

DROIT DE PRÉEMPTION – SIMPLE OCCUPANT – SUPERFICIAIRE

« Le simple occupant d'un terrain ne peut en aucun cas se prévaloir du droit de préemption sur ledit bien en vertu de l'article 14 et suivants de l'ordonnance 60.146 du 03 Octobre 1960. Cet article énonce que seul le « superficiaire » peut bénéficier du droit de préemption sur un terrain. »

R.N

C/

R.G

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du mardi treize mai deux mille quatorze, 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.N, demeurant au [adresse], ayant pour conseil Maître Ralaiarimanana, avocat, contre l'arrêt n°1355 du 23 octobre 2006 de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu par la Chambre Civile, 7ème section, dans le différend l'opposant à R.G ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation tiré de la violation des dispositions 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 - 180 et 409 du Code de Procédure Civile - 14 et suivants de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960, relative au régime foncier de l'immatriculation, pour manque de base légale, dénaturation des faits, fausse interprétation et application erronée de la loi, insuffisance équivalant à une absence de motifs, ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle, excès de pouvoir, en ce que , confirmant le jugement intervenu, l'arrêt attaqué articule que R.N ne saurait, de par sa qualité de simple occupant, prétendre bénéficier du droit de préemption régi par les articles 14 et suivants de l'ordonnance 60.146, alors que ledit article 14 reconnaît bel et bien au superficiaire le droit de préemption pour l'acquisition du sol ;

Vu lesdits textes de Loi ;

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir procédé à une interprétation erronée de l'article 14 de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 et, ainsi, refusé à la demanderesse au pourvoi le bénéfice du droit de préemption sur l'immeuble querellé, alors qu'elle devait jouir de ce droit ;

Attendu que l'arrêt attaqué, pour statuer ainsi, énonce :

« Attendu que, comme l'a souligné à juste titre le premier Juge, l'appelante s'est prévalu plutôt de son occupation des lieux que de sa qualité de propriétaire indivis ou autre parmi celles énumérées par l'article 14 de l'Ordonnance 60.146 ;

Qu'elle ne saurait, de par sa qualité de simple occupant, prétendre bénéficier du droit de préemption régi par ledit article 14 et suivants de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 ; que, par ailleurs, la promesse de vente avec la SEIMAD, invoquée par l'appelante n'a pas été versée au dossier ;

Qu'il échet de confirmer purement et simplement le jugement entrepris ; »

Attendu que R.N, se prévalant de son " occupation " de fait, veut s'arroger la qualité de « superficiaire » prévu par l'article 14 de l'ordonnance 60.146, or que le superficiaire est titulaire du droit de superficie, c'est-à-dire le propriétaire de tout ou partie de ce qui est au-dessus du sol ; qu'il ressort, cependant, des éléments du dossier, qu'aucune convention, en ce sens, ne la lie à la SEIMAD, le propriétaire inscrit en titre ; que la SEIMAD ne lui a pas concédé ce droit ; qu'elle s'est trouvée, de son propre chef, sur les lieux ; que le seul défaut d'opposition du propriétaire ne suffit pas à engendrer un tel droit ;

Attendu, qu'il en ressort que R.N ne peut être qualifiée de « superficiaire » et n'est pas admise à réclamer les avantages stipulés à l'article 14 de l'Ordonnance 60.146 du 03 octobre 1960 ; que le moyen, dès lors, manque en fait ;

Attendu, par conséquent, qu'en l'état de ces articulations, l'arrêt attaqué est légalement justifié et n'encourt guère le grief soutenu par le moyen ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et 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 :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RASAMIMAMY Angelain, Conseiller - Rapporteur ;
- RABOTOVAO Gisèle, Conseiller, RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller, RAMIADANARIVO Simone, Conseiller, tous membres ;
- RALANTOMAHEFA, Avocat Général ;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier.

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