

ARRET N° 193 du 17 octobre 2014

Dossier : 40/04-CO

BAIL COMMERCIAL – NON RENOUVELLEMENT DU BAIL – CUMUL DE MOTIFS : NON

« La loi n°60-050 du 22 juin 1960 sur le bail commercial, en matière de non renouvellement du bail, ne prévoit aucun cumul de motifs ni aucune imprécision ;

Le propriétaire de l'immeuble nu donné en location et qui veut le reprendre personnellement pour construire et loger son fils, ayant donné un congé d'une année au lieu de six mois prévus par les textes, est fondé dans sa demande de non renouvellement »

R.J. et R.F.

C/

Groupe XXX

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE COMMERCIALE ET SOCIALE

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale, en son audience publique ordinaire du vendredi dix sept octobre deux mille quatorze, tenus au Palais de Justice à Anosy, a rendu l'arrêt dont la teneur suit

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

LA COUR

Statuant sur le pourvoi de R.J. et R.F., demeurant à [adresse], ayant pour conseil Maître Andriamiseza Mamy en étude duquel ils font élection de domicile, contre l'arrêt n°150 du 17 juin 2002 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige les opposant au groupe XXX dont le siège sociale se trouve à [adresse].

Vu le mémoire en demande,

Sur le premier moyen de cassation tire de l'article 05 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961, fausse application des articles 9 et 10 de la loi n°60.050 du 22 juin 1960 en ce que, d'une part, l'article 9 a été invoqué car il s'agit d'une reprise personnelle en vue d'une construction, qu'afin de ne pas laisser de faux espoir au locataire qui bénéficie d'un droit prioritaire d'occupation après la réalisation de la construction, s'il était à usage commercial, il a été précisé que le nouveau bâtiment sera à usage d'habitation et occupé par le fils des propriétaires, dont le nom a été précisé, telles étant les visées des propriétaires, il y avait lieu à l'application de l'article 10, non évoqué par les propriétaires, mais soulevé d'office par la Cour, qui a, en conséquence, infirmé le

jugement entrepris alors que, d' part, la combinaison de ces deux cas de non renouvellement ne peut entraîner ni confusion, ni imprécision du motif, empêchant d'en vérifier les conditions de validité alors que les motifs invoqués pour justifier le congé sont précis, clairs et sans ambiguïté aucune,

Attendu que dans ses motifs, la Cour d'Appel a relevé qu'Attendu cependant qu'au motif dudit congé, le bailleur invoque la reprise personnelle pour reconstruction d'un nouvel immeuble à usage d'habitation qui sera occupé par le fils du bailleur et sa famille tout en indiquant l'article 9 de la loi suscitée ; Attendu que les motifs ainsi invoqués combinent les deux cas de non-renouvellement du bail prévus par les articles 9 et 10 de la loi régissant le bail commercial :

Attendu pourtant que les motifs pris en appui d'un congé doivent être précis pour permettre de vérifier les conditions de validité dudit congé, qu'en l'espèce, l'imprécision du motif vaut défaut de motifs et emporte la nullité de congé servi » ;

Attendu que les demandeurs ont refusé le renouvellement du bail commercial à l'encontre de la XXX aux motifs relevés ci-dessus par la Cour d'Appel.

Attendu que les motifs du non renouvellement du bail sont clairs et précis, qu'il n'existe aucun cumul de motifs ni aucune imprécision, les intimés veulent reprendre personnellement le terrain nu loué au XXX afin de construire un immeuble pour loger leur fils et a même donné un congé d'une année au locataire au lieu de six mois prévu par les textes.

Attendu que le moyen soulevé est fondé et l'arrêt attaqué encourt la cassation.

Sur le second moyen de cassation tiré de l'article 5 de la loi 61.013 du 19 juillet 1961, pour dénaturation des faits et violation des articles 175, 410 et 398 du Code de Procédure Civile, en ce que le groupe XXX, appelant n'a pas conclu et est réputé s'en tenir à ses argumentations d'instance, que son silence, à la suite de son recours, aurait dû entraîner de facto la confirmation du jugement appelé, qu'il est d'usage, dans un tel cas, pour la Cour, d'invoquer qu'à défaut de moyen présenté par celle qui a fait recours. elle ne peut que s'en tenir aux motifs du jugement, que le procès est la chose des parties et qu'il n'appartient pas à la Cour de se substituer à l'une d'elle sans risquer une prise à partie, que l'article 175 du Code de Procédure Civile énonce que les conclusions déposées hors délais ne sont pas recevables, qu'à plus forte raison le non dépôt est assimilé à une renonciation au recours exercé, que la Cour ne pouvait statuer à nouveau en fait et en droit sur l'affaire, en ce qu'il n'y avait pas eu de débat devant cette juridiction, faute par l'appelante d'avoir présenté ses arguments, alors que la Cour a quand même infirmé le jugement entrepris,

Attendu que le moyen proposé reproche à la juridiction d'Appel d'avoir infirmé le jugement entrepris, alors que l'appelant n'a même pas avancé de moyen en ce sens, que le demandeur fait valoir qu'en pareil cas le jugement entrepris ne peut qu'être confirmé, le silence de l'appelant équivalant à une renonciation à son recours,

Attendu qu'il convient, cependant, de noter que le moyen avancé à lui-même souligné que, faute par l'appelant de conclure, « il est réputé s'en tenir à ses argumentations d'instance », que cette observation, pertinente, permet à la Cour d'Appel d'apprécier les raisonnements développés par l'appelant devant le premier juge, d'autant plus que l'article 398 du Code de Procédure Civile (ancien code), cité en référence, stipule que l'

appel est la voie par laquelle il est demandé à une juridiction supérieure de trancher à nouveau en fait et en droit une affaire jugée en premier ressort:

Attendu que les juges d'appel, en vertu de ces dispositions, ont toute latitude pour apprécier, dans son ensemble, le dossier soumis à sa censure, qu'il ne peut donc lui être reproché aucune reprise à partie, que le moyen, de ce chef, ne saurait prospérer,

Attendu qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué sur la base du premier moyen,

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE l'arrêt n°150 du 17 juin 2002 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo.

Renvoie la cause et les parties devant la même Juridiction autrement composée ;

Restitue l'amende de cassation.

Condamne le défendeur aux frais et dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale et Sociale les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RASOAZANANY Vonimbolana, Président de Chambre, Président,
- ANDRIAMITANTSOA Harimahefa, Conseiller Rapporteur,
- RALAISA Ursule, Conseiller, RAJAONARIVELO Noémie Raymonde, Conseiller, RAJAONARIVELO Jean Berchmans, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTOMANDIMBY Christiane, Avocat Général ;
- RABARISON ANDRIANARILALA Sylvain José, Greffier

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