

Arrêt n°243 du 6 novembre 2009

Dossier n° 109/06-CO

OCCUPATION DE FAIT – MAINTIEN SUR LES LIEUX – PERIODE DE RECOLTE

« La qualité d'occupant de fait ayant droit au maintien sur les lieux ne doit résulter que d'une décision de la commission administrative prévue par l'ordonnance n° 74-021 du 20 juin 1974. L'occupant de fait ne peut être maintenu sur les lieux que pendant un an jusqu'à la période des récoltes et passer ce délai, il doit vider les lieux sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation. »

Société XXX

C/

F.

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour Suprême, Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du vendredi six novembre deux mille neuf, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur le pourvoi de la Société XXX sise à [adresse] représentée par A.M.G., son Administrateur de patrimoine, suivant procuration en date du 1 décembre 2003, contre l'arrêt n°293 du 13 juillet 2005 de la chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga rendu dans la procédure qui l'oppose à F.;

Vu le mémoire en demande;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation de l'article 121 de l'ordonnance n°60.146 du 03 octobre 1960 sur le régime de l'immatriculation foncière, de l'article 5 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961, excès de pouvoirs, dénaturation des faits et manque de base légale,

en ce que l'arrêt attaqué, en conditionnant l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre au paiement d'une somme de 25.000.000 Fmg par le propriétaire inscrit, n'a pas tenu compte de la valeur juridique du titre foncier,

Alors que le titre est intangible et de par son caractère d'ordre public, ne saurait être ni transigé, ni autrement interprété ;

Attendu que l'arrêt attaqué a énoncé que « F. aurait aménagé et cultivé le terrain litigieux depuis 8 ans au moins sans que la propriétaire se soit manifestée pour l'expulser et sans qu'un lien de droit ne le lie à celle-ci ; qu'ainsi, il répond à la définition de l'occupant de fait telle qu'elle est donnée à l'article 3 de la loi n°66.025 du 19 décembre 1966 relative à la mise en cultures des terres à vocation agricole »;

Attendu que la qualité d'occupant de fait ayant droit au maintien sur les lieux ne doit résulter que d'une décision de la commission administrative prévue par l'ordonnance n°74.021 du 20 juin 1974 qui vérifie les conditions d'occupation ;

Que l'occupant de fait ne peut être maintenu sur les lieux que pendant un an, jusqu'à récolte et passé ce délai, il doit vider les lieux sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation ;

Attendu dès lors qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué a porté atteinte au droit de propriété résultant d'un titre foncier, indiscutable, définitif et absolu et a ainsi violé le texte de loi au moyen ;

Que le moyen est fondé et la cassation encourue ;

Sur le second moyen de cassation pris de la violation des articles 555 alinéa 2 du Code Civil, et 5 et de la loi n°61.013 du 1 juillet 1961, manque de base légale, excès de pouvoir, en ce que l'arrêt attaqué a admis une mise en valeur contestée par la demanderesse au pourvoi,

Alors que F., occupant sans droit ni titre d'une surface de 8000 m², n'est qu'un possesseur de mauvaise foi qui, en toute connaissance de cause, a joui non seulement du terrain de la XXX, mais aussi des arbres d'ombrage du propriétaire pour planter ses cacaoyers et cafériers ;

Que la condamnation du propriétaire à indemniser un tel occupant est l'inverse de ce que dispose la loi susvisée;

Attendu certes que l'appréciation des faits relève des juges du fond ;

Que toutefois ils doivent donner des éléments objectifs pour permettre à la Cour Suprême d'exercer son contrôle ;

Attendu qu'en faisant bénéficier F. de la qualité de tiers de bonne foi visée à l'alinéa 4 de l'article 555 du Code Civil, la Cour d'Appel qui s'est bornée à énoncer que « le silence de la Somia pendant la durée de l'occupation était entièrement la cause du préjudice actuellement subi par l'intimé du fait de son expulsion », n'a pas donné de base légale à sa décision, alors et surtout que la XXX a toujours dénoncé la mauvaise foi de F. qui a même poursuivi et accru diverses cultures postérieurement à l'assignation en justice du 11 février 2000;

Qu'il s'ensuit que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°293 du 13 juillet 2005 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga ;

Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne le défendeur aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

- Rasoazanany Vonimbolana, Président de Chambre, Président ;

- Rasandratana Eliane, Conseiller Rapporteur ;
- Rajoharison Rondro Vakana, Conseiller ; Randriamanantena Jules, Conseiller ; Rahelisoa Odette, Conseiller, Conseillers, tous membres ;
- Rajaonarivelo Clarisse, Avocat Général ;
- Razaiarimalala Norosoa, Greffier ;

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