ARRÊT N° 214 du 4 mai 2018

Dossier : 884/11-CO

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL – RECONDUCTION – DEVIENT À DURÉE INDÉTERMINÉE

"Le contrat de bail commercial reconduit est devenu à durée indéterminée et ne peut prendre fin que par l'effet d'un congé, et que le congé de « une année » donné par exploit d'huissier, reproduisant les termes de l'article 31 de l'ordonnance sur le bail commercial, est régulier et valable.

Qu'en déclarant le contraire, l'arrêt attaqué a violé les dispositions légales susvisées."

Héritiers T.H. repésenté pa H.N.

C/

L.S.V.

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

Cour de Cassation

Chambre Civile Commerciale Sociale

La Cour de Cassation, Chambre Civile Commerciale Sociale en son audience publique ordinaire du vendredi quatre mai deux mille dix huit, 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 en date du 20 octobre 2011 de H.N., demeurant au [adresse 1] , représentant des héritiers de T.H. , contre l'arrêt n°141-C rendu le 13 Juillet 2011 par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antsiranana, dans le litige l'opposant à L.S.V. domicilié à [adresse 2];

Vu les mémoires en demande et en défense ;

SUR LE SEUL ET UNIQUE MOYEN DE CASSATION : pour fausse application des articles 8 et 31 de l'Ordonnance n°60-050 du 22 Juin 1960 ;

En ce que : le congé donné pour reprise personnelle est conforme aux dispositions légales et au contrat de bail conclu entre les parties ;

*Alors q*u'un congé d'une durée d'un an a été déjà donné à L.S.V., le 10 Octobre 2008 ;

Vu les textes de Loi visés ;

Attendu que le contrat de bail commercial liant les parties a été conclu le 10 Septembre 1994 pour une durée de neuf ans renouvelables par tacite reconduction ; Que, comme il y est stipulé, il prend effet à partir du 1 er Juin 1994 et que le délai devait expirer en 2003 ;

Attendu, cependant, que le bail a été reconduit car un congé de une année pour reprise personnelle, aux fins d'y loger l'héritier H.N. a été servi par exploit d'Huissier le 10 Octobre 2008 ;

Que le problème juridique qui se pose est de savoir si un tel congé est régulier et valable ;

Attendu que, compte tenu du motif susvisé pour lequel il a été donné, ledit congé est soumis aux articles 8 et 16 de l'Ordonnance n°60-050 du 22 Juin 1960 sur le bail commercial ; Que cet article 16 dispose : « le bail reconduit se poursuit conformément à l'article 1738 du Code Civil, en ces termes : « si à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations sans écrit ; Alors que le congé donné sans écrit doit observer les délais fixés par l'usage des lieux selon l'article 1736 du Code Civil »;

Attendu que de toutes ces considérations, le contrat reconduit est devenu à « à durée indéterminée » et ne peut prendre fin que par l'effet d'un congé, et que le congé de « une année » donné par exploit d'huissier, reproduisant les termes de l'article 31 de l'Ordonnance sur le bail commercial, est régulier et valable ; Qu'en déclarant le contraire, l'arrêt attaqué a violé les dispositions légales susvisées ;

Qu'il encourt la cassation et l'annulation ;

PAR CES MOTIFS

CASSE et **ANNULE** l'arrêt n°141-C du 13 Juin 2011 de la Cour d'Appel d'Antsiranana ;

R**ENVOIE** la cause et les parties devant la même juridiction mais autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne le défendeur aux dépens ;

Appelée à l'audience du six avril deux mille dix-huit, où l'affaire a été mise en délibéré; délibéré rabattu pour autre composition de la Cour au quatre mai deux mille dix-huit et remise ce jour en délibéré avec la nouvelle composition ;

Lu publiquement à l'audience du quatre mai deux mille dix-huit ;

Ainsi jugé et prononcé par Cour, Chambre les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Messieurs et Mesdames

- RABETOKOTANY Marcelline, Président de la Cour de Cassation, Président ;
- RASOAMIHAJA Raderandraibe , Conseiller - Rapporteur ;
- RANDRIAMANANTENA Mauricette, Conseiller, RANDRIAMAMPIONONA Merline, Conseiller, RATSIMBAZAFY Soalifara Liva, Conseiller, tous membres ;
- RAKOTONDRASOA Jean Fidèle, Avocat Général ;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier ;

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