

**CONTRAT DE BAIL – MODIFICATION UNILATERALE (NON) – LOYER NON PAYE –
RESILIATION**

« Un contrat de bail d'habitation ne peut être changé unilatéralement en bail commercial. Le non-paiement du loyer ouvre droit au bailleur de demander la résiliation du bail ».

R.J

C/

R.O.A

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 vendredi dix-neuf mai deux mille dix-sept, 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.J ayant pour conseil Me Ramandriarisoa Jean Louis Avocat à la Cour, demeurant lot [Adresse 1], contre un arrêt n°1241 du 27 septembre 2006 de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans le litige l'ayant opposé à R.O.A ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur l'unique moyen de cassation tiré de l'article 26 de la loi 2004-036 du 01 octobre 2004 sur la Cour Suprême, pour insuffisance, contradiction de motif, dénaturation des faits, manque de base légale, en ce que l'arrêt a affirmé qu'il s'agit d'un bail à usage mixte, alors que dans le doute, le contrat s'interprète au profit du débiteur ; que le preneur n'a fait qu'user de la chose louée en bon père de famille ; que la régularité du bail n'est pas contestée ;

Attendu que l'arrêt, avant de définir le bail entre R.J, locataire, et R.O.A, bailleur, a relevé que, d'une part ce bail n'a pas expressément déterminé sa nature; que d'autre part, la jouissance du bail porte sur une propriété où sont établis deux bâtiments dont l'un servait à l'habitation et l'autre à un cabinet de médecin, que par ailleurs l'absence de réaction de R.J sur son interpellation quant à la nature du bail, vaut acquiescement; que de ces constats, il a tiré la conclusion qu'il s'agit d'un bail à seul usage d'habitation; qu'en l'état de ces énonciations, il ne peut être reproché à l'arrêt d'avoir interprété un contrat de bail en faveur du débiteur, qui est le bailleur dans un bail ; qu'ainsi la Cour d'Appel peut soulever que le bail à usage d'habitation ne peut être changé unilatéralement en bail commercial; que de même, le non-paiement de loyer, relevé par l'arrêt ouvre droit au bailleur de demander la résiliation du bail; que l'arrêt ne souffre ni d'insuffisance ou contradiction de motifs ni dénaturation des faits ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur à l'amende et aux 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 :

- RAJAONA Andriamanankandrianina, Président de Chambre, Président ;
- RAZAFIMORIA David, Conseiller – Rapporteur ;
- RASIVIARISON Félicien, Conseiller, RASOAMIHAJA Raderandraibe, Conseiller, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller, tous membres ;
- WILLIAM Odon Jacques, Avocat Général ;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi, Greffier.

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