

ARRÊT N° 63 du 4 mars 2016

Dossier : 171/09-CO

ACTE DE VENTE CONSACRE PAR DECISION JUDICIAIRE – VALIDITE (OUI)

« Est valide l' acte de vente définitivement consacrée par une décision judiciaire ayant acquis force de chose jugée. »

R.F.

C/

R.R.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi quatre mars deux mille seize, 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 R.F., demeurant au [adresse 1] ayant pour conseil Me Mamy Andriamiseza, Avocat, contre l'arrêt n° 1120 du 13 août 2007 de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo rendu dans la procédure qui l'oppose à R.R. et consort;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis tirés de l'article 26 de la Loi organique n°02004-036 du 1er octobre 2004 sur la Cour suprême et pris de la violation des articles 1583 du Code civil, et 171 de la LTGO, pour violation de la loi, dénaturation des faits, fausse application de la loi ;

En ce que l'arrêt attaqué a validé la vente bien que les parties ne se soient pas mis d'accord quant au prix de la parcelle ;

Alors qu'une vente n'est parfaite que lorsque les parties s'entendent sur la chose et le prix; que la justification de ce désaccord est matérialisée par le procès-verbal du Fokontany du 16 janvier 1994 et par le jugement avant-dire-droit n°2706 du 26 septembre 2000 qui a désigné un expert en bâtiment pour évaluer le coût de la parcelle objet de la vente; (premier moyen)

Et en ce que l'arrêt attaqué a soutenu que le rejet de la demande d'annulation de l'acte de vente rend l'occupation des lieux par le vendeur sans droit ni titre,

Alors qu'aux termes de l'article 171 de la LTGO, en cas d'inexécution de son obligation par l'une des parties, l'autre peut refuser la prestation qu'elle doit; que le vendeur est légalement en droit de refuser la livraison de la chose tant que l'acquéreur n'a pas payé le prix de la chose en raison du différend sur son montant; (deuxième moyen)

Vu lesdits textes de loi;

Attendu en premier lieu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de la procédure que la validité de l'acte de vente n°033 du 01er avril 1994 a été définitivement consacrée par des décisions judiciaires ayant acquis force de chose jugée;

Que le moyen qui invoque actuellement une exception d'inexécution imputable à l'acquéreur se heurte à l'autorité de la chose jugée et de ce fait, s'avère irrecevable;

Attendu en second lieu que la vente étant parfaite, et ses droits inscrits sur le titre foncier de la propriété depuis le 17 novembre 1994, l'acquéreur a légalement le droit d'entrer en possession de sa propriété;

Que les consorts R.F. qui continuent à se maintenir sur les lieux régulièrement vendus ne peuvent être que des occupants sans droit ni titre;

D'où il suit qu'en ordonnant leur expulsion, l'arrêt attaqué a légalement justifié sa décision;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens .

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre civile Commerciale et Sociale les jours, mois et an que dessus.

Où étaient présents:

Mesdames et Messieurs :

- ANDRIAMAMPIONONA Elise, Président de la Cour de Cassation,Président;
- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller - Rapporteur ;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, RAHARISOASEHENNO Injaikarivony, Conseiller, RAZAFINIMANANA Miadantsoa, Conseiller, tous membres ;
- ANDRIASOLONJANAHARY Jean Emile, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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