

ARRET N° 179

du 22 août 2006

Dossier n° 337/00-CO

La Société Immobilière Missam (SOIM)

C/

La Société Health Labo Santa Maria

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR  
AU NOM DU PEUPLE MALAGASY

La Cour Suprême, Formation de contrôle, Chambre Civile et Sociale, en son audience publique ordinaire tenue au Palais de Justice à Anosy, le vingt deux août deux mil six, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant sur les pourvois respectivement de la Société Immobilière Missam (SOIM) représentée par son gerant, mais élisant domicile en l'étude de Maître Andriamadison Julien, Avocat, et Deleplanque Marc Edouard Louis, demeurant à Montpellier, 213 avenue des sept chênes, 43.980, St Clément la Rivière, France, ayant pour conseil l'avocat sus-nommé, contre l'arrêt n°1011 du 26 août 1998 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo dans le différend les opposant à la Société Health Labo ;

Joignant les pourvois en raison de leur connexité ;

Vu les mémoires en demande produits par Maître Andriamadison et qui sont identiques pour les deux procédures ;

Sur le moyen unique de cassation tiré de la violation de l'article 5 de la loi n°61.013 du 19 juillet 1961 portant création de la Cour Suprême, et pris de la violation de l'article 20 de l'ordonnance 60.050 du 22 juin 1960 sur les baux commerciaux, des articles 123 et suivants de la Théorie Générale des Obligations et de l'article 2 du contrat de bail du 11 janvier 1991 conclu entre la Société MISSAM propriétaire de l'immeuble litigieux et la Société Health Labo, en ce que la Cour d'Appel présume l'accord du bailleur alors que cet accord ne se présume pas puisqu'il faut une autorisation écrite et la participation du bailleur à l'acte de sous-location ;

Vu lesdits textes ;

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'Appel de s'être basée sur une présomption d'acceptation injustifiée du propriétaire sur une tacite reconduction de sous-location, alors que cette dernière exige d'une part l'accord écrit du bailleur et son concours à l'acte de sous-location ;

Attendu en effet que la Cour d'Appel a motivé sa décision sur la base d'un accord donné par Deleplanque, représenté par Lapage du Cabinet Fiducia, dans une lettre du 22 janvier 1986 en faveur de la Société Rindra, mais concernant le contrat de bail qui liait Deleplanque à l'ancien locataire principal la Sumatex ;

Que le contrat de bail étant arrivé à expiration, n'a plus été renouvelé, mettant ainsi fin à la sous-location accordée à la Société Rindra ; qu'un nouveau contrat de bail a été



conclu avec un nouveau locataire, la Société Health Labo le 11 janvier 1991, auquel Deleplanque n'a pas donné son accord ;

Attendu qu'en substituant la Sumatex à la Société Health Labo, en vertu d'un ancien accord déjà expiré, et d'une tolérance, même prolongée qui ne permet pas de présumer la renonciation du bailleur à faire valoir ses droits, la Cour d'Appel a non seulement violé l'interdiction de la sous-location en matière de bail commercial, mais aussi à la nécessité d'un accord écrit donc du concours du bailleur à l'acte de sous-location ; que le moyen étant fondé, l'arrêt attaqué encourt la cassation ;

#### PAR CES MOTIFS,

**CASSE ET ANNULE** l'arrêt n°1011 du 26 août 1998 de la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Antananarivo ;

Renvoie la cause et les parties devant la même juridiction autrement composée ;

Ordonne la restitution de l'amende de cassation ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour Suprême, Formation de Contrôle, Chambre Civile et Sociale, en son audience publique ordinaire, les jour, mois et an que dessus.

Où étaient présents : Ravandison Clémentine, Président de Chambre, Président ;

Raharimosy Roger, Conseiller, Rapporteur ;

Raharimosy Roger, Ramavoarisoa Claire, Ralitera Lys, Ratovonclinjafy Bakoly, Conseillers, tous Membres ;

Rahelivololona Juliette, Avocat Général ;

Razaiarimalala Norosoa, Greffier.

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

*Clémentine*

