

ARRET N°95 du 6 mars 2015

Dossier n°81/08-CO

VENTE D'IMMEUBLE – ACQUITTEMENT DU PRIX - EFFETS

« Du paiement du prix de vente d'un immeuble en découle les conséquences de droit »

Epoux R.G./R.H.I

C/

Epoux R.D.F./R.R.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre civile commerciale et sociale en son audience publique ordinaire du vendredi six mars deux mille quinze, 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.G./ R.H.I, domiciliés [adresse 1], contre l'arrêt n°116 du 12 Février 2007 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant aux époux R.D.F. /R.R.;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur les trois moyens de cassations réunis tirés des articles 25 et 26 de la loi n°2004-036 du 1er Octobre 2004 pris de la violation des articles 129 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations, 180 du Code de Procédure Civile, 9 et 123 de l'ordonnance 60-146 du 3 Octobre 1960 sur le régime foncier d'immatriculation, violation de la loi, insuffisance de motifs équivalent à absence de motifs, défaut de réponses à conclusions régulièrement déposées :

-en ce que la Cour d'Appel a confirmé le jugement ayant avec toutes les conséquences de droit de l'acte de vente n°13 du 31 Janvier 1992 alors que d'une part en vertu de l'effet relatif des contrats, les contrats ne produisent d'effets qu'entre les parties contractantes, alors que d'autre part, les droits des époux R.G./R.H. découlant dudit acte de vente sont régulièrement inscrits sur les livres fonciers à l'instar de ceux des époux défendeurs (premier moyen),

-en ce que la Cour a confirmé l'homologation de l'acte de vente du 1er Mars 1991 , la mutation de la propriété litigieuse aux noms des époux R.D.F /R.R, ainsi que l'inscription de leurs noms sur le titre foncier alors que d'une part, ledit acte est devenu caduc comme ayant été annulé expressément par les parties suivant l'acte du 28 octobre 1991, alors que d'autre part, en application de l'article 9 susvisé, pour être opposables aux tiers, les droits réels immobiliers doivent avoir été inscrits sur le titre foncier, formalité seule susceptible d'informer ces tiers de l'existence de ces droits (deuxième moyen) ;

-en ce que l'arrêt attaqué a omis de répondre aux conclusions des époux R.G. /R.H.I. déposées en instance et reprises en appel par lesquelles ils sont protégés par les dispositions des articles 9 et 123 du texte de loi suscité alors que ces conclusions contiennent des moyens et arguments de nature à avoir une influence sur la solution du litige, qu'en omettant d'y répondre, l'arrêt attaqué encourt le reproche du moyen pour défaut de

réponse à conclusions (troisième moyen) ;

Attendu que les trois moyens soulevés ont trait à l'application de l'article 129 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations et des articles 9 et 123 de l'ordonnance n°60-146 du 3 octobre 1960 sur le régime foncier de l'immatriculation ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir annulé le contrat n°13 du 31 Janvier 1992 conclu entre A.A.J./R.L. et les époux R.G./R.H.I., d'avoir homologué le contrat du 1er Mars 1991 passé entre R.L. et les époux R.D.F./R.G., et enfin d'avoir omis de répondre aux conclusions régulièrement déposées relatives à la qualité de bonne foi des demandeurs au pourvoi ;

Attendu que de l'arrêt attaqué, il ressort que A.A.J./R.L., les premiers propriétaires, ont déjà vendu la propriété litigieuse et par conséquent, ils n'avaient plus de droit sur ladite propriété étant donné que celle-ci était sortie de leur patrimoine; qu'ainsi, la deuxième vente qu'ils avaient effectuée ne peut qu'être déclarée nulle et de nulle effet ;

Attendu en outre que la deuxième propriétaire R.L. a vendu la dite propriété aux intimés; que malgré les difficultés de ces derniers à s'acquitter du prix total de la vente, R. n'a demandé ni la résolution ni la résiliation de la vente devant la justice; demande qui n'a été faite que tardivement devant la Cour d'Appel alors que les époux R.D.F./R.R. ont versé la totalité du prix à la Caisse de Dépôt et Consignation de la Trésorerie ;

Attendu que l'arrêt dont est appel, en énonçant dans ses motifs " Dès lors que l'obligation principale de payer l'intégralité du prix convenu dans le contrat du 1er Mars 1991 et de ses avenants, a été effectuée par les débiteurs, toutes les conséquences de droit qui en découlent doivent être exécutées dont celles prononcées par le jugement entrepris et que la Cour confirme par adoption de ses motifs pertinents et légaux , outre ceux-ci-dessus exposés ; que toutefois, en ce qui concerne les demandes de dommages-intérêt la Cour estime, au vu des éléments de la cause, les deux parties ont commis chacune de son côté, des fautes qui ne leur donnent pas droit à l'octroi de dommages-intérêts ;

Attendu que de ces énonciations, il ressort que la Cour d'Appel a bien appliqué la loi, ayant relevé que le prix de l'immeuble a été totalement acquitté et toutes les conséquences de droit qui en découlent doivent être exécutés, et que par ailleurs elle a implicitement mais nécessairement répondu aux conclusions des demandeurs au pourvoi ;

Attendu que tous les moyens proposés ne sont pas fondés, il est conclu au rejet du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Confisque l'amende de cassation ;

Condamne les demandeurs aux frais et 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 :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président;
- RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller - Rapporteur ;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, RAJAONARIVELO Noémie Raymonde, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOMANDIMBY Christiane, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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