

Arrêt N°158 du 13 septembre 2011

Dossier n° 72/07-CO

**CONTRAT DE LOCATION – NON-PAIEMENT DE LOYERS – EXPULSION – LIBÉRATION DES
LIEUX (NON) – ARRIÉRÉS DE LOYERS**

*« En dépit d’une décision d’expulsion, le locataire est tenu de payer tous les loyers jusqu’à la libération totale
des lieux »*

R.E.N

C/

R.B.H

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy le treize septembre deux mille onze, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant sur le pourvoi de R.E.N demeurant à [adresse], élisant domicile en l’Etude de son Conseil, Maître Rolande Lalao RASOANINDRINA, Avocat au Barreau de Madagascar, au 50, Avenue Lénine, Bâtiment Pharmacie d’Ankadifotsy Antananarivo, contre l’arrêt n° 760 du 12 juin 2006 rendu par la Chambre Civile de la Cour d’Appel d’Antananarivo dans la procédure qui l’oppose à R.B.H ;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur les deux moyens de cassation réunis tirés de l’application de l’article 26 alinéa 2 et 3 de la loi organique n° 2004-036 du 1^{er} 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, et pris de la violation de l’article 171 de la loi n° 66-003 du 2 juillet 1966 relative à théorie générale des obligations, fausse interprétation de la loi, excès de pouvoir ;

en ce que l’arrêt a considéré que la locataire a continué d’occuper les lieux ;

alors que ces lieux restent toujours fermés et inaccessibles à celle-ci jusqu’à présent et elle a été privée de leur jouissance ; que les loyers de novembre et décembre 2001 ont été inclus dans les arrières de loyers, du fait que pendant ces deux mois les locaux étaient scellés (premier moyen) ;

alors qu’aux termes de l’article 171 de la loi sur la théorie générale des obligations ; « Si les parties sont tenues à l’exécution simultanée de leurs obligations réciproques, chacune, sans qu’il y ait lieu à résolution ou résiliation, pourra, que l’inexécution soit totale ou partielle, refuser la prestation qu’elle doit, dans la mesure où

l'autre n'a pas fourni la sienne ou offert de la fournir » ; que R.B.H a failli à cette obligation en posant des scellés ; que l'obligation du bailleur est d'assurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée (deuxième moyen) ;

Attendu que l'arrêt attaqué a énoncé que : « ... il est non contesté que R.E.N est bien locataire d'un immeuble appartenant à R.B.H et qu'elle ne s'est pas acquittée de ses obligations ; ... que suivant ordonnance des référés n° 7334 du 18 décembre 2001, R.E.N a déjà été expulsée des lieux pour non-paiement des loyers, ... qu'elle a été condamnée à la somme de 17 500 000 FMG à titre d'arriérés de loyers et qu'en appel le bailleur a estimé que les loyers impayés jusqu'en novembre 2005 d'élèvent à la somme de 115 000 000 FMG soit 23 000 000 Ar ; ... que R.E.N ne reconnaît que la somme de 13 500 000 FMG et allègue que R.B.H a scellé sans autorisation de justice les lieux le 20 novembre 2001 empêchant la locataire d'y pénétrer ; ... que suivant ordonnance des référés n° 7334 du 18 décembre 2001, R.E.N a été autorisée à ouvrir les lieux pour récupérer ses effets mobiliers et ce en présence d'un huissier de justice, ... qu'ainsi, comme l'a déclaré l'appelante elle-même dans ses conclusions, sa privation de jouissance des lieux n'a duré que les mois de novembre et décembre 2001 soit deux mois ; ... que malgré la décision d'expulsion, elle continue toujours d'occuper les lieux ; qu'ainsi ; les loyers sont dus jusqu'à libération totale des lieux loués » ;

Attendu qu'en l'état de ces constatations et énonciations justifiant la décision d'expulsion déjà ordonnée par ordonnance n° 7334 du 18 décembre 2001, ainsi que la condamnation au paiement des loyers, la Cour d'Appel sans encourir les critiques du pourvoi, a légalement justifié sa décision ; que les deux moyens soulevés tentent en réalité de remettre en cause les éléments souverainement appréciés par les juges du fond et qui échappent au contrôle de la Cour de Cassation, que les moyens ne sont pas fondés et le pouvoir 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 RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président ;
- RANOTRONARISON Laingonirina, Conseiller – Rapporteur ;

- RAHELISOA Odette, RAMIHAJAHARISOA Lubine, RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseillers, tous membres ;
- RALITERA Lisy Charlotte, Avocat Général ;
- ANDRIANALISOA RAMNAMISATA Eloi, Greffier.

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