

TRIBUNAL DE COMMERCE ANTANANARIVO

RC 650/16

JUGEMENT COMMERCIAL CONTRADICTOIRE N°312-C

DU JEUDI 08 DECEMBRE 2016

PROCEDURE N°191/16

SOCIETE IMMOBILIERE ROVA

CONTRE

RAVOLOLONA Laurette

SIEGE : Mme RANOROSOA Volatiana, Juge au Tribunal de
Première Instance d'Antananarivo – PRESIDENT –

Mme RAVELOSON Landy et Mr RAMANANA
RAHARY Charles , JUGES CONSULAIRES

Assistés de Me RAMORASATA Hanitramalala –
GREFFIER –

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

Société Immobilière ROVA lot IVE 88 ter Behoririka ayant
pour conseil Me Dédé RANDRIATINARISOA Avocat à la Cour ,
DEMANDERESSE

D'une part ;

RAVOLOLONA Laurette demeurant au lot VQ 135 GA
Mandroseza , DEFENDEUR

D'autre part

LE TRIBUNAL,

Vu toutes les pièces du dossier ;

Ouï 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 ;

Par exploit d'huissier en date du 26 Juillet 2016, à la requête de la Société Immobilière ROVA SARL , représentée par sa cogérante dame CHUNG SHUK Chin Cordelia , assignation a été donné à dame RAVOLOLONA Laurette d'avoir à comparaitre devant le tribunal commercial de céans pour s'entendre :

-prononcer la résiliation de plein droit du bail commercial du 23 Septembre 2015 pour non-paiement des loyers ;

-ordonner, en conséquence, l' expulsion de dame RAVOLOLONA Laurette du stand n°215 (ex n°02T) à Behoririka près lot IVE 88 Ter Antananarivo ainsi que tout occupant de son chef des lieux loués au besoin manu militari et en cas de fermeture des lieux , en ordonner l' ouverture en présence d' un huissier de justice après inventaire s' il y a lieu ;

-condamner le locataire à payer à la requérante la somme de AR 4.160.500 représentant la caution impayée et les différentiels du mois d' octobre au mois de juillet 2016 ainsi que ceux échus et à échoir jusqu' à parfaite libération des lieux , outre les intérêts de droit à compter de la date de commandement de payer du 02 Février 2016 ;

-la condamner en outre à payer la somme de AR 2.000.000 à titre de dommages et intérêts ;

-ordonner l' exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

-laisser les frais et dépens à la charge de la requise, dont distraction au profit de Me RANDRIATIANARISOA Dédé , Avocat aux offres de droit ;

Aux motifs de son action, la Société civile Immobilière ROVA SARL , par le biais de son conseil Me RANDRIATIANARISOA Dédé , Avocat , a exposé :

-qu' elle est le bailleur du stand n°215 (ex n°02T) à Behoririka près lot IVE 88 Ter Antananarivo, occupé par dame RAVOLOLONA Laurette , locataire , suivant le contrat de bail commercial en date du 23 Septembre 2015 ;

-que suivant l' article 3 du contrat de bail conclu le 23 Septembre 2015 entre les parties , le bail commence le 01 Octobre 2015 et prendra fin le 30 Septembre 2018 ;

-que la loi nouvelle n°2015-037 du 08 Décembre 2015 relative aux baux commerciaux prévoit dans son article 47, alinéa 2 que « les baux commerciaux renouvelés ou conclus antérieurement à la présente loi restent soumis à la législation antérieure jusqu' à leur renouvellement ou leur extinction , ainsi l' ordonnance 60.050 du 22 Juin 1960 régit le litige présent ;

-que l' article 24 de l' ordonnance 60.050 du 22 Juin 1960 stipule que « toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de

paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu' un mois après un commandement à payer demeuré infructueux . Ce commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai ;

-que d' une part, le commandement à payer délivré à la requise le 02 Février 2016 est recevable pour avoir été faite dans les forme et délai légaux ;

-que l' article 4 du contrat de bail conclu entre les parties prévoit que la faute de paiement d' un seul terme de loyer à son échéance exacte , en l' espèce le 5^{ème} du jour du mois en cours , le contrat sera résilié de plein droit ;

-que l' article 8 du même contrat prévoit une astreinte , une pénalité de 5% du loyer à tout locataire en retard sur le paiement du loyer ;

-que le 02 Février 2016, la requérante a servi à dame RAVOLOLONA Laurette un commandement de payer ses loyers d' Octobre 2015 à Janvier 2016 ;

-que la requise n' a payé que AR 533.000 le mensuel du mois d' octobre 2015 au mois de mars 2016 , et le sous locataire a payé depuis le mois d' avril jusqu' à ce mois de juillet la même somme au lieu de AR 666.000 la mensualité ;

-que rien n' a été payé en ce qui concerne les différentiels du loyer pour le mois d' octobre au mois de juillet 2016 ;

-que la mauvaise foi de la requise est manifeste étant donné qu' une convocation lui a été remise en date du 30 Janvier 2016 aux fins de respecter son engagement contractuel notamment l' article 6 dudit contrat qui prévoit le paiement d' une caution de AR 2.664.000 dès la prise des clés le 01 Octobre 2015 ;

-qu' à ce jour , la requérante est créancière de dame RAVOLOLONA Laurette , sa locataire , de la somme de AR 4.160.500 représentant les différentiels des loyers des mois d' octobre au juillet 2016 soit 10 mois : AR 1.330.000 , majoration de 5% pour pénalité de retard : AR 66.500 , caution : AR 2.664.000 ,

cout du commandement de payer du 02 Février 2016 : AR 100.000 ainsi que ceux échus et ceux à échoir ;

-que la créance de la requérante est liquide , certaine et exigible ;

-que depuis le mois d' avril 2016 jusqu' à ce jour , la requise qui a signé le contrat de bail n' est plus venue pour payer le loyer mais c' est le sous locataire qui a pris sa place dans le local et au paiement du loyer de AR 533.000 , alors que dans le contrat signé par la requise signé par la requise , le loyer est prévu pour AR 666.000 ;

-alors que l' article 5 alinéa 5 du contrat de bail prévoit que « sous peine des dépens et des dommages et intérêts , le preneur s' oblige à ne pas céder , sou louer ou mettre à disposition des tiers même accidentellement toute ou partie des lieux loués , sauf accord du bailleur par écrit et dans l' article 20 de l' ordonnance 60.050 évoque que « le locataire doit faire connaitre au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception alors qu' en l' espèce , la sous location a été faite à l' insu du bailleur ;

-qu' enfin, l' article 169 de la LTGO stipule que si l' un des contractants n' exécute pas ses obligations dans les conditions convenues , l' autre partie peut demander la résolution ou la résiliation judiciaire du contrat et éventuellement , des dommages et intérêts ;

-qu' en l' espèce , il y a violation des obligations contractuelles et selon une jurisprudence constante : en cas de violation des obligations contractuelles en matière de location commerciale , le bailleur n' est pas tenu de donner congé au préalable ;

- que le recouvrement de la créance est en péril au regard de la résistance de la débitrice aussi de sa mauvaise foi , qu' il y a lieu d' ordonner l' exécution provisoire du jugement à intervenir ;

-qu' elle fait verser au dossier un commandement de payer en date du 02 Février 2016 , le contrat de bail en date du 23 Septembre 2015 , une lettre en date du 27 Février 2016 situation des différences des loyers impayés , une signification en date du 29 Février 2016, une signification avec sommation interpellative en date du 23 Février 2016 , divers reçus ;

Dame RAVOLOLONA Laurette étant régulièrement assignée , il convient de réputer le présent jugement contradictoire à son encontre ;

MOTIVATION :

La Société Immobilière ROVA SARL a demandé la résiliation de plein droit du contrat de bail conclu entre les parties et l'expulsion de la reprise des lieux loués ;

Cependant , le contrat de bail a été conclu le 23 Septembre 2015 , et conformément à l' article 47 alinéa 2 de la loi n°2015-037 sur le régime juridique des baux commerciaux qui stipule que : « les baux commerciaux renouvelés ou conclus antérieurement à la présente loi restent soumis à la législation antérieure jusqu' à leur renouvellement ou leur extinction » , et par conséquent , il y a lieu de se déclarer incompétent ;

PAR CES MOTIFS ,

Statuant publiquement, contradictoirement à l' égard de la Société Civile Immobilière ROVA SARL , en matière commerciale et en premier ressort ;

Répute le présent jugement contradictoire à l' encontre de dame RAVOLOLONA Laurette ;

Se déclare incompétent au profit du tribunal civil ;

Laisse les frais et dépens de l'instance à la charge de la requérante ;

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** .