

Arrêt n° 110 du 22 juin 2010

Dossier n° 383/03-CO

**BAIL – CONDITIONS DE VALIDITÉ DU CONGÉ – OPPOSABILITÉ DU DROIT AU MAINTIEN
DANS LES LIEUX – CONTRÔLE DE LA COUR DE CASSATION**

« Le seul respect du délai imparti par la loi en matière de congé est insuffisant à justifier l'expulsion du locataire, les juges du fond ayant l'obligation légale de déterminer les éléments qui en démontrent la nécessité. En s'y soustrayant, ceux-ci privent la Cour de cassation de la faculté d'exercer son contrôle. »

R.L.H.

C/

R.J.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur le pourvoi de R.L.H., élisant domicile en l'étude de son Conseil Maître RALAIARIMANANA Claire Avocat à la Cour, lot IVK 75 bis Ankadifotsy Antananarivo, contre l'arrêt n°218 du 26 février 2003 maintenant les dispositions de l'arrêt par défaut n° 1581 rendu le 11 octobre 2000 Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans le litige l'opposant à R.J.;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur le moyen unique de cassation pris en application des articles 5 et 44 de la loi n° 61-013 du 19 juillet 1961 portant création de la Cour Suprême, et tiré de la violation des articles 21 et 28 de l'ordonnance n° 62-100 du 1^{er} octobre 1962, portant réglementation des baux et loyers des locaux d'habitation, insuffisance de motifs, manque de base légale, fausse interprétation, défaut de réponse à conclusion et excès de pouvoir ;

en ce que, pour confirmer l'expulsion de la locataire, l'arrêt attaqué s'est contenté de dire que le congé donné, conforme à l'ordonnance n° 62-100, est régulier et recevable

alors que, l'article 21 de l'ordonnance n° 62-100 du 1er octobre 1962 susvisée, outre l'obtention de l'autorisation administrative de réparation, oblige le juge à s'assurer que les travaux autorisés exigent normalement l'évacuation de la locataire: qu'aux termes de l'article 28 de ladite ordonnance cette disposition est d'ordre public ;

Vu le texte visé au moyen ;

Attendu que le moyen reproche à la Cour d'Appel de ne pas avoir observé les dispositions d'ordre public de l'article 21 de l'ordonnance n° 62-100 du 1er octobre 1962, l'obligeant à vérifier si les travaux autorisés nécessitent l'évacuation du locataire

Attendu que pour maintenir les dispositions de sa précédente décision, l'arrêt attaqué énonce dans Ses motifs : « que le congé donné, conforme à l'ordonnance n° 62-100, est régulier et recevable, et dame R.L.H., en conséquence, est devenue un occupant sans droit, ni titre ; qu'il convient, dès lors, par adoption des motifs de l'arrêt attaqué de maintenir les dispositions dudit arrêt »;

Attendu que l'article 21 visé au moyen stipule que: « le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire, qui a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de reconstruire, de surélever

l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant normalement son évacuation »:

Que l'article 28 de la même ordonnance ajoute que : «les dispositions de la présente ordonnance d'ordre public. Sont réputées nulles les clauses, stipulations, transactions qui auraient pour effet d'y faire échec, même si elles ont reçu exécution »;

Attendu que les dispositions des deux articles Susvisés appellent de la part des juges du fond l'obligation de rechercher si les travaux prévus constituent une en raison suffisante et présentent un danger pour les occupants, justifiant leur évacuation des lieux loués; que le seul respect du délai imparti par la loi, pour servir le congé, s'avère alors insuffisant pour justifier une expulsion; que l'omission par le juge du fond déterminer les éléments pertinents de la nécessité d'évacuer, ne met pas la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle ; que par conséquent la décision attaquée, encourt le reproche du moyen et mérite la censure.

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°218 du 26 février 2003 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie l'affaire et les parties devant la même juridiction autrement composée;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs:

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président:
- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller - Rapporteur ;
- RANINDRINA Martine, RAMIHAJAHARISOA Lubine, RAHELISOA Odette. Conseillers, tous membres;
- RANDRIANARIVELO Désiré, Avocat Général:
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier ;

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