Arrêt n°232 du 27 octobre 2009

Dossier n° 265/98-CU

BAIL COMMERCIAL – CONTRAT EN COURS – REVISION DES LOYERS – REFERE : NON

Lorsque le contrat de bail est encore en cours, la juridiction statuant en la forme des référés ne peut pas faire droit à une demande de révision des loyers.

V.

C/

Société XXX

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 sept octobre deux mille neuf, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur le pourvoi des Héritiers de Feu V., représentés par Z. demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maître Michel Pain, Avocat, contre l'arrêt n°646 rendu le 27 mai 1998 par la chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans la procédure les opposant à la Société XXX;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur les deux moyens de cassation réunis tirés de l'article 5 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961, et pris de la violation de l'article 33 de l'ordonnance 60.050: compétence de juridiction des référés en matière d'expertise pour l'évaluation des loyers, fausse interprétation de la loi,

en ce que, l'arrêt attaqué a exposé lui-même que le cadre régissant la situation des parties en litige n'est donc pas, celui prévu par l'article 33 de l'ordonnance 60.050, que c'est à tort ce que la juridiction des référés a admis la demande d'expertise alors que c'est précisément l'article 33 qui prévoit la procédure à suivre on cas de différend survenu entre les parties en matière de bail et précise la compétence de la juridiction des référés en matière d'expertise pour l'évaluation des loyers ; (premier moyen)

en ce que l'arrêt attaqué a exposé que le renouvellement du bail implique que le propriétaire a mis fin au congé régulier, qu'il est constant qu'aucun congé régulier n'a été donné au locataire alors que ledit article ne prévoit nullement qu'un congé doit être donné au locataire pour pouvoir demander la nomination d'un expert pour l'évaluation des loyers, qu'il précise simplement lorsque le bailleur consent au renouvellement mais voulait réévaluer le taux du loyer dérisoire ;

Attendu que pour exclure la compétence de la juridiction en la forme des référés l'arrêt attaqué a retenu que le cadre régissant la situation des parties n'est pas celui prévu par l'article 33 de l'ordonnance 60.050, puisque

le contrat est toujours en cours ; que c'est à tort que la juridiction statuant en forme des référés a admis la demande d'expertise, impliquant implicitement l'admission du principe de révision du taux de loyer ;

Attendu que l'article 33 de l'ordonnance 60.050 ne s'applique en effet lorsque contrat de bail est toujours en cours comme c'est le cas en l'espèce ;

Qu'il est à rappeler que dans le cadre d'un bail à durée indéterminée, la révision du taux des loyers ne peut se faire que dans le cadre de l'article 25 de l'ordonnance 60.050 à savoir dans l'hypothèse où l'indexation a été insérée dans le contrat de bail ni en cas de transformation des lieux ;

Attendu ainsi que la Cour d'Appel n'a pas violé les textes visés au moyen mais en a fait une juste application ;

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, Chambra Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jour, mots et an que dessus.

Où étaient présents :

- Ramavoarisoa Claire, President de Chambre, President ;
- Randrianantenaina Modeste, Conseiller Rapporteur ;
- Ralaisa Ursule, Conseiller ; Raharisoaseheno Injalkarivony, Conseiller ; Rabetokotany Marcelline, Conseiller, Conseillers, tous membres ;
- Ratsimbazartharisoa Elysa Josée, Avocar General
- Andrianalisoa Ramanamisata Eloi, Greffier ;

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