

ARRET N° 031

du 12 Février 2008

Dossier n° 078/06-CO

La Société OMNIUM COMMERCIAL DE MADAGASCAR
(O.C.M.)

ETAT MALAGASY, représenté par la Direction Centrale des
Domaines de la Propriété Foncière

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile, Commerciale et
Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du mardi douze
février deux mille huit, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de la Société OMNIUM COMMERCIAL DE MADAGASCAR
(O.C.M.), ayant son siège social au lot IVI 23 B Andravoahangy Antananarivo,
faisant élection de domicile en l'étude de son Conseil Maître
RAHARINARIYONIRINA Alissabna, Avocat, contre l'arrêt n°1744 du 11/02/05
2005 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans la
procédure qui l'oppose à l'Etat Malagasy

Vu les mémoires en demande et en défense

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation de l'article 28 de
l'ordonnance N°62.023 du 19 Septembre 1962, pour fautive application et fautive
interprétation de la loi, manque de base légale, usurpation de fait, méconnaissance de
motif, équivalant à un défaut de motif, en ce que l'arrêt attaqué a donné à
l'expression « de toute autre nature » une interprétation littérale pour justifier la
prise en considération de l'arrêt d'établissement d'une servitude de passage privée
pour déterminer le cours d'évaluation du terrain exproprié, et ce, sans rechercher
l'intention réelle du législateur dont le but était manifestement de fournir un point de
réfère objectif à caractère économique à l'instar d'une servitude d'urbanisme, alors
que la servitude de passage dont il s'agit a un caractère purement privé, ayant été
créée uniquement pour la commodité des propriétaires de deux terrains contigus,
d'une part la propriété « Tanana Soa Manambina » TF N°34.308 A et d'autre part
celle dite « Vohitsara XXVII » TF N°30.101 A ;

Attendu qu'aux termes de l'article 28 de l'ordonnance N°62.023 du 19
Septembre 1962 « l'indemnité d'expropriation est établie en tenant compte dans
chaque cas de la valeur de l'immeuble à la date du décret déclaratif d'utilité
publique. Si la propriété est frappée d'une servitude d'urbanisme ou de toute autre

nature, sa valeur ne peut être supérieure à celle qu'elle avait au moment où la servitude a été établie, augmentée des améliorations permises par les règlements et effectuées avant la première publication au Journal Officiel de l'avis d'enquête de commodo et in commodo précédant la déclaration d'utilité publique » ;

Attendu que l'article 637 du Code Civil définit la servitude comme étant « une charge imposée sur un héritage (ou immeuble par nature) pour l'usage et l'utilité d'un autre héritage appartenant à un autre » ; qu'une servitude d'utilité privée suppose deux fonds appartenant à deux propriétaires différents et un transfert d'utilité de l'un à l'autre ;

Attendu, dans ces conditions, qu'au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article 28 de l'ordonnance N° 62.023 du 19 Septembre 1962 il faut entendre par servitude une « servitude administrative » ayant pour effet de contraindre un propriétaire à l'observation des règles d'intérêt général ;

Attendu qu'en l'absence d'un plan directeur d'urbanisme définitif portant réglementation du sol et de la construction dans la plaine d'Antananarivo, les mentions figurant dans l'autorisation de transaction du 26 Février 1982 : « ny tany iray manontolo dia ao anaty toerana fanangonan-drano (bassin primaire), tsy azo angrehana, tsy azo totofana » ne peuvent être que des réserves consistant en une obligation de ne pas construire ou de ne pas faire (non aedificandi et non remblaiement) : que de surcroît l'absence de fonds dominant constitue une raison essentielle de refuser à ces contraintes la nature d'une véritable servitude ;

Attendu, de ce qui précède, qu'en se déterminant sur la servitude de passage du 15 Mars 1983 pour l'évaluation de l'immeuble à exproprier, la Cour d'Appel a violé le texte visé au moyen, le linage, intéressant pas une servitude d'utilité privée ;

Attendu que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°1244 du 11 Octobre 2005 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction mais autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne la partie gagnante aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

RANDRIAMIHALA Petronille, Président de Chambre, Président ;

RANDRIAMAMPIONONA Elise, Conseiller-Rapporteur ;

RAMIHAKISOA Luifine, RASAMIMAMY Angelain, RASOARENOSY Volohyrazala, Conseillers des deux couronnes ;

RAMIANANKAVANA Jean Jacques, Avocat Général ;

BAROTONINDRINA Oryamalala Allain, Greffier ;

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

Nantika

[Signature]