

ARRET N°168 du 16 septembre 2011

Dossier : 28/07-CO

BAIL COMMERCIAL – ACTION EN RÉSOLUTION ET DEMANDE D'AUGMENTATION DES LOYERS – SOUS-LOCATION : PRÉCISION DES ÉLÉMENS

« Une action en résolution de bail commercial assortie d'une demande d'augmentation de loyers n'équivaut pas à une reconduction tacite du bail ;

À défaut de stipulation expresse du bail ou accord du bailleur, toute sous location est interdite selon l'article 20 de l'ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 sur les baux commerciaux ; À défaut, les juges doivent préciser les éléments justifiant l'existence de sous-location. »

La société XXX

C/

L née R.G.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi seize septembre deux mille onze, tenue au palais de Justice à Anosy a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur le pourvoi de la Société XXX, sise [adresse], ayant pour conseil Maître Rakotonaina Annie, Avocat, contre l'arrêt n°192 du 23 août 2006 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa, rendu dans le litige l'opposant à Veuve L. née R.G. ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier moyen de cassation tirée des articles 25 et 26 de la loi organique n°2004-36 du 1er octobre 2004 pour non réponse à conclusions régulièrement déposées en ce que la Société XXX, dans ses conclusions du 12 juillet 2006, a argué le rejet de la demande de résiliation au motif que le bailleur a engagé une action en augmentation des loyers postérieurement à l'action en résiliation du bail alors que la Cour d'Appel s'est bornée à déclarer sans objet la demande de révision sans répondre à l'argument de droit invoqué par la locataire ;

Qu'en effet, le locataire a pu valablement considérer qu'en demandant la révision du loyer le bailleur entendait renouveler le bail puisqu'une modification du loyer ne s'applique dans le cadre de l'ordonnance 60.050 relative au bail commercial que dans le cadre d'une continuation c'est-à-dire, renouvellement du bail ;

Qu'au surplus, le principe de continuation du bail induit par l'application d'une augmentation de loyer met un terme au litige sur le bien fondé ou non d'une résiliation ;

Attendu que l'arrêt attaqué en résiliant le bail et en déclarant par conséquent sans objet la demande d'augmentation des loyers et en conservant l'ancien taux des loyers jusqu'au départ des lieux de la locataire, a donc retenu qu'une augmentation de loyers obtenue dans le cadre d'une action en résiliation de bail, n'équivaut point à une reconduction tacite du bail ;

Attendu ainsi que l'arrêt attaqué a implicitement mais nécessairement répondu aux conclusions invoquées au moyen,

Que le moyen ne peut être accueilli et doit être rejeté ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 25 et 26, 7 de la loi organique n°2004-36 du 1er octobre 2004, pris de la violation des articles 117 al 3, 136 4°, 401 1° du Code de Procédure Civile en ce que la Cour d'Appel a ordonné en appel l'expulsion de l'occupant sans que le bailleur ait formulé une demande dans ce sens dans n'importe laquelle de ses demandes ;

Que ce faisant, la Cour d'Appel a statué ultra petita ;

Que l'expulsion est une mesure coercitive grave, qui doit être demandée pour être ordonnée et appliquée ;

Attendu qu'en sa requête introductory d'instance en date du 19 septembre 2001, la bailleresse a demandé la résiliation du bail, et des dommages-intérêts et l'expulsion de la locataire des lieux loués ;

Attendu ainsi que le moyen manque en fait et doit être rejeté ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême, pris de la violation de l'article 123 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations et de l'article 20 de l'ordonnance 60.050 relative aux baux commerciaux, pour dénaturation des faits équivalant à un manque de base légale insuffisance de recherche de tous les éléments de fait qui justifient l'application de la loi civile, en ce que la Cour d'Appel s'est borné à considérer qu'il y a eu sous location, sans pourtant rechercher les éléments concrets permettant d'établir la réalité de cette sous location; que la détermination des éléments constitutifs de la sous-location est primordiale en l'espèce pour pouvoir apprécier la régularité de la décision ;

Attendu que pour constater l'existence de la sous-location, l'arrêt attaqué énonce : « attendu que des mêmes pièces du dossier il est établi d'une part, que la société XXX a passé pour une partie de l'immeuble un contrat de sous location avec le YYY, l'existence de l'enseigne et d'un guichet en son nom en font foi ; que l'existence du YYY n'a rien à voir avec celle d'un XXX et qu'il y a même changement de destination ;

Que d'autre part, sous le couvert d'un contrat de gérance en date du 12 août 1998 la Société XXX a également sous loué à R.T. l'immeuble restaurant ; Que ce dernier paie en effet à la Société XXX un loyer

supérieur à celui convenu avec le propriétaire et exploite en personne le fonds de commerce ; »

Attendu qu'en l'état de ces énonciations l'arrêt attaqué a précisé les éléments de la sous-location, notamment ceux qui consistent à mettre les lieux loués à la disposition d'un tiers, sans l'autorisation du bailleur et moyennant loyer ;

Et attendu qu'aux termes de l'article 20 de la loi 60.050 du 22 juin 1960 relative aux baux commerciaux, sauf stipulation contraire du bail, ou accord du bailleur, toute sous location totale ou partielle est interdite

Que l'arrêt attaqué a légalement et suffisamment motivé sa décision, contrairement aux assertions du moyen, lequel, non fondé, doit être rejeté ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

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

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RANDRIANANTENAINA Modeste, Conseiller - Rapporteur ;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, tous membres ;
- RALITERA Lisy Charlotte, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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