

ARRÊT N° 74 du 16 mai 2014

Dossier: 260/02-CO

CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN D'AUTRUI - PROPRIETE DU SOL - PROPRIETAIRE DES OUVRAGES - BONNE FOI - INDEMNISATION

« Les constructions faites sur un terrain d'autrui ne peuvent conférer la propriété du sol à un autre que le propriétaire du terrain. Le propriétaire des ouvrages construits sur le terrain d'autrui, si ce dernier est de bonne foi, devra être indemnisé conformément à l'article 555 du code civil ; Les demandes nouvelles ne sont pas recevables en appel. »

E.J.T

C/

R.J.O

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 vendredi seize 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 sieur E.J.T, demeurant au [adresse] ayant pour conseil, Me Andriaharinisa José, avocat, contre l'arrêt n° 86-CIV/02 du 1er Octobre 2002 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Toamasina, rendu dans le litige l'opposant à R.J.O ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 4, 5 et 97 de la loi du 19 Juillet 1961 sur la Cour Suprême pour inobservation des formes prescrites à peine de nullité en ce que la Cour d'Appel a passé outre à l'exécution des mesures édictées par l'arrêt avant-dire droit n°1548 du 23 Novembre 1999 ayant ordonné le sursis à statuer jusqu'à solution définitive de la procédure en tierce opposition contre l'arrêt civil n°1492 du 20 Juillet 1994 alors qu'il n'est pas versé au dossier un certificat de non pourvoi contre cette décision, le pourvoi étant suspensif en matière d'immatriculation, ce certificat constitue une pièce substantielle ;

Attendu que l'arrêt attaqué a relevé qu'aucun enrôlement du dossier frappé de tierce opposition n'a été fait au sein du greffe du tribunal civil de Tamatave selon l'attestation émanant du greffier en chef du tribunal de première instance de Tamatave, qu'en outre le tribunal n'aurait pas dû connaître la

demande de tierce opposition du fait qu'il s'agit d'une tierce opposition formée à l'encontre de l'arrêt civil n°1492 du 20 Juillet 1994; que pour ne pas faire traîner davantage la solution du litige, il échappe au contrôle de la Cour de Cassation ;

Attendu que cette décision relève de l'appréciation souveraine des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de Cassation ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 4 et 5 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 sur la Cour Suprême et pris de la violation de l'article 123 de l'ordonnance 60.146 du 03 octobre sur le registre foncier de l'immatriculation pour dénaturation des faits, fausse application de la loi en ce que la Cour d'Appel a ordonné l'expulsion alors qu'elle reconnaît au demandeur une emprise réelle et continue sur la propriété et qu'une prénotation de ses droits existe sur cette propriété ;

Attendu que l'arrêt attaqué a relevé que le procès-verbal d'expertise versé au dossier établi le 9 Avril 1999 a fait ressortir qu'il y a un empiètement des constructions entreprise par le demandeur au pourvoi sur une superficie de 3a 00ca dans la propriété dite " Soamananjara " appartenant à dame Odette.

Attendu que les constructions faites sur un terrain d'autrui, ne peuvent conférer la propriété du sol à un autre que le propriétaire du terrain ;

Que le propriétaire des ouvrages construit sur le terrain d'autrui, si ce dernier est de bonne foi, devra être indemnisé conformément à l'article 555 du Code Civil ;

Attendu que la Cour a reconnu ce droit au profit du demandeur au pourvoi ;

Attendu que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré des articles 4 et 5 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 sur la Cour Suprême et pris de la violation de l'article 455 du Code de Procédure Civile, manque de base légale, fausse application de la loi en ce que la Cour d'Appel a déclaré irrecevable le droit de superficie invoqué comme étant une demande nouvelle alors que le droit de superficie est imprescriptible et perpétuelle et a constitué un moyen de défense à l'action principale ;

Attendu que le droit de superficie a été invoqué en appel comme moyen de défense à l'action principale mais également comme une demande à constater un droit ayant des effets comme le droit de superficie ;

Attendu que l'arrêt a bien séparé les deux branches en reconnaissant, comme moyen de défense, le droit à être indemnisé et a qualifié comme nouvelle la demande à constater son droit de superficie car invoqué pour la première fois en appel ;

Attendu que le moyen est inopérant ;

Attendu qu'aucun des moyens n'étant fondé, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Confisque l'amende de cassation ;

Condamne le demandeur aux frais et 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 :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président ;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller - Rapporteur ;
- RALAISA Ursule, Conseiller, RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseiller, RAJAONARIVELO Berchmans, Conseiller, tous membres ;
- RANDRIANAIVOJAONA Fenomanana, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, Greffier.

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