

FONCIER - EMPIÈTEMENT - MANQUE DE BASE LÉGALE - MOTIFS INSUFFISANTS

« Est insuffisamment motivé et manque de base légale l'arrêt de la Cour d'appel qui confirme l'existence d'empiètement entre deux propriétés sans indiquer leurs limites exactes afin de déterminer la surface de chaque propriété, leur situation exacte et leurs limites réelles en longueur et en largeur de l'empiètement. »

R.N.

C/

Époux R.A./R.R.O.

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 cinq août deux mille seize, 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.N., demeurant au [adresse], ayant pour conseil Me Rakotolobo Mamy, Avocat, contre l'arrêt n°1975 du 22 décembre 2008 de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo rendu dans la procédure qui l'oppose aux époux R.A./R.R.O.,

Vu les mémoires en demande et en défense produits.

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 26 et 26 de la Loi organique n°2004-036 du 1 octobre 2004 sur la Cour suprême et pris de la violation des articles 180 du Code de procédure civile. 82 et 7 de l'Ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960 relative au Régime foncier d'immatriculation, pour violation de la loi, excès de pouvoir, insuffisance de motifs, manque de base légale,

En ce que la Cour d'Appel, en confirmant le jugement entrepris sur l'existence de l'empiètement, n'a pas donné l'évaluation en mètre et en profondeur vers l'intérieur du fonds voisin

Alors que les dispositions légales, en l'occurrence l'article 82 susvisé, exigent cette évaluation

Vu lesdits textes:

Attendu que pour confirmer le jugement entrepris avant constaté l'existence d'un empiètement de la propriété dite Nambinintsoa TF n°28 617-B sur la propriété dite Marolahy III TF n°28 145-B, l'arrêt attaqué s'est fondé sur le rapport de l'expert commis qui s'est borné à conclure que «l'empiètement figuré au plan de la

propriété dite Marolahy III TF n°28 145-B est confirmé par la vérification que nous avons effectuée sans même avoir, d'une part indiqué à partir des différents actes de propriété et des plans, les limites exactes des deux propriétés en litige afin de déterminer la surface de chaque propriété ainsi que leur situation exacte et d'autre part précise les limites réelles en longueur et en largeur de l'empiètement Qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt a insuffisamment motivé sa décision et ne met pas la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle sur l'existence matérielle de l'empiètement allégué

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la Loi organique n°2004-036 du 1^{er} octobre 2004 sur la Cour suprême pris de la violation des articles 180 du Code de procédure civile. 555 du Code civil français, pour violation de la loi insuffisance de motifs dénaturation des faits, manque de base légale

En ce que la Cour d'Appel a confirmé le jugement entrepris concernant la démolition et l'expulsion. Alors que l'arrêt attaqué quoique reconnaissant la bonne foi de la demanderesse, n'a pas cherché à savoir les conséquences des dispositions de l'article 555 du Code civil français

Vu lesdits textes:

Attendu que présenté pour la première fois devant la Cour de cassation, le moyen apparaît nouveau et partant il est irrecevable

Sur le troisième moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la Loi organique n°2004-036 du 1 octobre 2004 sur la Cour suprême et pris de la violation de l'article 180 du Code de procédure civile pour violation de la loi, insuffisance de motifs, manque de base légale excès de pouvoir,

En ce que la Cour d'Appel en confirmant l'existence de l'empiètement, l'expulsion de la demanderesse et la démolition du mur de clôture, de la maison du gardien et du garage, s'est fixée au seul rapport de l'expert désigné par le tribunal et qu'elle n'a pas répondu aux conclusions de R.N.

Alors que celle-ci, par les différentes conclusions et pièces déposées, notamment le rapport d'expertise de la délimitation établi par le Cabinet Andrianasolo et la lettre en date du 16 mai 2007 de ce dernier, a toujours contesté l'existence de l'empiètement et qu'elle a implicitement sollicité une contre-expertise effectuée par un des géomètres inscrits sur le tableau des experts:

Vu lesdits textes.

Attendu que dans ses conclusions d'appel des 18 juin et 06 août 2008, la demanderesse au pourvoi a sollicité une contre-expertise en produisant un autre rapport effectué par un cabinet d'expert accompagné d'une lettre fournissant des explications techniques lesquels contredisent formellement l'existence de l'empiètement relevé par l'expert commis par le tribunal.

Attendu que pour relever l'existence d'un empiétement de la propriété dite Nambinintsoa »TF n°28 617-B sur la propriété dite Marolahy III . TF n°28 145-B. l'arrêt attaqué s'est essentiellement déterminé sur le rapport de l'expert Ratiarison

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions d'appel dont elle était régulièrement saisie et sans rechercher en quoi la délimitation de la propriété dite « Nambinintsoa, faite sur la base du plan mère est erronée alors que les propriétés voisines qui ont été également faites à partir de ce même plan sont régulières, l'arrêt attaqué n'a pas donné de base légale à sa décision

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°1975 du 22 décembre 2008 de la Chambre civile 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:

- RASOLO Elise Alexandrine. Président de la Cour de Cassation, Président:
- RASOARIMALALA Rinah Victorine. RAHARISOASEHENo Injaikarivony. Conseiller.
- RAZAFINIMANANA Midantsoa, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, Conseiller tous membres:
- ANDRIANARISOA Lalaonirina Odile, Avocat General:
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, greffier.

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