

ARRET N° 16 du 23 février 2010

Dossier n° 73/01-CO

CONTRAT DE BAIL – USAGE PROFESSIONNEL – NON-PAIEMENT DE LOYER – EXPULSION

« Dans le cadre de la résiliation d'un contrat de bail à usage professionnel, si le locataire ne paye pas ses loyers, cela peut entraîner son expulsion des lieux loués. »

F.L.P et autre

C/

H.G

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-trois février deux mille dix, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de F.L.P et de F.P.H., demeurant (adresse), mais élisant domicile en l'Etude de Maîtres Randranto et Razafindrainibe, avocats, contre l'arrêt n°157 rendu le 12 avril 2000 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Mahajanga dans le différend les opposant à H.G ;

Sur les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier moyen de cassation pris des articles 5 et 44 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961, ensemble les articles 16 et 24 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 pour fausse application de la loi, défaut de motifs, manque de base légale, en ce que l'expulsion a été ordonnée aux motifs que les loyers n'étaient pas payés, sans que les demandeurs actuels aient pu bénéficier des dispositions de l'article 16 de l'ordonnance 60.050 qui stipule que les baux commerciaux cessent par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux,

Alors qu'en l'espèce, aucun congé n'a été servi par les propriétaires ;

Attendu que les parties étaient liées par un bail à usage professionnel ainsi qu'il résulte du contrat en date du 30 octobre 1995 produit au dossier, et aux termes duquel il appert qu'une clause résolutoire prévoit expressément qu'à défaut par le preneur de payer à son échéance un seul mois de loyer, le présent bail sera si bon semble à la bailleresse, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un commandement de payer contenant par la bailleresse déclaration de son intention d'user et du bénéfice de cette clause et demeurée sans effet pendant ce délai ;

Attendu qu'un tel commandement ayant été servi à P.F.H, le 03 septembre 1996, mais n'a pas été suivi d'effet, la bailleresse l'a assigné devant le Tribunal Civil le 07 janvier 1997 pour expulsion aux motifs de non-paiement de loyer, d'où il suit que la défenderesse actuelle ne peut souffrir les griefs du moyen qui doit ainsi être rejeté ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris des articles 5 et 44 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961 pour dénaturation des faits, défaut de réponse à conclusions, manque de base légale, en ce que pour condamner les exposants au paiement des loyers impayés, la Cour d'Appel a retenu la qualité de locataires des demandeurs alors que si l'immeuble est occupé par plusieurs personnes, cette occupation est le fait de dame H. et que dans leurs conclusions, les actuels demandeurs ont demandé leur réintégration des lieux s'ils étaient considérés avoir l'obligation de payer les loyers mais aucune réponse n'a été donnée à cette demande ;

Attendu que l'immeuble ayant été occupé du Chef de P.F.H et P.F.L par M.V. leur gardienne et sa famille, et les loyers impayés, en ordonnant l'expulsion des locataires signataires du contrat, la Cour d'Appel qui a implicitement, mais nécessairement répondu à leur demande en refusant leur réintégration, n'a fait que tirer les conséquences logiques de ses propres constatations ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

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 jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

- Ravandison Clémentine, Président de Chambre, Président ;
- Andrianaivo Isabelle, Conseiller – Rapporteur ;
- Randrianantenaina Modeste ; Raharisoaseheno Injaikarivony; Rabetokotany Marcelline, Conseillers, tous membres ;
- Rasoaharisoa Florine, Avocat Général ;
- Andrianalisoa Ramanamisata Eloi, Greffier ;

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