

ARRET N° 80 du 28 août 2012

Dossier n°153/08-CO

**OCCUPATION – PROPRIETE (NON) – PROPRIETAIRE DU DESSOUS ET DU DESSUS
–PRESOMPTION SIMPLE**

« L’occupation ne vaut pas propriété, seul le titre foncier d’immatriculation en constitue la preuve.

Le principe selon lequel le propriétaire du dessous est propriétaire du dessus peut être combattu par la preuve contraire car il s’agit d’une présomption simple ».

A. M.

C/

R. et consorts

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 mardi vingt-huit août deux mille douze 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 A. M. demeurant au [adresse], contre l'arrêt n°1433 du 09 octobre 2007 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige l'opposant à R. et consorts

Vu les mémoires en demande et en défense produits :

Sur le premier moyen de cassation tiré de l'application des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 sur la Cour Suprême manque de base légale, insuffisance de motifs, fausse application de la loi, violation du principe de la chose jugée en ce que l'arrêt attaqué a déclaré que la maison portant n°111 8 sise à Antanety Nord occupée par les époux R. et R. durant leur mariage constitue un bien commun des époux, que l'occupation ne vaut pas propriété que seul le titre foncier d'immatriculation constitue la preuve d'un immeuble immatriculé, que d'autant plus cet arrêt a statué de nouveau sur le sort de cette maison et a déclaré que celle-ci constitue un bien commun des époux, alors que cette construction est bâtie sur la parcelle 556 attribuée à R. par jugement du Tribunal Terrier Ambulant n°78 du 02 juillet 1975 et constituait un bien propre avant leur mariage, que l'arrêt n°934 du 13 juillet 2002 passé en force de chose jugée donc, ne devait plus être discuté quels qu'en soient les

motifs, a rejeté la demande de partage de la propriété bâtie n°556 formulée par R. et a confirmé que la propriété querellée constituait un bien propre de R. et ne saurait être commune avec son ex-épouse.

Attendu que des éléments du dossier il ressort que d'une part la parcelle 556 devenue propriété dite M. TN55 771 A attribuée à A. M. en vertu du jugement N°06 du 20 octobre 1996 du Tribunal Terrier Ambulant d'Ambohidratrimo, est constituée d'un terrain à bâti d'après les mentions du titre que d'autre part la maison portant le lot n°Vi 111 6 qui y est érigée fut construite au cours de la vie commune des époux R./R., qu'enfin l'arrêt n°934 du 13 juin 2001, et non n°934 du 13 juillet 2002 selon les assertions du moyen produit au dossier est relatif à une action en partage des biens immobiliers des époux, suite au jugement de divorce du 16 février 1987, cet arrêt a confirmé concernant la parcelle 556, qu'elle constitue un bien propre de R. et ne saurait être commun avec son ex-épouse:

Qu'on en déduit que le moyen tend à faire une confusion entre la parcelle 556, devenue propriété dite M. TF n°55 771 A constituée par un terrain à bâtir, et la maison portant le lot n°IVI 111 B qui y est construite. Qu'ainsi en décidant que R. justifie d'un droit d'occupation sur la moitié de la maison bâtie sur la parcelle 556 devenue propriété de A. M., la Cour d'Appel a fait une exacte application de la loi, et l'arrêt attaqué n'encourt pas les reproches du moyen lequel n'est pas alors fondé et doit être écarté,

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 123 du Décret 60.529 du 28 décembre 1960, des articles 121 et suivants de l'ordonnance n°60 146 du 03 octobre 1960 relative au titre foncier de l'immatriculation,

en ce que l'arrêt attaqué a énoncé que R. a droit à la moitié de ladite maison, justifie d'un droit d'occupation et ne devrait y être expulsée alors qu'il est constant et non contesté que cette propriété est inscrite au nom du demandeur et que l'article 123 du décret n°60.525 du 08 décembre 1960 stipule que la propriétaire mentionné sur le titre foncier est réputé propriétaire originaire de l'immeuble et la Cour d'Appel a violé ce principe fondamental de droit de propriété :

Qu'en outre les articles 121 et suivants de l'ordonnance n°60.146 du 03 octobre 1960 sur le régime foncier de l'immatriculation sur l'intangibilité du titre prescrivent que le titre foncier d'immatriculation est définitif et inattaquable :

Attendu qu'aux motifs de sa décision, la Cour d'Appel a énoncé :

« Attendu qu'il est constant et non contesté que la parcelle n°556 est un bien personnel de R., qu'il est devenu la propriété de A. M. suivant le certificat de situation juridique versé au dossier attendu cependant que les parties ne sauraient ignorer que la présente demande concerne la maison portant le lot 111 B sise à Antanety Nord, bâtie sur cette propriété et occupée par les époux R./R. durant leur mariage. que l'appelant (A.M.) ne peut nier que la maison bâtie sur sa propriété existait au moment de l'union des époux » :

Attendu qu'en l'état de ses énonciations, la Cour d'Appel a procédé à l'analyse des éléments de fait et de droit contenu dans le dossier et en a tiré les conséquences juridiques qui s'imposent et ce, en usant de son pouvoir souverain d'appréciation.

Qu'en décidant comme elle l'a fait, elle n'a violé aucune disposition légale, qu'en effet seul le terrain sur lequel est bâtie la maison querellée est inscrite au nom du demandeur.

Que le moyen manquant en fait et en droit ne saurait être accueil

Sur le troisième moyen de cassation violation des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 manque de base légale insuffisance de motifs, fausse application de la loi violation de la Jurisprudence constante sur la primauté du titre devant toutes les décisions de justice (Arrêt civil n°2787 du 20 décembre 1965 C.A. Tananarive) ;

en ce que la décision attaquée a encore insisté sur le caractère commun aux époux, de la maison litigieuse malgré l'existence du titre foncier d'immatriculation alors que la jurisprudence constante a précisé qu'entre un jugement et un titre, tous deux définitifs et inattaquables, le titre détient la primauté même une décision passée en force de chose jugée ne peut lui être apposée. Attendu que des mentions du titre foncier relatif à la propriété dite « M. » inscrite au nom de A. M., actuel demandeur, celle-ci est constituée d'un terrain à bâtir, qu'aucun autre élément du dossier n'atteste que la maison qui y est bâtie est également inscrite en son nom qu'en tout cas la violation de la jurisprudence ne saurait constituer un cas d'ouverture à cassation,

Que le moyen manquant en fait ne saurait alors être accueilli,

Sur le quatrième moyen de cassation tiré de la violation des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961: manque de base légale, insuffisance de motifs et fausse application de la loi, violation du principe du droit de propriété en ce que la Cour a déclaré que le duplicata du titre produit au dossier ne mentionne pas l'existence de cette maison, alors que la maison objet de l'expulsion est construite sur sa propriété et fait partie de sa propriété ;

Qu'en matière du droit de propriété le propriétaire du dessous est propriétaire du dessus que l'arrêt a violé ce principe ;

Attendu que le droit de l'accession invoqué par le demandeur ne saurait s'appliquer dans le cas de l'espèce étant entendu que le principe selon lequel le propriétaire du dessous est propriétaire du dessus est combattue par la preuve contraire étant une présomption simple, du fait que des éléments du dossiers les juges du fond ont apprécié souverainement que seul le terrain sur lequel est bâtie la maison litigieuse appartient à A. M., cette dernière étant commune aux époux R./R. ;

Qu'il s'ensuit que le moyen manquant en droit est inefficace, et doit être écarté Sur le cinquième moyen de cassation tiré des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961: manque de base légale, insuffisance de motifs et fausse application de la loi, violation du principe du masi- mandidy.

en ce que la Cour, pour asseoir sa décision, a privé le demandeur de tous ses droits de propriété l'usus, fructus et abus. alors qu'en vertu du principe du masi-mandidy tout malgache peut disposer librement de ses biens, comme il l'entend qu'il est le véritable propriétaire et tout autre occupant ne détient ni droit ni titre

Attendu que la propriété dite M. TF n°55 771-A qui est un terrain à bâtir fut attribuée à A. M. en vertu du jugement n°06 du 20 octobre 1996 du Tribunal Terrier Ambulant, soit après divorce des époux R./R. lequel fut prononcé le 16 février 1987

Qu'il en résulte que la maison querellée fut édiflée bien avant l'inscription du titre au nom de A. M.; et que R. ne pouvait lui vendre que ce qui lui a appartenu en propre, qu'est le terrain que ceci est confirmé par le jugement n°06 du 20 octobre 1996 ci-dessus en ses motifs énoncés comme suit « satria namidin'i R. tamin'i A. M. io tanimboly io, ka ity mividy no efa mizaka azy ampolotaonany maro mitohy » (côte1.3)

Que l'occupation par R. de la maison querellée qui est antérieure à son acquisition du terrain ne le prive nullement de son droit de propriété avec tous ses attributs sur ce terrain, et qu'il peut en disposer librement, étant entendu qu'il n'a aucun droit sur la construction qui y est érigée. Que manquant également en fait et en droit, le moyen est inopérant et doit être écarté ; Qu'il n'en résulte qu'aucun des moyens n'est fondé

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi,

Condamne le demandeur 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:

- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller, Président
- RABETOKOTANY Marcelline Conseiller - Rapporteur,
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, RASOARIMALALA R?nah Victonne, Conseiller tous membres :
- ANDRIATIANARIVELO René José, Avocat Général
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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