

Expédition dévolue à Tranombarettra Vatsy 21-09-99.

(B)

RR
ARRET N°85 CHAMBRE CIVILE ET SOCIALE
DOSSIER N°151/94-00
Charles DAUBIER

4 Juin 1999

ple

TRANOMBARETRA VATSY

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

LA COUR SUPREME, Formations de Contrôle, Chambre Civile et Sociale, en son audience publique tenue au Palais de Justice à Ansy, le Vendredi quatre Juin mil neuf cent quatre vingt dix neuf, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Sur le rapport de Monsieur le Conseiller RAJAOARISOA Lala Armand et les conclusions de Madame l'Avocat Général RAKOTONIAINA-ANDRIATARINANA Vitoaina ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant sur le pourvoi en cassation de sieur Charles DAUBIER, élisant domicile au 117 rue de son Conseil, Maître RAKOPOSON Vincent, Avocat à la Cour, 101 rue 4-B Tsammanana - Marefoha, Antananarivo, contre l'arrêt civil n° 172 rendu par la Chambre Civile (8ème Section) de la Cour d'Appel d'Antananarivo le 04 Juin 1993, dans l'affaire l'appesant à la Société Tranombarettra VATSY.

SUR LE MERITE, MOYEN DE CASSATION pris de la violation de l'article 5 du décret n° 107 du 19 Juillet 1961, article 169 de la Théorie Générale des Obligations sur la réconciliation judiciaire du contrat, absence de base légale pour énonciation des faits de la cause, insuffisance et défaut de motifs pour soulever l'insuffisance et défaut de constatation des faits, en ce que pour infirmer le jugement n° 2542 du 03 Août 1990 entrepris ayant dépensé le Tranombarettra VATSY le montant de 5.350.000 Fmg de loyers impayés de Décembre 1988 à Mars 1989, l'arrêt attaqué a fait état des motifs, d'une part sur le commandement de payer du 09 Novembre 1988 dans lequel Tranombarettra VATSY prétend ne plus devoir au 1er Octobre 1988 correspondant à l'année 1988, et, d'autre part sur les conclusions des conclusions du 10 Janvier 1993 de Tranombarettra VATSY ayant fait état de ses paiements, notamment la lettre du 8 Octobre 1992 de la BNI-CL portant relevé de versement de loyers pour l'année 1988, pour valoir à y énoncer que Tranombarettra VATSY "avait déjà payé ses loyers jusqu'au mois de Janvier 1989, qu'il en est de même des loyers ultérieurs si bien que dans ses conclusions d'appel du 05 Juillet 1993 l'intimé ne parle plus que des retards dans les paiements des loyers", et ce sans autres précisions; alors que ni les termes des réponses de Tranombarettra VATSY au commandement de payer du 09 Novembre 1988, ni le relevé de versement de loyers ne permettent de déduire que les loyers de l'année 1988 à Janvier 1989 ne valent état par rapport aux loyers ultérieurs ;

En Vu lesdites-lettres de loi ;
Attendu que pour infirmer le jugement qui a condamné le Tranombarettra VATSY au paiement de 5.350.000 Fmg à titre de loyers échus et impayés de Décembre 1988 à Mars 1989 entre eux à échoir, l'arrêt attaqué énonce que "les pièces produites par le Tranombarettra VATSY établissent qu'à la date du commandement de payer du 9 Novembre 1988, elle avait déjà payé ses loyers jusqu'au mois de Janvier 1989, qu'il en est de même des loyers ultérieurs si bien que dans ses conclusions d'appel du 5 Juillet 1993, l'intimé ne parle plus que des retards dans le paiement des loyers" ;

Attendu que tel que a Charles Daubier (du National Movement) le 10.02.99



fautes

12

[Signature]

[Signature]

Savoir

Attendu en l'état de ces énonciations que s'il ne ~~serait~~ être reproché aux juges d'appel d'avoir déduit de l'ensemble des pièces qui leur ont été soumises que les loyers jusqu'au mois de Janvier 1989 ont été payés; en revanche concernant les loyers ultérieurs dont le paiement a été déduit de l'emploi par l'intimé DAUBIER au terme "retardés" dans ses conclusions du 5 Juillet 1993 l'arrêt attaqué, en l'égard à la demande édicté intimé de confirmer le jugement entrepris et des pièces produites attestant que les loyers ont été toujours payés par virement au compte bancaire de DAUBIER, ne satisfait pas à l'exigence de motivation prescrite par l'article 180 du Code de Procédure Civile et n'est pas légalement justifié ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est fondé et la cassation encourue ;

SUR LE DEUXIEME MOYEN DE CASSATION pris de la violation des articles 606, 1731, 1732 et 1735 du Code Civil sur la nature des dégradations à la charge respective du propriétaire et du locataire, 244 et suivants de la Théorie Générale des Obligations sur la gestion d'affaires, dénaturation des énonciations de la cause ;

En ce que pour infirmer le jugement entrepris ayant mis les frais de réparations à effectuer à la charge du locataire et condamné celui-ci en conséquence au paiement de ces frais de réparations, l'arrêt attaqué a prétendu qu'il s'agit de grosses réparations relevant des obligations du bailleur, que ces réparations étaient urgentes et nécessaires et qu'elles étaient faites dans l'intérêt du bailleur admettant implicitement les termes des conclusions de TRANCHARD VANNI prétendant qu'en effectuant les réparations de l'immeuble, elle avait agi en gérant d'affaires alors que d'une part il n'était pas établi que le gérant n'y avait été en état de pouvoir lui-même à la gestion ou qu'il y avait une urgence et nécessité de la promptitude gestion ou que le gérant y était appesé, qu'il était légitime au locataire de s'adresser à justice pour améliorer la situation, que d'autre part il ressort clairement des circonstances de la cause que la Tranchard VANNI avait agi en réalité dans son intérêt personnel et dans celui de ses sous-locataires pour le besoin de leur commerce ;

Attendu que le bailleur doit, pendant la durée du bail, faire toutes les réparations autres que locatives ;

Attendu que la seule constatation souveraine des juges du fond sur le défaut d'entretien de l'immeuble par le propriétaire, justifie également la décision prise sur la charge des frais de réparations ;

D'où il suit que l'arrêt est sur ce point légalement motivé ;

SUR LE TROISIEME MOYEN DE CASSATION pris de la violation de l'article 5 de la loi n° 81-017 du 19 Juillet 1981, portant création de la Cour Suprême, violation de l'arrêt n° 60-030 du 27 Juin 1960 relative au bail commercial et notamment en ses article 20 et suivants réglementant la sous-location, violation des articles 115 et suivants de la Théorie Générale des Obligations sur l'effet des contrats entre les parties, violation des articles 244 et suivants de la Théorie Générale des Obligations sur la gestion d'affaires, violation de l'article 11 du contrat de bail ayant fondé de loi entre les parties ;

En ce que l'arrêt attaqué pour infirmer le jugement entrepris avait énoncé l'expulsion du locataire pour violation des obligations de locataire et notamment pour sous-location effectuée sans l'autorisation du bailleur, a justifié dans ses motifs la sous-location ainsi faite par le locataire par l'application implicite des énonciations relatives au bailleur au locataire, en y relevant l'urgence, la nécessité des réparations, la demande du bailleur et l'obligation d'obtenir des fonds pour effectuer des réparations importantes ;

M
B
... W

Alors que d'une part la sous-location en bail commercial est réglementée expressément quant à sa forme et ses effets par les articles 20 et suivants de l'Ordonnance n° 60-050 du 20 Juin 1960 exigeant notamment l'obtention par le locataire de l'accord du bailleur, du consenteurs du propriétaire à l'acte de sous-location, qu d'autre part, il ressort des circonstances de la cause que le Tranombaretra VATSY avait agi dans des conditions telles qu'elle ne pouvait être considérée comme gérante d'affaires en application des articles 244 et suivants de la Théorie Générale d'Obligations ;

Vu lesdits textes ;

Attendu que l'article 20 alinéa premier de l'Ordonnance n° 60-050 du 20 Ju 1960 dispose que : "sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur, tout sous-location totale ou partielle est interdite " ;

Attendu que de telles prescriptions, sont d'ordre public ;

Attendu que pour infirmer le jugement qui a donné acte à DAUBIER de ce qu'il entend résilier le bail passé avec le Tranombaretra VATSY et ordonné l'expulsion à cette dernière, l'arrêt attaqué énonce "Attendu enfin sur le grief de sous-location " que le Tranombaretra VATSY dont la sécurité se trouvait menacée en raison du mauvais état présumé de l'immeuble avait, par des lettres du 27 Janvier et 16 Février 1968, adressées au sieur Charles DAUBIER en France, sollicité son accord à la mise en sous-location partielle de l'immeuble pour obtenir des fonds en vue des travaux des réparations nécessaires et urgentes; manifestant ainsi sa bonne foi et sa volonté de respecter le contrat de bail " ;

" que le fait par elle d'avoir, par la suite mis en sous-location une part de l'immeuble sans avoir obtenu l'accord du sieur Charles DAUBIER qui n'avait pas été touché par lesdites lettres pour avoir changé d'adresse, ne saurait lui être imputé à tort dès lors d'une part qu'elle s'était trouvée dans la nécessité devant la carence manifeste du bailleur face à son obligation d'entretien, de le faire maintenir de quel à effectuer des réparations urgentes et urgentes pour sa sécurité de locataire d'autre part que ce faisant, elle avait agi en même temps dans l'intérêt même du bailleur négligeant ou défailillant dont l'immeuble " en état de vétusté avancée" se serait sans cela, davantage dégradé ..." ;

Attendu en l'état de ces motivations considérant la sous-location effectuée par le Tranombaretra VATSY comme une exécution de bonne foi du bail liant les parties, ainsi que cette sous-location n'a fait l'objet ni d'un accord ni d'une autorisation du bailleur, l'arrêt attaqué a fait une fautive application des dispositions légales sus-citées, que le moyen est également fondé ;

PAR CES MOTIFS

Casse et annule l'arrêt n° 1770 du 06 Juin 1964 rendu par la Chambre Civile (Chambre Section) de la Cour d'Appel, d'Antananarivo; sur la base des premier et deuxième moyens soulevés ;

Renvoie la cause et les parties devant la même Jurisdiction, mais autrement composée, dans les limites desdits moyens ;

Ordonne la restitution de l'arrêté ;

Condamne la défenderesse aux frais et dépens ;

Fait en délibéré le sept mai mil neuf cent quatre vingt dix-neuf ;

(Handwritten signatures and initials)

lu publiquement à l'audience du quatre juin mil neuf cent quatre vingt dix-neuf;

Où étaient présents : Madame RAHALISON Rachel, Président de Chambre, Président ;

Monsieur RAJAOARISOA Lala Amnad, Conseiller-Rapporteur ;

Mme ANDRIAMAHOLY Venimbelana, Mme RAZANADRAKOTO Selange, M. RAZAKAVONISON Riegard, Conseillers teus membres ;

Monsieur RAZAFINDRABE Joesa Clément, Substitut-Général ;

Maître RASAONA Ratsimandresy Gilbert, Greffier ;

En foi de quoi, le présent Arrêt a été signé par le Président, le Rapporteur et le Greffier.

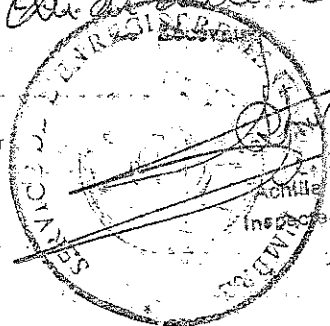
Ratuzo

Rahom

[Signature]

SE (piece) 10.000
PE = (mu) 5.000
Bord n° 896/02

Enregistré au Bureau des
AUG 1999 46 714 2R
Au an mille au 2 mille faus



ACHILLE RATSIMBA
Inspecteur des Impôts