

SERVITUDE DE PASSAGE – OCCUPATION D’UNE SERVITUDE DE PASSAGE

« L’occupation, réalisée par des individus qui ne justifient d’aucun droit ni titre, sur une servitude de passage grevant une parcelle acquise par un acquéreur en vertu d’une convention avec le vendeur, ne peut être entérinée. »

Association XXX

C/

G.R.A.A. ; R.B.

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 deux septembre 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 l'ASSOCIATION XXX dont le siège social est à [adresse 1] ayant pour Conseil Me RAKOTOMAMONJY Charlin, Avocat, contre l'arrêt n° 320 du 10 Septembre 2008 rendu par la Chambre civile de la Cour d'appel de Fianarantsoa dans la procédure qui l'oppose aux nommés R.B. et G.R.A.A. ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur l'irrecevabilité du pourvoi

Attendu que les défendeurs soulèvent dans leur mémoire l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut de qualité de R.S. ;

Attendu qu'il résulte de la requête enregistrée au greffe de la Cour Suprême le 26 Janvier 2009 que c'est l'Avocat constitué Maître RAKOTOMAMONJY Charlin qui a formé pourvoi au nom de l'association XXX et non R.S. ;

Qu'il s'ensuit que l'exception soulevée n'est pas fondée ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis tirés de l'article 26 de la Loi organique n° 2004-036 du 1er Octobre 2004 sur la Cour Suprême et pris de la violation des articles 180 du Code de Procédure Civile, 682 et suivants du Code Civil, fausse interprétation et fausse application de la loi, excès de pouvoir, insuffisance de motif et manque de base légale, dénaturation des faits ;

En ce que, d'une part, la Cour d'appel de Fianarantsoa a infirmé le jugement entrepris au motif qu'il y a impossibilité d'objet de la requête ;

Alors que ce motif n'a jamais été soulevé durant la procédure ;

En ce que, d'autre part, la Cour d'appel a déclaré qu'il y a impossibilité d'objet de la requête ;

Alors qu'il ne s'agit pas seulement de servitude de passage demandée sur un fonds servant mais d'une servitude déjà installée sur le fonds enclavé par le vendeur et sur la carte topographique, que les défendeurs n'ont pas voulu enlever leurs installations faites bien après l'acquisition de la propriété enclavée (premier moyen) ;

En ce que d'une part, la Cour d'appel de Fianarantsoa a infirmé le jugement entrepris au motif qu'il y a impossibilité d'objet de la requête ;

Alors que, outre la trace du passage déjà faite par le vendeur, la servitude de passage est un droit réel nécessaire pour l'exploitation du fonds enclavé, soit celui de la demanderesse au pourvoi ;

Alors que l'existence de la servitude de passage étant la condition même de l'achat du terrain par la XXX et l'activité sociale de cette dernière a pour objet d'aider et assister les prisonniers et leur famille en matériel et en alimentation ; que cette activité nécessite l'usage d'un camion ou tout au moins un véhicule de transport ;

En ce que d'autre part, la Cour d'appel a déclaré que la trace la plus courte et moins dommageable pour accéder à la XXX est la route pavée donnant issue à la voie publique d'Antsororokavo, d'une longueur totale de 80 mètres environ consistant en pavés carrossables pour 35 mètres environ et 15 mètres en sentier jusqu'à la cour même du centre XXX ;

Alors que la trace proposée par la requérante, d'une longueur de 75 mètres de la voie publique Fianarantsoa — Fanjakana est jalonnée de quatre constructions nouvelles en dur auxquelles aurait dû s'opposer le centre XXX ;

Alors que la servitude de passage est déjà tracée par l'ancien propriétaire vendeur, pour faciliter la vente de son terrain ; que la Cour ne peut donc imposer une servitude donnant issue à, la voie publique d'Antsororokavo laquelle servitude est déjà bloquée bien avant l'acquisition du terrain par la XXX ;

Vu lesdits articles ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir basé sa décision sur le motif selon lequel il y a impossibilité d'objet de la requête ;

Attendu que pour débouter la XXX de sa demande, l'arrêt attaqué a placé le litige dans le cadre de la servitude légale de passage définie à l'article 682 du Code Civil ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a perdu de vue que le fondement du passage est ici essentiellement contractuel ; que si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente ou de tout autre contrat, le passage ne peut être réclamé que dans les conditions déterminées par l'article 684 du Code Civil, autrement dit, s' il y a une vente d'une partie d'un fonds qui se trouve de ce fait enclavé parce que le vendeur a conservé la propriété de l'autre partie communiquant avec la voie publique, l'acquéreur aura droit au passage à travers la partie conservée par le vendeur tenu à garantie et obligé de délivrer la chose avec ses accessoires donc de constituer une servitude de passage ;

Attendu cependant que les consorts R.B. ont obstrué le passage susmentionné en y entreprenant indument diverses constructions et cultures après l'acquisition par le centre XXX et refusent de quitter les lieux en dépit des démarches effectuées auprès de la Commune Urbaine de Fianarantsoa restées infructueuses ; qu'ils contestent l'état d'enclave de la propriété du XXX en déclarant qu'il existe une autre issue la desservant sur le chemin public ;

Attendu que l'arrêt attaqué abonde dans ce sens en énonçant que: « le tracé le plus court et le moins dommageable pour accéder au XXX est la route pavée donnant issue à la voie publique d'Antsororokavo.... alors que le tracé proposé par le requérant... est jalonné de quatre constructions, habitations nouvelles, en dur auxquelles aurait dû s'opposer le Centre XXX ; que toute servitude de passage, surtout de véhicule de ce côté s'avérerait impossible, devant faire alors l'objet de démolition, qu'il échet de conclure que la demande de l'association ne peut aboutir pour impossibilité d'objet »;

D'où il suit qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué qui a entériné l'occupation des défendeurs au pourvoi ne justifiant d'aucun droit ni titre sur la servitude de passage grevant la parcelle restante de la propriété « SAINT JEAN » au mépris des droits du XXX dont les droits résultent de la convention avec le vendeur, a violé la loi par fausse application des articles 682 et 684 du Code Civil et encourt la cassation ;

Par ces motifs

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°320 du 10 Septembre 2008 rendu 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 ;

Condamne les défendeurs 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 :

- RASOLO Elise Alexandrine, Président de la Cour de Cassation, Président;
- RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller - Rapporteur ;
- RAHARISOASEHENO Injaikarivony, Conseiller, RAJERISON Arsène, Conseiller, TOBSON Emma Augustine, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONDRA SOA Jean Fidèle, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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