait ordonné son expulsion ; que R.V.F, continuant l'emprise irrégulière aux lieux et place de R.J.B, mérite également d'être expulsé » ;

Attendu certes, que le pouvoir d'appréciation de la valeur des preuves appartient aux juges du fond, mais encore faut-il qu'elles soient administrées conformément à la loi; qu'en cas de revendication il ne suffit pas au prétendant de contester l'origine de la possession, il lui incombe également de prouver ses droits sur les biens litigieux par des titres réguliers et irréfragables, le possesseur quant à lui n'ayant rien à prouver; qu'en l'espèce une simple ordonnance des référés ne constitue pas un tel titre;

Et attendu qu'en procédant comme il l'a fait l'arrêt querellé ne met pas la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle, et la décision encourt la cassation pour violation de la loi.

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n° 78 rendu le 26 avril 2006, par la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa ;

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

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

Où étaient présents:

Mesdames et Messieurs :

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président;
- RANOTRONARISON Laingonirina, Conseiller - Rapporteur;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, RANDRIANANTENAINA Modeste, RABETOKOTANY Marcelline, Conseillers, tous membres;
- RAKOTOVAO Aurélie, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier;

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