TRIBUNAL DE COMMERCE

RC 193/16

JUGEMENT CONTRADICTOIRE N°142-C

DU JEUDI 24 MARS 2016

-=-

PROCEDURE N°079/16

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=

RAJAONA Aimée Marie Josette et Hts de RAJAONA Joseph Toussaint

RAHELY Hélène

CONTRE

RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Baba Mamy

-=

SIEGE : Mme RABIALAHY Sabine Vololoniaina , Juge au Tribunal de Commerce, PRESIDENT

ASSESSEURS : Mr ARIJA HARIJAONA et RAZAFINIMANANA

Assistées de Me RAMORASATA Hanitramalala, GREFFIER tenant la plume

-=

A l’audience publique commerciale ordinaire du VINGT QUATRE MARS DEUX MILLE SEIZE, tenue par le Tribunal de première Instance d’Antananarivo, en la salle ordinaire de ses audiences :

Il a été rendu le jugement suivant :

ENTRE

RAJAONA Aimée Marie Josette et les héritiers de RAJAONA Joseph Toussaint/RAHELY Hélène tous demeurant au logt 452 Cité Ampefiloha Antananarivo101 , aynt pour conseil Me MIANTA GEORGET, Avocat au Barreau de Madagascar,DEMANDEURS

ET

RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Baba Mamy demeurant au Logt 452 B Cité Ampefiloha Antananarivo , DEFENDEUR,

LE TRIBUNAL,

Vu toutes les pièces du dossier

Ouï les demandeurs en leurs demandes, fins et conclusions ;

Ouï le requis en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit d'huissier en date du 16 mars 2016, à la requête de dame RAJAONA Aimée Marie Josette et les héritiers RAJAONA Joseph Toussaint/RAHELY Hélène, tous demeurant au logt 452 Cité Ampefiloha Antananarivo 101, ayant pour conseil Maître MIANTA GEORGET, Avocat au barreau de Madagascar, exerçant au centre Commercial PALM GARDEN,, lot A 1 ter Mandrosoa Ambatobe Antananarivo ont assigné devant le Tribunal de Commerce de céans sieur RANDRIANANDRAINA Andrinatsoa Baba Mamy, demeurant au logt 452B Cité Ampefiloha Antananarivo 101 pour s'entendre :

-condamner sieur RANDRIANANDRAINA Andrinatsoa Baba Mamy à payer aux requérants la somme totale de 13 779 500Ariary à, titre de loyers impayés depuis l'année 2004 au février 2016, .

- condamner le requis à payer aux requérants les loyers à échoir avec les intérêts de droit y afférents ;

-ordonner l'expulsion immédiate du requis ainsi que tous occupants sans droit ni titre dans les lieux qu'il occupe 452B cité Ampefiloha Antananarivo, au besoin manu militari ;

Ordonner l'ouverture des lieux du logement 452B en cas de fermeture en présence d'un huissier de justice, au besoin manu militari ;

-condamner le requis à payer aux requérants la somme de 6 000 000Ariary à, titre de dommages-intérêts ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Laisser les frais et dépens de l'instance à la charge de sieur RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Baba Mamy dont distraction au profit de Me Mianta Georget, Avocat aux offres de droit.

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Aux motifs de leurs demandes, les requérants soutiennent que :

Suivant le contrat de bail de nature commerciale en date du 22 janvier 210041, dame RAJAONA Aimée Marie Josette a donné en location d'une parcelle de terrain d'une superficie de 5x4mètres faisant partie de la cour du logt 452 Cité Ampefiloha à sieur RANDRIANANDRAINA Andrinatsoa Baba Mamy

Ledit terrain se trouve dans la propriété dite » ANJARASOA LVIII »TN°39256A sise à Ampefiloha d'une contenance de 100a45ca appartenant ainsi aux héritiers RAJAONA Joseph/RAHELY Hélène ;

Le contrat de bail est consenti pour un loyer mensuel de 100 000Fmg ou 20 000AR par mois ;

Depuis l'acte « TARATASY FIFANEKENA » en date du 15n octobre 2001,, les deux parties ont conclu l'augmentation du loyer à la somme de 500 000Fmg ou 100 000Ariary à partir du mois de janvier 2002 ;

Suivant une lettre en date du 08 octobre 2004, le locataire a omis expressément le paiement du loyer du mois de septembre 2004 et a osé envoyer par voie postale le loyer du mois d'octobre 2004 ;

Sans attendre, les propriétaires ont renvoyé le mandat poste à l'expéditeur(le locataire) afin de modifier l'objet de l'envoi de ce mandat ;

Les propriétaires ont compris la mauvaise foi manifeste du locataire depuis ce moment-là.

Suivant l'ordonnance n°39368 en date du 06 mai 2005, sieur RANDRIANANDRAINA Andrinatsoa Mamy baba a été autorisée à verser les loyers échus et ceux à échoir à la Caisse de Dépôt et Consignation du trésor ;

Suivant la déclaration de recette en date du 13 mai 2005,les propriétaires sont très étonnés de savoir que sieur RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Baba Mamy a osé verser la somme de 20 000Ariary alors que l'acte « TARATASY FIFANEKENA » du 15 octobre 2001 stipule clairement le consentement des deux parties concernant l'augmentation du loyer à 100 000Ariary par mois à partir du mois de Novembre 2001 ;

Suivant ces différentes déclarations de recette, le requis a versé les loyers jusqu'au mois de décembre 2006 ;

Les propriétaires n'ont jamais baissé les bras pour la continuité de leur action, que le 02 septembre 2010, ils ont envoyé une signification avec sommation auprès du locataire pour le paiement des loyers non perçus entre décembre 2006 jusqu'au mois d'Août 2010 d'un montant de 999 500Ariary ;

Malheureusement, le locataire ne s'est pas justifié ni avoir réglé les loyers ;

Pour fairev valoir leur droit et suivant l'ordonnance n°11572N du 20 octobre 2015, les propriétaires ont été autorisés à consulter et vérifier les versements des loyers effectués par sieur RANDRIANANDRAINA Andrinatsoa baba Mamy auprès de la Caisse de dépôt et de Consignation du Trésor ;

Suivant l'acte « TARATASY FANAMARINANA TSY FANDOAVANA HOFAN-TRANO » n°1197 MFB/SG/DGT/DGT/RGA en date du 03 novembre 2015, le receveur général a confirmé que le locataire sieur RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Baba Mamy n'a plus versé les loyers auprès de la Caisse de dépôt et de Consignation depuis le mois de décembre 2006 ;

Les requérants ont envoyé une signification avec commandement de payer au domicile de sieur RANDRIANANDRAINA Andrinatsoa Baba MAMY le 19 novembre 20145 pour le paiement :

-des arriérés des loyers de l'année 2004 :260 000Ariary

-des arriérés des loyers de l'année 2005 : 960 000Ariary

Des arriérés de loyers de l'année 2006 :980 000Ariary

-des arriérés des loyers des années 2007 à 2015 : 10 800 000ariary

Des arriérés de l'année 2016 : 200 000Ariary

D'où le montant total des loyers non échus jusqu'ici est de 13 200 000ariary outre les coûts des exploits en date du 02 septembre 2010 :99500Ariary ainsi que du 19 novembre 2015 :480 000Ar présentant le montant de 579 000Ariary

Le délai de un mois étant largement dépassé et il est de jurisprudence constante de confirmer que le non paiement d'un seul terme de loyer motive l'expulsion immédiate de sieur RANDRIANANDRAINAdes lieux qu'il occupe ainsi que sa condamnation à des dommages-intérêts pour préjudices matériels et moraux dont notamment les manques à gagner des propriétaires ;

En application de l'article 43 alinéa 2 de la loi 2015-037 : « A défaut de paiement du loyer, le bailleur peut demander au tribunal de Commerce la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef »

En outre, l'article 169 de la Théorie Générale des Obligations prévoit que : « si_ l'un des contractants n'exécute pas ses obligations dans les conditions convenues, l'autre partie peut demander la résiliation judiciaire du contrat éventuellement des dommages-intérêts »

Que par conclusion en date du 24 mars 2016, les requérants demandent additionnellement de :

-ordonner la résiliation judiciaire et immédiate du contrat de bail entre dame RAJAONA Aimée Josette et sieur RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Baba Mamy en date du 22 janvier 2001 avec toutes ses conséquences de droit ;

Ordonner la destruction immédiate de toute édifice érigé sur la parcelle louée au besoin manu militari ;

Qu'ils produisent :

-la photocopie du contrat de bail du 22 janvier 2001

-ola photocopie d'un certificat d'immatriculation et de situation juridique

-la photocopie d'une « TARATASY FIFANEKENA » du 15 octobre 2001

-la, photocopie de l'ordonnance n°3938 du 06 mai 2005

-la, photocopie de la lettre du 08 octobre 2004 et le mandat poste ;

Des photocopies de déclaration de recette

La photocopie de la signification avec sommation du 02 septembre 2010

La photocopie de l'ordonnance n°11572 du 15 octobre 2015

-la photocopie du « TARATASY FANAMARINANA TSY FANDOAVANA HOFAN-TRANO » du 03 novembre 2015

-la photocopie de la signification avec commandement de payer du 19 novembre 2015

-la photocopie de la signification lettre de mise en demeure

-la lettre de mise en demeure du 08 février 2016 ;

Discussion :

La compétence du tribunal de Commerce en matière de bail commercial est conférée par le loi 2015 037 du 03 février 2016. L'article 47 de ladite loi énumère les baux auxquels est appliquée la loi su citée

Attendu que le présent bail entre dame RAJAONA Aimée Josette et consorts et sieur RANDRIANANDRAINA Andriantsoa Mamy n'entre pas encore dans le domaine d'application de la nouvelle loi. Qu'il demeure régi par l'ordonnance 60 050 du 22 juin 1960

Par conséquent, le tribunal pour savoir du présent litige est le tribunal civil de la situation de l'immeuble et ce en application de l'article 31 de ladite ordonnance

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement contradictoirement à l'égard des requérants en matière commerciale et en premier ressort.

Réputé contradictoire à l'égard du requis

Se déclare incompétent au profit du tribunal civil

Laisse les frais et dépens à la charge des requérants.

Ainsi jugé et prononcé en audience publique les jour, mois et an que dessus. Et ola minute du présent juigement, après lecture, a été signée par le PRESIDENT et le GREFFIER./