

ARRÊT N° 155 du 12 mai 2015

Dossier : 866/10-CO

**BAIL COMMERCIAL – DROIT DE REPRISE PAR LE NOUVEL ACQUÉREUR – DÉLAI DE
REPRISE QUATRE ANS**

« Pour bénéficier de l'application de l'article 8 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960, le nouvel acquéreur de l'immeuble doit l'avoir occupé dans un délai de quatre ans pour pouvoir exercer son droit de reprise pour occupation personnelle. »

R.B.

C/

R.F.T.B.

**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 douze mai deux mille quinze, 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 R.B., demeurant au [adresse 1] ayant pour Conseil Maître Randrianjara Henri, avocat contre l'arrêt 1216 du 13 octobre 2010 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo, rendu dans le litige l'opposant à R.F.T.B. ;

Vu le mémoire en demande ;

Sur le moyen unique de cassation , pris de la violation de l'article 8 de l'ordonnance 60.05 du 22 juin 1960 relative au bail commercial, pour fausse application de la loi ainsi libellé : " en ce que R.F.T.B. est locataire du local litigieux, concomitamment à ce que la requérante a acquis l'immeuble ; un bail verbal a été consenti entre les parties moyennant la somme de 90.000 ariary à titre de loyer mensuel ; de ce fait il n'est pas vérifié que R.F.T. était locataire de l'ancien propriétaire pour bénéficier de l'application de l'article 8 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 alors que l'arrêt attaqué, au mépris des faits sus-étayés, prouvés par les pièces, notamment, le " fanamarinana " en date du 04 juin 2008 émis par R.S., ancienne propriétaire, a arbitrairement déclaré irrecevables les demandes ;

Attendu que la Cour d'Appel énonce, après avoir rappelé que R.B. est nouvel acquéreur de l'immeuble suite à la vente du 31 mars 2005 et donné congé de 6 mois au locataire le 19 mars 2007 aux fins de reprise personnelle que l'article 8 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 sur les baux commerciaux impose au nouvel acquéreur de l'immeuble un délai de 4 ans pour pouvoir exercer son droit de reprise pour occupation personnelle ;

Que dans le cas d'espèce, la vente a eu lieu en mars 2005 et le congé a été donné en 2007 ;

Que l'article 8 susvisé n'ayant pas été respecté, il convient d'infirmier le jugement entrepris et de déclarer les demandes de R.B. irrecevables " ;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, la Cour d'Appel, contrairement aux assertions du moyen, mélangé de fait et de droit, a fait une exacte application de la loi ;

Attendu qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et aux 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 :

- RAKETAMANGA Odette, Président de Chambre, Président;

- RAMIADANARIVO Simone, Conseiller - Rapporteur ;

- RABOTOVAO Gisèle, Conseiller, RAMIHAJAHARISOA Lubine, Conseiller, RABEMANANTSOA

Roger Albert, Conseiller, 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./.