

ARRÊT N° 114 du 10 septembre 2013

Dossier : 67/10-CU

**OCCUPATION AUTORISÉE PAR UN COPROPRIÉTAIRE – OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE
(NON)**

« Selon la jurisprudence, « n'est pas occupant sans droit ni titre celui qui a été autorisé par l'un des copropriétaires titulaires du droit de propriété à mettre en valeur sa quote-part indivise »

R.A.B

C/

R.A.S

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 dix septembre deux mille treize, 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.A.B, demeurant au [adresse] , ayant pour conseil Maître Rabearivelo Sahondra et Raoël Zo avocats, en l'étude desquels domicile est élu contre l'arrêt 1409 du 09 décembre 2009 DE LA Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à R.A.S;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation tiré de l'article 26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pour insuffisance de motifs, dénaturation des faits et excès de pouvoir en ce que la Cour d'Appel s'est uniquement fondée sur le fait que le nom de la demanderesse au pourvoi ne figure pas sur le titre de propriété pour ordonner son expulsion, sans avoir pris en considération les écrits et les pièces, fondements de son occupation, déposés au dossier, selon lesquels elle tient ses droits d'occupation de R.M, vivante à ce jour, laquelle est inscrite au titre de propriété en qualité de co-propriété en qualité de co-propriétaire indivise; que cette inscription n'a jamais été radiée ou annulées (première branche)

En ce que la Cour d'Appel a intérimé dans les motifs de l'arrêt attaqué que la demanderesse au pourvoi affirmerait être « copropriétaire et ayant droit de R.M sans le confirmer, alors que ses droits sont confirmés par l'acte du 25 mai 2009 signé par R.M en personne, pièce non contestée et soumise à la Cour d'Appel ;

Par cet écrit, la co-proprétaire précitée a confirmé et conforté son libre consentement à l'occupation de R.A.B concernant sa quote-part et que cet acte suffit donc à établir le droit d'occupation de celle-ci;

Qu'il est de jurisprudence constante que « n'est pas occupant sans droit ni titre celui qui a été autorisé par l'un des copropriétaires titulaires du droit de propriétaire à mettre en valeur sa quote-part indivise » (deuxième branche)

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que pour confirmer l'expulsion de R.A.B de la propriété « Iharisoa » TF 19783 A, l'arrêt attaqué s'est essentiellement basé sur les mentions du certificat de situation juridique produit au dossier, et sur lequel le nom de la demanderesse au pourvoi ne figure pas;

Attendu en effet qu'en se basant sur le défaut d'inscription au titre sans rechercher le fondement juridique des droits de R.A.B, occupante des lieux du chef d'une propriétaire inscrite au titre et n'ayant désavoué la vente et en se déterminant sur une lecture erronée de l'arrêt civil n°627 du 14 mai 2007, lequel n'a pas annulé la vente faite par R.M et en admettant l'action engagée par une copropriétaire non munie de mandat de représentation pour pouvoir agir et disposer de la part de cette dernière, l'arrêt attaqué a dénaturé les éléments de la cause et excédé ses pouvoirs et n'a pas donné de base légale à la décision;

Attendu qu'il s'ensuit que la cassation est encourue ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt civil n°1409 du 09 décembre 2009 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 la défenderesse 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:

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller – Rapporteur ;
- RABOTOVAO Gisèle, Conseiller, RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller, RASOLONANAHARY Vololoniaina, Conseiller, tous membres;
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général;
- RALIMANATIARAY Zafitsehenon

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