

PROMESSE DE VENTE – VENTES SUCCESSIVES – PRIMAUTÉ DE LA PREMIÈRE VENTE

« La promesse de vente vaut vente et a pour conséquence l'application du principe selon lequel, en cas de deux ventes successives, la primauté revient à la première vente ».

Dame C.M

C/

Dame F.L

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du mardi vingt-cinq avril deux mille dix-sept, 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 C.M, demeurant à [Adresse 1], représentée par FAOUZIA Nafissa Egladicia, domiciliée au [Adresse 2], contre l'arrêt n° 043-C du 11 juin 2014 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antsiranana rendu dans le litige l'opposant à F.L ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le moyen unique de cassation pris en ses deux branches réunies ; tiré de l'article 26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pour non réponse à conclusions constatées par écrit fausse application de la loi, fausse interprétation de la loi, dénaturation des faits de la cause et excès de pouvoir, en ce que la demanderesse au pourvoi a axé ses moyens de défense autour de la promesse de vente en date du 29 octobre 2009 et a régulièrement produit l'acte y relatif tant en instance qu'en appel alors que l'arrêt attaqué dans ses motifs l'a complètement ignoré et n'a pas discuté sa validité ou non, alors qu'en tant que pièce maîtresse, le sort de la procédure en dépend entièrement ; qu'au contraire l'arrêt attaqué s'est précipité de conclure à l'invalidité de l'acte définitif en date du 15 juillet 2011 en se fondant sur l'antériorité de l'acte de vente de F.L ; (première branche)

En ce que pour débouter la concluante, l'arrêt attaqué s'est basé sur les articles 1583 et 1599 du Code Civil d'une part et sur l'article 103 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations alors que les faits de la procédure recommandent l'application fort à propos de l'article 1589 du Code Civil ; que l'arrêt aurait dû faire usage de la loi foncière en cas de deux vérités successives dont la primauté revient à la première ; (deuxième branche)

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1589 du Code Civil « la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix ; Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à bâtir, son application et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte et la prise de possession du terrain » ;

Attendu que dans le ci-présent cas Z.F, la venderesse et C.M se sont mises d'accord sur la vente et le prix d'un terrain bâti appartenant à Z.F ; un acompte a été payé par l'acheteur qui a pris possession de la propriété ;

Attendu que la promesse de vente vaut donc vente et a pour conséquence l'application du principe selon lequel en cas de deux ventes successives la primauté revient à la première vente, en l'occurrence celle passée entre Z.F et C.M ;

Attendu qu'en omettant de discuter de la validité ou non de la promesse de vente du 29 octobre 2009 malgré les conclusions écrites du 13 novembre 2013 la Cour d'Appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et encourt dès lors les griefs du moyen en ses deux branches réunies ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n° 43-C du 11 juin 2014 de la Cour d'Appel d'Antsiranana, Chambre Civile ; en toutes ses dispositions ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction, autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende consignée ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller - Rapporteur ;
- RALANTOMAHEFA, Conseiller, RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller, tous membres ; ;
- RAKOTONDRAABO Dieudonné, Avocat Général ;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy ;

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