Arret N°45 du 02 mars 2018

Dossier : 99/15-CO

PROPRIETE - VENTE SUCCESSIVE – VALIDITE

« La vente est parfaite dès que les parties se sont mises d'accord sur la chose et le prix. »

R.A et Héritiers de feu R.E.
C/
Epoux G.R.D. et consorts

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 deux mars deux mille dix-huit, 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.A. et les héritiers de R.E. tous demeurant (adresse), ayant pour conseil Maître Jean Robert Raherimandimby avocat en l'étude duquel ils font élection de domicile, contre l'arrêt n°1396 du 19 Novembre 2014 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans la procédure qui les oppose aux époux G.R.D./R.J.M. et R.L.J. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier et deuxième moyens de cassation réunis pris de la violation des articles 6 et12 des dispositions liminaires du code de procédure civile, violation de la loi n°2001-022 du 9 Avril 2003, violation des articles 18/ et 19 de la loi n°66-003 du 2 Juillet 1966 relative à la théorie générale des obligations ;

- En ce que la Cour d'Appel a confirmé le jugement entrepris fondé sur l'opinion personnelle du juge en énonçant dans les motifs de sa décision que nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude, alors que la vente n'est autre qu'un emprunt d'une somme d'argent par R.J. auprès de la Banque BFV-SG pour soigner sa femme d'une longue maladie et que ce dernier avait profité pour lui déposséder de ses biens ;(1er moyen)

En ce que la Cour d'Appel a confirmé le jugement entrepris ayant débouté R.A. de ses demandes d'annulation d'actes de vente aux motifs que les différents actes de vente conclus entre les parties ne précisent pas que R.J. se substitue au lieu et place de R.A.; alors qu'il s'agit d'une vente qui ne sera réalisée qu'après apurement des dettes de la BFV-SG créancière hypothécaire ;(2ème moyen)

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que, effectivement, les différents actes de vente conclus entre les parties ne précisent pas que R.J. se substitue au lieu et place de R.A. afin de payer la dette de celui-ci auprès de la banque BFV-SG:

Attendu que les moyens qui tentent en réalité de remettre en cause des considérations de fait relavant de l' appréciation souveraine des juges du fond, ne sauraient être accueillis; Sur le troisième moyen de cassation pris de la violation des articles 21 et 22 du Code de procédure civile, article 67 de la loi n°66-003 du 02 juillet 1966 sur la théorie théorie générale général des obligations, article 1582 du code Civil pour fausse application de la loi En ce que la cour d' appel a confirmé le jugement ayant homologué les actes de vente passés par une personne qui n'est pas partie à la conclusion du contrat alors que la demande d' homologation faite par G.R.D. étant étrangère à la conclusion des actes doit être déclarée irrecevable;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que les propriétés litigieuses appartenaient à l'origine à R.A. qui les a vendu à R.J. et que G.R.D. a acquis lesdites propriétés en vertu des actes de vente passés avec le premier acquéreur ;

Que le demandeur au pourvoi lui-même a reconnu dans ses conclusions qu'il a cédé lesdites propriétés pour soigner son épouse de sa longue maladie ;

Que G.R.D. justifie d'un droit pour demander l'homologation desdits actes de vente ; que le moyen est inopérant ; Sur le quatrième moyen de cassation pris de la violation de l'article 180 du Code de procédure civile pour insuffisance de motifs, manque de base légale et excès de pouvoir ;

En ce que la Cour d'Appel a confirmé le jugement entrepris ayant homologué les actes de vente querellés pour des motifs laconiques et excédé ses pouvoirs en ordonnant l'inscription des biens litigieux par l'Administration, alors que l'intention réelle des parties n'a pas été recherchée par la Cour;

Attendu que pour confirmer le jugement entrepris la Cour d' Appel a énoncé dans ses motifs que suivant les différents actes de vente versés au dossier, datées du 19 Août 1993,7 Octobre 1993,24 février 1994 et 14 février 2000, R.A a cédé les propriétés Tantely III T FN°5364-H, Tantely IV TF n°5365 H, Tantely V TF n°5366-H, Ny Ankaniko TF n°2178-H sus énoncées au sieur R.L.J qui les a ensuite vendues à G.R.D. ;

Que la vente est parfaite dès que les parties se sont mises d'accord sur la chose et le prix ;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, contrairement aux allégations du moyen, la cour d'Appel a bien motivé sa décision ; Attendu qu'en vertu desdits actes de vente, G.R.D. est devenu propriétaire des immeubles en cause ;

Qu'ainsi, elle a le droit de demander l'homologation des actes de vente querellés et que c'est à bon droit que les juges du fond ont ordonné la mutation des propriétés sus énoncées à son nom ;

Attendu que contrairement aux allégations du moyen, le premier juge a autorisé non pas l'Administration mais le conservateur de la propriété foncière de procéder à la mutation des propriétés litigieuses au nom de

G.R.D.;

Qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que tous les moyens proposés ne sont pas fondés ;

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 les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Président de Chambre, Président;
- RANDRIAMAMPIONONA Merline, Conseiller - Rapporteur ;
- LIRANDRIAMANANTENA Mauricette, Conseiller, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, RAZAFIMANANTSOA Pompéi, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOJAONA Jean Pierrot, Avocat Général ;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier ;

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