

ARRÊT N° 217 du 1^{er} juillet 2016

Dossier : 218/04-CO

POSSESSEUR DE BONNE FOI – IMPORTANCE DU TITRE TRANSLATIF DE PROPRIÉTÉ
« L'article 550 du code civil précise que le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété ; il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus. »

Époux R.R./R.C.

C/

R.A.M.

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 premier juillet 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 des époux R.R./ R.C., domiciliés au [adresse 1] contre l'arrêt n°591 du 28 Mai 2003 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'appel d'Antananarivo dans le litige les opposant à dame R.A.M. ;

Vu le mémoire en demande produit;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation de l'article 555 al. 4 du Code Civil pour fausse application et fausse interprétation dudit article, excès de pouvoir, dénaturation des faits, manque de base légale ;

En ce que l'arrêt attaqué a considéré dame R.A.M. comme étant de bonne foi et a condamné les époux R.R./ R.C. à lui rembourser la moitié de la valeur des constructions érigées indûment par elle sur la propriété « Tovo », Titre foncier n°6512-P, soit la somme de 48 215 914 FMG ; que l'arrêt n'a pas su tirer, des éléments de fait soumis à son appréciation, les conséquences juridiques et logiques qui en découlent nécessairement et qu'il fallait en tirer ;

Alors que R.A.M. ne possède pas de titre translatif de propriété, n'a pas obtenu de permis de construire et que sa demande de prescription acquisitive a été définitivement écartée ;

Vu ledit texte ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les époux R.R./ R.C. à rembourser à dame R.A.M., qui est de bonne foi, la moitié de la valeur des constructions érigées indûment par elle sur la propriété « Tovo », Titre foncier n°6512-P, alors que celle-ci ne possède pas de titre translatif de propriété, ni de permis de construire et que sa demande de prescription acquisitive a été rejetée ;

Attendu que la bonne foi invoquée par l'article 555 du code civil en son alinéa 4 s'entend par référence à l'article 550 du même Code et ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ; que l'article 550 du code civil stipule que : « le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété; il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus ;

Attendu qu'il ressort des éléments de la cause que dame R.A.M. a construit sciemment sur le terrain appartenant à autrui alors qu'elle ne possède pas de titre translatif de propriété ;

Attendu que pour condamner les époux R.R./ R.C. à rembourser la moitié de la valeur des constructions érigée à dame R.A.M., l'arrêt attaqué énonce : « ... que les époux R.R./ R.C. ont également commis une faute pour avoir laissé leur propriété à l'abandon ; que dame RAH. n'a usé que de la permission de la loi en matière de prescription acquisitive ; Attendu par conséquent qu'il y a partage de responsabilité entre les parties et ainsi RAH. ne saurait voir ses constructions érigées par elle démolies sans qu'elle soit indemnisée conformément à l'article 555 alinéa 4 suscité » ;

Attendu qu'il résulte de ces énonciations que l'arrêt attaqué, au lieu de discuter du titre translatif de propriété exigé pour pouvoir bénéficier du remboursement de l'article 555 alinéa 4 du Code Civil, a assis sa décision sur un quelconque partage de responsabilité entre les parties en condamnant les époux R.R./ R.C. à rembourser à dame RAH. la moitié de la valeur des constructions que cette dernière a bâties ; que par ailleurs aucune disposition légale ne prévoit le remboursement de la moitié de la valeur ;

Qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision laquelle encourt dès lors la cassation ;

Par ces motifs

CASSE ET ANNULE contre l'arrêt n°591 du 28 Mai 2003 rendu par 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 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 :

- RASOLO Elise Alexandrine, Président de la Cour de Cassation, Président;
- RAZAFINIMANANA Miadantsoa, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, RAHARISOASEHENO Injaikarivony, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, tous membres ;
- RAHARIVELO Jean Baptiste, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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