

URBANISME – PERMIS DE CONSTRUIRE : EFFETS

***"Selon les dispositions de l'article 2 de l'ordonnance n°62-115 du 14 octobre 1962 portant Code de l'urbanisme, toute construction entreprise dans une agglomération de plus de 2000 habitants ou désignée par décret, doit au préalable, obtenir un permis de construire... ;
Les bénéficiaires des travaux, les architectes et autres personnes responsables de leur exécution sont passibles de sanction pénale (amende) ; La Commune peut demander l'arrêt des travaux et le tribunal ordonner la démolition des constructions."***

Dame R.C

C/

Dame R.M ; COMMUNE URBAINE ANTANANARIVO

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du mardi douze décembre deux mille dix sept, 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.C, demeurant au lot [Adresse 1] Antananarivo, élisant domicile en l'étude de son conseil Maître RAHARISOA Viviane Honorine, avocat, contre l'arrêt n° 1072 du 22 juillet 2008 de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à R.M ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 pris de la violation des articles 151 et 186 de l'ordonnance 63 192 du 27 mars 1993 fixant le Code de l'urbanisme et de l'habitat relative au permis de construire en ce que toute modification, construction, sur élévation, nécessite l'autorisation de l'autorité compétente en matière de permis de construire alors que en l'espèce, la Commune Urbaine d'Antananarivo a déjà procédé au contrôle et a constaté que la construction effectuée par R.M n'a pas fait l'objet de permis de construire ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'aux termes de l'article 104 du décret 63 192 du 27 mars 1963 portant Code de l'Urbanisme et de l'Habitat " conformément à l'article 2 de l'ordonnance 62 115 du 14 octobre 1962, quiconque désire entreprendre une construction dans une agglomération de plus de 2000 habitants ou désignée par décret, doit au préalable obtenir un permis de construire ... " ;

Attendu que l'article 186 du même décret stipule que " conformément à l'article 9 de l'ordonnance 62 115 du 1er octobre 1962, les bénéficiaires des travaux, architectes entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par le présent titre par les règlements en vigueur ou par le permis de construire délivré sont passibles d'une amende de 50.000 à 1 million de francs

chacun ; le tribunal ordonnera dans tous les cas où il y a faute du bénéficiaire des travaux, soit la mise en conformité des constructions avec le permis de construire, soit la démolition des constructions irrégulières en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur " ;

Attendu qu'il ressort des éléments de la procédure qu'en ses conclusions la Commune Urbaine d'Antananarivo a demandé l'arrêt des travaux et même la démolition des constructions estimées irrégulières, en l'espèce, aucun permis de construire n'ayant été délivré avant construction ;

Attendu qu'en éludant les textes de loi visés et leur application, la Cour d'Appel a violé la loi et la cassation est encourue et ce sans qu'il soit besoin de discuter des autres moyens soulevés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE en toutes ses dispositions l'arrêt n° 1072 du 22 juillet 2008 de 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 consignée ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

- RAKETAMANGA Odette, Président de la Cour de Cassation, Président ;
- RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller - Rapporteur ;
- RAJERISON Arsène, Conseiller, RAZAFINDRAMARO Haja Jacqueline, Conseiller, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller, tous membres ;
- AUGUSTE Marius Arnaud Wilfrid, Avocat Général ;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia ;

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