

ARRET N°78 du 19 juillet 2013

Dossier n°630/08-CO

**CONTRAT SYNALLAGMATIQUE : L'OBLIGATION DE CHAQUE PARTIE A POUR CAUSE
CELLE DE L'AUTRE**

« L'analyse et l'appréciation des éléments de preuve sont soumis à l'appréciation souveraine du juge de fond.

»

R.R

C/

Epoux R.M/R.L ; époux L./R.H

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale en son audience publique ordinaire du vendredi dix neuf juillet deux mille treize, tenue au palais de ladite Cour, a rendu l'arrêt dont la teneur suit.

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi

Statuant sur le pourvoi du sieur R.R élisant domicile en l'étude de son conseil Me Dédé Randriatinarisoa demeurant au lot III K 31 BIS Andavamamba 101 Antananarivo, contre l'arrêt n° 1094 du 28 Juillet 2008 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant aux époux R.M/R.L.

Vu les mémoires produits en demande et en réplique.

Sur le premier moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1er Octobre 2004 sur la Cour Suprême et pris de la violation des articles 180 du Code de Procédure Civile, 123 de l'ordonnance 60-146 du 03 Octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation, insuffisance de motifs équivalant à défaut de motifs et généralement impossibilité pour la Cour de cassation d'exercer son contrôle, manque de base légale en ce que d'une part, dans ses conclusions régulièrement déposées et reprises en appel, le demandeur a soutenu que dès son acquisition du terrain litigieux, le 13 Octobre 1997, R.R y a érigé des constructions et que les époux R.M étant en parfaite connaissance de cause, ont encore acheté la dite propriété le 26 Avril 2000, date à laquelle les vendeurs ont été sommés de remettre les titres à R.R; que l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ces conclusions alors que ces conclusions pourraient avoir une influence à la solution du litige (première branche),

et en ce que d'autre part, l'arrêt attaqué, pour confirmer le jugement rendu s'est borné d'énoncer que les droits de R.R n'ont pas fait l'objet d'une publicité, ni inscription aux livres fonciers alors qu'aux termes de l'articles 123 de l'ordonnance susvisée en cas de ventes successives d'un même immeuble à deux acquéreurs différents, la propriété est transmise de plein droit à l'acquéreur qui le premier, de bonne foi, a fait inscrire son titre quand bien même son droit est postérieur à celui du premier; en , l'espèce, l'arrêt attaqué a estimé que les

époux R.M sont des acquéreurs de bonne foi alors qu'au moment de leur acquisition, des constructions ont existé sur le terrain litigieux et que l'arrêt encourt la cassation pour défaut de réponse à conclusions ; (deuxième branche)

Sur la première branche du moyen.

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir pas donné des réponses aux conclusions écrites par la demanderesse sur l'existence des constructions érigées par cette dernière sur le terrain litigieux, constructions connues par les époux R.M;

Attendu que l'arrêt énonce que " le Fifampivarotana Fifampifanakena en date du 13 Octobre 1997 n'a pas été également établi sous les formes foncières, ni par la légalisation des signatures des parties ni pour l'enregistrement; les époux R.M sont des tiers par rapport à ce contrat, que pour leur être opposable, l'acte doit être régulier, qu'en outre les droits qui en découlent doivent faire l'objet d'une publicité foncière et être inscrits aux livres fonciers et que tel n'est pas le cas en l'espèce ";

Attendu que contrairement aux griefs du moyen, la cour a bien répondu aux conclusions déposées par la demanderesse ;

Sur la deuxième branche du moyen.

Attendu que le développement concernant la première branche du moyen est repris.

Attendu que ce moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond sur les éléments de la cause et ne saurait être accueilli.

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 25 et 25 de la loi organique n. 2004-036 du 1er octobre 2004 sur la cour suprême et pris de la violation de l'article 180 du code de procédure civile, contradiction de motifs et manque de base légale en ce que l'arrêt attaqué a confirmé le jugement ayant ordonné l'expulsion de R.R pour occupation des lieux sans droit ni titre alors que l'arrêt reconnaît dans ses motifs qu'il est incontestable que R.R est le premier acquéreur, que par ces énonciations, l'arrêt admet la validité de l'acte de vente du 23 Avril 1999 conclu entre les époux L. et R. et dont l'annulation n'a jamais été demandée ni prononcée en justice ;

Attendu certes que l'arrêt attaqué reconnaît que R.R mais la vente n'est pas opposable aux époux R.M car dans le livre foncier ;

Attendu que la propriété litigieuse étant inscrite aux noms des époux R.M, R.R est donc un occupant sans droit ni titre et que son expulsion est justifiée ;

Attendu que le moyen manque en droit et ne saurait prospérer ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Confisque l'amende de cassation ;

Condamne le défendeur aux frais et 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 :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président ;
- TOBSON Emma, Conseiller - Rapporteur ;
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseiller, RAJAONARIVELO Berchmans, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOVAO Aurélie, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, Greffier

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