

Arrêt n° 04 du 10 février 2009

Dossier n° 159/05-CO

JUGE DU FOND – APPRECIATION DES FAITS – CONTRAT DE BAIL D'HABITATION A DUREE INDETERMINEE – NON
RENOUVELLEMENT

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation des faits et des circonstances de la cause. Cela échappe au contrôle de la Cour Suprême.

Dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation à durée indéterminée, le bailleur peut informer le locataire de son intention de non renouvellement du contrat à tout moment.

S.M.D

C/

T.M

**REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour Suprême, Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy du mardi dix février deux mille neuf a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de S.M.D. , commerçant demeurant [adresse] , ayant pour conseil Maître Razafimahefa Hanitriniaina, Avocat, contre l'arrêt n°027 rendu le 02 février 2005 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Toliara dans le litige l'opposant à T.M

Vu le mémoire en demande;

Sur le moyen unique de cassation tiré des articles 25 et 26 de la loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême, et tirée des dispositions des articles 123 et 125 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations, pour fausse application, fausse interprétation, violation de la loi, absence, insuffisance, contradiction de motifs et généralement impossibilité pour la Cour de Cassation d'exercer son contrôle.

En ce que la Cour d'Appel a à la fois confirmé partiellement le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné l'expulsion de S.M.D. et infirmé partiellement ledit jugement en ordonnant une expertise contradictoire des gros travaux effectués par l'appelant, alors que la Cour d'Appel aurait dû par avant-dire-droit ordonner une expertise

contradictoire avant de statuer définitivement sur les demandes (première branche) ;

Attendu que les Juges du fond disposant d'un pouvoir souverain d'appréciation des faits et des circonstances de la cause, décident souverainement de l'opportunité des mesures préparatoires et de l'état du dossier pour recevoir ou non jugement ;

D'où il suit que la première branche du moyen n'est pas fondée ;

En ce que la Cour d'Appel a validé le congé aux motifs que la mention recherche un nouveau locataire contenue dans la procuration consentie par le propriétaire à son mandataire n'est qu'une énumération alternative, alors que c'était une procuration prémeditée et destinée spécialement pour la résiliation du bail (deuxième branche) ;

Attendu que l'appréciation des documents produits au dossier, relève de l'appréciation souveraine des Juges du fond et échappe au contrôle de la Cour Suprême :

Que la deuxième branche du moyen n'est pas davantage fondée ;

En ce que la Cour d'Appel a confirmé la validité du congé servi par le propriétaire le 26 mai 2003 ;

Alors que selon les termes dudit contrat de bail conclu le 20 décembre 1995 « à l'expiration du terme fixé, celui-ci se renouvellera sur tacite reconduction pour trois années, à moins que l'une des parties n'ait notifié à l'autre, trois mois à l'avance, son intention d'en changer les termes ou bien de ne plus renouveler par lettre recommandée avec accusé de réception » que trois mois à l'avance signifie trois mois avant l'expiration de la deuxième période de trois années allant du 1 janvier 2002 au 31 décembre 2004 et non à n'importe quel moment au cours du contrat car il s'agit d'un contrat à durée déterminée (troisième branche) ;

Attendu qu'aux termes de l'article 16 alinéa 2 de l'ordonnance 62.100 du 1er octobre 1962 relative aux baux d'habitation, si au terme fixé, le locataire se trouve dans l'immeuble loué, sans opposition du bailleur, le contrat à terme se trouvera transformé en bail à durée indéterminée ;

Attendu que ces dispositions sont d'ordre public, que dès lors l'on se trouve pour le cas d'espèce en face d'un contrat à durée indéterminée, auquel cas, le bailleur peut à tout moment user de son droit de refus, malgré un renouvellement par tacite reconduction pour une période de 03 ans, clause qui est manifestement prise en violation de l'article 16 de l'ordonnance précitée ; Que la Cour d'Appel en statuant comme elle l'a fait loin d'avoir violé la loi en a fait une juste application ;

Et attendu qu'aucune branche du moyen proposé n'étant fondée,

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jours, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

- Ravandison Clémentine, Président de Chambre, Président;
- Rasoarinosy Vololomalala, Conseiller - Rapporteur,
- Randriamampionona Elise Angelain; Ramiyahajaharisoa Lubine Rasamimamy Conseillers. tous membres
- Rajaonarison Lydia, Avocat Général ;
- Rakotonindrina Onjamalala Allain, Greffier;

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