

ARRET N° 69 du 7 mai 2010

Dossier : 323/07-CO

**ACTE DE VENTE – ACTE SOUS SEING PRIVÉ – INOBSERVATION FORME – NULLITÉ (NON)  
SAUF FORME SUBSTANTIELLE/NON ENREGISTREMENT – VIOLATION CONDITIONS DE  
VALIDITÉ (NON)**

*« L'inobservation des formes prescrites par la loi n'entraîne pas la nullité de l'acte juridique- à défaut de dispositions le prévoyant 'il s'agit de forme substantielle.*

*Le non enregistrement de l'acte de vente contenant l'objet de la vente et le prix convenu, ne constitue pas une violation des conditions de validité de l'acte. »*

A.R.

C/

R.M. et consorts

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR  
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi sept mai deux mille dix 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 A.R., demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maître RATOVONDRIAKA Olivier, Avocat, contre l'arrêt n° 547 du 08 mai 2006 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à R.M. et RAM.:

Vu le mémoire en demande:

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis pris de la violation des articles 67 et 68 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations et des articles 1583 et 1599 du Code Civil et ainsi libellés, en ce que l'arrêt attaqué a annulé l'acte de vente sous-seing privé en date du 12 octobre 1989 par lequel le propriétaire RAM. a librement consenti à vendre à A.R. la parcelle n° 665 de la section B dite Fiaferana aux motifs que l'acte n'a pas été enregistré et qu'il n'a pas été rendu opposable alors que d'une part, un contrat est parfaitement valable dès l'échange de consentement entre les parties et la propriété acquise de droit à l'acheteur dès qu'il est convenu de la chose et du prix et d'autre part que la formalité de l'enregistrement destinée à donner date certaine tout comme la formalité de publicité destinée à rendre un acte opposable aux tiers ne constituent ni l'une ni l'autre une condition de validité d'un contrat régulièrement formé après libre consentement des parties (premier moyen);

En ce que l'arrêt attaqué a validé le second acte de vente du 24 février 1993 passé entre RAM. et R.M., alors que, à partir du moment où, RAM. a, par acte du 12 octobre 1989 vendu à A.R. la parcelle cadastrale n° 655 de la section B Fiaferana, il ne pouvait plus, à partir de cet acte d'aliénation, transférer à RAZ. par un second contrat du 24 février 1993 des droits dont il n'était plus titulaire: Comme le premier acte de vente, celui du 24 février 1993 n'a pas été soumis à la formalité de publicité par voie d'inscription sur le titre: En homologuant l'acte de vente du 24 février 1993 alors que l'acte ne constitue nullement un acte translatif de propriété, l'arrêt attaqué n'a pas donné de base légale à sa décision (deuxième moyen):

Vu les textes de loi visés:

Attendu que pour décider l'annulation de l'acte de vente du 12 octobre 1989, l'arrêt attaqué énonce « que l'acte sous seing privé du 12 octobre 1989 n'a pas été enregistré mais seulement légalisé le 12 mai 1993; que le second acte de vente a été établi directement devant l'officier public le 24 février 1993... ainsi aucun vice de consentement ou de lésion ne saurait être retenu sans que AND. puisse rapporter la preuve d'un faux en acte authentique que la rétractation faite unilatéralement par RAM. le 07 juin 1993 n'emporte pas nullité de cet acte dans la mesure où un contrat légalement formulé s'impose aux parties au même titre que la loi et aucune des parties ne peut y déroger sans l'accord de l'autre partie » ;

Attendu qu'il est constant que l'inobservation des formes prescrites par la loi n'entraîne la nullité de l'acte juridique à défaut de dispositions le prévoyant - que s'il s'agit de forme substantielle;

Attendu que le non enregistrement de l'acte de vente du 12 octobre 1989, contenant l'objet de la vente et le prix convenu, ne constitue pas une violation des conditions de validité de l'acte:

Attendu qu'en l'état des ses énonciations, la Cour d'Appel a fait une fausse interprétation et une fausse application de la loi et de plus a fait preuve d'un excès de pouvoir en ne reposant son arrêt sur aucune base légale et s'est contredit dans ses motivations sur l'effet des contrats ;

Attendu par ailleurs, qu'en homologuant l'acte de vente du 24 février 1993 alors que l'acte du 12 octobre 1989 n'a jamais été contesté par le vendeur et que l'acquéreur a déjà pris possession de l'immeuble, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision, et ignoré que la vente de la chose d'autrui est nulle

Attendu que les moyens sont fondés et la cassation est encourue,

### **PAR CES MOTIFS**

CASSE et ANNULE l'arrêt n° 547 du 08 mai 2006 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction mais autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne les défendeurs aux dépens ;

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jours, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Messieurs et Mesdames:

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller – Rapporteur ;
- RASANDRATANA Eliane, Conseiller, RAJOHARISON Rondro Vakana, Conseiller, RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller, tous membres ;
- TSIMANDRATRA ANDRIAKAMELO, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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