

ARRET N° 42

du 13 mars 2007

Dossier n° 64/02-CU

La Société Henri Fraise et Cie

C/

Andrianjohary Francis et autre

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile Commerciale et d'Immatriculation, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du mardi treize mars deux mille sept, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de la Société H.Fraise et Cie, ayant pour Conseil Maître Radilofe Justin, Avocat, contre l'arrêt n°1812 rendu le 19 novembre 2001, par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige l'opposant à Andrianjohary Francis et à Maître Andriambelomanana Daniel, huissier de justice ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation, fausse application, fausse interprétation des articles 123 et suivants, 129 de la loi relative à la Théorie Générale des Obligations, 123 de l'ordonnance n°60.146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, dénaturation des faits de la cause, contradiction de motifs, manque de base légale en ce que d'une part l'arrêt attaqué a confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé n°3008 du 05 juin 2001 laquelle a ordonné la délivrance d'une attestation ne contenant aucune condition limitative de droit de propriété de l'acquéreur alors que dans ses motifs ledit arrêt reconnaît que c'est sur la base du contrat de location-vente que doivent se fonder les droits et obligations des parties et que les discussions sur le droit de préemption sont réglées par l'article 13 de ce contrat de location-vente et que l'article 4 in fine du contrat de location-vente a bien spécifié qu'il sera délivré « . . . une attestation comportant les mentions nécessairement prévues dans tout acte de vente . . . » et en ce que d'autre part l'arrêt attaqué a confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé N°3008 du 05 juin 2001 ayant ordonné la délivrance d'une attestation ne contenant aucune condition limitative du droit de propriété de l'acquéreur alors que reconnaissant que les droits et obligations des parties sont fondées sur le contrat de location-vente, l'arrêt attaqué en écartant le projet d'acte de vente présenté par la requérante, a refusé de porter à la connaissance des tiers la situation juridique exacte de la propriété et que ce faisant, l'arrêt attaqué a violé les dispositions des articles

129 de la loi relative à la Théorie Générale des Obligations et 123 de l'ordonnance n°60.146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation ;

Vu les textes visés au moyen;

Sur la première branche du moyen

Attendu que le contrat de location-vente, Source des droits et obligations des parties contractantes, est un contrat intuitu personae ;

Qu'il y est spécifié clairement à l'article 7 que la démission ou licenciement entraînera l'annulation immédiate du bail, que l'article 13 stipule que si l'employé devenu propriétaire vend son immeuble, la société pourra exercer un droit de préemption ;

Attendu que l'acte de vente établi le 30 janvier 2001 précise que l'acquéreur sera propriétaire et prendra la jouissance du lot vendu à partir de la date d'établissement de l'acte par la prise de possession effective, que cette attestation prévue par l'article 4 in fine du contrat de location-vente comporte les mentions figurant nécessairement dans tout acte de vente valant quittance définitive et mutation de propriété ;

Attendu, dans ces conditions, que la réinsertion dans l'attestation à valeur de contrat de vente définitif de la clause relative au droit de préemption, disposition acceptée sans réserve par l'acquéreur dans le contrat de location-vente est loin de constituer une novation par adjonction de condition ;

Sur la deuxième branche du moyen

Attendu que reconnaissant que les droits et obligations des parties sont fondés sur le contrat de location-vente, l'arrêt attaqué, en écartant le projet d'acte de vente a refusé de porter à la connaissance des tiers la situation juridique exacte de la propriété, violant les dispositions des articles 129 de la loi relative à la Théorie Générale des Obligations et 123 de l'ordonnance n°60.146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation ;

Attendu que le contrat de location-vente fait la loi des parties ; que la Cour d'Appel ne pouvait, sans se contredire, se contenter de reconnaître que la vente est parfaite ~~de reconnaître que la vente est parfaite~~ tout en occultant les conditions initialement acceptées et respectant les spécificités du contrat souscrit ;

Que cette contradiction équivaut à une absence de base légale à la décision ;

Qu'il s'ensuit que la première branche du moyen et la deuxième qui en est le corollaire sont fondées ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°1812 du 19 novembre 2001 de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

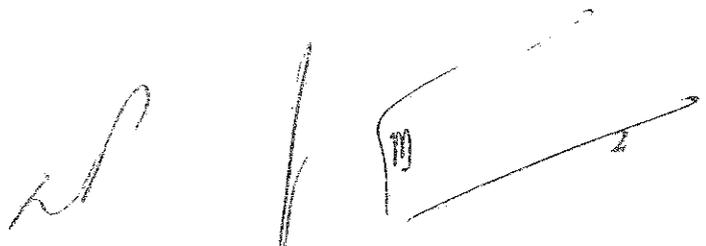
Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction autrement composée;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne les défendeurs aux dépens.

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

Où étaient présents :



- Randriamihaja Pétronille, Président de Chambre, Président ;
- Ratsimisetra Ernest, Conseiller - Rapporteur ;
- Rajoharison Rondro Vakana ; Randriamanantena Jules ; Razafindrabe Josoa Clément, Conseillers, tous membres ;
- Rakotoniaina Andriatahina Victoire, Avocat Général ;
- Rakotonindrina Onjamalala Allain, Greffier ;

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

