

ARRÊT N° 394 du 13 septembre 2016

Dossier : 896/10-CO

**BAIL COMMERCIAL – RÉSILIATION – DÉFAUT DE REMISE EN ÉTAT DES LIEUX ET DE  
REMISE DE CLÉS – OBLIGATION DE PAYER LES LOYERS**

*« Est cassé l'arrêt qui n'a pas condamné la locataire au paiement des loyers alors qu'elle est censée avoir occupé les lieux jusqu'à la date de remise en état des lieux et de remise des clés »*

Société XXX

C/

Société YYY

Banque ZZZ

**REPUBLIQUE 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 treize septembre deux mille seize, 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, siège social [adresse], ayant pour conseil Maître Rakoto Ralaimidona Lydia, avocat, contre l'arrêt n°1093 du 13 septembre 2010 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d' Antananarivo, rendu dans le litige l' opposant à la Société YYY et à la ZZZ ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de l' article 26 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pris de la violation de l' article 123 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations, en ce que la Cour d' Appel a dit qu' il n'y a pas lieu à payer les loyers réclamés, la Société YYY a déjà quitté les lieux au mois d' août 2005 mais c' est la XXX qui a refusé de prendre les clés alors que la Société YYY locataire, n' avait pas à remettre les clés au bailleur sans procéder à la remise en l' état des lieux à laquelle elle s' est engagée aux termes du bail:

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'il ressort des éléments constants de la procédure, que l' article 13 du contrat de bail conclu entre les parties, il a été précisé la remise en l' état des lieux à l' expiration du bail pour quelque motif que ce soit, aux frais du locataire :

Attendu que dans le cas d' espèce, la remise en état n' a été effective qu' en avril 2005 et la Société locataire n' a remis les lieux jusqu' à la date d' avril 2006 ;

Attendu que la Société XXX a donc occupé les lieux jusqu' à cette date et doit payer, selon les dispositions du bail, les loyers correspondants ;

Attendu que le moyen est fondé et la cassation encourue, et ce sans qu'il soit nécessaire de statuer sur l'autre moyen proposé;

### **PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** en toutes ses dispositions l'arrêt 1093 du 13 septembre 2010 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 ;

Condamne les défenderesses aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus. Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RASOLONANAHARY Vololoniaina, Conseiller - Rapporteur;
- RAZAFIMORIA David, Conseiller, Gaëtan Samuel, Conseiller, RAKOTONAIVO RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, tous membres ;
- ANDRIAMAHEFARIVO Avocat Général ; Jhonny Richard,
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi, Greffier.

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