ARRÊT N° 190 du 24 avril 2018
Dossier : 867/10-CO

BAUX COMMERCIAUX – LOYERS – CAISSE DE DÉPÔT ET DE CONSIGNATION – EFFET LIBÉRATOIRE – LOYERS ÉCHUS – EXIGIBILITÉ

« Les versements effectués au titre de consignation à la Caisse de dépôt et de consignation ont effet libératoire pour les termes correspondants, ce qui ne soustrait pas le locataire de son obligation de payer régulièrement et sans retard les loyers échus exigibles. »

R.D. et R.H.
C/
V.M.A.

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

Cour de Cassation

Chambre Civile Commerciale Sociale

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du mardi vingt quatre avril deux mille dix huit, 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.D. et R.H., tous deux demeurant [adresse] Antananarivo, ayant pour conseil Maître RANDRIANJARA Henri, avocat au Barreau de Madagascar, élisant domicile en l'étude de ce dernier, lot II Y 11 Ter Avaratr'Antanimora, contre l'arrêt n° 1346 rendu le 08 novembre 2010 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans la procédure qui l'oppose à V.M.A. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur les trois moyens de cassation réunis tiré de l'article 25 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pris en violation de l'article 337 de la Théorie Générale des Obligations, article 24 de la loi n° 60 050 du 22 juin 1960 sur les baux commerciaux, pour excès de pouvoir, fausse interprétation, absence, insuffisance et contradiction de motifs et impossibilité pour la Cour de Cassation d'exercer son contrôle ;

En ce que la Cour a retenu que les débiteurs auraient dû s'exécuter directement en payant les loyers réclamés à la propriétaire au vu du commandement de payer ; *alors que* les loyers ont déjà été versés à la Caisse de Dépôt et de Consignation, suite au refus du bailleur de les recevoir ; que les versements ainsi effectués sont libératoires (premier moyen) ;

En ce que les requérants ont produit au dossier les photocopies des déclarations de recette, en guise de reçus de versement des loyers avec un état des échéances payées et les dates correspondantes, *alors que* la Cour d'Appel, dans l'arrêt attaqué a édicté des dates qui ne correspondent pas à celles desdites déclarations de recette (deuxième moyen) ;

En ce que les loyers étant versés à la Caisse de Dépôt et de Consignation en vertu de l'ordonnance n° 6566 du 12 août 2003, il appartenait à la créancière de les y récupérer, et en tout cas vu les versements effectués par les locataires, le commandement de payer du 27 juillet 2007 est devenu caduc, *alors que* la Cour n'a pas pris en considération ces paiements (troisième moyen) ;

Attendu en effet qu'en cas de litige entre le bailleur et le locataire, ce dernier peut demander au juge une autorisation de verser les loyers échus à la Caisse de Dépôt et de Consignation ; que les versements effectués à ce titre, ont effets libératoires pour les termes correspondants ;

Que cependant ce mode de paiement temporaire et provisoire de loyer ne saurait soustraire le locataire de ses obligations de payer régulièrement et sans retard les loyers échus ;

Que la Cour d'Appel a bien démontré dans l'arrêt attaqué, que le paiement des loyers a constamment accusé des retards et que même le commandement de payer n'a été suivi d'effet qu'après plusieurs mois, voire des années ; que le manquement grave de leurs obligations par les locataires justifie la résiliation du contrat de bail ;

Que les faits ont été souverainement appréciés par les juges du fond ; que les moyens qui tentent de remettre en cause cette appréciation souveraine des faits par les juges du fond sont inopérants ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les demandeurs 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

- RAVAHATRA Holy, Président de Chambre, Président ;
- RAZAFINDRAMARO Haja Jacqueline, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOANOROLALAO Isabelle, Conseiller, RAFENOMANANIONY Eliana Blandine, Conseiller, RAZAIARISOA Zafimanitra Vololonirina J., Conseiller, tous membres ;
- ANDRIANARISOA Lalaonirina Odile, Avocat Général ;
- TAFARA Elyssère Rakotonindrainy ;

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