

ARRET N° 177 du 11 octobre 2011

Dossier n° 543/06-CO

**TERRAIN – ACQUISITION À TITRE ONÉREUX – MISE EN VALEUR – NON EXIGÉE**

*« L'acquisition à titre onéreux d'un terrain domanial n'exige pas la mise en valeur préalable dudit bien. »*

R.V

Ras.

C/

R.R Robert

**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 mardi onze octobre deux mille onze, 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.V et de Ras., demeurant [adresse], élisant domicile en l'Etude de leur Conseil Maitre Claire RALAIARIMANANA, Avocat au Barreau de Madagascar contre l'arrêt n°310 rendu le 12 avril 2005 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans le litige l'opposant à R.R,

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le moyen unique de cassation, tiré de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1er octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant., et pris de la violation des articles 180 et 409 du code de procédure civile, 18 à 25 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960, relative au domaine privé national, manque de base légale, insuffisance de motifs, excès de pouvoirs;

en ce que l'arrêt attaqué a articulé que l'acquisition à titre onéreux d'un terrain domanial n'exige pas la mise en valeur préalable;

alors que l'article 18 de la loi n° 60-004 du 15 février 1960 subordonne l'obtention d'un titre de propriété sur les terrains ruraux, à une mise en valeur effective, sérieuse et durable, depuis dix ans, sans distinguer entre acquisition à titre gratuit et à titre onéreux ;

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt déféré d'avoir distingué l'acquisition à titre gratuit de celle à titre onéreux, quant aux conditions d'octroi d'immeubles à des particuliers dans le cadre de la loi domaniale: qu'il est soutenu que dans les deux cas, la mise en valeur est obligatoire et que R.R n'y a point satisfait ;

Attendu que pour statuer comme il l'a fait l'arrêt attaqué énonce dans ses motifs :

«Attendu que, du fait que R.R a opté pour une acquisition d'un terrain domanial à titre onéreux, la mise en valeur préalable avant la demande d'acquisition n'est pas exigée:

Que c'est le contrat passé entre l'administration et le demandeur, suite à la reconnaissance domaniale qui emporte transfert de propriété du terrain au profit de l'acquéreur ou concessionnaire, à la condition que dernier

mette en valeur le terrain dans un délai déterminé et paie le prix :

Attendu ainsi que les consorts R.V sont mal fondés à reprocher à R.R le fait de ne pas avoir mis en valeur le terrain en cause avant la demande d'acquisition ;.....Que le jugement entrepris mérite confirmation »;

Attendu qu'il est constant que l'immeuble querellé a été concédé à titre onéreux à R.R; que contrairement aux assertions du moyen, ce sont donc les dispositions des articles 45 et suivants de la loi n°60-004 qui s'appliquent;

Attendu que l'article 47 de la loi domaniale précise qu'à l'issue de la procédure fixée par les articles 49 et suivants de cette loi, il peut être délivré un titre provisoire attributif de propriété, sous conditions résolutoires au bénéficiaire; que lesdites dispositions sous entendent qu'il est accordé à ce dernier un délai pour entreprendre la mise en valeur, laquelle est définie suivant les régions, la nature et la vocation des terrains, les sages du moment et des lieux et, le cas échéant, en tenant compte des plans de production Ou de l'orientation générale de l'économie nationale ;

Qu'à l'expiration du délai de mise en valeur prévu au titre provisoire (article 50 de l'ordonnance n° 62-047 du 20 septembre 1962) la commission prévue aux articles 20 et 27 peut proposer, suivant les travaux Constatés, soit la délivrance du titre définitif, soit un délai supplémentaire pour la mise en valeur, soit la réduction de la superficie attribuée, soit la déchéance de l'attributaire : que dans ce dernier cas, le lot fait retour au domaine, libre de toute charge ou droit à indemnisation;

Attendu ainsi que C'est seulement lorsque la mise en valeur a satisfait aux conditions exigées par la loi, qu'il est établi un titre définitif : qu'il ressort de ces dispositions légales que la concession à titre onéreux n'est point soumise à la mise en valeur préalable de l'immeuble objet de la vente;

Qu'en statuant comme il l'a fait l'arrêt attaqué s'est bien conformé aux dispositions de la loi devant régir la demande de R.R; que loin d'avoir violé la loi, la Cour d'Appel en a fait une juste application ;

Que le moyen manque en droit et doit être écarté.

## **PAR CES MOTIFS**

**REJETTE** le pourvoi ;

Condamne les demanderesses à l'amende de cassation et aux dépens.

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

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs:

- RAMANANDRAIBE RANAIVOHARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président;
- RASAMIMAMY Angelain, Conseiller - Rapporteur ;
- RAHELISOA Odette, RAJAONA Andriamanakandrianana, RASOARINOSY Vololomalala. Conseillers, tous membres ;
- RAKOTONINDRAINY Edmond, Avocat Général;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier ;

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