

Exp. n° 2007-10-11
M. Raharinarivonirina Maria Sylvie
(C.F.) Frederik (ANDRIANZANANTANJ)

ARRET N° 81

du 20 avril 2007

Dossier n° 411/04-CO



Billardey Gilles
C/
Amady Massoudy et autres



REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du vendredi vingt avril deux mille sept, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de Billardey Gilles, ayant pour conseil Maître Raharinarivonirina Maria Sylvie, en l'étude duquel il élit domicile au lot VF 3, Amparibe, Avaratr'i Mahamasina, Tananarive, contre l'arrêt n°416 du 11 août 2004 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga, rendu dans l'affaire qui l'oppose à Massoudi Amadi, Massoudi Saïd et Riaz Barday ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le premier moyen de cassation tiré de l'article 5, de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 portant création de la Cour Suprême : violation de la loi ; violation des articles 1^{er}, alinéa 2 et 2 de l'ordonnance n°62.064 du 27 septembre 1962 ;

en ce que, pour confirmer le jugement entrepris ayant débouté les sieurs Amadi Massoudi et Saïd Massoudi, et Billardey Gilles de leurs demandes, notamment, d'annulation du « compromis de location », du « bail à loyer d'un terrain », ainsi que de tous les actes subséquents, avec toutes les conséquences de droit, la Cour d'Appel a affirmé que : « l'acte passé entre Billardey Gilles et les consorts Amadi Massoudi est un compromis de location, et celui passé entre Feno Ferdinand et les sus-nommés est un bail à loyer d'un terrain ;

qu'ainsi ces actes sous-seing privé ne sont nullement des baux emphytéotiques, leurs auteurs ne les ayant pas dénommés comme tels, lors de leur confection et de leur conclusion, (Fin de citation)

alors qu'en réalité et juridiquement, il s'agit, de par leur teneur et de leur durée respective, de baux emphytéotiques, l'un sous condition suspensive et l'autre sous condition résolutoire ;

que les dénominations données par les parties auxdits actes n'ont aucune influence sur leur véritable qualification ;

qu'il appartient aux juges du fond (d'instance ou d'appel) de leur redonner leur exacte qualification et d'appliquer la loi afférente à la chose ;

R. R. }
2007

Copie certifiée conforme
le 22/11/07
Lombas

qu'en l'espèce, la qualification exacte étant comme ci-dessus, et les baux emphytéotiques ayant été consentis par des non-propriétaires, ils sont frappés de nullité et d'une nullité d'ordre public, c'est-à-dire, absolu, en vertu de l'article 2 de l'ordonnance visée au moyen ;

que la règle étant : « Nemo plus juris dat quod habet » les non-propriétaires Amady et Saïd Massaoudi ne pouvaient pas transmettre les démembrements du droit de propriété, usus et fructus, ni à Feno Ferdinand, pas plus que ce dernier n'ai pu transmettre un quelconque droit à Riaz Barday ; qu'il s'ensuit que l'acte dit « Bail de sous-location » consenti par Feno Ferdinand à Riaz Barday est, également, nul et de nul effet, le droit originaire étant inexistant ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que le bail emphytéotique est un bail d'une durée supérieure à dix huit ans ; qu'étant un droit réel immobilier, il ne peut être consenti que par une personne ayant le pouvoir d'aliéner, c'est-à-dire, ayant la qualité de propriétaire et autorisée, par la loi, de vendre ;

Attendu que, d'une part, les actes intitulés « Compromis de location », en date du 14 juillet 1994, et « Bail à loyer d'un terrain », en date du 3 novembre 1998, le premier étant une promesse de location et, le second, un véritable louage de deux parcelles de terrain, ont été conclus, respectivement, pour une durée de vingt et cinquante ans, par les nommés Saïd Massaoudi et Amadi Massaoudi, successivement, avec Billardey Gilles et Feno Ferdinand ; que Feno Ferdinand, suivant acte en date du 13 novembre 1998, donna en sous-location, les mêmes parcelles de terrain à Riaz Barday ;

que, d'autre part, les parcelles, objet de ces actes, en ce qu'elles étaient encore non immatriculées, faisaient encore partie du domaine privé de l'Etat, donc n'appartenaient pas aux soi-disant bailleurs indiqués auxdits actes ;

Attendu que l'arrêt attaqué, pour confirmer le jugement entrepris ayant débouté, et Billardey Gilles, et Saïd et Amadi Massaoudi de toutes leurs demandes, fins et conclusions s'est contenté d'affirmer que les actes dont l'annulation a été demandée n'ont pas un caractère emphytéotique, leurs auteurs ne leur ayant pas donné une appellation en ce sens, c'est-à-dire, de « bail emphytéotique », alors que, comme le souligne, à juste titre, le moyen, de par leur teneur et leur durée respective, il s'agit de baux emphytéotiques ;

Attendu que, dès lors, en déboutant les sus-nommés de toutes leurs demandes, fins et conclusions, la Cour d'Appel, pour n'avoir, ni redonné aux actes soumis à son examen leur véritable qualification juridique, ni fait, en conséquence, application des textes de loi devant pourtant s'y appliquer, n'a pas donné de base légale à sa décision ; d'où il suit que le moyen est fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 5 et 44 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 portant création de la Cour Suprême : violation de la loi, fausse interprétation de l'article 411, alinéa 3 du Code de Procédure Civile,

en ce que l'arrêt attaqué a déclaré irrecevable la demande d'annulation du « Compromis de location » du 14 juillet 1997, et du « Bail à loyer d'un terrain du 13 avril 1999 pour le motif que « l'appelant a cantonné son appel à la demande d'annulation des deux actes susdits . . . et que la Cour, ainsi qu'il a été explicité ci-dessus, (c'est-à-dire que les actes ne sont, nullement, des baux emphytéotiques) ne peut en connaître . . . » (Fin de citation),

alors que, d'une part, lesdits actes sont frappés de nullité absolue, comme il a été dit dans le premier moyen, et que la nullité peut donc être soulevée à tout moment de la procédure, et même, pour la première fois, devant la Cour Suprême, devant la Cour Suprême et, même encore, d'office par le juge du fond ;

d'autre part, eu égard aux textes de l'art.411, alinéa 3 du Code de Procédure Civile, la demande d'annulation du « Compromis de location » et du « Bail à loyer d'un terrain » procède directement de la demande originaire des consorts Amady et Saïd Massaoudi d'annulation du «Compromis de location », inopposable à sa personne ;

qu'en effet, l'alinéa 3 de l'art.411 du Code de Procédure Civile dispose que : « ne peut être considérée comme nouvelle, la demande procédant directement de la demande originaire et tendant aux mêmes fins . . . » ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande d'annulation des actes sus-mentionnés, il a été articulé, seulement, aux motifs de l'arrêt attaqué que : « . . . en ce qui concerne la demande d'annulation des actes sus-énoncés, la Cour, ainsi qu'il a été explicité ci-dessus, ne peut en connaître ; »

Attendu qu'en fait de « ce qui a été explicité », celui-ci se réduit à l'affirmation que ces actes ne sont pas des baux emphytéotiques ;

Attendu que de tels motifs ne permettent pas la Cour Suprême d'exercer son contrôle sur la légalité de l'irrecevabilité de la demande déclarée dans le dispositif de l'arrêt attaqué, alors que la question d'irrecevabilité étant d'ordre public, faute pour la Cour d'Appel de ne pas avoir dit la (ou les) raisons juridiques pour laquelle la demande est irrecevable, son arrêt manque de base légale ; d'où il suit que ce deuxième moyen est, également, fondé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°416 du 11 août 2004 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Majunga ;

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

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne les défendeurs à l'amende et aux dépens.

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

Où étaient présents :

- Raharinosy Roger, Président de Chambre, Président ;
- Ratovonelinjafy Germaine Bakoly, Conseiller - Rapporteur ;
- Randrianantenaina Modeste ; Noëlon William ; Ranindrina Martine, Conseillers, tous membres ;
- Ranary Rakotonavalona R., Avocat Général ;
- Rabarison Sylvain José, Greffier ;

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

