

Arrêt n° 103 du 17 février 2017

Dossier : 512/11-CO

**VENTE D'IMMEUBLE – INEXÉCUTION – ACTION EN PAIEMENT DE DOMMAGES INTÉRÊTS –
NÉCESSITÉ DE MISE EN DEMEURE – SAUF SI L'ACQUÉREUR S'EST MIS EN DEMEURE LUI-
MÊME**

*« L'article 169 de la Théorie générale des obligations prévoit la possibilité d'une allocation de dommages
intérêts. Mais l'article 188 de la même loi conditionne son obtention par l'existence d'une mise en demeure
préalable sauf si le débiteur s'est mis en demeure en faisant une offre de payer le reliquat du prix de
l'immeuble restant dû (article 189.2 de la même loi) »*

R.H.B

C/

R.M

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du
vendredi dix sept février deux mille dix sept, 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.H.B domiciliée à [Adresse 1], ayant pour conseil Maître Razafindrainibe Harvel
Parson avocat, contre l'arrêt n°CATO-84/CIV/11 du 1er mars 2011 rendu par la Chambre Civile de la Cour
d'Appel de Toamasina dans la procédure qui l'oppose à R.M représentant la succession T.D ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004
sur la Cour Suprême, et pris de la violation de l'article 4 des dispositions liminaires du Code de Procédure Civile
et de l'article 167 de la Théorie Générale des Obligations pour dénaturation des faits, fausse application de la loi
;

En ce que la Cour d'Appel a fait application de l'article 169 de la loi sur la Théorie Générale des
Obligations pour résoudre la vente ;

Alors que dans l'assignation en date du 20 février 2007, il est demandé au tribunal de constater la
résolution de l'acte de vente ;

Que si R.M demande le constat de la résolution de la vente, c'est parce que pour elle, celle-ci est déjà
résolue supposant ainsi une résolution unilatérale entraînant l'application de l'article 167 de la Théorie Générale

des Obligations ; qu'aux termes dudit article, cette résolution unilatérale ne peut intervenir que si la créancière ait mis en demeure la débitrice ; que cependant, il est constant que R.M n'a jamais mis en demeure R.H.B ;

Qu'aux termes de l'article 4 des dispositions liminaires du Code de Procédure Civile, c'est l'acte introductif d'instance qui détermine l'objet du litige, qui en l'espèce, est le constat de la résolution de la vente et non pas le prononcé ;

Vu lesdits textes;

Attendu qu'il a été bien spécifié dans les motifs de la requête de R.M " . . . que la mauvaise foi de l'acheteur est manifeste et notoire étant donné qu'elle est solvable ; qu'en conséquence, la requérante est fondée à saisir la juridiction de céans pour la sanction de ses droits ; qu'à cet effet, elle sollicite la résolution pur et simple de l'acte de vente dont est la présente affaire ; "

Qu'en outre, les termes de ses conclusions d'instance en date du 24 août 2007 ont été rédigés comme suit " . . . en conséquence, la succession T.D demande de prononcer la résolution pur et simple du contrat ou acte de vente passé entre la Succession T.D et R.H.B ;

Attendu ainsi que le mot " constater " inséré dans le dispositif de l'assignation n'est qu'une simple erreur matérielle déjà rectifiée par les conclusions ultérieures de R.M qui n'ouvre pas de droit à cassation ;

Que le premier moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004-36 du 1er octobre 2004 pour violation des articles 04 et 12 des dispositions liminaires du Code de Procédure Civile, article 1656 du Code Civil pour fausse application de la loi ;

En ce que d'une part, il a été fait application des dispositions générales de la loi se rapportant à la résolution ou la résiliation d'un contrat alors que s'agissant d'une vente immobilière, seules les dispositions légales s'y rapportant doivent être appliquées ;

Qu'en effet, comme l'objet du litige est la résolution d'une vente immobilière, c'est l'article 1656 du Code Civil qui doit être appliqué en l'espèce du fait que dans le contrat il y a une clause résolutoire puis qu'il y est prévu qu'en cas de non-paiement d'un seul terme, le contrat pourrait être résilié de plein droit ; or, attendu qu'il résulte de l'article 1656 du Code Civil que pour que la résolution soit effective, il faut que celle-ci soit précédée d'une mise en demeure, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ;

En ce que d'autre part, l'offre faite par R.H.B n'a pas été prise en compte, alors qu'aux termes de cet article 1656 du Code civil, l'offre de payer est toujours valable et possible tant que la débitrice n'a pas été mise en demeure par une sommation de payer ;

Vu lesdits textes;

Attendu que le moyen fondé sur l'application de l'article 1656 du Code Civil soulevé pour la première fois devant la Cour de Cassation est nouveau et est irrecevable ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême et pris de la violation de l'article 188 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations, fausse application de la loi ;

En ce qu'il a été accordé des dommages intérêts à R.M, alors qu'aucune mise en demeure n'a été servie auparavant à R.H.B ;

Attendu que si l'article 169 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations prévoit la possibilité d'une allocation de dommages et intérêts, l'article 188, quant à lui, conditionne son obtention par l'existence d'une mise

en demeure ;

Attendu qu'il a été stipulé à l'article 189-2° de la loi sur la Théorie Générale des Obligations que la mise en demeure n'est pas nécessaire lorsque le débiteur s'est mis en demeure ;

Attendu qu'en l'espèce que la débitrice R.H.B s'est mise en demeure en faisant une offre de payer le reliquat du prix de l'immeuble restant dû ;

Qu'en statuant comme elle l'a fait, en accordant des dommages et intérêts à R.M en réparation des préjudices subis, la Cour d'Appel a bien appliqué la loi ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé et ne peut qu'être rejeté ;

Sur le quatrième moyen de cassation tiré de l'application de l'article 26 de la Loi organique n°2004-36 du 1er octobre 2004, violation l'article 1583, 1605 du Code civil, 171, 172 et 178 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations pour fausse application de la loi ;

En ce qu'il a été prononcé la résolution des contrats pour non obligation de ses obligations par l'acheteur ;

Alors que parmi les obligations des vendeurs figurent la délivrance du titre tel qu'il est prévu par l'article 1605 du Code civil ;

Attendu que l'article 1583 du Code Civil prévoit que la vente est parfaite dès que les parties se sont convenues de la chose et du prix et que dès lors, chaque partie doit l'exécuter ;

Que pour le vendeur d'immeuble, son obligation est la délivrance du titre ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution du contrat pour non-exécution de ses obligations par l'acheteur, alors que le vendeur n'a pas également exécuté la sienne en l'occurrence la remise du titre ;

Attendu que dans l'acte de vente du 05 mai 1994 conclu entre les deux parties, il existe une clause qui dit " ny sombintany dia tsy hafindra amin'ny anaran'ny mpividy raha tsy efa voaloha daholo ny vidiny . . . " ce qui signifie que l'acheteur ne pourra exiger la délivrance du titre qu'après paiement de la totalité du prix ;

Attendu que les juges du fond ont utilisé de leur pouvoir souverain d'appréciation des faits pour écarter les arguments de la demanderesse fondés sur la non remise de titre à l'acheteur, invoqué également comme justificatif du non-paiement du reliquat du prix du terrain ;

Que par ailleurs, l'appréciation des moyens de preuve et des documents produits au dossier relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour Suprême ;

Attendu en définitive que tous les moyens invoqués ne sont pas fondés et ne peuvent qu'être rejetés ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Mesdames et Messieurs :

- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Président de Chambre, Président;
- HARIMISA Noro Vololona, Conseiller - Rapporteur ;

- RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller, RAZAFIMORIA David, Conseiller, MIRAY Olga, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOMANDIMBY Christiane, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi, Greffier.

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