

Expédition délivrée à dame
Andrianisa Sambatra Marie N
le 30 AUG 2007
Colette

ARRET N° 151

du 10 juillet 2007

Dossier n° 146/05-CO

Rendela Roland

C/

Andrianisa Sambatra Marie Michelle

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

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

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de Rendela Roland, demeurant à Toliara logement n° 49 Cité Communale de Tsianafoka, ayant pour Conseil Maître Dielibou Youssouf et Maître Rakotovoao Patrick, Avocats en résidence à Toliara et en l'Etude desquels il est domicile contre l'arrêt n° 25 du 02 février 2005 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Toliara rendu dans l'affaire qui l'oppose aux consorts Andrianisa Sambatra Marie Michelle ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

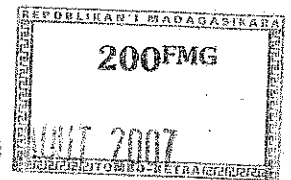
SUR LA RECEVABILITE DU POURVOI

Attendu que le défendeur Icaze Claude Arson soulève l'irrecevabilité de la requête et la déchéance aux motifs que d'une part la requête en cassation ne mentionne pas le nom et l'adresse de toutes les parties et d'autre part que si la requête a été enregistrée au greffe le 02 mai 2005, le mémoire ampliatif ne fut déposé au greffe que le 02 août 2005, soit hors délai légal ;

Attendu que si le nom et l'adresse d'Andrianisa Sambatra Marie Michelle ont été indiqués dans la requête en cassation, il n'en est pas de même de ceux de son co-défendeur, le nommé Icaze Claude ;

Toutefois il a pu assurer sa défense en temps utile en produisant le 06 mars 2006 son mémoire après notification du mémoire ampliatif intervenue le 15 février 2006 ;

Attendu par ailleurs, qu'il résulte des dispositions combinées des articles 46 et 43 de la loi organique n° 2004-036 du 1^{er} octobre 2004 fixant les nouvelles règles de procédure applicables devant la Cour Suprême que le délai de dépôt de mémoire ampliatif est de deux mois à compter de l'enregistrement de l'acte de pourvoi au greffe ; que ce délai est en outre augmenté à raison des distances dans les conditions fixées par le Code de Procédure Civile ;



[Handwritten signatures and initials]

Qu'en l'espèce, si la requête a été enregistrée le 02 mai 2005, le délai de dépôt du mémoire ampliatif par un demandeur résidant en dehors du siège de la Cour Suprême n'expirait que le 04 août 2005 ;

D'où il suit que le mémoire ampliatif enregistré le 02 août 2005 est recevable ;

Que les exceptions soulevées ne sont donc pas fondées ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation des articles 4 et 33 de la loi n° 61-013 du 19 juillet 1961, repris par l'article 26 de la loi organique n°2004-036 du 1^{er} octobre 2004, fausse application et fausse interprétation de la loi, contradiction de motifs, manque de base légale, en ce que la Cour d'Appel a reçu l'appel incident formé par Icaze Claude Arson qui n'est qu'un intervenant volontaire alors que l'intérêt du sus-nommé n'était pas de défendre la régularité ou non de l'acte de vente à annuler mais l'expulsion du demandeur afin qu'il puisse entrer en jouissance du logement n° 49 querellé en tant qu'acquéreur selon ses dires ;

Attendu que l'article 360 du Code de Procédure Civile admet la possibilité de l'intervention volontaire de la part de tous ceux qui justifient d'un intérêt ; que lorsque l'intervention est recevable, l'intervenant devient partie à l'instance ; qu'il doit comparaître et conclure ;

Que par conséquent, devant la juridiction d'appel, il peut former appel incident par simples conclusions conformément à l'article 401 du Code précité ;

Qu'il s'ensuit qu'en déclarant recevable l'appel incident de l'intervenant volontaire qui est en fait une défense à l'appel principal, l'arrêt attaqué n'a fait aucune violation de la loi ;




Que le moyen manquant endroit ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 5 et 44 de la loi n° 61-013 du 19 juillet 1961 et pris de la violation l'article 5 de l'arrêté municipal de la Commune Urbaine de Toliara en date du 14 juillet 1999 en ce que la Cour d'Appel a confirmé le débouté de Rendela Roland de sa requête en annulation de la vente du logement n° 49 à Andrianisa Sambatra Marie Michelle et en expulsion alors que le premier juge a fait une fausse application de l'article 5 de l'arrêté susvisé et les juges d'appel l'ont suivi dans cette dénaturaison des faits ; que l'article 5 écarte toute chance d'acquiescer les logements communaux mis en vente-location par toutes personnes non locataires et non occupantes en stipulant que : « tout manquement au paiement régulier des échéances de vente-location peut entraîner la résiliation pure et simple de celle-ci sans que le concerné puisse prétendre au remboursement de la somme déjà versée, néanmoins il peut continuer à occuper le local comme simple locataire à contrat habituel » (première branche) ;

Et en ce que les juges d'appel ont, en présence des actes de vente respectifs des parties, dénié la qualité de propriétaire de Rendela Roland au profit d'Andrianisa Sambatra Marie Michelle alors que l'objet du litige soumis à leur censure était l'annulation de la vente pour irrégularité et violation des arrêtés municipaux n°s 64 et 72 bis entre Andrianisa Sambatra Marie Michelle et la Commune Urbaine de Toliara (deuxième branche) ;

Sur la première branche

Attendu qu'après avoir analysé les termes de l'article 5 de l'arrêté municipal n° 72 bis du 25 octobre 1999 qui sanctionne l'acheteur locataire défaillant, l'arrêt

attaqué a relevé les éléments de fait qui ont entraîné par résiliation de vente et a conclu que Rendela Roland ne saurait s'en prendre qu'à lui-même ;

Attendu que par ces énonciations, il n'a fait aucune dénaturation des faits ni une fausse application de l'arrêté susvisé dont l'application ou non relève du pouvoir discrétionnaire de la Commune Urbaine ;

Qu'en effet l'arrêté n° 72 bis précité qui régit les relations entre la Commune Urbaine et Rendela Roland n'a d'effet qu'entre eux et ne saurait s'étendre de plein droit à un tiers ;

Qu'en aliénant la propriété en cause à Andrianisa Sambatra Marie Michelle qui est une non locataire, la Commune Urbaine a, implicitement mais nécessairement entendu écarter l'application de l'arrêté n° 72 bis susmentionné et il n'appartient pas à Rendela Roland, acheteur et tiers au contrat de revendiquer la nullité d'une telle vente ;

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

Sur la seconde branche

Attendu que la demande d'annulation pour irrégularité ou violation des arrêtés municipaux n° 64 et 72 bis de la vente entre la Commune Urbaine de Tohiara et Andrianisa Sambatra Marie Michelle introduite par Rendela Roland tend en fait à faire primer la vente à son profit ;

Attendu qu'aux termes de l'article 9 de l'Ordonnance n° 60-146 du 03 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, repris par les motifs de l'arrêt attaqué, en cas de ventes successives de la même propriété immatriculée, l'acte de vente enregistré en premier prime celui qui a été enregistré en second et à plus forte raison celui qui n'a pas été inscrit sur les livres fonciers ;

Qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt attaqué n'a fait qu'une exacte application de la loi ;

Qu'il s'ensuit que cette branche du moyen n'est pas davantage fondée ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens ;

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

Où étaient présents :

- Randriamihaja Pétronille, Président de Chambre, Président
- Rasamimamy Angelin, Conseiller - Rapporteur ;
- Rajoharison Rondro Vakana, Conseiller ; Ramihajaharisoa Lubine, Conseiller ; Rasoarinosy Vololomalala, Conseiller, Conseillers, tous membres ;
- Razafimaharason Hanitra Lalaonirina, Avocat Général ;
- Rakotonindrina Onjamalala Allain, Greffier ;

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

Randriamihaja Pétronille

Angelin

M.

