

ENTRE :

LA DEMANDERESSE : BDFI BANK Madagascar SA

LES DEFENDEURS : Société DM INTERNATIONAL  
Société LA LINE SCANDINAVE

Composition :

Président : Madame RABETOKOTANY Tahina  
Assesseurs :-Monsieur Gilles Le Goff ANDRIAMIANDRA  
-Madame RAJAONARIVELO Heritiana  
Greffier: Me RAKOTOSOA Ony Tahiana Mina

---

Audience publique commerciale en date du DIX NEUF FEVRIER DEUX MIL SEIZE, tenue par le Tribunal de Commerce d'Antananarivo, sise au palais de la Justice de ladite ville, en la salle ordinaire de ses audiences :

A été rendu le jugement suivant :

ENTRE

**-BDFI BANK Madagascar SA**, ayant son siège à l'Exploere Business Park, Ankorondrano, Antananarivo, ayant pour Conseils Mes Chantal et Andy RAZAFINARIVO, Avocats au Barreau de Madagascar, lot 061 F Bis Ambohibao Ankadilalana, Antananarivo ;

Demanderesse, comparante et concluante, par l'organe de son conseil ;

ET

**-Société DM INTERNATIONAL**, sis au Bâtiment D2, Explorer Business Park, Ankorondrano, Antananarivo, ayant pour Conseil Me Patrick CHAN, Avocat à la Cour, 24 rue Andriandahifotsy, Antananarivo ;

- **Société LA LINE SCANDINAVE**, sis au 1 Bis, rue Patrice Lumumba, Tsaralalana, Antananarivo, ayant pour Conseils Mes Jean Albert ANDRIANASOLO et cts, Avocats au Barreau de Madagascar, lot III G 12 Ouest, Ambohijanahary, Antananarivo ;

Défenderesses, comparantes et concluantes, par l'organe de son conseil ;

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :

Où Mes Chantal et Andy RAZAFINARIVO, Avocats en ses demandes, ses fins et conclusions pour la requérante ;

Où Mes Patrick CHAN et Jean Albert ANDRIANASOLO et cts, Avocats à la Cour en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE :

Par exploit d'huissier en date du 07 Avril 2015 la BGFI Bank Madagascar a assigné la Société DM International et la Société La Ligne Scandinave devant le Tribunal de commerce d'ANTANANARIVO pour s'entendre ordonner :

- l'annulation de la cession de bail emphytéotique de la propriété « ROCHE VILLARS IX » TF n° 15704 BA sise à Betainomby, Fokontany Ambodisaina, Commune Rurale d'Amboditandroho, District de Toamasina II, Région Antsinanana effectuée par la Société DM International au profit de la Société La Ligne Scandinave
- la radiation de cette inscription par le service de la Conservation Foncière de Toamasina
- la condamnation la société DM International aux entiers frais et dépens de l'instance dont distraction au profit de Me Chantal RAZAFINARIVO et Andy RAZAFINARIVO, avocats aux offres de droit.

La requérante expose les faits suivants :

La BGFI Bank est créancière de la Société DM International d'une somme de 4 342 180 081,55 Ariary le 04 Décembre 2014 ;

Par constat d'huissier en date du 16 Décembre 2014, la BGFI Bank a découvert que la Société DM Madagascar a vidé ses locaux et ses magasins de stockage, ses dirigeants notamment le Sieur MAYANK AGARWAL, demeurent également introuvables,

Une lettre de mise en demeure lui a été adressée le 29 Décembre 2014 mais en vain, à la suite de quoi elle a sollicité une autorisation d'hypothèque provisoire sur le droit d'emphytéose de la Société DM International sur la propriété « ROCHE VILLARS IX » TF n°15704-BA auprès du Président du Tribunal de Commerce

d'Antananarivo, laquelle a été accordée par l'ordonnance n°983 rendue le 05 Février 2015, et la grosse a été délivrée le 19 Février 2015 ;

Le service de la conservation foncière de Toamasina a cependant refusé d'inscrire l'hypothèque provisoire au motif que le droit d'emphytéose a déjà été cédé à la société Ligne Scandinave le 04 Février 2015 et a fait l'objet d'une inscription le 20 Février 2015 ;

En outre, la BGFI Bank a constaté que l'acte notarié comportait des incohérences en ce qu'il y est mentionné que l'assemblée générale des associés qui a voté la cession s'est tenue à l'Ile Maurice le 05 Mai 2014 alors que le contenu du Procès-verbal de l'AG mentionne que l'AG a été tenu au siège social à Antananarivo ;

La BGFI Bank prétend également que la Société DM International a, par cette cession, fraudé ses droits en décidant de fermer ses bureaux et magasins de stockage nanti en faveur de la BGFI Bank, en sachant qu'elle était redevable de la somme précitée à la BGFI Bank ;

D'autant plus que la date d'exigibilité de la créance est antérieure à la date de la cession de bail ; elle a de ce fait déposé plainte pour détournement de gage auprès du Tribunal de Première Instance d'Antananarivo le 13 Janvier 2015 ;

A l'appui de ses prétentions, elle verse au dossier :

- La lettre de la BGFI Bank du 04 Décembre 2014
- La lettre de mise en demeure du 23 Décembre 2014
- L'extrait du compte n° 410023347348 de la Société DM du 01 Avril 2010 au 21 Avril 2015
- La plainte de la BGFI Bank en date du 29 Décembre 2014 (PRT n°0265 du 13 Janvier 2015)
- Le certificat de situation Juridique de la propriété « ROCHE VILLARS IX » TF n°15704-BA datant du 06 Janvier 2015
- L'ordonnance sur requête n°983 rendue le 05 Février 2015
- Le certificat de situation Juridique de la propriété « ROCHE VILLARS IX » TF n°15704-BA datant du 02 Mars 2015
- L'acte notarié n°036 du 04 Février 2015 portant cession de bail emphytéotique
- La sommation interpellative du 03 Juillet 2015

Pour sa défense, la SEAL( Société Ligue Scandinave) soulève l'incompétence du Tribunal de commerce en référence à l'article 73 du Code de Procédure Civile qui énonce que le Tribunal de commerce connaît des litiges qui ont leur cause dans un acte de commerce, en matière de contestation entre associés à raison d'une société commerciale, en matière de faillite et de règlement judiciaire, en matière d'acte mixte si l'acte est commercial à l'égard du défendeur,

Que cela n'est pas le cas en l'espèce, que l'annulation de la cession de bail emphytéotique et la radiation d'inscription relève plutôt de Droit commun conformément à l'article 69 du Code de Procédure Civile et aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance 60-146 du 3 octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation qui attribue la compétence aux juridictions ordinaires pour connaître des actions réelles dérivants de droits réels ou assimilés intéressant les immeubles immatriculés ;

Elle verse au dossier :

- La cession de bail emphytéotique en date du 04 Février 2015

En réplique, la BGFI Bank maintient que le Tribunal de commerce est compétent pour trancher ce litige du fait que la cession de bail litigieuse s'est faite entre deux sociétés commerciales : la Société DM International et la Société Ligne Scandinave ;

Que les actes accomplis par les sociétés commerciales sont des actes de commerce, l'acte de cession est ainsi un acte de commerce ;

Concernant la cession, elle soulève que la DM International n'a émis aucune objection quant à la demande d'annulation de la cession, il y a lieu d'en prendre acte ;

Par ailleurs, elle réitère que cette cession a été faite en fraude de ses droits et par conséquent elle ne lui est pas opposable en vertu de l'article 59 de la TGO,

Dans le cas où le Tribunal ne prononce pas la nullité de la cession, elle demande additionnellement la condamnation de la Société DM International au paiement de la somme 947 538 000 Ariary à titre de réparation et à défaut pour elle de s'exécuter, de condamner le Société Ligne Scandinave à sa place ; que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire,

Elle rajoute également que le PV d'AG des associés contient plusieurs irrégularités, que l'acte notarié mentionne que la réunion s'est tenue à l'Ile Maurice tandis que le PV indique qu'elle s'est déroulée au siège social, que les signatures des associés PARMANAND AGARWAL et MAYANK AGARWAL n'ont pas été légalisées par le Sieur ANDRIAMIARISOA Florent,

Argument auquel la SEAL a répondu qu'il s'agit d'un acte notarié faisant foi jusqu'à inscription de faux ;

Dès lors, l'acte social non enregistré ne peut lui être opposé,

Mais enfin, par délibération en date du 25 Juillet 2014 et enregistrée à la Direction des Grandes entreprises, les associés ont décidé d'affecter et de constituer en hypothèque de premier rang au profit de la BGFI Bank à raison de 1 200 000 000 Ariary le droit au bail emphytéotique litigieux ;

En somme, la Société DM International a fait preuve de mauvaise foi flagrante qui a mis la créance en péril ;  
La BGFI Bank sollicite également la jonction de la procédure n° 127/15 et 136/15 en raison du lien de connexité entre les deux ;

### **MOTIFS**

L'assignation a respecté les prescriptions des articles 135 et suivants du Code de Procédure Civile,  
Les demandes additionnelles ont respectées les prescriptions des articles 335 et suivants du Code de Procédure Civile,

Il y a lieu de les déclarer régulières et recevables,

- Sur l'exception d'incompétence

Le requis a soulevé l'incompétence du Tribunal de céans in limine litis et il convient de la déclarer recevable ;

Que sur le fond, la présente demande s'apparente à une revendication de droit réel immobilier, en l'occurrence celui du droit d'emphytéose que la société DM International dispose sur la propriété « ROCHE VILLARS IX » TF n° 15704 BA sise à Betainomby, Fokontany Ambodisaina, Commune Rurale d'Amboditandroho, District de Toamasina II, Région Antsinanana,

Effectivement, l'emphytéose est un droit réel démembré de la propriété qui porte sur les immeubles,

En outre la loi n°96016 du 13 Août 1996 régissant le bail emphytéotique dispose en son article 13 que les mutations de toute nature ayant pour objet soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur sont soumis aux dispositions des lois et textes règlementaires concernant la transmission de propriété immobilière ;  
notamment l'ordonnance n°60146 du 03 Octobre 1960 relative au régime foncier de l'immatriculation qui pour sa part, attribue spécifiquement, dans son article 7, la compétence aux juridictions ordinaires pour connaître des actions réelles dérivant de droits réels ou assimilés intéressant les immeubles immatriculés comme il en est en l'espèce ;

Au vu de ces articles, sans emprunter la qualité de commerçant des parties , les litiges portant sur la cession du droit d'emphytéose de la société DM International, preneur du bail emphytéotique sur la propriété « ROCHE VILLARS IX » TF n° 15704 BA à la Société Ligne Scandinave relèvent de la juridiction civile et non du Tribunal de commerce ;

Par voie de conséquence, l'action qui tend à l'annuler relève également de cette juridiction ;

Il convient de se déclarer incompétent au profit de la juridiction civile,

### **PAR CES MOTIFS**

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

Déclare l'assignation recevable ;

Se déclare incompétent ;

Laisse les frais à la charge du demandeur.

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. /.