

ARRÊT N° 473 du 27 septembre 2016

Dossier : 475/11-CO

## BAIL COMMERCIAL – MAISON ÉRIGÉE SUR LES LIEUX – INDEMNITÉ D’ÉVICTION

*« Il est reconnu que la maison érigée sur les lieux donnés à bail est l’œuvre de la locataire.*

*Qu’en étudiant le sort de la construction litigieuse et ignorant la conséquence qu’est l’allocation d’une indemnité d’éviction, la cour d’appel a insuffisamment motivé sa décision, et rendu impossible pour la Cour de Cassation d’exercer son contrôle. »*

R.Y.

C/

Ayant-droit du feu R.J.

**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 sept 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 R.Y., élisant domicile en l’étude de son conseil Maître Rakotondrasoa Mamy Rija , avocat, contre l’arrêt n°502 du 18 avril 2011 de la Chambre Civile de la Cour d’Appel d’Antananarivo rendu dans le litige l’opposant aux ayants-droits de feu R.J., représentés par R.M. ;

Vu le mémoire en demande ;

*Sur les premier et quatrième moyens de cassation réunis, pris de la violation de l'article 4 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 relative aux baux commerciaux tirés de l'article 26 la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême et les trois Cours la composant, pour absence, insuffisance, contradiction de motifs et généralement impossibilité pour la Cour de Cassation d'exercer son contrôle en ce que la Cour d'Appel n'a pas nié l'existence de la maison construite par la demanderesse au pourvoi sur le terrain qui fait l'objet du bail alors qu' elle s'est contentée de dire que la bailleresse est exonérée de tout paiement d'indemnité d'éviction sans tenir compte de la valeur de la somme investie par le locataire (premier moyen)*

*en ce que la Cour d'Appel a expliqué que la locataire est devenue une occupante sans droit ni titre à compter du 30 septembre 2007 alors que jusqu'à preuve du contraire la maison érigée sur les lieux appartient, à*

la locataire du terrain ; que sans l'indemnité d'éviction, la construction devenue sa propriété et que l'occupation est soumise à ce titre et en ordonnant l'expulsion de la demanderesse des lieux, la Cour d'Appel a omis de statuer sur le sort de la maison et donc l'arrêt attaqué est entaché de plusieurs irrégularités ; (quatrième moyen)

Vu les textes de loi visés aux moyens;

Attendu ainsi qu'il ressort des éléments constants de la procédure, qu'il est reconnu que la maison érigée sur les lieux donnés à bail est l'œuvre de la locataire ;

Attendu qu'en éludant le sort de la construction litigieuse et en ignorant la conséquence qu'est l'allocation d'une indemnité d'éviction, la Cour d'Appel a insuffisamment motivé sa décision, et rendu impossible par la Cour de Cassation d'exercer son contrôle ;

Attendu que les moyens sont dès lors fondés et les griefs justifiés ;

## **PAR CES MOTIFS**

CASSE Et ANNULE l'arrêt n°502 du 18 avril 2011 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo en toutes ses dispositions ;

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

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne les défendeurs 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 :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président ;
- RAZAFIMANANTSOA Françoise Pompeï, Conseiller - Rapporteur ;
- RAKOTOZAFY François, Conseiller, TOBSON Emma, Conseiller, RAKOTOARISON Claudio, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONDRAZOA Jean Fidèle , Avocat Général ;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy, Greffier.

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