

ARRÊT N° 770 du 13 décembre 2016

Dossier : 229/06-CO

DROIT DE PRÉEMPTION : CONDITIONS

« Le droit de préemption est un droit reconnu à tout copropriétaire indivis d'un même immeuble, au superficiaire d'acquérir l'immeuble ou la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur moyennant le remboursement du prix de vente ;

Les conditions d'exercice de ce droit de préemption sont la qualité de copropriétaire, la notification à l'acquéreur de son intention d'exercer son droit de préemption dans un délai de huitaine à compter de la connaissance de la vente, offre réelle de rembourser le prix.»

R.R. et Consorts

C/

Époux R.J./R.M.

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du mardi treize décembre deux mille seize, 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 R.R. et Consorts ayant pour Conseil Maître Jean Louis Ramanandraiarisoa. Avocat au Barreau de Madagascar, exerçant au lot AAM S3 bis Ambatofotsy Atsimondrano en 1 étude duquel ils élisent domicile. contre l' arrêt N° 60 du 23 Février 2006 rendu par la Chambre Civile de la Cour d' Appel d' Antananarivo dans le litige qui les oppose aux époux R.J./R.M.

Vu le mémoire en demande:

SUR LE PREMIER MOYEN DE CASSATION tiré de la violation de l'article 362 du Code de Procédure Civile pour faux et excès de pouvoir.

En ce que l' arrêt attaqué a considéré comme nouvelle la demande de mise en cause de la SEIMAD en précisant qu' une telle demande n'avait été formulée qu' après déjà une longue procédure après cassation et qu' elle ne s'avérait pas nécessaire alors que la mise en cause de la SEIMAD dont s' agit avait été demandée tant devant le Tribunal d' instance par conclusions en date du 15 Mars 1989 que devant la Cour d' Appel par conclusions en date du 08 Février 1993 si bien que l' arrêt de la Cour de Cassation ne fut intervenir que le 22 Mai 2001; Que la Cour d' Appel, en statuant comme elle l' a fait n' a pas donné une base légale à sa décision qui, de ce fait, ne saurait échapper à la cassation;

Attendu que pour rejeter la demande de mise en cause de la SEIMAD, la Cour d' Appel l' a considérée comme nouvelle et a jugé qu' elle n'est pas nécessaire; Qu'au vu de la conclusion en date du 08 Février 1993, aucune demande de mise en cause de la SEIMAD n'y figurant;

Que le moyen manquant en fait ne peut pas prospérer,

SUR LE DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION tiré des articles 25 et 28 de la Loi Organique n° 2004-036 du 1^{er} Octobre 2004 relative à la Cour Suprême, pour violation des articles 12, 17, 18, 19 et 82 de l' ordonnance n 60-146 du 03 Octobre 1960 et de l' article 55 du Code Civil

En ce que l' arrêt attaqué, pour décider de droit de préemption au demandeurs actuels-an pourvoi, déclare que ceux-ci n'auraient pas rempli les conditions requises par la loi alors que d' une part, en tant que superficiaires, qualité qui leur avait toujours été reconnue tout au long du procès, soit par le Tribunal d' instance, soit par la Cour d'Appel elle-même, leur droit de superficie dûment constaté est assimilé à un véritable droit de propriété susceptible de faire l' objet de délivrance d' un duplicata de titre spécial en application des articles 12 et 124 de l' ordonnance susvisée n 60-146 du 03 Octobre 1960 et que même ce droit de superficie les autorise à se prévaloir du droit de préemption sur l' immeuble litigieux tout comme s' il s' agissait de la prescription acquisitive de l' article 82 de l' ordonnance n 60-146 ou de l' occupation de fait de la loi n° 66-025, d' autre part, à ce même titre, les mêmes demandeurs actuels au pourvoi ne pouvaient faire l' objet ni l' expulsion comme occupants sans droit ni titre, ni d'enlèvement des constructions par eux édifiées sur l' immeuble litigieux,

Attendu que les demandeurs se prévalent pour la première fois d'être superficiaires du terrain litigieux Que cependant, ce moyen n'a jamais été soulevé devant les juges du fond est nouveau et partant irrecevable;

Attendu que pour décider que les demandeurs actuels n'ont pas un droit de préemption à faire valoir relativement à l' immeuble litigieux, l'arrêt attaqué énonce que Attendu que la préemption est un droit reconnu à tout copropriétaire indivis d' un même immeuble, au superficiaire d' acquérir l' immeuble ou la portion vendue à un tiers en se substituant à cet acquéreur moyennant le remboursement du prix de vente; Que les articles 17 et 18 de l' ordonnance n° 60-146 du 03 Octobre 1960 relative au régime foncier de l' immatriculation imposent diverses conditions pour l'exercice de ce droit de préemption notamment de qualité de copropriétaire, la notification à l' acquéreur de son intention d' exercer ce droit dans un délai de huitaine à partir de la connaissance de la vente 1 offre réelle de rembourser le prix etc...;

Que les consorts R.R. n'ont pas rempli ces conditions requises; Qu'en tout état de cause, l'article 19 de la même Ordonnance stipule que la vente a eu lieu le 22 Août 1986 et aucune réaction dans les conditions ci-dessus relatées n'a eu lieu de la part de R.R. dans ce délai imparti »;

Attendu que de ces énonciations, la Cour a justifié légalement sa décision qu'elle n'a commis aucune violation de la loi; Que le moyen ne saurait être accueilli;

Attendu que tous les moyens proposés n'étant pas fondés; Que le pourvoi ne peut qu'être rejeté

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi de R.R. et consorts;

Les condamne à l'amende et aux dépens et à l'indemnité prévue à l'article 37 de la Loi organique n° 2004-036 du 1^{er} octobre 2004 relative à la Cour Suprême.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Messieurs et Mesdames

- RATOVONELINJAFY Bakoly, Président de Chambre, Président;
- RASAMIZAFY Naly Yvonne, Conseiller - Rapporteur
- RASOAMIHAJA Raderandraibe Conseiller, RAZAFINDRAMARO Haja Jacqueline, Conseiller, RASOLONAHARY Volojoniaina, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOJAONA Jean Pierrot, Avocat Général;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy; Greffier;

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