

ARRÊT N° 18 du 12 mars 2013

Dossier n°168/09-CO

**BAIL COMMERCIAL – REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL – CONTESTATION -
FORMALITE D'ORDRE PUBLIC**

**« La contestation relative au renouvellement de bail doit être fait conformément aux formalités d'ordre public
(délai et assignation) »**

Héritiers des époux R.F/R.H représentés par A.C.D

C/

Rz.

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

La Cour de Cassation, Chambre Civile, Commerciale et Sociale en son audience publique ordinaire du mardi douze mars deux mille treize 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 des héritiers des époux R.F/R.H, représentés par A.C.D, domiciliés à [adresse], ayant pour Conseil Maître RAVELOARISON Mamy Tiana, Avocat au Barreau de Madagascar et faisant élection de domicile en l'Étude dudit Conseil, au Lot IV-A-36 Antaninandro, Antananarivo, contre l'arrêt n° 1337 rendu le 10 septembre 2008 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le différend opposant les demandeurs à Rz.;

Vu les mémoires en demande et en défense produits:

Sur le troisième moyen de cassation pris de la violation de l'article 10 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, violation de la loi, en ce que la Cour d'Appel a admis le droit au renouvellement, alors que selon l'article 10 de l'ordonnance susvisée, le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire surtout ou partie du terrain visé ;

Attendu que le moyen attribue à l'arrêt un motif qu'il n'a pas invoqué qu'il manque en fait et ne peut ainsi qu'être rejeté ;

Mais sur le premier moyen de cassation pris de la violation des articles 31 et 32 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, violation de la loi, en ce que la Cour d'Appel n'a pas soulevé, même d'office, la forclusion de la contestation

introduite par le locataire hors du délai de trois mois et non par voie d'assignation, alors que l'article 32 prescrit expressément la forclusion pour le locataire n'ayant pas introduit par voie d'assignation sa contestation dans un délai de trois mois;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré nul le congé servi le 31 août 2006, alors que l'article 32 de l'ordonnance ci-dessus dispose que si le locataire entend contester le motif du refus, il dispose à peine de forclusion d'un délai de trois mois à compter de l'exploit pour assigner son bailleur devant le tribunal civil ;

Attendu que dans le cas d'espèce, le locataire avait demandé l'annulation du congé seulement dans ses conclusions d'appel du 26 mars 2008 ; qu'aucune contestation relative au refus de renouvellement du bail n'a été introduite par voie d'assignation et dans le délai imparti;

Que le moyen s'avère fondé et la cassation encourue,

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation de l'article 180 du code de procédure, violation de la loi, dénaturation des faits et insuffisance de motifs, en ce que la Cour d'Appel a indiqué que « le premier juge a passé outre aux dispositions strictes de l'ordonnance n°60-050 en matière de bail commercial, et surtout dans les formes et délais », sans indiquer expressément lesquelles autres dispositions n'ont pas été respectées, alors qu'il ne pouvait y avoir renouvellement tacite du bail pour une deuxième période de huit ans, puisque deux congés ont été servis le 17 novembre 2002 et le 24 décembre 2002, avant l'expiration de la première période de bail au 1er Janvier 2003;

Vu les textes de loi visés au moyen ;

Attendu qu'en omettant de préciser les dispositions légales non respectées, l'arrêt attaqué ne permet pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle sur la légalité de ladite décision, laquelle encourt dès lors la cassation.

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n° 1337 rendu le 10 septembre 2008 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 le défendeur à l'amende 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 :

Messieurs et Mesdames :

- RAMANANDRAIBE RANAIVO HARIVONY Bakolalao, Président de Chambre, Président ;
- RASOARIMALALA Rinah, Conseiller – Rapporteur ;
- RASAMIMAMY Angelain, RAMIHAJAHARISOA Lubine, RAMIADANARIVO Simone, Conseillers, tous membres ;
- RALINORO Saholiarinala, Avocat Général
- RALIMANATIARAY Zafitseheno, Greffier ;

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