

EMPIÈTEMENT SUR UN FOND VOISIN – OCCUPANT SANS TITRE – EXPULSION

« Dès lors où il y a empiètement sur un fond voisin immatriculé, le constructeur devient obligatoirement occupant sans droit ni titre de la partie occupée et doit être expulsé sans aucune condition ».

R.B.E

C/

Héritiers R.Z et consorts ; R.H

REPUBLIQUE 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 mardi onze avril deux mille dix-sept, tenue au palais 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.B.E demeurant au lot [Adresse 1], ayant pour conseil Maître Andrianasolo Andry Fiankinana, avocat à la Cour, et élisant domicile en l'étude dudit conseil, [Adresse 2], contre l'arrêt n°1071 du 22 juillet 2008 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans la procédure qui l'oppose aux héritiers R.Z et R.H ;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur le deuxième moyen à deux branches tiré de l'application des articles 25, 26 de la Loi organique n°2004-036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pris de la violation des articles 9, 82§7 et 123 de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, pour violation de la loi, fausse application et fausse interprétation et manque de base légale, en ce que pour infirmer le jugement, la Cour d'Appel a reconnu d'une part que les droits réels immobiliers du demandeur sur la propriété litigieuse sont inscrits dans le livre foncier, donc opposables aux tiers, et d'autre part, elle a constaté que la partie vendue à R.H empiète la propriété dite " Lovasoa de 64 m² 99 ", alors que elle a infirmé le jugement en ce qu'il a ordonné l'expulsion et la démolition des constructions qui empiètent la propriété du demandeur ; qu'elle a fait une fausse application de la loi (première branche) ;

en ce que pour infirmer le jugement, la Cour d'Appel a retenu, outre la bonne foi de R.H, que l'empiètement sur le fond de l'intimé (demandeur actuel) date de plus de 10 années, alors que l'article 82 §7 pose deux conditions cumulatives pour le mode d'accession par voie de prescription acquisitive, à savoir un délai de 10 ans à compter de la date du permis de construire et l'assiette de l'empiètement fixée à une profondeur de moins d'un mètre (deuxième branche) ;

Vu les textes indiqués au moyen ;

Attendu que l'arrêt attaqué énonce que " il ressort du certificat de situation juridique que la parcelle n°1015 est devenue la propriété dite " Lovasoa CDL XXXI " titre n°43703-A inscrite au nom de R.B.E "

Et qu'il est indéniable que la partie vendue à R.H empiète la propriété dite " Lovasoa " de 64 m² 99 "

Qu'il ajoute que " cependant on ne peut nier que R.H est acquéreur de bonne foi du fait que la parcelle du terrain qu'elle a acquise n'a jamais été distraite de la propriété dite Lovasoa ; que d'autant plus que l'empietement sur le fond de l'intimé date de plus de dix années ; que la demande d'expulsion et de démolition ne se trouve pas justifiée "

Attendu que, dès lors où il y a empiètement sur un fonds voisin immatriculé, le constructeur devient obligatoirement occupant sans droit ni titre de la partie occupée et doit être expulsé sans aucune condition ;

Que la Cour d'appel en recherchant la bonne foi de l'occupant, en l'espèce, sans que la loi l'exige et en retenant une prescription acquisitive qui n'a pas été consacrée par une décision judiciaire, pour infirmer le jugement, a fait une fausse application de la loi ;

Que l'arrêt attaqué encourt la cassation sans qu'il soit besoin d'examiner le premier moyen de cassation ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°1071 du 22 juillet 2008 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 ;

Amende et dépens au défendeur.

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 :

- RAVAHATRA Holy, Président de Chambre, Président ;

- RAMIADANARIVO Simone, Conseiller - Rapporteur ;

- HARIMISA Noro Vololona, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, MIRAY Olga, Conseiller, tous membres ;

- AUGUSTE Marius Arnaud Wilfrid, Avocat Général ;

- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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