

Expedition à la Cour Suprême
C 22.06.01

ARRÊT N° 17

9 Mars 1964.

Dossier n° 15-63

REPUBLIQUE MALGACHE
AU NOM DU PEUPLE MALGACHE

Dame MANAKBAY MOUSSADJY

c/

ABDALLAH IBRAHIM MITA

LA COUR SUPREME, Chambre de Cassation, Section Civile, en son audience publique, tenue en la salle ordinaire de ses audiences, 8 Rue Fumaroli à Tananarive, le Lundi neuf mars mil neuf cent soixante-quatre, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Sur le rapport de Monsieur le Conseiller VALLY, les conclusions de Monsieur l'Avocat Général RAEMANTANANTSOA et les observations de Me ANDREW et Me GRANDAMY;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

Statuant sur le pourvoi de dame MANAKBAY MOUSSADJY, propriétaire, demeurant Rue Lafayette à Diego-Suarez, ayant Me ANDREW comme Avocat, à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'Appel de Madagascar en date du 23 mai 1962 non signifié, lequel, réformant en ses dispositions frappées d'appel, un jugement du Tribunal de première instance de Tananarive du 18 mai 1961, a condamné le sieur ABDALLAH IBRAHIM MITHA, ayant Me GRANDAMY comme Avocat, à payer à la demanderesse la somme de 115.000 francs représentant des loyers échus du mois d'août 1958 inclus au mois de juin 1960 inclus;

Vu les mémoires produits;

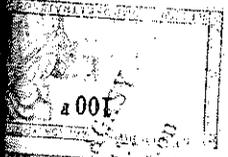
Sur le premier moyen de cassation pris en ses deux branches, violation des articles 141 du Code de Procédure Civile, 7 de la loi du 20 avril 1810 et 5 de la loi du 19 juillet 1961, insuffisance et contradiction de motifs, manque de base légale, en ce que :

1^{er} tout en déclarant que la créance principale de MITHA, montant des avances de loyers par lui consenties au premier propriétaire, n'était pas opposable au tiers acquéreur, ni le bail ni la créance n'ayant été inscrits au titre foncier, l'arrêt attaqué a néanmoins jugé que paiement de cette créance pouvait être réclamé en vertu du bail;

2^o le bail non inscrit a été déclaré opposable au tiers acquéreur pour une période de 23 mois, sans qu'il ait été constaté que ce temps était entièrement compris dans la période triennale en cours, alors qu'il découle de l'article 129 du Décret du 4 Février 1911 qu'un tel bail n'est opposable au nouvel acquéreur qu'en ce qui concerne la période triennale en cours et le temps restant à courir depuis l'acquisition;

Attendu qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que par acte du 24 avril 1952, RAKOTCASIMBOLA Joseph avait donné en location à ABDALLAH IBRAHIM MITHA, pour une durée de neuf ans et sur la base d'un loyer mensuel de 20.000 francs, une propriété dite "Ambohimanarivo" titre n° 931.A, étant stipulé que le preneur verserait au précédent locataire

.../...



Chambre
Tananarive
Enregistré au Tribunal de Tananarive
N° 15-63
Le 17 Mars 1964
Secrétaire
LA RECHERCHE

une indemnité d'éviction de 420.000 frs, et édifierait certaines constructions, moyennant la retenue, pour ses avances et frais, d'une somme de 15.000 frs sur le loyer prévu; que RAKOTOASIMBOLA ayant été déclaré en faillite, MITHA se faisait inscrire provisoirement à la faillite comme créancier pour une somme de 800.000 frs au titre des avances non remboursées; que l'immeuble ayant été acquis ultérieurement par dame MANAKBAY ROUSSADJY, celle-ci assignait MITHA en évacuation des lieux et en paiement de la somme de 460.000 frs pour 23 mois de loyers sur la base de 20.000 frs par mois; que les juges d'appel ont fait droit à cette demande, mais sur la base de 5.000 frs par mois, la retenue de 15.000 frs stipulée au bail étant opposable à la dame MANAKBAY, pour une période de 3 années;

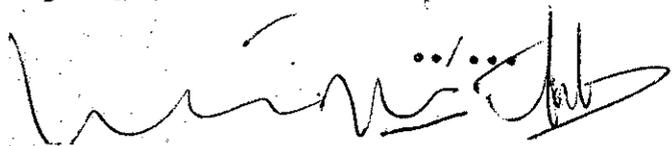
Attendu que, si par application des articles 129 et 131 du Décret du 4 février 1911 sur le régime foncier - régissant la matière à l'époque des faits - tous les baux d'immeubles excédant trois années, toute quittance de cession d'une somme équivalente à plus de trois années de loyers ou fermages non échus, doivent, pour être opposables aux tiers, donc à l'acquéreur d'un immeuble loué, être constatés par écrit dans des formes prévues, et inscrites au livre foncier, il n'en demeure pas moins que, nonobstant l'inobservation de ces prescriptions, ces mêmes baux et quittances, hors le cas de fraude, restent opposables à l'acquéreur pour une période de trois ans suivant l'acquisition, même s'ils ont été consentis pour une période supérieure, dès lors qu'ils ont acquis date certaine avant la vente;

Que, dans ces conditions, l'arrêt qui énonce cette règle, et l'appliquant, déclare que la créance principale née des avances du locataire, ne saurait être opposable au tiers acquéreur du moment que le bail, comme la créance n'ont pas été inscrits au livre foncier, mais que les clauses du bail, quant aux loyers, peuvent valablement lui être opposés pour une période de trois ans, ne renferme, malgré sa motivation défectueuse, aucune contradiction, et est donc légalement justifié;

Attendu, par ailleurs, que s'agissant, en l'espèce, d'un bail consenti pour une période globale de neuf ans, et non pour des termes successifs de trois, six et neuf années consécutives, les juges d'appel n'avaient nullement l'obligation de déterminer la période triennale sur laquelle devait être imputé le temps de location restant à courir;

D'où il suit que l'arrêt attaqué a donné une base légale à sa décision et n'a nullement violé les textes invoqués au moyen.

Sur le deuxième moyen pris en ses deux branches réunies, violation et fausse application des articles 1134 et 1709 du Code de Civil, ensemble violation des art. 7 de la loi du 20 avril 1810, 141 du Code de Procédure Civile et 5 de la loi du 19 juillet 1961, en ce que l'arrêt attaqué a :



1^o - jugé que le bail prévoyait un loyer de 5.000 frs par mois, alors qu'aux termes du bail le prix du loyer était de 20.000 frs par mois, et que le locataire avait simplement la faculté d'opérer mensuellement une retenue de 15.000 frs pour assurer le remboursement de ses avances;

2^o - déclaré que le locataire pouvait tout à la fois produire à la faillite du précédent propriétaire pour le montant intégral de ses avances, et réclamer au nouvel acquéreur ce même montant, alors qu'on ne peut se faire payer deux fois une même dette, et qu'aux termes du bail, le locataire, pour se rembourser, avait simplement le choix entre une retenue sur le montant mensuel des loyers et une exécution sur le reste du patrimoine;

Attendu que l'acquéreur d'un immeuble loué, reste soumis à vis du locataire qu'il trouve sur les lieux à toutes les obligations dérivant des clauses principales ou même accessoires, du bail consenti par le précédent propriétaire; qu'en conséquence, c'est à bon droit que l'arrêt attaqué a reconnu au sieur MITHA le droit d'opposer au tiers acquéreur, la clause de contrat en vertu de laquelle le précédent propriétaire l'avait autorisé à déduire le montant de ses avances du loyer convenu;

Attendu, d'autre part, qu'en déclarant que "rien n'interdit à un créancier de la faillite de poursuivre contre un tiers étranger à la faillite le recouvrement partiel ou total de sa créance, dont ce tiers se trouvait également tenu", et en en tirant la conséquence que, bien qu'ayant été admis - provisoirement d'ailleurs - comme créancier à la faillite, MITHA pouvait également réclamer au tiers acquéreur le montant des loyers composant cette créance, l'arrêt attaqué n'a nullement entendu dire qu'il pouvait se faire payer deux fois;

D'où il suit que le moyen n'est fondé dans aucune de ses deux branches, la première en droit, et la seconde en fait;

PAR CES MOTIFS,
Rejette le pourvoi;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens.

Délibéré dans la séance du Lundi dix février mil neuf

cent soixante-quatre;
Lu en audience publique du lundi neuf mars mil neuf

cent soixante-quatre;
Où siégeaient : M. BAPTISTE, Premier Président, Prési-

dent,
M. VALLY, TREBAULT, RATSISALOZAFY, BOURGAREL, Conseil-

lers,
M. RAFAMANTANANTSOA, Avocat Général et ANDRIAMANOHY,

Greffier en chef.

En foi de quoi la minute du présent arrêt a été signée par le Président, le Conseiller-Rapporteur et le Greffier en chef./-

Lally



CHAMBRE DE COMMERCE
1901
Chambre de Commerce