

**BAIL COMMERCIAL – LITIGE RELATIF AUX IMPAYÉS DES LOYERS – EXPULSION –
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND**

« Fait une juste application de l'article 25 de l'ordonnance 60-050 relative aux baux commerciaux la Cour d'Appel qui a ordonné l'expulsion après avoir constaté qu'après le commandement de payer à titre de régularisation, le débiteur a encore laissés des impayés dans son compte notamment les loyers de plusieurs mois. »

Époux R.G./RA.G.

C/

R.C.A.

République 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 premier juillet deux mille seize, 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 époux R.G./RA.G., demeurant au [adresse 1] ayant pour conseil Me Rasolomandimby Ralitera Annick, Avocat, contre l'arrêt n° 1648 du 19 novembre 2007 de la Chambre civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo rendu dans la procédure qui les oppose à R.C.A.;

Vu les mémoires en demande et en défense produits ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis tirés des articles 25 et 26 de la Loi organique n° 2004-036 du 1^{er} octobre 2004 sur la Cour suprême, pour fausse application de la loi, défaut de réponse à conclusions,

En ce que l'arrêt attaqué a retenu que compte-tenu des signatures figurant sur le plumeau d'audience du 27 septembre 2007, les contrats de bail du 17 mars 1996 et du 01 avril 1998 ne sauraient qu'être qualifiables de faux,

Alors que R.G. a nié à maintes reprises avoir signé ledit contrat mais qu'il s'agissait d'une imitation de la part du bailleur ; que la preuve en est qu'ils n'ont pas été légalisés ; que la Cour d'Appel s'est basée uniquement sur le plumeau d'audience et non sur une expertise de signatures par un expert ;

En ce qu'en ordonnant la condamnation des époux R.G./RA.G. au paiement de la somme de 28 750 750 Fmg jusqu'en août 2004. la Cour d'Appel n'a pas tenu compte des conclusions et des pièces justificatives versées au dossier prouvant que les loyers ont été effectivement versés par les locataires à la Poste mais que les reçus ont été volés par les cambrioleurs avec les sommes en numéraires classées dans la caisse ; que de plus, elle a encore prononcé la condamnation des locataires au paiement des loyers de l'année 2004,

Alors que les reçus de versement des loyers à la Poste ont été produits au dossier d'Appel ;

Vu lesdits textes ;

Attendu que les moyens soulèvent le problème de preuve dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond ;

Qu'en l'espèce, ils ont usé de ce pouvoir souverain pour écarter l'existence de faux allégué et valider en conséquence les contrats sous seing privés du 17 mars 1996 et du 01er avril 1998 en vertu desquels les loyers impayés ont été calculés par le premier juge ;

Attendu par ailleurs que l'arrêt attaqué énonce dans ses motifs: «attendu qu'il résulte du rapprochement des pièces effectuées lors de l'enquête du 27 septembre 2007 que les époux R.G. ne restent plus devoir que les loyers non payés justifiés par des pièces valables, ainsi que la différence résultant de l'exécution des contrats du 27 mars 1996 et du 1er avril 1998 . . . ; que d'autre part, à la lecture minutieuse des pièces versées par lesdits époux, il s'avère que des faux flagrants ont été relevés notamment en ce qui concerne le récépissé n°023 308 du mois d'août 2003 (n°55 en rouge) et celui du mois d'août 2002 (n°43 en rouge); qu'il en est de même du récépissé de décembre 2003 (n°59 en rouge) portant le n°23 308, ainsi que du récépissé de novembre 2002 (n°46 en rouge) portant également le n°23 308» ;

Qu'en l'état de ces énonciations, la Cour d'Appel, contrairement aux allégations du moyen, a répondu implicitement aux conclusions déposées par les demandeurs tendant à demander à la Cour de considérer les pièces justifiant le versement des loyers dus à la Poste;

Attendu qu'il s'ensuit que les deux moyens proposés ne sont pas fondés et doivent être rejetés;

Sur le troisième moyen de cassation tiré des articles 25 et 26 de la Loi organique n°2004-036 du 1er octobre 2004 sur la Cour suprême, pour mauvaise application de la loi,

En ce que conformément à l'article 25 de l'Ordonnance n°60-050 relative aux baux commerciaux, aucune expulsion ne peut être ordonnée que si le délai d'un mois fixé par le commandement de payer est demeuré infructueux; qu'avant l'introduction des assignations en paiement de loyers et d'expulsion en instance, aucun commandement de payer n'a été servi aux époux R.G./RA.G.; que ce n'est qu'après que le bailleur a été débouté de sa demande d'expulsion par jugement n°2172 du 09 octobre 2002 qu'un commandement a été servi aux locataires le 31 mars 2003 pour soi-disant à titre de régularisation ;

Vu ledit article;

Attendu que pour ordonner l'expulsion des demandeurs des lieux loués, l'arrêt attaqué énonce « qu'après le commandement de payer du 31 mars 2003 à titre de régularisation, les époux R.G. ont encore laissé des impayés dans leur compte, notamment les loyers du mois de septembre 2003 et novembre etc . . . » ;

Qu'en l'état de ces énonciations, la Cour d'Appel, loin de violer l'article 25 sus invoqué, en a fait une juste application ;

Par ces motifs

REJETTE le pourvoi;

Condamne les demandeurs 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 :

- ANDRIAMAMPIONONA Elise, Président de la Cour de Cassation,Président;
- RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller - Rapporteur ;
- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Conseiller, RAHARISOASEHENO Injaikarivony, Conseiller, RAZAFINIMANANA Miadantsoa, Conseiller, tous membres ;
- RAHARIVELO Jean Baptiste, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier.

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