ARRET N° 544 du 18 août 2017
Dossier :57/01-CU

BAIL – REVISION DU TAUX DE LOYER – LETTRE CONSIGNANT ACCORD DE PRINCIPE – NATURE – MISE EN DEMEURE - POINT DE DEPART INTERET MORATOIRE (NON)

« La lettre consignant un accord de principe de réévaluation des loyers sans détermination du taux et de son effectivité ne vaut mise en demeure qui est le point de départ des intérêts moratoires ».

Maître L.S

C/

R.S

Dame R.C

Me Jacques RAKOTOMALALA

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi dix-huit août 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 L.S demeurant au [Adresse 1], contre l'arrêt n° 785 du 29 juin 1999 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans la procédure qui l'oppose à R.S et R.C ;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier moyen de cassation pris de la violation de l'article 180 du Code de Procédure Civile, articles 192, 194 et 195 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations pour non réponse à conclusion ;

En ce que l'arrêt attaqué a fixé le point de départ du nouveau taux de loyer à compter du 10 mars 1992, alors qu'il a été demandé que le taux du nouveau loyer parte à compter du 27 novembre 1980 comme il a été expressément convenu ou pour le moins à compter du 20 janvier 1983, date de la demande en justice ;

Que l'arrêt attaqué a violé manifestement les dispositions des articles 192, 194 et 195 précités ;

Vu les textes visés au moyen ;

Attendu que les parties avaient un accord sur le principe d'une révision du taux de loyer sans que ni le loyer ni la date du départ des nouveaux loyers n'aient été convenu ;

Que les lettres consignant les accords de principe de la réévaluation des loyers ne peuvent être considérées comme des mises en demeure qui est le point de départ des intérêts moratoires ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation de l'article 180 du Code de Procédure Civile, articles 192, 194 et 195 de la loi sur la Théorie Générale des Obligations pour non réponse à conclusion ;

En ce qu'il a été demandé à la Cour d'ordonner une nouvelle expertise et à défaut de fixer les nouveaux loyers au vu des éléments officiels apportés à un minimum de 2.500.000 FMG pour R.C et 3.000.000 FMG pour R.S, alors que l'arrêt attaqué n'a pas apporté de réponse à cette demande et n'a pas motivé son refus ;

Attendu qu'en fixant les nouveaux taux de loyer, la Cour d'Appel a nécessairement répondu aux conclusions des demandeurs au pourvoi ;

Attendu qu'une demande de nouvelle expertise s'analyse comme une demande de mesure d'instruction dont l'appréciation de l'opportunité appartient au juge du fond au vu des éléments du dossier et cette appréciation échappe au contrôle de la Cour de Cassation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que les deux moyens de cassation présentés ne sont pas fondés ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Président de Chambre, Président ;
- RAZAFIMORIA David, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller, RAMANANKAVANA Claudette Sophia, Conseiller, tous membres ;
- RAZANAMAHENINA Marie Louise Tiana, Avocat Général ;
- ANDRIANALISOA Ramanamisata Eloi ;

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