

ARRET N° 208 du 14 décembre 2010

Dossiers n° 489/07-CU et n° 480/07-CU

**BAIL COMMERCIAL – FIXATION NOUVEAU TAUX DES LOYERS : EFFETS – COMPÉTENCE
JUGE DES RÉFÉRÉS – BAIL À PRIX FERME : EFFETS**

*« Aux termes de l'article 33 de l'ordonnance 60-050 du 22 juin 1960, lorsque le bailleur consent au renouvellement du bail et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ... les parties comparaissent devant le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lequel sera saisi et statuera suivant la forme prévue pour les référés ... ;
Le bail conclu à prix ferme ne peut s'opposer à la révision des loyers dès lors que les parties se conforment à l'article 33 susvisé. »*

R.M.

C/

Société XXX

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale, en son audience ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy, le quatorze décembre deux mille dix, a rendu l'arrêt suivant:

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi:

Statuant sur les pourvois, d'une part de la Société XXX, représentée par son Directeur R.H., ayant son siège social, [adresse], ayant pour Conseil Maître Raymond CHAN FAH, Avocat au Barreau de Madagascar, et d'autre part, de R.M., demeurant au [adresse], ayant pour Conseil Maître RAZAFINIMANANA Marianne, Avocat au Barreau de Madagascar, contre l'arrêt n° 617 rendu le 9 mai 2007 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige opposant les deux parties:

Vu les mémoires en demande et en défense produits;

Attendu que les recours sont connexes, qu'il convient de les joindre pour être statué par une seule et même décision;

SUR LE POURVOI DE LA SOCIÉTÉ XXX.

Sur le moyen unique de cassation tiré de l'application des articles 25, 26 et 40 de la loi organique n 2004-036 du 1 octobre 2004 relative à l'organisation, aux attributions, au fonctionnement et à la procédure applicable devant la Cour Suprême et les trois Cours la composant, et de la violation des articles, 25 et suivants, 31, 33 et 34 de l'ordonnance n° 60-050 du 22 juin 1960 relative aux rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement et le prix de baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel, 7 de la loi n° 59-036 du 17 avril 1959 portant réglementation de l'exercice des professions d'arbitres-rapporteurs et d'experts techniciens près les Cours et Tribunaux, 284.3 du code de procédure civile, fausse application de la loi, insuffisance de motifs, dénaturation des faits de la cause, manque de base légale et violation de la loi;

en ce que, le juge des référés a fixé les loyers à la somme mensuelle de 2 794 380 Ariary sur la base du rapport d'expertise n°29/06 du 3 mars 2006, avec prise d'effets à compter de la signification ou de la notification de l'ordonnance;

alors que, d'une part, la révision de loyers doit se faire uniquement dans le cadre d'une procédure de renouvellement du bail donnant compétence au juge des référés que lorsque cette procédure n'est pas entamée, la révision doit se faire par une action au fond devant le tribunal civil, et dans le cas d'espèce il y a donc incompétence absolue du juge des référés (première branche);

alors que, d'autre part, le bail étant conclu pour un prix ferme et ne comportant aucune clause de révision, outre qu'aucune amélioration ou modification des conditions de location n'étant intervenue, il y a manifestement majoration illicite des loyers (deuxième branche);

alors que, encore d'autre part, le nouveau taux de loyers ne doit courir qu'à partir du moment où la décision est définitive, or dans le cas d'espèce, elle ne l'est pas puisque frappée de pourvoi en cassation (troisième branche);

alors enfin que, l'expert désigné aurait dû se désister de sa mission, ne pouvant pas remplir le caractère d'indépendance exigé pour l'assurer, car contacté préalablement par R.M. (quatrième branche):

Attendu que la quatrième branche du moyen est irrecevable, n'ayant pas été soumise à l'examen des juges du fond:

Attendu sur la troisième branche du moyen, que l'argumentation tirée du caractère non définitif de la décision est inopérante, le pourvoi en cassation n'étant pas dans le cas d'espèce suspensif;

Attendu sur les deux premières branches du moyen, qu'il y a lieu de rappeler, que faisant référence à l'article 33 de l'ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 ci-dessus et constatant que le différend porte sur le prix, l'ordonnance des référés n°2268 du 15 mars 2005 avait désigné un expert aux fins d'évaluer les nouveaux taux des loyers afférents à l'immeuble objet du contrat de bail entre les parties; qu'après le dépôt du rapport d'expertise, le bailleur avait déposé le 22 mai 2006, une requête aux fins de fixation du nouveau taux de loyer, avec effet à compter de septembre 2004; que Cour d'Appel a confirmé la décision d'instance, rendue en la forme des référés ayant admis la demande de révision du montant des loyers, mais avec effets à la date de notification ou de la signification de la décision;

Attendu qu'aux termes de l'article 33 l'ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 ci-dessus: Lorsque le bailleur consent au renouvellement du bail et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties comparaissent devant le Président du tribunal civil de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lequel sera saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés.... Le juge peut charger un expert de rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer les conditions du nouveau bail.

Attendu en l'espèce que le contrat est toujours en cours, ce qui signifie que le bailleur est d'accord pour la continuation du bail, et le différent porte seulement sur le montant du loyer; que l'argumentation selon laquelle le bail est conclu à prix ferme ne peut s'opposer à la révision des loyers dès lors que les parties se conforment à l'article 33 susvisé; que le grief tiré de la majoration illicite des loyers présenté pour la première fois devant la Cour de Cassation est irrecevable;

Que les moyens proposés ne sont donc pas fondés:

SUR LE POURVOI DE R.M.

Sur le premier moyen de cassation tiré de la violation des articles 180 et 409 du code de procédure civile, excès de pouvoir, inobservation des formes prescrites, contradiction de motifs:

en ce que, la Cour d'Appel a mentionné dans le dispositif de l'arrêt attaqué; "Vu les conclusions des parties, pour mettre plus bas "Attendu que la société XXX, citée régulièrement à personne à son adresse, n'a pas comparu, ni conclu; qu'il échet de réputer le présent arrêt contradictoire à son égard"; qu'elle a jugé en la forme "Réputé le présent arrêt contradictoire à l'égard de la société XXX."

alors que la société XXX. n'a jamais conclu en appel, et il y a ainsi inexactitude et contradiction des motifs de la décision attaquée;

Attendu qu'il s'agit en fait de mentions relatives à la forme d'un jugement; qu'aux termes de l'article 183.1 du code de procédure civile, l'omission ou l'inexactitude d'une mention destinée à établir la régularité du jugement ne peut entraîner la nullité de celui-ci s'il est établi par les pièces de la procédure, par le plumeitif ou par tout autre moyen que les prescriptions légales ont été, en fait, observées que la société ., n'ayant pas comparu ni conclu, c'est à bon droit que la Cour a déclaré la décision réputée contradictoire à son encontre que par ailleurs il s'agit d'un moyen qui ne porte pas grief à R.M. lequel est dès lors mal venu à le soulever;

Que le moyen ne peut donc prospérer,

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation des articles 18, 33 et 34 de l'ordonnance n° 60-050 du 22 juin 1960 relative aux rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement et le prix de baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel, insuffisance de motifs, impossibilité pour la Cour de Cassation d'exercer son contrôle;

en ce que, la Cour d'Appel a motivé sa décision confirmant l'ordonnance n° 8494 du 3 octobre 2006 en se basant sur une jurisprudence constante selon laquelle la date d'effectivité du nouveau taux de loyer est la date de la notification ou de signification de la décision judiciaire qui l'a fixée;

alors que, le Tribunal des référés a été saisi d'un litige portant sur l'acceptation de renouvellement d'un bail, mais avec désaccord sur le nouveau prix du loyer, conduisant à solliciter la désignation d'un expert aux fins de fixation de ce loyer, et que l'ordonnance portant désignation de l'expert a bien relevé que le litige est dans le cadre de l'article 33 de l'ordonnance n° 60-050 du 22 juin 1960;

alors que la Cour d'appel a motivé sa décision sur une jurisprudence non précisée, ne permettant pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle que contrairement aux affirmations de l'arrêt attaqué, les loyers échus comprennent ceux antérieurs à la date de la fixation du nouveau taux, et sont décomptés à compter du renouvellement du bail; qu'il y avait donc compte à faire entre les parties; que l'arrêt a occulté le fait que le nouveau taux de loyer fait suite au renouvellement du bail, et violé les dispositions légales en la matière;

Attendu que le moyen présenté par R.M. reproche à l'arrêt attaqué d'avoir fixé les effets du nouveau taux de loyer à la date de notification ou de la signification de l'ordonnance des référés du 3 octobre 2006, alors que dans sa requête du 22 mai 2006, il avait demandé que le nouveau taux de loyer prend effet à compter de septembre 2004 qu'il considère comme la date de renouvellement du bail; que la Société XXX pour sa part a fondé son moyen sur l'absence de procédure de renouvellement du bail, et estime qu'une telle procédure n'a pas été entamée, mais qu'il a été fait recours directement à la désignation d'experts par voie de référé;

Attendu que les observations des moyens ci-dessus rejoignent celles émises par la société XXX dans la première branche de son moyen; que les réponses données à cette première branche du moyen sont dès lors valablement reprises.

Qu'il est en outre à préciser que la décision fixant un nouveau taux de loyer est constitutive et non déclarative de droit, et partant son effet ne peut courir qu'à compter du jour où la décision est définitive; que c'est

à bon droit que la Cour a fixé la date d'effectivité du nouveau taux de loyer à la date de la notification ou de la signification de l'ordonnance.

PAR CES MOTIFS

Joint les pourvois;

REJETTE les pourvois;

Condamne les demandeurs à l'amende de cassation et 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:

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président;
- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller - Rapporteur;
- RASAMIMAMY Angelain, RAJOHARISON Rondro Vakana, RAJAONA Andriamanankandrianina, Conseillers, tous membres ;
- RASOAHARISOA Florine, Avocat Général;
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier;

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