

ARRÊT N° 124 du 24 mars 2015

Dossier : 577/07-CO

**BAUX COMMERCIAUX – CONGÉ – PREUVE DANS LE CADRE DU CONGÉ - DÉGRADATION DE L'IMMEUBLE**

*« En application de l'article 5 de l'ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 sur les baux commerciaux, la preuve dans le cadre d'un congé servi en raison de la dégradation de l'immeuble peut être rapporté par tous les moyens. »*

HÉRITIERS R.L.

C/

XXX

**RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR**

**COUR DE CASSATION**

**CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE**

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-quatre mars deux mille quinze, 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 des héritiers de R.L., représentés par sieur

R.W.D., ayant pour conseils, Mes RABEARIVELO Sahondra et RAOEL Zo, avocats, élisant domicile en l'étude de ces derniers, contre l'arrêt n° 181 du 19 Février 2007 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant à la XXX ;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le moyen unique de cassation tiré de l'article 26 de la loi n° 2004-036 du 1er Octobre 2004 relative à la Cour Suprême et pris de la violation de l'article 5 de l'ordonnance n° 60-50 du 22 Juin 1960 sur les baux commerciaux en ce que la Cour d'Appel a déclaré nul et de nul effet le congé servi le 8 Août 2002 au motif que l'autorisation administrative prévue par l'article 5 de l'ordonnance précité fait défaut alors que cette autorisation administrative est exigée seulement lorsque l'immeuble est en état d'insalubrité nécessitant destruction ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré nul et de nul effet le congé servi le 8 Août 2002 pour défaut d'autorisation administrative ;

Attendu qu'aux termes de l'article 5 de l'ordonnance susvisée, s'il est établi que l'immeuble ne peut plus être occupé en raison de son état de dégradation, la preuve peut être rapportée par tous moyens ;

Attendu que dans le cas de l'espèce, il est établi par des procès-verbaux, photos, écrits que l'immeuble est en état de délabrement et nécessitant l'évacuation des locataires pour pouvoir effectuer des travaux de réparation; qu'en ne validant pas le dit congé pour absence d'un arrêté administratif lequel arrêté concerne plutôt un immeuble insalubre qui doit être détruit, les juges du fond ont violé la loi et l'arrêt encourt la censure de la Cour de Cassation ;

## **PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** l'arrêt n<sup>o</sup> 181 du 19 Février 2007 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo.

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction autrement composée.

Restitue l'amende de cassation.

Condamne les demandeurs aux frais et dépens.

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

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

-RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président;

-RAZAFINIMANANA Miadantsoa, Conseiller - Rapporteur ;

- RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller, RAHARISOASEHENNO Injaikarivony, Conseiller, RAJAONARIVELO Noémie Raymonde, Conseiller, tous membres ;

-RANDRIANAIVOJAONA Fenomanana, Avocat Général;

-TAFARA Elyssère Rakotonindrainy, Greffier.

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