

ARRÊT N° 106 du 8 juillet 2014

Dossier : 853/12-CO

CONSTRUCTION SUR UN FOND D'AUTRUI – EFFET : INDEMNISATION OU CONSERVATION

« L'article 555 du code civil offre le choix aux propriétaires du fond soit de conserver l'ouvrage en indemnisant le constructeur, soit de recouvrer le terrain dans son état original aux frais du tiers constructeur »

L.E

C/

R.J.E et autre

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 huit juillet deux mille quatorze, tenue au Palais de Justice à Anosy, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

LA COUR

Statuant sur le pourvoi de L.E, élisant domicile en l'étude de son conseil Maître Rakotoniaina Annie Justin, avocat, contre l'arrêt n°181 du 27 juin 2012 de la Chambre Civile de la Cour d' Appel de la Chambre Civile de la Cour d' Appel de Fianarantsoa, rendu dans le litige l' opposant aux époux R.J.E et autre ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur les premiers et troisième moyens de cassations réunis tirés des articles 24-25-26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation de l' article 555 du Code Civil, pour contradiction de motifs et fausse application de la loi, dénaturation des faits en ce que l' arrêt attaqué s'est prononcé sur les bonne ou mauvaise foi des parties puis partant de ses analyses a confirmé l' expulsion de L.E alors que concomitamment la Cour d' Appel a rejeté la demande d' indemnisation formulée par L.E, tout en constatant que les propriétaires inscrits n'ont pas encore demandé la conservation ni la suppression de la construction litigieuse ;

Or la notion de bonne ou mauvaise foi dans un tel contexte est intimement lié à la demande d'expulsion, et a surtout une influence sur le sort de la construction ; qu'ainsi la Cour d'Appel ne pouvait, sans se contredire déclarer que les époux R.J.E et autre n'avaient pas encore demandé la conservation ni la suppression du bâtiment tout en rejetant la demande d'expulsion car considérée comme occupant sans droit ni titre ; (premier moyen)

en ce que l' arrêt attaqué a constaté que les propriétaires inscrits n'avaient pas encore demandé la conservation ou la suppression de la construction faite par L.E alors que dans le même arrêt la Cour d'Appel confirme l' expulsion de L.E des lieux en enlevant à L.E la possession de la maison et en remettant sans autre condition l' immeuble bâti aux époux R.J.E et autre, la Cour d' Appel a immanquablement attribué le bénéfice du bâtiment aux propriétaires inscrits. En demandant l'expulsion des lieux de L.E et en lui déniait le droit à indemnité, les époux R.J.E ont tacitement demandé la conservation de l'immeuble (troisième moyen);

Vu les articles de loi visés aux moyens;

Attendu, ainsi qu'il ressort de ses motivations que la Cour d'Appel a d'une part ordonné l'expulsion de la demanderesse au pourvoi et ce en la qualifiant d'occupant sans droit ni titre de la propriété litigieuse « Vohimarina » TF 184-AP inscrite aux noms des époux R.J.E et autre ; et d'autre part retenu la mauvaise foi de L.E qui avait construit sur un immeuble qu'elle savait appartenir à autrui ;

Attendu que l' article 555 du Code Civil offre le choix aux propriétaires du fond soit de conserver l' ouvrage en indemnisant le constructeur, soit de recouvrer le terrain dans son état originaire aux frais du tiers constructeur;

Attendu, dans le cas d'espèce, que la Cour d' Appel, tout en constatant que les époux propriétaires n' ont pas encore demandé ni la suppression de la construction ni sa conservation, et en prononçant le débouté de la demande d' indemnisation du constructeur, a méconnu et fait une fausse application de l' article 555 du Code Civil et s'est contredite dans ses motifs;

Attendu qu' il s'ensuit que les moyens sont fondés et la cassation encourue, et ce sans qu'il soit besoin de statuer sur le deuxième moyen proposé;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l' arrêt n°181 du 27 juin 2012 de la Cour d' Appel de Fianarantsoa, Chambre Civile, en toutes ses dispositions;

Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction, autrement composée;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne les défendeurs aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale les jour, mois et an que ci-dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;
- RASAMIMAMY Angelain, Conseiller- Rapporteur;

- RABOTOVAO Gisèle, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, RAMIADANARIVO Simone, Conseiller, tous membres;
- RALISON Andriamanohery, Avocat Général;
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier.

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