

ARRÊT N° 88 du 2 août 2013

Dossier : 771/12-CO

**PROPRIÉTAIRE PAR ACCESION – DÉDOMMAGEMENT- SINON ENRICHISSEMENT ILLICITE**

« Le propriétaire du terrain qui devient par voie d'accession propriétaire des constructions bâties sur son terrain et qui les conserve doit dédommager l'autre partie de ses débours. »

L.N

C/

S.B

**RÉPUBLIQUE 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 deux août 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 L.N demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maître SOLOFONIRINA Marcellin, Avocat au Barreau de Madagascar et faisant élection de domicile en l'Etude dudit Conseil au 53, rue du Fort Voyron, Ambohijanahary Antananarivo, contre l'arrêt n° 799 rendu le 10 septembre 2012 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le différend l'opposant à S.B;

Vu les mémoires en demande et en défense produits;

*Sur les trois moyens de cassation réunis*, pris 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 tiré de la violation des articles 180 du code de procédure civile, 10 et 12 de l'ordonnance n° 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, 553 et suivants du code civil, contradictions de motifs, défaut de réponse à conclusions, manque de base légale, violation de la loi, insuffisance et contradictions de motifs: en ce que l'arrêt attaqué a confirmé le jugement, sans avoir préalablement répondu aux conclusions expressément formulées par écrit le 11 juillet 2011, réitérant la demande de désignation d'un expert déjà présenté en première instance pour évaluer les constructions lui donnant la qualité de superficiaire par application de l'article 12 de la loi susvisée, alors que ce défaut de réponse ne permet pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle sur les motifs de la décision (premier moyen); en ce que l'arrêt attaqué n'a pas donné réponse au moyen formulé expressément dans les conclusions du 11 juillet 2011 tiré de l'article 12 susvisé, tout en se contredisant que les droits réels auxquels peuvent prétendre les parties ne seraient plus à démontrer, alors que le droit réel dont se prévaut le superficiaire

est prévu à l'article 10 § 5 de ladite loi; que cette violation de la loi ne permet pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle (deuxième moyen); en ce que l'arrêt attaqué n'a pas donné réponse aux conclusions du 11 juillet 2011 tiré de l'article 12 de l'ordonnance susvisée tout en se contredisant que l'expertise serait uniquement requise aux éventuelles compensations qui ne seraient pas l'objet du litige, alors que les compensations sont dues en vertu du droit réel de superficiaire, et que conformément aux dispositions de l'article 194 de la loi sur la théorie générale des obligations, le juge doit se placer pour apprécier le préjudice subi au jour où il rend sa décision que le rapport d'expertise du 5 septembre 2007 ne reflète plus la situation actuelle de l'immeuble avec les améliorations qui y ont été apportées (troisième moyen);

Vu les textes de loi visés aux moyens;

Attendu que pour rejeter la demande de désignation d'un expert, l'arrêt attaqué énonce : « Qu'en tout état de cause, l'établissement d'un tel rapport n'a aucune incidence sur le sort du présent litige dans la mesure où les droits réels auxquels peuvent prétendre les parties ne sont plus à démontrer qu'une telle expertise est uniquement requise aux éventuelles compensations lesquelles d'ailleurs ne sont pas l'objet du litige actuel » ;

Que la Cour d'Appel a par ailleurs ordonné l'expulsion du demandeur en cassation aux motifs: « Que la qualité de propriétaire des lieux de S.B n'étant plus à discuter, L.N n'est qu'un occupant sans droit ni titre; que les arguments selon lesquels le requérant bénéficie d'un droit de préemption ou même d'un droit de superficie sur les lieux sont inopérants car S.B a acquis la propriété par acte de donation; que les soi-disant constructions entreprises, jusqu'à preuve du contraire, n'ont reçu les assentiments des propriétaires successifs ».

Attendu tout d'abord, qu'en matière de donation, le donataire qui est un ayant cause à titre particulier du donateur ne peut avoir plus de droits que ce dernier, et peut se voir opposer, au lieu et place du donateur, les droits réels ou charges relatives à l'immeuble acquis, le droit de superficie étant un droit réel immobilier;

Attendu ensuite que l'article 12 de l'ordonnance n° 60-146 susvisée dispose que : «Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrages et plantations sur un fonds appartenant à autrui » ; que le sort de la construction est régi par les articles 553 et suivants du code civil;

Attendu que la présomption énoncée par l'article 553 du code civil, selon laquelle les constructions ou plantations élevées sur un fonds sont présumées faites par le propriétaire du sol, n'est pas irréfragable, et souffre la preuve contraire ;

Attendu que la Cour d'Appel a affirmé que cette preuve contraire n'a pas été rapportée, car les soi-disant constructions entreprises, n'ont pas reçu les assentiments des propriétaires successifs que par de tels motifs, les juges d'appel admettent donc que lesdites constructions sont les œuvres du demandeur en cassation, mais sans l'accord du propriétaire et donc de mauvaise foi; que la Cour d'Appel épouse ainsi les arguments énoncés par Maître RANDRIANASOLO Jimmy conseil de S.B, dans ses conclusions du 8 août 2011: « que la mauvaise foi de l'appelant (L.N) est manifeste en la matière et qu'il a fait un investissement forcé sur la propriété d'autrui tout en retardant la procédure en demandant la désignation d'un expert aussi », qui constituent un aveu de la connaissance par la donataire des ouvrages émanant du constructeur sur sa propriété;

Attendu dès lors que l'occupant d'un terrain qui ne lui appartient pas y élève des constructions, avec des matériaux qui lui appartiennent, le principe posé par l'article 555 est que le propriétaire du terrain devient par droit d'accession, propriétaire des constructions, mais que ce dernier peut soit conserver l'ouvrage à charge d'indemniser le constructeur, soit opter pour sa démolition, ce qui est de droit, dans l'hypothèse de la mauvaise foi du constructeur;

Attendu que le choix de la démolition de la construction n'ayant été nullement envisagé, c'est bien celui de la conservation de l'ouvrage, moyennant donc indemnisation, qui prévaut;

Que l'arrêt attaqué rejetant la demande d'expertise en affirmant que les éventuelles compensations ne concernent pas l'objet du litige actuel, viole le principe de l'accession prévu à l'article 555 susvisé qui stipule que le propriétaire, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, qui conserve l'ouvrage doit désintéresser en argent celui qui l'a construit ; que cette obligation est une application générique de la théorie de l'enrichissement sans cause;

Attendu en outre, que le constructeur dispose d'un droit de rétention jusqu'au versement de l'indemnité à laquelle il peut prétendre, et bénéficie ainsi d'un droit de maintien dans les lieux que la mesure d'expulsion prononcée viole également ledit principe de droit ;

Attendu que l'arrêt attaqué encourt dès lors, le reproche du moyen qui s'avère fondé et il y a lieu à cassation.

## **PAR CES MOTIFS**

CASSE ET ANNULE, l'arrêt n° 799 rendu le 10 septembre 2012 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 à l'amende 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:

Messieurs et Mesdames:

- RAMANANDRAIBE RANAIVOHARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président ;
- RASOLONAHARY Vololoniaina, Conseiller - Rapporteur;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, RABOTOVAO Gisèle,
- RAMIADANARIVO Simone, Conseillers, tous membres;
- RABEMANANTSOA Omer, Avocat Général;
- Me RAKOTONAVALONA Lalao Narindra, Greffier;

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

