

ARRÊT N°17 du 22 février 2011

Dossier : 107/10-CO

**TERRAIN VENDU – LITIGE POSTÉRIEUR À LA VENTE – MUTATION NON EFFECTUÉE –  
VENDEUR ENCORE INSCRIT SUR TITRE FONCIER – EFFETS**

*« Les demandeurs n'ont plus de droit ni d'action sur le terrain en litige ayant fait l'objet d'un acte de vente.  
La vente a été parfaite pour avoir été conclue conformément aux dispositions légales (article 1583 du code  
civil) »*

R. et consorts

C/

L.L.A

**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 mardi vingt-deux février deux mille onze, 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 des nommés R.R, R.A, demeurant au [adresse], ayant pour conseil Maître Razakasolo Jean Ignace, avocat en l'étude duquel ils élisent domicile contre l'arrêt CATO-261/CIV/09 du 28 juillet 2009 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Toamasina rendu dans l'affaire les opposant à L.L.A ;

Vu les mémoires en demande et en défense :

Sur le moyen unique de cassation tire des articles 25 et 26 de la loi organique n°2004-36 du 1er octobre 2004 violation de l'article 82 de l'ordonnance n°60 146 du 03 octobre 1960 de l'article 26 de l'ordonnance n°60 004 du 15 février 1960 fausse application de la loi en ce que la Cour ? confirmé le jugement attaqué en soutenant que les demandes ont renoncé déjà à leur droit sur le terrain litigieux en invoquant la vente alors que le propriétaire reste le propriétaire tant qu'une mutation n'est pas faite et que le propriétaire est celui qui est inscrit au titre, qui, dans le cas de l'espèce sont les demandeurs au pourvoi (première branche) en ce que la Cour a fondé sa décision sur le procès-verbal de Commission établi unilatéralement donc inopposable aux demandeurs alors que les mises en valeur y existantes et constatées sont les œuvres du gardien que les demandeurs ont placé sur les lieux, que ni la Commission ni le Tribunal n'ont entendu les voisins voire le gardien, d'autant que l'immeuble litigieux se trouvant en zone urbaine, la mise en valeur consignée dans le procès-verbal de constatation ne répond pas aux critères déterminants et aux conditions de l'article 26 de l'ordonnance n°60-004 15 février 1960 (deuxième branche)

Sur la première branche du moyen

Attendu que les demandeurs ont déjà vendu la propriété litigieuse au nommé T.V.P.

Attendu que la vente est parfaite, selon les dispositions de l'article 1583 du Code Civil et que la propriété est acquise de droit à l'acheteur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas été livrée ni le prix payé.

Attendu ainsi que les demandeurs n'ont plus aucun droit sur la propriété litigieuse étant donné qu'ils ne sont plus propriétaires et en conséquence ils ne disposent ni droit ni action sur la propriété dite « Sahondra » TN°2840-BA ;

Attendu que cette première branche du moyen n'est pas fondée, pas plus que la deuxième branche tendant à remettre en cause l'appréciation souveraine des faits par les juges du fond.

### **PAR CES MOTIFS**

**REJETTE** le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende et 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 :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre. Président
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller - Rapporteur
- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseiller RABETOKOTANY Marcelline Conseiller, tous membres
- RAMONINDRAINY Edmond, Avocat Général
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi greffier

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