

**VENTE – TERRAIN – PAIEMENT – REÇU – JUGE – TERMES ET CONDITIONS – CONTRAT.**

**« Dans le cadre d'une procédure de vente d'un terrain, l'acheteur qui effectue le paiement doit demander un « reçu » de la part du vendeur pour éviter les conflits futurs ; Le juge ne peut en aucun cas passer sous silence les termes et conditions du contrat de vente initial conclu entre les parties. »**

Époux R.H

C/

Époux R.J

**RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR**

**AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale en son audience publique ordinaire du vendredi deux mai deux mille quatorze, 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 époux R.H, demeurant [adresse], ayant pour conseil Maître Raymond Chan Fah, avocat, contre l'arrêt n°217 du 28 février 2011 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant aux époux R.J;

Vu le mémoire en demande:

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis tirés des articles 25 et 26 et 57 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation de l'article 267 (nouveau) et 265 et suivants du Code de Procédure Civile, pour fausse application, fausse interprétation de la loi, sur l'administration de la preuve, défaut de motifs, dénaturation des faits de la cause, en ce que la Cour d'Appel dans ses motifs a invoqué que les demandeurs au pourvoi étaient auparavant des locataires pour être par la suite les acquéreurs et que leur expulsion est justifiée par le non paiement du prix de l'immeuble alors que ce paiement fait l'objet de contestation car des paiements ont été effectués par les époux demandeurs au pourvoi sans avoir obtenu des reçus, ce qui fait l'objet de la plainte pénale et de demande de sursis à statuer ;

Alors qu'en ne tenant pas compte de ces versements et de la plainte pénale, la Cour d'Appel a dénaturé les faits de la cause et la décision attaquée manque de base légale (premier moyen)

en ce que les premiers jugés invoquent le non paiement du prix de l'immeuble sur la base de l'acte sous seing en date du 04 octobre 2006 pour la somme de 20 millions ariary et de la sommation interpellative du 7 mars 2008 et que la demande de sursis à statuer suite à la plainte pénale n'a pas lieu d'être, malgré le principe « le pénal tient le civil en l'état »,

Alors que les demandeurs au pourvoi maintiennent l'existence de versement sans délivrance de quittance, et non contestés par les vendeurs;

En laissant sans réponse ni la moindre explication les conclusions des notants, la Cour d'Appel a dénaturé les faits de la cause et faussement appliqué la loi (deuxième moyen)

Vu les textes de loi visés aux moyens;

Attendu, ainsi qu'il ressort des motivations de l'arrêt attaqué, que la Cour d'Appel s'est essentiellement basé sur le non paiement par les demandeurs au pourvoi du prix de l'immeuble;

Attendu cependant qu'en passant sous silence les termes et conditions du contrat de vente initial liant les parties ainsi que les spécificités des relations des parties contractantes lesquelles spécificités sont de nature à influencer sur la solution du litige notamment la détermination de l'existence et du montant des paiements effectués, la Cour d'Appel a insuffisamment motivé sa décision et dénaturé les termes du litige;

Attendu qu'il s'ensuit que la décision attaquée encourt la cassation les griefs des moyens réunis étant justifiées;

### **PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** l'arrêt civil n°217 du 28 février 2011 de la Cour d'Appel d'Antananarivo;

Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction, 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 les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Mesdames et Messieurs:

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller Rapporteur;
- RANDRIAMANANTENA Jules, Conseiller, RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, tous membres
- RABEMANANTSOA Omer, Avocat Général;
- RAJAONARISON Greffier. Herimalala Patricia,

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