

ARRET N° 14 du 8 février 2011

Dossier n 592/07-CO

**BAIL COMMERCIAL – CESSATION : CONDITIONS – SOUS-LOCATION : CONDITIONS –
LOCATION GÉRANCE : AUTORISATION (NON)**

« L'action en résiliation d'un bail commercial régi par l'ordonnance 60-050 du 22 juin 1960, constitue une action en cessation de bail, subordonnée à la validité d'un congé devant être donné préalablement à l'action en justice ;

Selon l'article 20 de l'ordonnance précitée, sauf stipulation contraire du bail ou accord écrit du bailleur, toute sous location totale ou partielle est interdite ;

La location immobilière doit être distinguée de la location-gérance non régie par l'article 20 de l'ordonnance 60-050 du 22 juin 1960. »

SARL XXX

C/

R née R.L.H.

REPUBLIQUE 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 huit février deux mille onze, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant sur le pourvoi de la SARL XXX, dont le siège social e[adresse], poursuites et diligences de son gérant G.P.C.R., ayant pour conseil, Maître Voahangy RAKOTOMIAMINA, Avocat à la Cour, contre l'arrêt n° 1042 rendu le 25 juillet 2007 par la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le différend l'opposant à R.née R.L.H. ;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur les trois moyens de cassation réunis, pris de la violation des articles, 16 et 20 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, 123 de la loi sur la théorie générale des obligations, 2 à 5 de la loi n°2003-038 du 3 septembre 2004 sur le fonds de commerce, violation et fausse application de la loi, fausse interprétation du contrat de bail, manque de base légale:

en ce que (premier moyen), pour confirmer le jugement entrepris, l'arrêt attaqué a estimé qu'en ce qui concerne l'application de l'ordonnance n° 60-050 du 22 juin 1960, le cas de sous-location ou la location-gérance n'y est pas prévue; que par conséquent, le principe du droit commun ne saurait être appliqué pour le cas d'espèce;

alors que, d'une part, la lecture de ladite ordonnance permet de relever dans son titre V, article 20 l'existence de cas des sous-locations; d'autre part, les parties sont liées par un contrat de bail commercial, et sont régies par l'ordonnance ci-dessus; qu'en vertu de l'article 16 de ladite ordonnance, un tel contrat ne peut cesser

que par l'effet d'un congé extrajudiciaire d'au moins six mois à l'avance et un congé devait être donné préalablement à l'action en justice; qu'en appliquant le droit commun au cas d'espèce, la Cour d'Appel viole le texte susvisé;

en ce que (deuxième moyen) l'arrêt attaqué a énoncé que le bail versé au dossier n'autorise ni la sous-location, ni la location gérance;

alors qu' aucune disposition du contrat de bail liant les parties n'interdit absolument la sous-location, ou la location gérance; que si la sous location n'est autorisée qu'avec l'accord du bailleur, la location gérance est permise lorsqu'elle intervient conformément aux dispositions de la loi sur la location gérance, à défaut de stipulation expresse d'interdiction de la location gérance dans le contrat de bail;

en ce que (troisième moyen), l'arrêt attaqué s'est borné à appliquer le droit commun pour résilier le bail commercial liant les parties aux motifs qu'il y a violation flagrante du contrat de bail...du fait que le propriétaire, dans la sommation avec offres réelles du 14 mars 2005 émanant de la société YYY a déclaré refuser la location gérance par cette dernière";

alors que, d'une part, aucune clause du contrat de bail ne prévoit la soumission de la mise en location gérance à l'autorisation de la bailleuse R née R.L.H.; d'autre part, la Cour d'Appel ayant relevé ledit refus de location gérance, a méconnu la loi n° 2003-038 qui régit cette matière; que faute d'avoir recherché si toutes les conditions exigées par la loi ci-dessus sont respectées, la Cour a imposé une condition qui n'était pas prévue par la loi; qu'il est de principe que là où la loi n'a pas édicté d'interdiction, c'est la liberté qui est la règle; que la location gérance n'est pas interdite par la loi; encore d'autre part, la location gérance concédée par la SARL XXX à la Société YYY a respecté toutes les conditions exigées par la loi;

Vu les textes de loi visés aux moyens ;

Attendu que les parties sont liées par un contrat de bail commercial ; qu'en l'espèce certes, aucune autorisation de sous-location n'est donnée par le bailleur, alors que l'article 20 de l'ordonnance sur les baux commerciaux énonce que: Sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite, et que au cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte qui devra être fait par écrit »;

Que cependant, la location immobilière doit être distinguée de la location gérance d'un fonds de commerce; que la règle édictée par l'article 20 de l'ordonnance susvisée ne joue que lorsqu'il y a vraiment sous location, que tel n'est pas le cas lorsque le fonds est donné en location gérance avec le profit du droit au bail qui y est attaché qu'en effet, le locataire gérant, bien que disposant des lieux loués dans les conditions prévues au bail n'est ni un cessionnaire du bail, ni un sous-locataire;

Attendu que l'article 16 de l'ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 relative au bail commercial dispose que par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code Civil, les baux des immeubles, locaux ou terrains soumis aux dispositions de la présente ordonnance ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins 6 mois à l'avance » ;

Que de telles dispositions sont d'ordre public ; qu'en énonçant qu'il y a violation flagrante du contrat de bail entre la SARL XXX et R.L.H.» et que par conséquent, le principe du droit commun ne saurait être appliqué...", l'arrêt attaqué a violé les dispositions légales sus énoncées;

Qu'en effet, l'action en résiliation d'un bail commercial, constitue une action en cessation du bail subordonnée en conséquence, à la validité d'un congé devant être donné préalablement à l'action en justice ;

Qu'il s'ensuit que les moyens sont fondés et la cassation encourue.

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n° 1042 rendu le 25 juillet 2007 par la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction autrement composée

Ordonne la restitution de l'amende de cassation

Condamne la défenderesse 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;
- RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller - Rapporteur;
- RANDRIANAIVO Isabelle, RAHARISOASEHENO Injaikarivony, RASOARINOSY Vololomalala, Conseillers, tous membres ;
- RAJAABELINA Christian Joël, Avocat Général ;
- ANDRIANALISOA RAMANAMISATA Eloi, Greffier;

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