

TRIBUNAL DE COMMERCE ANTANANARIVO

RC 826/16

JUGEMENT COMMERCIAL CONTRADICTOIRE N°282-C

DU JEUDI 17 NOVEMBRE 2016

PROCEDURE N°249/16

SOCIETE IMMORAMA

contre

SOCIETE GROUPE MIR INTERNATIONAL Sarlu

SIEGE : Mme RAKOTOARILALAINA Annick Rosa, Juge au Tribunal de Première Instance d'Antananarivo – PRESIDENT –

ASSEESSEURS :Mr RAMANANA RAHARY Charles et Mme Miha ANDRIANASOLO

Assistés de Me RAMORASATA Hanitramalala– GREFFIER –

A l'audience publique civile ordinaire du JEUDI DIX SEPT NOVEMBRE DEUX MIL SEIZE , tenue par le Tribunal de Première Instance d'Antananarivo, dans la salle ordinaire de ses audiences ;

Il a été rendu le jugement suivant :

ENTRE :

SOCIETE IMMORAMA ayant son siège social à l'enceinte FILATEX représenté par DJAFFARALY Sivjee Nassir Mohamed ayant pour conseil Mes Harivel RAZAFINDRAINIBE et Andrianina RAVOAJANAHARY, Avocats à la Cour; DEMANDERESSE

D'une part ;

ET :

Société GROUPE MIR INTERNATIONAL SARLU sise au Villa VOAHANGY V Manakambahiny Antananarivo, DEFENDERESSE

D'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu toutes les pièces du dossier ;

Où la demanderesse en ses demandes, fins et conclusions

Nul pour la requise non comparant non concluant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Faits et procédure :

Par assignation en date du 11 octobre 2016, la Société IMMORAMA, poursuites et diligences de son gérant, Sieur DJAFFARALY Sivjee Nassir Mohamed, ayant pour Conseil Me Harivel Parson RAZAFINDRAIBE et Andrianina RAVOAJANAHARY, Avocats au Barreau de Madagascar, a attiré la Société Groupe MIR INTERNATIONAL SARLU au Tribunal pour s'entendre :

- La condamner à lui payer la somme de Ariary 226 521 680 à titre de dommages et intérêts pour résiliation intempestive du contrat de bail;
- La condamner aux frais et dépend de l'instance dont distraction au profit de Me Harivel Parson RAZAFINDRAIBE, Avocat aux offres de droit.

Moyens et prétentions des parties :

Aux motifs de son action, la Société IMMORAMA, expose :

Que suivant contrat de bail en date du 15 mars 2016, elle a donné en location à la requise l'entrepôt X2 d'une superficie totale de 1352 m2 sis à la « Zone Industrielle Akoop », Làlana Général Andriamahazo, route digue Antananarivo pour un loyer mensuel de 2 308,60 USD HTVA au cours du jour, soit au moment de la conclusion du contrat, soit Ariary 7 403 380, comme il en ressort de l'article 5 du bail se rapportant à garantie-caution ;

Que par lettre en date du 29 août 2016, la locataire a résilié le contrat et les clés furent remises le 23 septembre 2016 ;

Que pourtant, aux termes de l'article 3 du contrat, le bail est conclu pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction avec faculté d'y mettre fin à l'expiration de la période en cours en servant un préavis de six mois par acte extrajudiciaire ;

Qu'autrement dit, le bail ne peut pas être résilié durant les trois premières années sinon, la partie qui prend l'initiative de la résiliation doit dédommager l'autre partie du montant des loyers équivalent au restant de la période à courir, et ce, conformément l'article 90 de la LTGO ;

Que dès lors, la requérante est fondée à demander les 36 mois de loyers allant du 01^{er} octobre 2016 au 31 septembre 2019, terme du contrat, à titre de dédommagement ;

Qu'en alignant le loyer mensuel au dépôt de garantie de Ariary 7 403 380, la requérante a droit à Ariary 7 403 380X36 mois, ce qui donne Ariary 266 521 680.

Pour appuyer ses demandes, la requérante verse au dossier :

- Le procès-verbal de remise ;
- La résiliation du contrat de location de l'Entreprise X2 ;
- Le contrat de bail de l'entrepôt N°X2 Zone Industrielle Digue.

La société GROUPE MIR INTERNATIONAL SALU, bien que régulièrement assigné, n'a comparu ni conclu, qu'il y a lieu de déclarer le présent jugement réputé contradictoire à son égard.

DISCUSSIONS:

En la forme:

Les demandes présentées en observation des prescriptions légales sont recevables.

Au fond :

La société GROUPE MIR INTERNATIONAL SARLU a déposé la lettre de résiliation du contrat de location de l'Entreprise X2 en date du 29/08/16 et le procès-verbal de remise de clé en date du 23/09/16 alors que le contrat de bail entre les deux parties prévoit, en son article 3 que la durée du bail est de trois ans renouvelable par tacite reconduction avec la faculté pour chacune des deux parties de donner congé à l'expiration du délai susdit.

L'article 182 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations stipule qu'on peut par clause pénale écrite, s'engager au paiement d'une réparation forfaitaire en cas d'inexécution d'une obligation.

En outre, l'article 190 de la même loi énonce que « les dommages et intérêts dus par le débiteur représentent le préjudice découlant directement de l'inexécution de l'obligation et pouvant être raisonnablement prévu. »

Dans le contrat de bail, les deux parties ont prévu la faculté de donner congé, seulement à l'expiration de la durée du contrat, autrement dit de trois ans. Le local, objet du bail est destiné à l'entrepôt pour la société requise pendant trois ans alors que cette dernière a résilié unilatéralement le contrat le 29/08/16. Pourtant, elle a exécuté le contrat pendant cinq mois, qu'il convient de la condamner à payer le restant dû, jusqu'à la fin du terme du contrat évalué à Ariary 222 101 400 à titre de dommages et intérêts à la société IMMORAMA pour résiliation unilatérale du contrat de bail avant le terme prévu.

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la requérante, réputé contradictoire à l'égard de la requise, en matière commerciale et en premier ressort,

En la forme :

- Reçoit les demandes ;

Au fond :

-Condamne la société GROUPE MIR INTERNATIONAL SARLU à payer à la société IMMORAMA la somme de Ariary 222 101 400 à titre de dommages et intérêts ;

-Laisse les frais et dépens à la charge de la Société requise dont distraction au profit de Mes Harivel Parson RAZAFINDRAINIBE et Me Andrianina RAVOAJANAHARY, Avocats aux offres de droit.

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

