

Le Tribunal de première Instance d'Antananarivo, A l'audience publique Commerciale ordinaire du DEUX DECEMBRE DEUX MILLE SEIZE, salle numéro sept, où siégeaient :

Madame RAKOTONDRAJERY Saloy, Juge au Tribunal de première Instance d'Antananarivo

– PRESIDENT-

En présence de : Monsieur RAMANANA-RAHARY Charles-- JUGE CONSULAIRE-

Monsieur HARIJAONA Arika -- JUGE CONSULAIRE-

Assistée de Me RAKOTONIAINA Ricka Rotsy

– GREFFIER -

Il a été rendu le Jugement suivant :

ENTRE :

Dame RABEKORIANA Voahanginirina Patricia, demeurant au 28, Avenue général Gabriel RAMANANTSOA sis à Isoraka- ANTANANARIVO 101 ;

Dame RABEKORIANA Hanta Eliane : demeurant au 52 Boulevard las Bigues – 66 140 Canet en Roussillon- France ;

Sieur RABEKORIANA Rija Jean Christian, demeurant à MD kamiikedai, 4-28-15 Kamiikedai, Ota-Ku Tokyo 145 JAPON ;

Dame RABEKORIANA Rindra Sylvia Virginie demeurant au 28 Avenue Général Gabriel RAMANANTSOA sis à Isoraka, TANA 101 ;

Tous ayants pour conseil Maître Jeannot RAFANOMEZANA, Avocat au barreau de Madagascar, exerçant en son étude sise au 31 Avenue Général Gabriel RAMANANTSOA – 2^{ème} étage- Isoraka- TANA 101 ;

Requérants, comparants et concluant par l'organe de leur conseil

Et

Entreprise Individuelle dite : « MAD'DELICE » représentée par son gérant propriétaire sieur Zoé RAZANAMAHERY, ayant son siège social au 28, Avenue général Gabriel RAMANANTSOA – Isoraka-TANA 101

Requis(e) comparant(e) et concluant (e) par l'organe de son conseil

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :

Oùï les requérants en leurs demandes, ses fins et conclusions pour la requérante ;

Oùï la requise en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Faits et Procédure :

Suivant exploit d'Huissier en date du 20 Juillet 2016 servi à la requête de dame RABEKORIANA Voahanginirina Patricia, dame RABEKORIANA Hanta Eliane, sieur RABEKORIANA Rija Jean Christian, dame RABEKORIANA Rindra Sylvia Virginie, ci-après Consorts RABEKORIANA, assignation a été donnée à l'Entreprise individuelle MAD'DELICE représentée par sieur Zoé RAZANAMAHERY d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce d'Antananarivo aux fins d'entendre :

- Recevoir l'assignation ;
- Se déclarer compétent ;
- Constater que l'Entreprise MAD'DELICE n'a pas honoré ses obligations principales notamment le paiement de ses loyers ainsi que l'acquittement régulier des primes d'assurance ;
- Dire et juger les demandes des consorts RABEKORIANA fondées ;
- Ordonner l'expulsion de l'entreprise MAD'DELICE ainsi que celle de tout occupant de son chef des lieux qu'elle occupe dans l'immeuble bâti sur la propriété dite « EMIGRE » TF n° 984-A sis au 28, Avenue Général Gabriel RAMANANTSOA (Ex-Avenue Grandier) Isoraka Antananarivo 101 ;
- En cas de fermeture des lieux, en ordonner l'ouverture en présence d'un Huissier de justice qui en dressera PV ;
- Condamner l'Entreprise MAD'DELICE à leur payer les sommes ci-après :
 - 1.500.000 Ariary à titre de reliquats sur l'augmentation de 5% du 1^{er} décembre 2013 au 30 novembre 2014 ;
 - 3.075.000 Ariary à titre de reliquats sur l'augmentation de 5% du 1^{er} décembre 2014 au 30 novembre 2015 ;
 - 1.970.310 Ariary à titre de reliquats sur l'augmentation de 5% du 1^{er} décembre 2015 au 01 Avril 2016 ;
 - 8.682.186 Ariary à titre de loyers du mois de mai, juin, juillet 2016 ;
 - 50.000.000 Ariary à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la requise aux frais et dépens de l'instance dont distraction au profit de Me Jeannot RAFANOMEZANA, Avocat aux offres de droit ;

Moyens et prétentions des parties :

Aux motifs de leurs demandes, les consorts RABEKORIANA font valoir les moyens suivants :

Suivant acte notarié n° 004 du 08 janvier 2013, ils ont donné en location à l'Entreprise individuelle MAD'DELICE, pour une durée de 3, 6, 9 ans le rez de chaussée de l'immeuble sis au 28, rue Général Gabriel RAMANANTSOA Isoraka à compter du 01 décembre 2012 ;

Le bail a été conclu moyennant un loyer mensuel de AR 2.500.000,00 payable d'avance et avant le 05 de chaque mois ;

Il a été également convenu à l'art 4 du contrat que le loyer fera l'objet d'une révision annuelle de 5% pendant la période triennale ;

Pourtant, la requise n'a pas honoré ses obligations principales en tant que locataire en ce que les paiements des loyers accusent des retards considérables et l'augmentation n'a jamais été réglée ;

Actuellement, la requise leur doit :

- 1.500.000 Ariary à titre de reliquats sur l'augmentation de 5% du 1^{er} décembre 2013 au 30 novembre 2014 ;
- 3.075.000 Ariary à titre de reliquats sur l'augmentation de 5% du 1^{er} décembre 2014 au 30 novembre 2015 ;
- 1.970.310 Ariary à titre de reliquats sur l'augmentation de 5% du 1^{er} décembre 2015 au 01 Avril 2016 ;
- 8.682.186 Ariary à titre de loyers du mois de mai, juin, juillet 2016 ;

Par ailleurs, la requise a violé l'art 10 du contrat relatif à l'obligation de souscription d'assurance relative aux risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosions de gaz ;

Malgré le délai de 1mois accordé à la requise, suite à la sommation interpellative avec commandement de payer du 25 Février 2016, la requise n'a jamais honoré ses principales obligations ;

Selon l'art 2 alinéa 2 du contrat de bail, « Le preneur aussi bien que le bailleur a la possibilité de mettre fin à ce présent bail à la fin de chaque période triennale moyennant un préavis de SIX MOIS selon la loi en vigueur, adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'Huissier. » ;

Actuellement, la loi en vigueur est celle portant le n°2015-037 du 08 Décembre 2013 sur le régime des baux commerciaux qui prévoit en son article 47 al 3 que « Les litiges relatifs aux baux commerciaux en instance avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régis par l'ordonnance n°606050 du 22 juin 1960..... Toutefois, les parties au contrat de bail commercial en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent convenir d'appliquer immédiatement la nouvelle loi. » ;

Par ailleurs, l'art 20 du contrat de bail attribue compétence à la juridiction d'Antananarivo après l'échec du règlement amiable or le règlement amiable est voué à l'échec suite au commandement du 25/02/16 resté infructueux ;

S'agissant de l'exécution de ses obligations, MAD'DELICE accuse 6 mois de loyers impayés et 25 mois de reliquats sur l'augmentation de loyers sans compter de ceux à échoir ;

A la date de la sommation interpellative, la requise n'était pas en mesure de produire les attestations d'assurance ainsi que les acquits réguliers des primes ;

Ce n'était que le 23/03/2016 qu'elle a présenté une photocopie d'attestation d'assurance en date du 09/02/16 dont la véracité laisse un doute car elle ne comporte ni le nom ni la qualité du signataire ;

Selon l'art 43 de la loi n°2015-037 sur le régime des baux commerciaux, « **Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.**

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur peut demander au tribunal de commerce la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts, après avoir fait délivrer par acte extrajudiciaire une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail. » ;

Il en résulte que les demandes des requérants sont fondées ;

Par ailleurs, malgré le délai de UN mois à lui accordé suivant la mise en demeure, la requise n'a donné aucune réponse ;

Le prolongement de cette situation causera davantage de préjudices aux requérants dont les droits en tant que propriétaires sont violés ;

Par conséquent, l'expulsion de la requise est justifiée ;

Concernant la réparation des préjudices subis, les articles 190, 191, 192, 193 et 194 de la LTGO confortent la nécessité de la réparation car il ya inexécution résultant de faute lourde de la part de MAD'DELICE ;

Cette inexécution les a privés de leur gain ;

Compte tenu du retard, des intérêts moratoires sont dus et ils exigent également le paiement des dommages intérêts compensatoires ;

Au soutien de ses demandes, ils ont versé les pièces suivantes :

- Copie du bail commercial, acte n°004 du 08 Janvier 2013

-Copie de la sommation interpellative avec commandement de payer du 25/02/16

En réplique, l'Entreprise MAD'DELICE fait répliquer ce qui suit :

L'art 3 de l'ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 relative aux rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement et le prix des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial... stipule que « le droit au renouvellement peut être invoqué par les locataires ...à l'encontre des bailleurs originaires, à condition qu'ils justifient soit de l'exploitation d'un fonds à caractère commercial, industriel ou artisanal... » ;

Elle est assurée auprès de la compagnie d'Assurance ARO pour l'assurance « Multirisques dommages » ;

A cause de la crise de 2009 et de l'augmentation incessante du coût de la vie, elle a déjà entamé des négociations auprès du bailleur concernant l'augmentation de 5% et il était étonné d'apprendre suivant la lettre du 17/12/15 que le bailleur lui réclame encore les augmentations ;

Depuis 2003, les bailleurs n'ont effectué aucune réparation et c'est MAD'DELICE qui a pris en charge tous les travaux même la construction de nouvelles toilettes ;

Elle a bel et bien honoré ses obligations tel qu'il résulte des ordres de virement entre Janvier 2016 et Août 2016 ;

Le préjudice subi par les requérants n'est donc pas justifié ;

Par ailleurs, elle ne cesse d'entretenir le local par ses propres moyens et ce malgré l'augmentation incessante des loyers ;

De tout ce qui précède, elle sollicite du Tribunal de :

- Dire que MAD'DELICES arrive toujours à honorer ses obligations ;

- Rejeter la demande d'expulsion mais dans le cas contraire condamner les bailleurs au paiement d'une indemnité d'éviction en tenant compte des travaux réalisés et du fonds de commerce ;

- Condamner les requérants au paiement d'une indemnité de déménagement et au remboursement de la caution de AR2.500.000,00

A l'appui de ses défenses, elle a versé les pièces ci-après :

- Bordereaux détail estimatif de la réhabilitation et transformation de la maison sise à Isoraka

- 8 ordres de virement au profit de Mme RABEKORIANA Rindra

- une attestation d'assurance ARO délivrée le 09 Février 2016 pour la période du 01 décembre 2015 au 01 Décembre 2016-11-25- une procuration au nom de Sieur RAKOTOMALALA Andriamanana

Dans leurs conclusions ultérieures, les requérants font soutenir qu'il faut donner acte à la non contestation de la requise concernant le non paiement des augmentations de loyers ;

Les arguments de la requise ne sont étayés d'aucune preuve ;

S'agissant des prétendues réparations, celles-ci n'étaient pas nécessaires pour l'occupation des lieux ;

En effet, c'était sur initiative propre du locataire et la MAD DELICE est actuellement malvenue de demander une prétendue indemnité d'éviction ;

Par ailleurs, la loi n°2015-037 prévoit la procédure concernant une telle demande ;

De tout ce qui précède, le Tribunal ne peut que rejeter les arguments de la requise dont les agissements constituent une mauvaise foi manifeste ;

DISCUSSION :

En la forme :

L'assignation a été servie en respect des dispositions des articles 135 et suivants du Code de procédure civile ;

Par conséquent, il convient de la recevoir ;

S'agissant de la compétence, la loi n° 2015-037 du 08/12/15, promulguée le 02 février 2016 dispose en son article 47 que « **La présente loi est applicable aux baux commerciaux conclus à compter de son entrée en vigueur.**

Les baux commerciaux renouvelés ou conclus antérieurement à la présente loi restent soumis à la législation antérieure jusqu'à leur renouvellement ou leur extinction.

Les litiges relatifs aux baux commerciaux en instance avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régis par l'ordonnance 60-050 du 22 juin 1960 relative au rapport entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement et le prix de baux à loyer d'immeuble ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel. Toutefois, les parties au contrat de bail commercial en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent convenir d'appliquer immédiatement la nouvelle loi. » ;

Pour soutenir la compétence du Tribunal de commerce, les requérants invoquent l'art 2 alinéa 2 du contrat de bail selon lequel « Le preneur aussi bien que la bailleur a la possibilité de mettre fin à ce présent bail à la fin de chaque période triennale moyennant un préavis de SIX MOIS selon la loi en vigueur, adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'Huissier. » et prétendent que les termes « selon la loi en vigueur » rendent la nouvelle loi applicable car selon eux, c'est ce qui a été convenu entre les parties ;

Cependant, dans le cas d'espèce, le contrat de bail liant les parties a été conclu le 08 janvier 2013 c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et même s'il y avait renouvellement, celui-ci a été décidé sous l'empire de l'ancien texte ;

Par ailleurs, c'est le délai de préavis de 6 mois prévu par la loi en vigueur au moment de la conclusion du contrat en l'occurrence l'ordonnance n°60-050 du 22 Juin 1960, qui a été convenu mais les dispositions contractuelles invoquées par les requérants ne peuvent pas être interprétées comme une convention d'application d'une nouvelle loi dont les parties ne pouvaient déjà connaître en 2013 que le délai de préavis sera toujours de 6 mois ;

En outre, l'Art. 8 alinéa in fine de l'ordonnance n°62-041 du 19/09/62 relative aux dispositions générales de droit interne et de droit international privé pose le principe de la non rétroactivité des lois nouvelles sauf dérogation expresse du législateur ;

De tout ce qui précède, le Tribunal de commerce doit se déclarer incompétent au profit de la juridiction civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort.

Reçoit l'assignation, en la forme.
Se déclare incompétent.

Met les frais et dépens de l'instance à la charge des requérants
Ainsi jugé et prononcé en audience publique, les jours, mois et an que dessus

Et la minute du présent jugement a été signée par Le Président et Le Greffier. /.