

A l'audience publique civile ordinaire du JEUDI HUIT DECEMBRE DEUX MILLE 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

MNF TEXTILES Sarl représentée par MOUNIR HIRIDJEE, Héritiers ROSSANALY HIRIDJEE DINDARALY, FAHRAD, Société SCIMA SA tous domiciliés Société SECUREX Route du pape Anosivavaka Antananaivo ayant pour conseil Me Mianta GEORGET, Avocat à la Cour, DEMANDEURS

D'une part ;

ET

BNI Madagascar , 74 Rue du 26 Juin Analakely ayant pour conseil Me RAHARINOSY, Avocat à la Cour, DEFENDERESSE

D'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu toutes les pièces du dossier ;

Oùï les demanderesses en leurs demandes, fins et conclusions ;

Ouï la requise en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi

Par exploit d'huissier en date du 09 Mai 2016, à la requête de la Société MNF Textiles SARL , de la Société SCIMA SA , et sieur Mounir HIRIDJEE , assignation a été servie à la Banque BNI Madagascar devant le Tribunal de commerce d' Antananarivo pour s' entendre :

-ordonner la suspension de la vente des propriétés dites
« FIKAMBANANA XXIV » TN°28192 A d' une contenance de 14a25ca ,
« TOUTY » TN°18599 A d' une contenance de 01a99ca , « SOA
NIRINA » TN°15830 A d' une contenance de 14a90ca ,
« SOANANDRASANA IX » TN°35496 A d' une contenance de 23a46ca
toutes sises à Anosibe Antananarivo ;

-accorder à la Société MNF Textile SARL la bienveillance de l' application de l' article 52 de la LTGO ;

-mettre hors de cause la Société SCIMA SA dans la présente procédure ;

-condamner la BNI Madagascar aux entiers frais et dépens dont distraction au profit de Me Mianta GEORGET , Avocat aux offres de droit ;

Aux motifs de leurs actions , les requérants , par le biais de son Conseil , Me Mianta GEORGET , ont fait exposer :

-que les requérants ont monté plusieurs Sociétés à savoir : la Société SCIMA SA , la Société MADIMPORT SA , la Société MNF Textile Madagascar ;

-qu' au moment de la signature de la convention d' ouverture de crédit en date du 24 Novembre 2005 entre la Société MNF Textile SARL et la

Société SCIMA SA , lesdites propriétés sont hypothéquées par la BNI Madagascar ;

-qu'étant donné que la Société MNF Textile SARL est débitrice dans ladite convention , la Société SCIMA SA n' est que le garant hypothécaire ;

-que l' emprunt effectué par la Société MNF Textile Sarl a été contracté afin de sauver la Société MADIMPORT SA ;

-que suivant le Procès verbal de l' Assemblée Générale extraordinaire en date du 31 Juillet 2005 , la Société MNF Textile SARL a accepté de prendre en charge le remboursement des dettes de la Société MADIMPORT SA auprès de la BNI Madagascar ;

-qu' après en avoir pris connaissance , le montant de la dette de la Société MADIMPORT SA était de AR 806.116.643, 60 ;

-que cette résolution a été prise à l' époque dont l' objectif était d' aider les parents des requérants puisqu' ils étaient les actionnaires majoritaires de la Société MADIMPORT SA ;

-que suivant l' avenant n°01 à la convention d' ouverture de crédit en date du 22 Novembre 2005, la BNI Madagascar a ouvert à la Société MNF Textile SARL un crédit à moyen terme de AR 1.061.000.000 pour le transfert des engagements de la Société MADIMPORT SA sur son compte ouvert sur les livres de la BNI Madagascar ;

-qu' étant donné que la Société MNF Textile Sarl avait comme associé sieur Mounir HIRIDJEE car il détenait les 90% des parts de ladite Société ,et pour des raisons familiales , ce dernier s' est engagé à effacer les dettes de la Société MADIMPORT SA ;

-que suivant le conseil du fondateur de la Société SICMA SA feu Rossanaly HIRIDJEE dit Dindaraly et administrateur de ladite Société ainsi que l' exigence de la BNI Madagascar de trouver un garant pour l' emprunt , la Société SCIMA SA s' était portée « caution hypothécaire » pour finaliser la convention d' ouverture de crédit ;

-que face à des sociétés en zone franche à l' époque , les sociétés des requérants rencontreraient des sérieux obstacles qu' elles ne pouvaient pas échapper ;

-qu' à tout moment , la BNI Madagascar était et est toujours au courant de la situation des requérants ;

-que preuve , suite à des discussions et négociations entre les deux parties , la BNI Madagascar a remis une lettre aux requérants le 12 Juillet 2013 qui a d' une part donné aux requérants une autorisation de vendre les propriétés hypothéquées et d' autre part les requérants effectueront le paiement de la somme de AR 1.061.000.000 ;

-que suivant toujours la lettre de la BNI Madagascar , la mainlevée de l' hypothèque sera d' office et que la Banque remettra aux requérants les duplicata des titres fonciers ;

-que suivant les compromis entre les parties , les requérants ne baissent pas les bras afin de trouver des acquéreurs potentiels pour la vente des immeubles hypothéqués dont leur objectif est de rembourser au plus vite les dettes de BNI Madagascar ;

-qu' en outre , la négociation faite entre les deux parties a été aboutie au remboursement de la créance principale soit la somme de AR 1.061.000.000 ;

-que dans ce cas d' espèce , la Société MNF Textile Sarl ne conteste pas le remboursement de la somme empruntée mais vu le marasme actuel des affaires ,ladite Société sollicite l' application de l' article 52 de la LTGO ;

-qu' en outre , la Société MNF Textile Sarl soutient mordicus que la Société SA n' a rien avoir dans la présente procédure même si elle s' est portée garant dans la convention ;

-qu' à l' appui de leurs demandes, les requérants font verser au dossier la lettre de la BNI Madagascar en date du 12 Juillet 2013 , le procès-verbal de l' AGE de la Société MADIMPORT SA en date du 31 Juillet 2005 , une Jurisprudence en date du 3907 du 08 Décembre 1987 ;

En réplique ,la BNI Madagascar , par le biais de son conseil, Me Holy RAHARINOSY , a fait conclure au débouté des demandes et a fait valoir :

-que la présente procédure concerne d' une part , la BNI Madagascar , créancière , d' autre part, la Société MNF Textiles , débitrice principale , la Société SCIMA , caution hypothécaire , et sieur Mounir HIRIDJEE , représentant et gérant des deux Société suscitées ;

-que la Société MADIMPORT n' a plus rien à voir dans la présente procédure puisque la Société MNF Textiles s' est subrogée à la Société MADIMPORT et s' est engagée à rembourser les dettes de la Société MADIMPORT auprès de la BNI ;

-que suivant la convention d' ouverture de crédit en date du 23 Novembre 2005 , la Société MNF Textiles a bénéficié d' un crédit à moyen terme d' un montant de AR 1.061.000.000 auprès de la BNI , qu' à titre de garantie , la Société SCIMA s' est portée caution hypothécaire ;

-que de ce fait , la Société SCIMA a mis en hypothèque les 4 propriétés suscitées ;

-que l' hypothèque des 4 propriétés a été formalisée devant Notaire et ont été régulièrement inscrites au service des domaines ;

-que l' acte notarié est un acte authentique faisant foi jusqu' à inscription de faux , et conserve ainsi toute sa valeur légale ;

-qu' en aucune manière , la demande de mise hors de cause de la Société SCIMA ne saurait être acceptée , toutes les formalités légales des hypothèques ont été accomplies, la Société SCIMA s' est engagée en bonne et due forme , la Société SCIMA doit répondre de ses engagements ;

-que la demande des requérants de mise hors de cause de la Société est mal fondée et doit être rejetée ;

-que les impayés de la Société MNF Textiles datent de 2008 , que suite à des promesses non tenues par la Société MNF Textiles , les impayés n' ont cessé d' augmenter ;

-que le 13 Février 2012, la BNI Madagascar a envoyé des lettres de mise en demeure à la Société MNF Textiles , pour le montant total de la créance , et à la caution hypothécaire la Société SCIMA , jusqu' à concurrence de ses engagements ;

-que le débiteur principal et la caution hypothécaire n' ont donné aucune suite à la lettre de mise en demeure ;

-qu' en effet, des tentatives de règlement à l' amiable ont été effectuées , d' ou la lettre de la BNI Madagascar en date du 12 Juillet 2013, que la teneur de cette lettre est claire , que la Société MNF Textiles s' est engagée à

trouver des acquéreurs des 4 propriétés hypothéquées afin de rembourser la BNI et la Société SCIMA quant à elle a promis de rembourser à hauteur de ses engagements , jusqu' à concurrence de AR 1.061.000.000 en principal , le montant de l' hypothèque ;

-que la Société MNF Textiles n' a pas honoré ses engagements et n' a pas trouvé d' acquéreurs à ce jour, que la Société SCIMA n' a rien payé à la BNI correspondant à ses engagements , que la lettre de la BNI du 12 Juillet 2013 n' a pas été suivie d' effet et est restée lettre morte ;

-que contrairement aux insinuations des requérants , le montant de la créance n' a pas été fixé à AR 1.061.000.000 , cette somme représente le montant en principal de l' hypothèque correspondant à l' engagement de la société SCIMA , caution hypothécaire , que le montant de la créance de la Société MNF Textiles est différent du montant de l' hypothèque , le montant total de la créance comprenant d' autres engagements de la Société MNF Textiles , que la BNI n' a pas poursuivi la caution hypothécaire qu' à concurrence de ses engagements ;

-que la Société MNF Textiles n' a jamais contesté le montant de la créance mentionnée dans les lettres de mise en demeure , que la Société MNF Textiles n' a fait qu' essayer de gagner du temps en avançant des promesses non tenues les unes après les autres , que les parties sont exactement au même stade qu' en 2013 ;

-qu' après cette lettre du 12 Juillet 2013 , la Société MNF Textiles n' a donné aucun signe de vie ;

-que la Sté MNF Textiles n' a jamais contesté le montant de la créance mentionnée dans les lettre des mise en demeure, que la Sté NMNF Textiles n' a fait qu' essayer de gagner du temps en avançant des

promesses non tenues les unes après les autres, que les parties sont exactement au même stade qu'en 2013 ;

Qu'après cette lettre du 12.07.2013, la Sté MNF Textiles n'a donné aucun signe de vie ;

Que la Sté SCIMA, en tant que caution, n'a jamais remboursé à hauteur de ses engagements ;

Qu'aucun autre compromis n'a été convenu entre les parties contrairement aux prétentions des requérants , et les requérants sont incapables de prouver le contraire ;

Attendu qu'après de nombreuses années d'attente , la BNI a enfin entamé la réalisation de ses hypothèque suivant le signification commandement du 06.04.2016 ;

Que tant les lettres de mise en demeure que la signification commandement ont été signifiés à domicile de la Sté MNF Textiles et de la Sté SCIMA et est conforme aux dispositions de l'art . 495 al.1^{er} du CPC en matière de saisie immobilière ;

Que la Sté MNF textiles et la Sté Scima ont eu parfaite connaissance de leurs impayés auprès de la banque ;

Que la site MNF textiles n'a émis la moindre réserve quant au montant de la créance indiqué dans ses actes , que la créance n'est pas contestée , que la BNI a poursuivi la Sté SCIMA jusqu'à concurrence de ses engagements , que la créance de la BNI est ainsi liquide , certaine , et exigible ;

Que la créance de la BNI sont anciennes et sont irrémédiablement vu le montant ;

Que la BNI bénéficie de garanties , en l'occurrence les hypothèque pour se faire rembourser pour une bonne partie de sa créance, que la BNI a le droit de procéder à la réalisation des hypothèques ;

Que si la Sté MNF textiles n'a fait aucun effort depuis 2008 pour rembourser la banque et si la Sté SCIMA n'a montré aucune volonté d'horreur ses engagements depuis , il leur sera très difficile voire impossible de s'acquitter de toutes ces dettes en 1 an ;

Que c'est du dilatoire de demander encore un délai supplémentaire de 12 mois pour rembourser toute les dettes de la BNI ;

Que l'octroi du délai de grâce ne doit pas être systématique et doit être formulé sur la base de motif légitime et valable , pour une situation exceptionnelle ;

Que le motif avancé par la Sté MNF textile est le » marasme actuel des affaires » qui aurait donc déjà duré 8 ans , qu'aucun effort n'a été constaté durant les longues années, que l'insolvabilité sinon la mauvaise foi du débiteur et de la caution hypothécaire n'est plus à démontrer , que la BNI est en droit de procéder à la réalisation des hypothèques ;

Que la demande délai de grâce doit être rejetée ;

Que la saisie immobilière est une procédure spécifique du fait qu'elle est très longue et coûteuse , que bien au contraire , la BNI a déjà octroyé plusieurs années aux requérants pour lui rembourser et doit

encore compter plusieurs d'autres années avant de se faire rembourser si un délai de grâce serait octroyé ;

Attendu que la BNI a déjà entamé la procédure de réalisation de ses hypothèques et a déjà payé des frais importants ; (pièces n° 3,9,10,11 Me Holy Raharinosy)

Qu'en cas d'octroi de délai de grâce ou de suspension de la procédure de saisie immobilière, la BNI sera obligée de recommencer depuis le début ce qui la pénalisera encore en matière de temps et de frais ;

Que pour justifier ses prétentions , la BNI Madagascar a fait verser au dossier :

1-Convention d' ouverture de crédit du 23-11-05 ;

2-Acte notarié portant affectation hypothécaire du 06-03-06 ;

3-Signification commandement aux fins de saisie immobilière du 06-04-16 ;

4-CSIJ des propriétés hypothéquées ;

5-Lettre de la BNI en date du 14-01-08 ;

6-Signification avec remise de lettre du 13-02-12 ;

7-Requete aux fins de désignation de notaire , grosse de l'OSR n°1168 du 26-02-15 ;

8-PV de constat descriptif du 14-03-16 ;

9-Signification avec assignation en référé du 26-05-16 ;

10-Ordonnance de référé commercial n°163 du 25-05-16 ;

Dans leurs conclusions en date du 28 Juillet 2016 , les requérants ont rétorqué : Que depuis la lettre du 12 Juillet 2013 et suivant l'accord de la banque BNI Madagascar , les concluants cherchent des clients qui pourraient acheter les quatre immeubles ;

Qu'il n'est pas contesté que dans nos ères actuelles , il est difficile de vendre de suite les biens immeubles comme dans ce cas d'espèce ;

Qu'ayant déjà l'accord de la BNI Madagascar , et dès que les ventes seront effectives, les concluants verseront la somme empruntée auprès de la dite banque ;

Que la demande de délai de grâce se trouve fonder et justifier à partir de la lettre de la BNI Madagascar du 12 Juillet 2013 ;

Qu'en outre, les concluants font connaître au tribunal de céans qu'aucun procès-verbal mentionnant l'accord des actionnaires de la société SCIMA SA afin d'hypothéquer les quatre propriétés n'a été versé dans la présente procédure ;

Qu'il est anormal de voir qu'un PV daté de l'année 1994 est joint dans l'extrait de minutes du notaire mais non pas un PV mentionnant l'accord des associés de la société SCIMA SA d'hypothéquer les quatre immeubles ;

Que faute de ladite pièce, l'hypothèque ne pourra jamais aboutir ;

Que le seul procès-verbal existant est le PV de l'AGE du 31 Juillet 2005 de la société MADIMPORT (pièce n°2 me GEORGET) ;

Qu'il est important de dire que le procès-verbal l'extrait des minutes du notaire concerne un procès-verbal lors du premier conseil d'administration des associés de la société SCIMA SA daté du 24 Juin 1994 alors que la demande de convention de crédit est datée du 24 Novembre 2005 ;

Que sans le procès-verbal de la société SCIMA SA a introduit une requête auprès du tribunal de première instance d'Antananarivo , suivant la procédure n° 2467/ 16 afin d'annuler l'hypothèque des quatre immeubles appartenant à ladite société ;

Que sans le procès – verbal de la société SCIMA SA de donner son accord pour hypothéquer les quatre immeubles , la demande de mettre hors de cause la société SCIMA SA s'avère indispensable ;

Que sans le dit procès-verbal l'hypothèque de ces quatre immeubles est nulle de nul effet ;

Qu'en outre le société SCIMA a introduit une demande d'annulation de l'hypothèque des quatre immeubles litigieux, objet du litige qui est actuellement pendante par devant le tribunal de première instance , chambre civile 4^{ème} section , procédure n° 2467/16 ;

Que dans la présente procédure , et afin d'éviter la contrariété des jugements à venir , il achet d'ordonner la suspension de la réalisation de l'hypothèque formulée par la banque BNI Madagascar ;

Que dans la présente procédure et en attendant la décision définitive de l'annulation de l'hypothèque et afin d'éviter la contrariété des jugements à venir , il achet d'ordonner la suspension de la réalisation de l'hypothèque formulée par la banque BNI Madagascar ;

Dans ses conclusions ultérieures , la BNI Madagascar a soutenu :

Qu'une énième approche a été faite par les requérants auprès de la BNI et la BNI a accepté la proposition de la Sté SCIMA , caution hypothécaire , de trouver des acquéreurs aux 4 immeubles hypothéqués , mais à condition que la Sté SCIMA rembourse le montant en principal de l'hypothèque de 1.061000.000 Ar d'où la lettre du 12.07.2013 ;

Que la Sté SCIMA n'a jamais honoré ses énièmes promesses et la Sté MNF textiles n'a fait aucun geste depuis bien longtemps ;

Que la demande de délai de grâce et demande de discontinuation de poursuites sont 2 demandes tout à fait cumulables et dépendantes, et peuvent être tranchées par une seule et même juridiction , conformément à l'art .52 al.2 de la LTGO qui stipule qu'en cas d'urgence n la demande de délai de grâce peut être portée devant le tribunal de référé ;

Que les requérants ont saisie deux juridictions différentes (fond et référé), d'attributions différentes (civil et commercial) , ce qui est tout à fait illogique, dans le but de créer plus de procédures possibles et dans le but de retarder la réalisation de l'hypothèque au profit de la BNI ;

D'autant plus que l'Ordonnance de Référé commerciale n° 163 du 25 Mai 2016 s'est déjà déclarée incompétente au profit du tribunal civil ;

Que pourtant , l'objet du litige est toujours le même , la réalisation d'une hypothèque conventionnelle , faite devant Notaire ;

Que le tribunal contestera qu'il s'agit de manœuvres dilatoires de pure mauvaise foi des requérants ;

Que l'octroi d'un délai de grâce est conditionné par la bonne foi du débiteur , ce qui n'est pas le cas pour les requérants , que la demande de délai de grâce ne saurait aboutir ;

DISCUSSION :

En la forme :

L' assignation faite conformément aux dispositions légales est régulière et recevable ;

Au fond :

Sur la demande de suspension de la vente des immeubles hypothéqués :

Les requérants demandent la suspension de la vente des immeubles hypothéqués notamment les propriétés dites « FIKAMBANANA XXIV » TN°28192 A d' une contenance de 14a 25ca , «TOUTY » TN°18599 A d' une contenance de 01a99ca , « SOA NIRINA » TN°15830 A d' une contenance de 14a 90ca et « SOANANDRASANA IX » TN°35496 A d' une contenance de 23a 46ca, toutes sises à Anosibe Antananarivo ;

Cependant , la demande est aberrante et non fondée puisque le sort de la vente en soi est encore incertain et là , on évoque déjà sa suspension , qu' il convient , par conséquent, de débouter les requérants de leur demande ;

Sur la demande de délai de grâce :

Malgré les relances de la BNI Madagascar, les requérants n' ont fait aucun geste pour s' acquitter de leur dette ;

Que ne justifiant pas de leur bonne foi, les requérants ne peuvent pas être accueillis dans leur demande ;

Sur la demande de mise hors de cause de la Société SCIMA :

Suivant la convention d' ouverture de crédit en date du 23 Novembre 2005 , la Société MNF Textiles a bénéficié d' un crédit à moyen terme d' un montant de AR 1.061.000.000 auprès de la BNI Madagascar , qu' à titre de garantie , la Société SCIMA s' est portée caution hypothécaire de la Société MNF Textiles jusqu' à concurrence de ladite somme par acte d' hypothèque en date du 06 Mars 2006 fait devant le Notaire et inscrit au livre foncier ;

Que l'acte d' hypothèque a été faite en bonne et due forme et a rempli toutes les conditions prescrites par les articles 193 et suivant de la loi n°2003-041 sur les suretés , et de ce fait , la responsabilité de la Société SCIMA est entièrement retenue ;

Que par conséquent , la demande de mise hors de cause de la Société SCIMA n' est pas fondée , qu' il convient de la débouter ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l' égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort ;

Déclare l' assignation recevable , en la forme ;

Déboute les requérants de toutes leurs demandes ;

Laisse les frais et dépens de l'instance à leur charge, dont distraction au profit de Me Holy RAHARINOSY , Avocat 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**.

