

ARRÊT N°69 du 14 Août 2012

Dossier n°653/09-CO

**BAIL COMMERCIAL – TROIS MOIS-REFUS DE RENOUVELLEMENT – INDEMNITÉ
D'ÉVICTION – FORCLUSION**

« Dans le cadre de l'exécution d'un contrat de bail commercial, le locataire dispose, à peine de forclusion, d'un délai maximum de trois mois courant de la date à laquelle a été reçue la notification du refus de renouvellement, pour assigner le bailleur devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble, s'il entend contester le motif du refus de renouvellement ou demander le paiement de l'indemnité d'éviction ».

Époux T.M. et S.K.

C/

A.S.

**RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY**

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du mardi quatorze août deux mille douze 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 T.M. et S.K., domiciliés au [adresse], élisant domicile en l'étude de leur conseil Maître Rakotoniaina Annie Justin, avocat, contre l'arrêt n°401 du 25 novembre 2009 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa, rendu dans le litige l'opposant à A.S.;

Vu les mémoires en demande et en défense;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré des articles 24 et 25 de la loi organique 2004.036 du 1er octobre 2004 relative à la Cour Suprême, pris de la violation des articles 31 et 32 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 relative aux baux commerciaux, pour fausse application de la loi, en ce que après avoir rappelé les dispositions des articles 31 et 32 de l'ordonnance 60.050 régissant les baux commerciaux, la Cour d'Appel a déclaré forclos le locataire en sa demande d'indemnité d'éviction du fait que ledit "locataire ne s'était pas conformé à ces obligations" alors que d'une part, ayant reçu le congé le 22 septembre 2006 le locataire a assigné en contestation dudit congé le 20 novembre 2006 soit dans les deux mois du congé alors que l'article 32 prévoit un délai maximum de 03 mois ;

D'autre part, aux termes de son assignation, dans le cas où le congé aurait été validé, le locataire avait expressément formé une demande subsidiaire fixant un montant déterminé pour l'indemnité d'éviction ;

Que la saisine de la juridiction des référés, prévue en l'article 31 pour la désignation d'un expert demeure une faculté et non une obligation et dès lors le locataire n'a failli à aucune obligation légale :

Vu les textes de loi visés au moyen

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir entremêlé les dispositions des articles 31 et 32 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 régissant les baux commerciaux ;

Attendu en effet que si le congé simple donné dans le but, dans une procédure de renouvellement, d'obtenir la modification des conditions du bail est soumis à l'article 31, le congé pour refus de renouvellement, donné dans le but de mettre fin au contrat de bail et de reprendre les lieux est soumis à l'article 32 de l'ordonnance sus-référencée ;

Attendu que dans le cas d'espèce il s'agit d'un congé donné pour reprise des lieux et donc soumis à l'article 32, aussi les locataires doivent-ils assigner le bailleur devant le tribunal civil pour contester le motif du refus ou demander le paiement de l'indemnité d'éviction dans un délai de 03 mois à compter de la notification du congé ;

Attendu que des éléments constants acquis au dossier il ressort que le bailleur A.S. a fait servir un congé pour reprise personnelle des lieux aux locataires le 22 septembre 2006 et par exploit d'huissier en date du 20 novembre 2006 les locataires ont assigné devant le tribunal civil le bailleur en contestation du congé ou en paiement d'une indemnité d'éviction ;

Attendu qu'il en résulte que la saisine du tribunal civil a été faite dans le délai légal ;

Attendu qu'en déclarant forcions les locataires et en faisant référence aux dispositions de l'article 31, lesquels sont contradictoires avec celles de l'article 32, l'arrêt attaqué a fait une fausse application de la loi, et encourt dès lors la cassation, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens proposés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°401 du 25 novembre 2009 de la chambre civile de la Cour d'Appel de Fianarantsoa ;

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

Ordonne la restitution de l'amende de cassation;

Condamne le défendeur aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience publique, les jours, mois et an que dessus

Où étaient présents:

Messieurs et Mesdames:

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président:
- RASAMIMAMY Angelain, Conseiller - Rapporteur;
- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller,
- RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller, RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, tous membres;
- TSIMANDRATRA Andriankamelo, Avocat Général -RAVOAJANAHARY Jean Laurent Mamy Nantenaina, greffier,

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