Arrêt n° 107 du 28 avril 2009

Dossier n°451/03 - CO

BAIL COMMERCIAL - CONGE - FORMALITES D'ORDRE PUBLIC – SANCTION- NULLITE - LOCATAIRE - FORCLUSION

« Les formalités relatives au congé en matière de bail commercial étant d'ordre public, il est du devoir de la cour de soulever d'office la nullité pour non-respect des dispositions légales prévues à peine de nullité, même si le locataire est forclos dans son action. »

A.D.

C/

A.

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 vingt-huit avril deux mille neuf, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi d'A.D. demeurant à [adresse], ayant pour conseil Maître Andrianary Arthur, Avocat contre l'arrêt n°384 du 10 septembre 2003 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga rendu dans le litige l'opposant à A. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le moyen unique de cassation pris de la violation de la loi en ce que la Cour d'Appel a, d'une part, admis les contestations du congé formulées par le locataire par simples conclusions en cours d'instance de validation introduite par voie d'assignation par le bailleur et ce encore plus de trois mois après le congé, d'autre part, refusé ipso facto l'expulsion du locataire, le tout en violation flagrante des dispositions à ordre public, primo des articles 31 et 32 de l'ordonnance n°60.050 du 22 juin 1960 faisant obligation au locataire qui entend contester le congé à lui donné d'introduire son action par voie d'assignation, à titre principal et dans un délai de trois mois, secondo de l'article 161 in fine de la loi relative à la Théorie Générale des Obligations qui instaure l'irrévocabilité de la décision unilatérale du bailleur, de résilier le bail, faute de protestation du locataire dans le délai imparti, irrévocabilité prévue pour légitimer à expulsion de plein droit du locataire forclos ;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt d'avoir refusé l'expulsion du locataire qui a formulé ses contestations de congé par simples conclusions au cours d'une instance en validation et plus de 3 mois après le congé ;

Attendu qu'en l'espèce la Cour d'Appel ne s'est pas prononcée sur les contestations du congé faites par le locataire ;

Qu'elle a plutôt relevé la nullité du congé servi le 31 aout 1999 par lettre sous seing par le bailleur en violation flagrante de l'article 16 alinéa 5 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 énonçant « le congé doit être donné par acte extra judiciaire et doit à peine de nullité préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 31, pour débouter le bailleur de sa demande d'expulsion ;

Attendu qu'en statuant ainsi la Cour d'Appel a fait une bonne application de la loi ;

Qu'en effet les formalités relatives au congé en matière de bail commercial étant d'ordre public, il est de son devoir de soulever d'office la nullité pour non-respect des dispositions légales prévues à peine de nullité, même si le locataire est forclos dans son action ;

Attendu en ce qui concerne l'article 161 in fine de la loi relative à la Théorie Générale des Obligations dont se prévaut également le demandeur au pourvoi, que cette disposition ne peut être appliquée en matière de bail commercial ;

Attendu que le moyen n'est donc fondé ;

PAR CES MOTIIRS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur 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, le jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

- Ramavoarisoa Claire, Président de Chambre, Président ;
- Rabetokotany Marcelline, Conseiller - Rapporteur,
- Randrianantenaina Modeste ; Ralaisa Ursule : Rahelisoa Odette: Conseillers, tous membres ;
- Randrianarivony Marius, Avocat Général ;
- Andrianalisoa Ramanamisata Eloi, Greffier :

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