ARRET N°657 du 15 septembre 2017
Dossier n°073/16-CO

STELLIONAT – EFFETS

« Le vendeur d'un terrain convaincu de stellionat, n'a plus la qualité de propriétaire pour vendre ; L'acquéreur victime du délit renonce en conséquence à tout droit pouvant découler de l'acte devenu sans objet. »

R.R

C/

R.E.O et autre

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi quinze septembre 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.R, demeurant à Ambalavahy, [Adresse 1], Fianarantsoa, ayant pour conseil Maître Rivoherinala Rojosoa, avocat au Barreau de Madagascar, élisant domicile en l'étude de ce dernier au lot 163/TB-3709 Talatamaty, Fianarantsoa, contre l'arrêt n°382 rendu le 04 novembre 2015 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa, dans la procédure qui l'oppose à R.E.O et R.A.H ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême pour excès de pouvoir, fausse application de la loi, en ce que l'arrêt attaqué a argué que le Service des Domaines a été induit en erreur en inscrivant la propriété litigieuse au nom de R.R qui n'avait pas mis en valeur la propriété, alors que le 30 juin 2006, date à laquelle la vente a été conclue entre R.R et R.E.C, la propriété n'était plus un terrain domanial mais était titrée et bornée au nom de R.E.C ; qu'ainsi l'attribution ne peut plus être basée sur une mise en valeur ;

Attendu que l'arrêt attaqué énonce qu' « il est constant que R.E.C n'avait qu'un titre provisoire sur la propriété dite « Villa Teny » titre n°7956-V . . . ; que R.E.O et consorts ont rempli les conditions voulues pour avoir un titre définitif de la propriété . . . »

Que la Cour a ainsi clairement expliqué que les droits même de R.E.C étaient encore au moment de la vente avec R.R, soumis à la condition de mise en valeur, que la venderesse ne pouvant céder plus de droit qu'elle

n'en avait, l'acquéreur était tenu à la même condition s'agissant de charge rattachée à la propriété, pour bénéficier d'un droit définitif ; que cependant les constructions existant ont été érigées par les consorts R.E.O, premiers acquéreurs, mais qu'ils n'étaient pas partie dans les précédentes procédures ayant validé l'acte de vente de R.R ;

Que l'appréciation des conditions de validité d'un acte, en réalité, relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de Cassation ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis tiré de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pour excès de pouvoir, en ce que la Cour d'Appel a décidé que R.R, ayant déjà encaissé les dommages-intérêts contre R.E.C, par les décisions correctionnelles, devrait être désintéressé de tout droit sur la propriété litigieuse alors que lesdits dommages-intérêts ont été alloués pour le délit de stellionat et escroquerie, en faveur de R.R mais ne constituent pas un remboursement du prix de la propriété et ne signifie nullement désintéressement ;

Que d'ailleurs l'annulation de la vente sollicitée par R.E.C a déjà été rejetée par des décisions de justice passées en force de la chose jugée, confortant le droit de propriété de R.L (deuxième moyen) ;

en ce que l'arrêt n°382 du 04 novembre 2015 a décidé « qu'en vertu du principe de l'enrichissement sans cause, puisque s'agissant d'une inscription postérieure à l'inscription initiale de R.E.C, venderesse qui avait, à l'origine un titre, il y a lieu de débouter R.R de sa demande d'expulsion alors que l'inscription de Ralailahady au titre foncier est née de la vente passée avec R.E.C ; qu'en outre, les prétendus droits des consorts R.E.O, qui ont, en fait, acheté une partie de cette propriété à R.N ne lui sont pas opposables étant non publiés au titre foncier (troisième moyen) ;

Attendu que, convaincu de stellionat, la venderesse n'a donc pas ou n'a donc plus la qualité de propriétaire pour vendre que l'acquéreur, victime du délit, ne peut en conséquence, que renoncer à tout droit pouvant découler de l'acte devenu sans effet,

Que la Cour d'appel, en retenant le principe de l'enrichissement sans cause, les juges pénaux ayant prononcé des dédommagements incluant le prix du terrain, en faveur de R.R, a fait une juste et exacte application de la loi ; que les moyens proposés ne sauraient être accueillis ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur 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 :

- RAVAHATRA Holy, Président de Chambre, Président;
- ANDRIAMBELOSON Hortensia Hantasoa, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RAMIADANARIVO Simone, Conseiller, MIRAY Olga, Conseiller, tous membres ;
- ANDRIANARISOA Lalaonirina Odile, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi, Greffier.

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