

ARRET N°77 du 28 août 2012

Dossier n°81/09-CO

**CONTRAT DE BAIL – AVENANT – ERREUR MATERIELLE – RESILIATION DU BAIL –
ELEMENTS CONSTITUTIFS DES FAITS DOMMAGEABLES GENERATEURS DE PREJUDICES**
*« Les relations des parties dans un contrat de bail sont non seulement régies par le contrat mais également
par les avenants établis.*

L'erreur purement matérielle ne constitue pas un cas d'ouverture de cassation.

*Le non-paiement des loyers constitue un motif suffisant pour justifier la résiliation du bail sans qu'il y ait lieu
d'apprécier la bonne ou la mauvaise foi du locataire.*

*Les juges du fond doivent préciser les éléments constitutifs des faits dommageables générateurs de préjudices
avant d'invoquer un quelconque préjudice ».*

A. V.

C/

Héritiers de R. D.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du
mardi vingt-huit 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 A. V. demeurant à [adresse], ayant pour conseil Maîtres Rakotomalala
Solofolalao et Andrianasolo Andry Fiankinana, Avocats, contre l'arrêt n°598 du 23 avril 2008 rendu par la
Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, dans le litige l'opposant aux héritiers R. D. et consorts ;

Vu le mémoire en demande produit ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis tirés de l'application de l'article 26 de la Loi
organique n°2004-36 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, ensemble les articles 180 du Code de Procédure
Civile, 123 et 328 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations pour dénaturation des faits, insuffisance de
motifs équivalent à un défaut de motifs, manque de base légale, défaut de réponses à conclusions ;

en ce que d'une part pour infirmer le jugement entrepris l'arrêt attaqué a retenu qu' il est constant que le
loyer convenu selon le fifanekena en date du 17 juillet 1997 est de 325.000 Fmg " alors qu'il résulte des pièces
du dossier versées par la demanderesse que deux avenants ont été intervenus entre les parties en vertu desquels il
a été convenu que sur le loyer mensuel de 325.000 Fmg, la bailleresse percevra la somme de 75.000 Fmg qui

sera ramenée à 125.000 Fmg par le dernier avenant ; les coûts de réhabilitation étaient avancés par la locataire et seront déduits des loyers mensuels ;

en ce que d'autre part l'arrêt attaqué n'a pas expliqué ses raisons pour écarter les deux avenants alors que les deux parties, les requérants d'un côté ne contestent plus qu'il y avait eu paiement, soutiennent que l'intégralité des loyers n'a pas été payée ; de l'autre côté, le locataire avance que les loyers ont été intégralement réglés en vertu des deux avenants ; (premier moyen)

en ce que dans ses écritures en appel en date du 10 octobre 2007 A. V. faisait état de l'existence des deux avenants que les appelants à leur tour ont contesté dans leurs conclusions en date du 26 septembre 2007 mais l'arrêt ne s'y est pas prononcé alors que la solution du litige en dépend car dans ses écritures antérieures les appelants ont soutenu qu'il y avait eu paiement des loyers mais pas dans leur intégralité ;(deuxième moyen)

Vu les textes de loi visés aux moyens ;

Attendu que pour statuer sur les loyers impayés la Cour d'Appel s'est basée uniquement en ses motifs sur le contrat de bail initial alors que les relations des parties sont aussi régies par les deux avenants en date du 19 novembre 1997 et 29 décembre 1999 ;

Qu'ainsi en ayant sa décision sur la seule considération des obligations des parties définies dans le contrat de bail initial sans se préoccuper de discuter de la validité des avenants et des obligations générées par ceux-ci alors maintes fois soulevées par l'actuelle demanderesse dans ses conclusions d'appel, la Cour n'a pas répondu aux conclusions et demandes formulées ;

Qu'il s'ensuive que l'arrêt attaqué encourt les reproches des moyens et doit être en conséquence, cassé ;

Sur le troisième moyen de cassation tiré de l'application de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, de l'article 180 du Code de Procédure Civile : contradiction de motifs ;

en ce que l'arrêt attaqué a déclaré " que par contre les reçus relatifs au paiement des loyers mois d'octobre, novembre et décembre 2001 sont versés au dossier ", alors que par la suite il a condamné la dame A. V. à payer la somme de 2.570.000 Fmg à titre de loyers impayés entre mai 2001 à décembre 2004 et ceux à échoir ; "

Attendu que dans ses motifs, l'arrêt attaqué énonce qu'il y a lieu de condamner A. V. à payer aux héritiers R. D. la somme de 2.570.000 Fmg à titre de loyers impayés entre mai 2001 à décembre 2001 outre ceux à échoir ", alors que dans le dispositif, il s'est glissé une erreur dans l'écriture de décembre " 2001 " en décembre " 2004 " ;

Attendu que de la lecture des motifs de l'arrêt il résulte qu'il s'agit d'une erreur purement matérielle, qui ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation ;

Que n'étant pas fondé le moyen doit être écarté ;

Sur le quatrième moyen de cassation tiré de l'application de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême : pris de la violation de l'article 169 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations et de l'article 24 de l'ordonnance n°60.050 du 22 juin 1960 ; violation et fausse application de la loi, dénaturation des faits, en ce que pour ordonner la résiliation du bail, l'arrêt attaqué a retenu que le non-paiement d'un seul terme du loyer justifie la résiliation du contrat, alors qu'il s'agit d'une résiliation due par la non-exécution d'une obligation par une partie, acte constitutif de mauvaise foi lequel doit être relevé par la Cour dans sa décision pour justifier la résiliation, en outre les règlements des loyers ont été faits auprès de la Caisse de Dépôt et de consignation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 169 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations " si l'un des contractants n'exécute pas ses obligations dans les conditions convenues, l'autre partie peut demander la résiliation judiciaire ; "

Qu'il en résulte que le non-paiement des loyers constitue un motif suffisant pour justifier la résiliation du bail sans qu'il y ait lieu d'apprécier la bonne ou mauvaise foi du locataire ;

Que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le cinquième moyen de cassation tiré de l'application de l'article 26 de la Loi organique n°2004.036 du 1er octobre 2004 sur la Cour Suprême, pour violation des dispositions combinées des articles 180 du Code de Procédure Civile, 204 et 233 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations : violation et fausse application de la loi, insuffisance de motifs : en ce que pour allouer des dommages-intérêts au propriétaire des lieux, l'arrêt attaqué a invoqué la non-augmentation du loyer depuis 1997, alors que les dommages-intérêts ont pour but de réparer les préjudices subis par l'un des contractants suite à la non-exécution par l'autre de ses obligations nées du contrat ; (première branche) ; en ce que en outre l'arrêt attaqué a retenu qu'il est certain que des préjudices ont été subis par les héritiers, sans avoir relevé les caractères ou la nature desdits préjudices alors que la Cour doit motiver suffisamment sa décision pour permettre à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle (deuxième branche) ;

Sur les deux branches du moyen réunies

Attendu que seul le bail initial du 10 juillet 1997 a prévu l'augmentation du loyer laquelle s'effectuera à l'issue des quatre premières années de location et ce, en rapport à la hausse du coût de la vie ;

Que d'autre part l'augmentation du loyer ne pourra être effective que suite à un accord conclu entre les deux parties portant sur le nouveau taux et la date d'effet ; ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Qu'en outre l'arrêt attaqué n'a pas précisé les éléments constitutifs des faits dommageables générateurs de préjudices imputables au locataire au détriment du propriétaire et qui méritent réparation par l'allocation de dommages-intérêts ;

Qu'en se bornant à énoncer qu'il est certain que des préjudices ont été subis par les héritiers R. D. et consorts " la Cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et n'a pas ainsi mis la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est fondé ; qu'en définitive l'arrêt attaqué encourt la cassation sur la base du premier, du deuxième et du cinquième moyen ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°598 du 23 avril 2008 de 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 les défendeurs 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 :

- RANDRIANAIVO Isabelle, Conseiller, Président ;
- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller - Rapporteur ;
- RATOVONELINJAFY Bakoly, Conseiller, ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller, RABETOKOTANY Marcelline, Conseiller, tous membres ;
- ANDRIATIANARIVELO René José, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, greffier ;

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