

ARRET N° 516 du 04 août 2017

Dossier : 64/05-CO

SUPERFICIAIRE – DROIT DE PREEMPTION – OFFRE REEL DE REMBOURSEMENT – DELAI
« Le superficiaire qui voudra exercer la préemption devra en faire la notification à l'acquéreur de l'immeuble dans le délai de huitaine à partir du jour où il aura connaissance de la vente sans que ce délai ne puisse jamais être supérieur à deux mois avec offres réelles de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition ; que passé ce délai, la préemption ne pourra plus être exercée ».

V.C

C/

A.E

REPUBLIQUE 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 quatre août 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 V.C, demeurant au [Adresse 1], ayant pour conseil Me Raveloarisoa Razafindramanana, Avocat, [Adresse 2], en l'étude duquel il élit domicile, contre l'arrêt n°141-Civ/04 du 08 juin 2004 rendu par la Chambre civile de la Cour d'Appel de Toamasina dans la procédure qui l'oppose à A.E ;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation des articles 5 et 44 de la Loi n°61-033 du 19 juillet 1961, 381 de la Loi n°66-033 du 02 juillet 1966, pour fausse application et interprétation de la loi, défaut de motifs, manque de base légale, dénaturation des faits ;

En ce que la Cour, pour justifier sa décision, a déclaré sans interruption possible, la déchéance de six mois prévue par l'article 19 de l'ordonnance n°60-146 et doit être comptée du jour où l'acte de vente a acquis date certaine et ce, d'après la jurisprudence (Tribunal Tana n° 902 du 26 avril 1965),

Alors que dans son article 381, la LTGO stipule expressément que « la citation en justice interrompt la prescription » ;

Que la décision attaquée, en se basant sur une même jurisprudence contraire aux dispositions légales, a incontestablement violé lesdites dispositions ; car en présence d'une disposition légale expresse, point n'est besoin de recourir à une jurisprudence, d'autant que cette jurisprudence est en contradiction flagrante avec les textes de loi ; (première branche)

En ce que, pour déterminer la connaissance par V.C de la date de vente entre A.E et la Seimad, la Cour a déclaré que V.C ne saurait ignorer ladite vente car il est lui-même locataire et doit régulièrement payer le loyer à chaque fin du mois,

Alors qu'en aucun cas, le nommé V.C n'est ni locataire de la Seimad pour sa propre maison ou pour la propriété querellée et encore moins, n'est pas locataire d'A.E pour la parcelle litigieuse ou pour n'importe quelle propriété ;

Que la Cour, en se basant sur des faits qui n'existent pas, mais relevant plutôt de la pure imagination, a nécessairement dénaturé les faits de la cause en interprétant faussement la réalité ; (deuxième branche)

Sur la première branche

Vu lesdits textes ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la prescription du droit de préemption du superficiaire alors que le délai n'était pas expiré, étant suspendu par l'assignation en justice ; Attendu qu'aux termes de l'article 17 de l'Ordonnance n°60-146 du 03 octobre 1960 sur le Régime foncier d'immatriculation, « le superficiaire qui voudra exercer la préemption devra en faire la notification à l'acquéreur de l'immeuble dans le délai de huitaine à partir du jour où il aura connaissance de la vente sans que ce délai puisse jamais être supérieur à deux mois avec offres réelles de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition ; que passé ce délai, la préemption ne pourra plus être exercée » ;

Attendu que le demandeur a pris connaissance de la vente par l'exploit d'huissier du 30 janvier 2001 lequel, à la requête de l'acquéreur, l'a assigné en justice pour expulsion de la parcelle litigieuse ainsi que pour enlèvement de toutes plantations et clôtures érigées sur ladite parcelle ;

Attendu que ne s'étant pas conformé aux formalités prescrites par l'article de loi précité, le demandeur est forclos dans l'exercice de son droit qui aurait dû être exercé dans le délai maximum de deux mois à compter du 30 janvier 2001 ;

Que par ce motif de pur droit substitué à ceux justement critiqués de l'arrêt attaqué, la décision déferée se trouve légalement justifiée en son dispositif ;

D'où il suit que cette branche du moyen n'est pas fondée ;

Sur la seconde branche

Attendu que cette branche du moyen ne fait état que de considérations de fait relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond et dont la connaissance échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'elle ne peut être accueillie ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens.

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 :

- RASOLO Elise Alexandrine, Président de la Cour de Cassation, Président ;
- RAZAFIMANANTSOA Françoise Pompeï, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOAMIHAJA Raderandraibe, Conseiller, TOBSON Emma Augustine, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, 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.