

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL – DROIT DE REPRISE – INDEMNITÉ D'ÉVICTION

« Le bailleur qui exerce le droit de reprise est tenu de verser une indemnité d'éviction ; Est cassé l'arrêt qui déclare débouter le demandeur de cette demande d'indemnité d'éviction pour manquement à ses obligations découlant du contrat de bail alors que le motif invoqué dans le congé est la reprise personnelle »

S.N.

C/

Veuve R.L. née RAZ.

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

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de S.N. demeurant [adresse], ayant pour conseil Radilofe Justin, avocat, contre l'arrêt n°99 du 4 février 2008 de la cour d'appel d'Antananarivo rendu dans le litige l'opposant à veuve RAM. née RAZ. Lucie;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur le premier moyen de cassation pour violation, fausse application des articles 8 et 16 de l'ordonnance n°60.050 du 22 juin 1960 relative au bail commercial, défaut, insuffisance de motifs, manque de base légale en ce que pour déclarer le congé de 2 décembre 2003 régulier et valable, l'arrêt attaqué déclare que les dispositions de l'article 8 combinées à celles de l'article 16 de l'Ordonnance n°60.050 du 22 juin 1960 n'exigent pas de préciser le nom du bénéficiaire de la reprise et que veuve R.L. a mentionné le nom du bénéficiaire de la reprise dans les conclusions du 18 juin 2002 alors que l'article 8 de l'ordonnance n°60.050 du 22 juin 1960 impose plusieurs conditions pour que le bailleur puisse s'en prévaloir;

Vu les textes de loi visés au moyen;

Attendu que pour être régulier, un congé doit mentionner, selon les dispositions de l'article 8 de l'ordonnance précitée, le nom du bénéficiaire de la reprise qui doit être le propriétaire lui-même, son conjoint, ses ascendants, ses descendants, ou ceux de son conjoint; qu'en outre, les juges du fond doivent examiner que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux; que ces besoins correspondent à une utilisation normale et que celui-ci puisse être adapté par simples travaux d'aménagement à un usage d'habitation:

Attendu que pour permettre au locataire de s'assurer a priori et à postériori de la sincérité de la régularité du congé, la jurisprudence a comblé les lacunes laissées par le législateur en décidant que le refus de renouvellement d'un bail commercial pour reprise aux fins d'occupation personnelle est nul s'il ne porte pas la précision permettant au locataire de vérifier la régularité de cette reprise (nom de la personne devant occuper, date d'occupation)

Attendu que dans le cas de l'espèce, le nom de la personne n'a pas été mentionné dans le congé, que l'arrêt n'a pas cherché non plus à examiner si les conditions de la validité du congé étaient effectivement remplies, qu'il s'est contenté tout simplement de dire que la loi n'exige pas de préciser l'identité du bénéficiaire

Que dès lors, l'arrêt encourt la cassation ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation, fausse application des articles 4, 5 et 8 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 relative au bail commercial pour excès de pouvoir, défaut, insuffisance, Contradiction des motifs, dénaturation des faits de la cause, manque de base légale en ce que pour déclarer le congé régulier et valable, l'arrêt attaqué n'a fait aucune allusion aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article 8 de l'ordonnance 60.050 prévoyant l'obligation pour le propriétaire de payer une indemnité au locataire d'une part et en ce que, d'autre part, l'arrêt attaqué a débouté la requérante de sa demande d'indemnité d'éviction alors que cette disposition n'a jamais été invoquée par le propriétaire et surtout cet article n'est pas applicable puisqu'il ne concerne que le refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant et que l'article 8 sur lequel s'est fondé l'arrêt a prévu l'application du seul article 4

Attendu qu'aux termes de l'article 8 de l'ordonnance précitée, le bailleur qui exerce le droit de reprise est tenu de verser une indemnité d'éviction;

Attendu que pour débouter la demanderesse de sa demande d'indemnité d'éviction, l'arrêt attaqué a déclaré que celle-ci a manqué à ses obligations découlant du contrat de bail alors que le motif invoqué dans le congé est la reprise personnelle

Attendu ainsi que l'arrêt attaqué a manifestement violé les dispositions légales et encourt de ce fait la censure de la Cour de Cassation, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le troisième moyen proposé:

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°99 du 04 février 2008 de la chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction autrement composée;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Laisse les frais à la charge de la défenderesse.

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

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président ;
- RAHELISOA Odette, Conseiller - Rapporteur ;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine Conseiller. RAJOHARISON Rondro Vakana, Conseiller. RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseiller, tous membres
- RASOAHARISOA Florine. Avocat Général
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier;

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