

Arrêt n° 172 du 12 octobre 2010

Dossier n° 26/08/CO

SOUS LOCATION – CONSENTEMENT DU PROPRIÉTAIRE (NON) – VIOLATION DE CLAUSE CONTRACTUELLE

« Des sous locations consenties sans le consentement express et écrit du propriétaire, – condition prévue dans le contrat de bail – sont frappées de résiliation ouvrant droit à l'expulsion du locataire »

R.B.

C/

Association XXX

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

LA COUR.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de R.B. demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maitre RAJAONARY Mamy, Avocat à la Cour, contre l'arrêt n° 1636 rendu le 19 novembre 2007 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige 'opposant a l'Association XXX ;

Vu les mémoires en demande et en défense produits;

Sur le moyen unique de cassation, tiré de l'application des articles 25 et 26 de la loi organique n° 2004-036 du 1er octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, absence de motifs, excès de pouvoir, manque de base légale ;

en ce que, la Cour d'Appel a déduit que « peu importe le lien de parenté existant ou non entre R.B. et R.M.S. R.F. et A.S. qui sont de vrais sous-locataires dans la mesure où ils sont adultes, majeurs de surcroît et donc censés avoir une indépendance dans leur vie respective et non pas des personnes sous tutelle de R.B.: que le fait par cette dernière d'invoquer un certain fonds commun de ses activités avec les autres intimés ou autre qualité d'associés entre eux s'avère inopérant puisqu'il s'agit de simples affirmations non prouvées par des pièces régulières »;

alors que la prétendue sous-location n'a été soulevée qu'en cours d'instance et n'a été arborée que pour les besoins de la cause, alors qu'aucune preuve de ce fait ni d'une quelconque perception de loyers par R.B. n'a été rapportée ; qu'il y a en l'espèce un abus de droit flagrant dans le but de détourner la loi et nuire au locataire ; qu'il s'agit d'un motif fallacieux équivalant à une absence de motifs ; que les juges d'appel ont fait preuve d'un excès de pouvoir manifeste, en ordonnant l'expulsion des occupants et l'ouverture des lieux, sans fonder leur motivation d'aucune base légale:

Attendu que contrairement à ce que tente de faire admettre le moyen, la Cour d'Appel a en outre énoncé dans ses motifs que « les trois personnes susnommées occupent les lieux à titre personnel et y exercent des activités professionnelles propres à chacune d'elle, tel qu'il résulte du procès-verbal d'huissier établi le 28 août 2003 et de l'extrait du registre de commerce délivré le 12 avril 2007; ... qu'ainsi les trois occupants susnommés sont de vrais sous-locataires de R.B. ,que la violation d'une des dispositions essentielles du Contrat de bail en question réside dans la sous-location ainsi constatée; que cette seule violation s'avère suffisante pour accéder à la résiliation du bail.... »

Qu'à partir des éléments soumis à son appréciation, la Cour d'Appel a ainsi constaté la violation d'une clause du bail interdisant la sous-location sans le consentement express et par écrit du propriétaire, pour retenir la faute du locataire et la sanctionner par la résiliation du bail ; que l'appréciation des éléments de Preuve Constitue une considération de fait relevant du pouvoir souverain des juges du fond et échappe à la censure de la Cour de Cassation ;

Que le moyen ne peut qu'être rejeté.

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende de cassation et 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 RANAIVOHARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président;
- RASAMIMAMY Angelain, Conseiller - Rapporteur ;
- RAJOHARISON Rondro Vakana, RANOTRONARISON Laingonirina, RASOARINOSY, Vololomalala, Conseillers, tous membres;
- TSIMANDRATRA Andriakamelo., Avocat Général;
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier;