ARRÊT N° 351 du 3 août 2018

Dossier : N°749/13-CO

CONTRAT DE BAIL– NON PAIEMENT DE LOYER –MAUVAISE FOI DU LOCATAIRE – EXPULSION-TRAVAUX – NECESSITE AUTORISATION ECRITE DU BAILLEUR – REMBOURSEMENT DES TRAVAUX NON PREVU AU CONTRAT DE BAIL

« Le locataire qui ne respecte pas les termes du contrat de bail, notamment en s'abstenant de régler les loyers à l'échéance convenue, peut être considéré comme étant de mauvaise foi. L'absence d'autorisation écrite du bailleur pour des travaux réalisés par le locataire et l'absence de clause contractuelle prévoyant leur remboursement rendent irrecevable toute demande de remboursement. En retenant ces éléments, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision d'ordonner l'expulsion du locataire. »

R.V.

C/

R.W.

RÉPUBLIQUE DE MADAGASCAR

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE

La Cour de Cassation, Chambre civile, en son audience publique ordinaire du vendredi trois août 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 de R.V. demeurant [adresse] ayant pour conseil Maître Allain Rajoelina avocat, contre l'arrêt n°1113 du 25 Septembre 2013 rendu par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le litige l'opposant à R.W.;

Vu les mémoires en demande et en défense ;

Sur le premier moyen de cassation tiré de l' article 26 de la loi organique n°2004-036 du 1er Octobre 2004 sur la Cour Suprême, pris de la violation de l' article 123 de la loi sur la théorie générale des Obligations pour violation de la loi, dénaturation des faits, défaut de base légale ;

En ce que l'arrêt attaqué pour ordonner l'expulsion du locataire, ne fait qu'annuler le contrat de bail en date du 08 janvier 2010 pour mauvaise foi, alors que le bailleur et le locataire ont d'un commun accord signé un autre contrat de bail en date du 23 juillet 2010 annulant tacitement l'ancien contrat de bail du 08 janvier 2010, convention qui fait loi entre les parties ;

Attendu que contrairement aux allégations du demandeur au pourvoi, le contrat de bail en date du 23 juillet 2010 n'a pas du tout annulé celui du 08 janvier 2010, la preuve en est que le locataire a continué de payer le loyer fixé par l'ancien contrat jusqu' au mois de février 2011 ; Attendu qu'il a été établi que le paiement des loyers du mois d'octobre et Novembre 2010 a été fait en dehors du terme convenu et après le mois de février 2011. R.V. n'a plus payer de loyer ;

Qu'en déclarant cette dernière de locataire de mauvaise foi, et en ordonnant en conséquence son expulsion, la Cour d'Appel loin d'avoir violé la loi, en a fait une exacte application ; que le moyen ne saurait prospérer ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de l'article 26 de la loi organique n°2004-036 du 1er Octobre 2004 pris de la violation de l'article 1720 du Code Civil pour violation de la loi, dénaturation des faits, défaut de base légale et absence de motif;

En ce que la Cour d'Appel, en rejetant la demande de remboursement des travaux entrepris par le locataire, n'a fait qu'appliquer l'adage « nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude » alors que cette expertise a été ordonnée par le tribunal et les aménagements et réparations des lieux ont été faits avec 1' autorisation du propriétaire ;

Attendu que selon l'article 3 alinéa 2 du contrat de bail, « le preneur pourra entreprendre des modifications à condition d' obtenir du bailleur une autorisation écrite, lesdites modifications demeurant cependant propriété du bailleur sans qu' aucune indemnisation puisse être demandée par le preneur ; »

Attendu que R.V. n'a pas pu produire une autorisation écrite du bailleur;

Que l'expertise effectuée n'a pas été contradictoire ; Que par ailleurs, le contrat de bail n'a pas prévu un tel remboursement ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est inopérant ;

Sur les troisième et quatrième moyens de cassation réunis tirés de l'article 26 de la loi n°2004-036 du 1er Octobre 2004 précitée et pris de la violation de l'article 12 des dispositions liminaires du Code de procédure civile pour violation de la loi, dénaturation des faits, défaut de base légale, contradiction de motifs ;

-En ce que l'arrêt attaqué, en infirmant le jugement entrepris, a interprété le contrat en date du 23 juillet 2010 comme établi par les parties à but lucratif alors que ce contrat a été établi et signé par les parties sans aucune réserve et révèle donc la volonté réelle des parties; (3ème moyen).

-En ce que la Cour d'Appel, en infirmant le jugement entrepris sur le rejet de la demande d'expulsion et de paiement d loyer, a basé sa décision sur la validité de l'ancien contrat de bail en date du 08 janvier 2010 alors que le seul contrat de bail valable liant les deux parties est le contrat de bail en date du 23 juillet 2010 moyennant un loyer de 1 ariary par mois ; (4ème moyen)

Attendu que malgré l’existence du contrat de bail en date du 23 juillet 2010 où le loyer est fixé à 1 ariary par mois, R.V. reconnaît qu’elle a continué de payer le loyer au taux initial de 3.600.000 Ariary par mois alors que ce deuxième contrat de bail a prévu qu’il prend effet à compter du 1 janvier 2010 ;

Que l’interprétation d’un contrat relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la cour de cassation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les cinquième et sixième moyens de cassation réunis tirés de l’article 26 de la loi organique n°2004-036 du 1 Octobre 2004 sur la Cour Suprême et pris de la violation de 1' article 16 et 24 de l’ordonnance n°60.050 du 22 juin 1960 relative au bail commercial pour violation de la loi, dénaturation des faits, défaut de base légale et contradiction de motifs;

-En ce que la Cour d’Appel pour ordonner l’expulsion du locataire, a basé sa décision sur la mauvaise foi pour non-paiement de loyer alors que d’une part, le contrat de bail valable liant les deux parties en date du 23 juillet 2010 a fixé le loyer à 1 ariary par mois entraînant l' absence d' une telle mauvaise foi, et d'autre part, l' absence de congé servi régulièrement ne peut cesser la validité du contrat de bail (5ème moyen),

-En ce que l' arrêt attaqué ordonnant l’expulsion du locataire, a basé sa décision sur la mauvaise foi pour non-paiement de loyer en s’appuyant sur la sommation de payer avant poursuite judiciaire en date du 17 Août 2012, alors que cette sommation ne revêtant pas le délai de un mois mais faisant sommation au locataire immédiatement et sans délai de payer, est nulle et de nul effet; (6ème moyen)

Attendu que contrairement aux allégations du moyen, la Cour d’Appel n'a pas basé sa décision sur la sommation de payer en date du 17 Août 2012, mais sur le retard de paiement de loyer et aussi sur le non-paiement de loyer après le mois de février 2011 ;

Que par ailleurs, l’appréciation de la bonne ou mauvaise foi d’un locataire relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de Cassation ;

Qu’il s’ensuit que le cinquième et sixième moyens de cassation ne sauraient être accueillis ;

Attendu que tous les moyens de cassation proposés ne sont pas fondés, il échet de rejeter le pourvoi;

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 les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

- RASOARIMALALA Rinah Victorine, Président de Chambre, Président;
- RAZAFIMANANTSOA Françoise Pompeï, Conseiller Rapporteur;
- RASOAMIHAJA Raderandraibe Conseiller, RAJERISON Arsène, Président de Chambre, RASOLOFO Suzanne Odette, Conseiller, tous membres;
- RAMANASE Marc, Avocat Général;
- RAJAONARISON Herimalala Patricia, Greffier;

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