ARRET N°232 du 04 mai 2018

Dossier n°326/15-CO

CONTRAT DE BAIL – CONSTRUCTIONS OU AMÉLIORATIONS FAITES PAR LE LOCATAIRE – ABSENCE D'INDEMNISATION AUTOMATIQUE – OPTION POUR LE PROPRIÉTAIRE – POSSIBILITÉ DE DÉDOMMAGEMENT EN CAS D'ACCORD

" Le locataire a érigé des constructions et fait diverses améliorations sur l'immeuble loué. Le locataire n'est pas protégé par l'article 555 du code civil qui protège les personnes qui de bonne foi construisent, plantent ou améliorent un bien immobilier qu'elles croient leur appartenir, c'est-à-dire pour des situations de possession de bonne foi.

Le propriétaire peut choisir de conserver les constructions ou de demander au locataire de les enlever à ses frais. Une indemnité peut être négociée. Sans accord, le locataire doit en principe enlever les constructions à la fin du bail."

Époux M.A./I.H.

C/

B.F. et autre

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi quatre mai deux mille dix huit, 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 en date du 11 Mai 2015 de Me BEVELOMA Jean Rico, avocat agissant au nom et pour le compte des époux M.A./I.H. demeurant à [adresse], contre l'arrêt n°CATO-470/CIV/14 rendu le 07 Octobre 2014 par la Chambre civile de la Cour d'Appel de Toamasina dans le litige les opposant aux consorts B.F. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le seul et unique moyen de cassation, pris de l'article 26 de 1 Loi Organique n°2004-036 du 1er Octobre 2004, relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pour violation de l'article 411 du Code de Procédure civile ;

En ce que, la Cour d'Appel de Toamasina a ordonné aux époux M.A./H.I. à accéder à la maison construite sur le terrain litigieux ainsi qu'au pas de porte y attaché et ce, moyennant paiement d'une indemnité d'un montant de 24.793 794, 91Ariary ;

Alors que, l'article 411 du Code de Procédure Civile dispose qu' « il ne petit être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle soit la défense à l'action principale » ;

Attendu que les motifs de l'arrêt attaqué sont libellés comme suit : «Attendu qu'il est constant et non contesté qu'avant que les époux M.A./I.H. n'obtiennent un titre de propriété, B.F. et F.W. occupait, à titre de location, une partie du terrain actuellement dénommée propriété « Villa ALEXANA », titre foncier n°7268-BD sur laquelle elles ont pu construire leur maison ; qu'étant constructrices de bonne foi, elles sont protégées par les dispositions bienveillantes de l'article 555 du Code civil qui oblige le propriétaire du sol d'indemniser le propriétaire des constructions ou ouvrages ou plantations y faits ; Qu'il s'ensuit que le premier Juge a mal apprécié les véritables faits de la cause en se précipitant à ordonner l'enlèvement des constructions faites par les actuelles appelantes.... »

Attendu qu'ainsi, leur demande tend à obliger les époux M.A /I.H. à accéder à la propriété des dites constructions et constitue un moyen de défense aux chefs de demande des requérants ;

Attendu, en outre, que le moyen proposé tente de reconsidérer l'appréciation des faits et éléments de preuves faite par les Juges du fond dont la souveraineté leur appartient et échappe au contrôle de la Cour Suprême ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens.

Appelé à l'audience du six août deux mille dix-huit, où l'affaire a été mise en délibéré à l'audience du quatre mai deux mille dix-huit ;

Lu publiquement à l'audience du quatre mai deux mille dix-huit ;

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 :

Mesdames et Messieurs :

- RABETOKOTANY Marcelline, Président de la Cour de Cassation, Président ;
- RANDRIAMAMPIONONA Merline, Conseiller - Rapporteur ;

- RANDRIAMANANTENA Mauricette, Conseiller, RASOAMIHAJA Raderandraibe , Conseiller, RATSIMBAZAFY Soalifara Liva, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONDRASOA Jean Fidèle, Avocat Général ;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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