

ARRÊT N° 84 du 7 septembre 2012

Dossier n°150/12-CO

**INSALUBRITE DE L'IMMEUBLE – CONSTATATION – AUTORITE COMPETENTE – EXPERTISE  
NON CONTRADICTOIRE – AVIS INSPECTEURS – EFFETS**

*« L'arrêt de la Cour d'appel, qui ne met pas la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle sur la question de savoir si la carence du maire ou de l'autorité de tutelle, lesquels n'ont pas pris l'arrêté devant constater l'insalubrité de l'immeuble concerné suivant l'article 15 de l'ordonnance n°62072 du 29 septembre 1962, carence non imputable aux inspecteurs d'hygiène auprès de la Direction de la santé... ayant émis de simples avis, peut influer ou non sur la crédibilité des constats effectués par ces derniers, est insuffisamment motivé ».*

R. H.

C/

Librairie Mixte

**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 vendredi sept septembre deux mille douze tenues 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. H. P. demeurant au [adresse], ayant pour conseil Maître Allain Rajoelina Avocat, contre l'arrêt n°744 du 30 mai 2011 de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu par la Chambre Civile, 8 sections, dans le différend l'opposant à la Librairie Mixte, représentée par R. J. A. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur la première branche du premier moyen, les second et troisième moyens de cassation réunis tirés de l'article 26 de la loi organique n°2004.036 du 1<sup>er</sup> octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême pour violation de la loi dénaturation des faits, défaut de base légale fausse application et fausse interprétation de l'article 15 de l'ordonnance n°62 072 du 29 septembre 1962, portant codification des textes législatifs concernant la santé publique- violation de l'article

En ce que l'arrêt attaqué a basé sa décision sur le fait que l'autorité, qui a pris la décision constatant l'insalubrité de l'immeuble litigieux, n'est pas habilitée à prendre un tel acte pouvant disposer une interdiction d'habiter, alors que la Direction de santé publique, qui a rendu ce constat d'insalubrité, est un département au sein de la Commune Urbaine d'Antananarivo, ayant la seule autorité et le pouvoir d'en délivrer (premier moyen pris en sa première branche)

En ce que la décision attaquée en rejetant la véracité de la conclusion du constat d'insalubrité de la Commune Urbaine d'Antananarivo, a retenu comme preuve contraire le procès-verbal de constat d'un expert en bâtiment concernant l'état des lieux, alors que même si cette expertise a été ordonnée par le Tribunal civil, elle a été établie non contradictoire par l'expert, uniquement sur les versions de la Librairie Mixte et ne pouvant pas être retenue comme preuve tangible. (deuxième moyen) en ce que la décision attaquée, en infirmant le jugement entrepris, n'a pas examiné la situation réelle de l'état et de la vétusté de l'immeuble qui présente un danger permanent non seulement aux occupants, mais aussi et surtout au public passant à côté de l'immeuble qui se trouve sur la rue principale très fréquentée, alors que le constat d'insalubrité a été pris non seulement de la vétusté de l'immeuble, mais de l'urgence et le danger que présente l'immeuble

Vu lesdits textes de Loi

Attendu que les moyens reprochent à l'arrêt attaqué de n'avoir pas su interpréter et appliquer, conformément à la loi, les dispositions de l'ordonnance n°62.072 du 29 septembre 1962, relative à la codification des textes législatifs concernant la santé publique ;

Attendu, en l'espèce, que les juges d'appel ont constaté que l'actuelle demanderesse au pourvoi, à l'appui de sa demande de validation de congé, n'a fait valoir que le seul constat d'insalubrité, effectué par deux inspecteurs d'hygiène auprès de la Direction de la Santé, la Famille, l'Enfance et les Handicapés que Ledit acte fut pris, conformément aux dispositions de l'article 15 de l'ordonnance n°620.72 du 29 septembre 1962, et que les inspecteurs chargés de l'entreprendre, ont donné leur avis, à la suite duquel le Maire ou l'autorité de tutelle devait prendre un arrêté d'expulsion ;

Attendu que les juges d'appel n'ont pas accordé foi aux conclusions d'insalubrité prises par ces inspecteurs, au motif que le Maire ou l'Autorité de tutelle n'a pris l'arrêté subséquent, d'une part; que, d'autre part, ils ont estimé plus convaincantes les conclusions d'une expertise, diligentée par la partie adverse ;

Attendu, certes, que les juges du fond sont souverains à constater les faits et documents de la cause et à apprécier l'opportunité d'une expertise qu'ils sont tenus, néanmoins, de justifier leur décision de ce chef, pour permettre à la Cour de Cassation d'exercer efficacement son contrôle,

Attendu, en l'espèce, que, pour statuer comme elle l'a fait, la Cour d'Appel d'Antananarivo a énoncé ;

« Attendu qu'en tout cas, le rapport d'expertise établi le 23 novembre 2010 par un homme de l'art mérite d'être tenu en compte, en l'état actuel de la procédure ;

Que cette expertise effectuée par un Expert en bâtiment agréé auprès des Cours et Tribunaux de Madagascar, désigné en vertu d'une ordonnance de justice pour y procéder, a conclu que l'immeuble en question ne nécessite que de petites réparations, qui peuvent être faites sans gêner les occupants des locaux ;

Attendu que, de ce qui précède, le congé du 30 mai 2008, servi à la base du constat établi le 17 mars 2008 n'est donc pas valable »

Attendu, en l'état de ces constatations, que les juges du fond ont préféré les compétences d'un expert agréé à celles de deux inspecteurs, dont les missions naturelles, pourtant, sont celles de déterminer, justement, les conditions d'insalubrité d'une habitation, que les conclusions prises par le premier ont été privilégiées, faute par le Maire ou l'autorité de tutelle d'avoir pris l'arrêté leur incombant, qu'il se pose alors la question de savoir si cette carence, non imputable aux inspecteurs visés par l'Ordonnance n°60.072 du 29 septembre 1962. Peut influer sur la crédibilité des constats effectués par ces derniers ; que la réponse aurait dû transparaître dans les motivations de l'arrêt attaque ;

Qu'il s'ensuit que l'arrêt attaqué est insuffisamment motivé, ne mettant pas la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle ;

Sur la seconde branche du premier moyen tire de l'article 26 de la loi organique n°2004.036 du 10 octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême, pour violation de la loi, dénaturation des faits, défaut de base légale, fausse application et fausse interprétation de l'article 15 de l'Ordonnance n°62.072 du 29 septembre 1962, portant codification des textes législatifs concernant la santé publique, en ce que la Cour d'Appel a statué sur l'éventuelle validité du constat d'insalubrité prise par une Direction de la Commune Urbaine d'Antananarivo, alors que toutes contestations relatives à la régularité ou à la validité d'un tel acte émanant d'une autorité administrative ne relève pas de la compétence de la juridiction actuellement saisie ;

Vu lesdits textes de Loi :

Attendu que la branche du moyen reproche à la Cour d'Appel de s'être prononcée sur la validité du constat d'insalubrité pris par une Direction de la Commune Urbaine d'Antananarivo, estimant que l'appréciation de la régularité ou de la validité d'un tel acte, émanant d'une autorité administrative, ne relève pas de la compétence de la juridiction judiciaire ;

Attendu que la Cour d'Appel, pour écarter tout effet à l'acte en question, a stipulé ;

Attendu que rien de tel n'a été cependant observé en l'espèce, en effet, l'acte, dont se prévaut l'intimé est un simple avis donné par deux inspecteurs d'Hygiène, qui n'ont point qualité pour prendre un arrêté, tel qu'il est

prévu à l'article 15 de l'Ordonnance n°62.072, qu'ils ont eux-mêmes visé dans leur constat ;

Mais attendu qu'en l'état d'une telle formulation, la Cour d'Appel n'a point recherché un quelconque vice affectant l'existence même de l'acte querellé, qu'elle a tout simplement défini la valeur dudit acte vis- à-vis de la Cour d'Appel, que la branche du moyen manque alors en fait et ne saurait prospérer.

## **PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** en toutes ses dispositions, l'arrêt civil n°744 du 30 mai 2011 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, en son audience publique, les jours, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Messieurs et Mesdames:

- RAKETAMANGA Odette. Président de Chambre, Président:
- RANDRIAMANANTENA Jules, Conseiller - Rapporteur;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine. Conseiller. RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RAJAONA Andriamanankandrianina. Conseiller, tous membres:
- RANDRIANAIVOJAONA Fenomanana, Avocat Général :
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, greffier:

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