R.C. 130/2016 – Dossier n° 061/2016

ORDONNANCE DE REFERE COMMERCIAL N° 115

L'an deux mil seize et le quinze avril,

Nous, Mr RAZAFINDRAKOTO Rivoniaina, Président du Tribunal de Première Instance d'Antananarivo, siégeant au Palais de Justice de ladite ville en son audience publique des référés commerciaux,

Assistée de Me RATSIMBAZAFY Christiane, GREFFIER

Oui les requérants en leur demandes, fins et conclusions,

Oui la requise en ses moyens, fins et conclusions,

Tous droits et moyens des parties expressément réservés ;

Par exploit introductif d'instance en date du 3 mars 2016, servi à la requête de RABEHARINJAKA et RABARIMANANA Manitra demeurant au lot II D 11 Ter Manjakary Antananarivo, tous ayant pour conseils Mes Lydia RAKOTO RALAIMIDONA et autres, Avocats, et en vertu de l'ordonnance sur requête n° 51 du 2 mars 2016 portant autorisation d'assigner à bref délai, assignation a été donnée à la société civile immobilière « ROVA SARL » dite « AVANCE CENTER », représentée par CHUNG Shuk Cordelia, Cogérante, ayant son siège près lot IVE 88 Ter Behoririka Antananarivo, ayant pour conseil Me RAMAROSON ANDRIAMANALINA Tantely, Avocat, d'avoir à comparaître devant le tribunal de commerce de céans, statuant en matière de référé à bref délai, pour entendre :

- Au principal, renvoyer les parties à se pourvoir comme elles en aviseront mais dès à présent, vu l'extrême urgence,
- Ordonner l'arrêt de tout retrait automatique par la société civile immobilière « ROVA SARL » dite AVANCE CENTER de loyers non dus sur ces cinq magasin G307-G309, G308, G302-G304, G301-G303, H302-H304, du compte bancaire n° 10 520037 9 010 0 00, BNI Madagascar, agence Behoririka ;
- Ordonner à la requise de reverser sur ce compte tous les loyers encaissés non dus, soit :

. Loyers mois d'août et septembre 2015 pour le magasin H205, occupé le 1er octobre 2015 ;

. Loyers mois de septembre et octobre 2015 pour les stands G310-F302 et G306, occupés respectivement les 16 et 20 novembre 2015 ;

. Loyers mois de septembre 2015 jusqu'au jour de l'ordonnance à intervenir, du moins jusqu'à la prise en possession effective des stands G307-G309, G308, G302-G304, G301-G303, H302-H304 ;

- Ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement de l'ordonnance à intervenir ;
- Laisser les frais et dépens de l'instance à la charge de la requise dont distraction au profit de l'Avocat poursuivant.

Pour asseoir ses prétentions, la requérante fait exposer ce qui suit :

Au mois de juin 2014, la requise a proposé à ses locataires qui seraient intéressés la réservation de nouveaux locaux à usage commercial en construction, à la condition d'avancer 22 mois de loyers pour chacune des réservations ;

Les requérants ont alors réservé 08 locaux G306, G307-G309, F302-F310, G308, G302-G304, H205, G301-G303, H302-H304 ;

Comme convenu, les requérants ont approvisionné le compte bancaire n° 10 520037 9 010 0 00 BNI Madagascar, Agence Behoririka, des montants respectifs de 38 500 000 Ar, 43 120 000 Ar, 36 960 000 Ar, 46 200 000 Ar, 29 260 000 Ar, 40 480 000 Ar, 36 960 000 Ar et 41 580 000 Ar, soit un total de 313 060 000 Ar ;

La livraison est prévue et promise pour le mois de mars 2015 ;

Les requérants s'y sont alors préparés et ont acheté tous les approvisionnements nécessaires à l'ouverture des magasins ;

Or la promesse de livraison n'a pas été tenue ;

Les requérants ont effectivement pris possession, avec réserves, du magasin H205 le 1er octobre 2015, de celui F302-G310 le 16 novembre 2015 et du G308 le 20 novembre 2015 ;

Cependant, la requise, qui est la bailleresse, a encaissé les loyers du magasin H205 depuis le mois d'août 2015 et ceux des 07 autres magasins depuis le mois de septembre 2015, sur son compte BNI cités ci-dessus approvisionné par les requérants selon la convention de réservation ;

Devant cet agissement de la requise, les requérants lui ont signifié une lettre de protestation le 13 novembre 2015 ;

Un constat des lieux a également été dressé ;

La requise n'y a pas donné suite et continue à percevoir les loyers sur les 05 magasins non terminés et non occupés, à savoir les stands G307-G309, G306, G302-G304, G301-G303, H302-H304, alors que les loyers sont la contrepartie de l'occupation des lieux ;

Il y a extrême urgence car il y a une tromperie et abus manifeste de la part de la requise qui fait financer la construction des stands par les locataires ;

C'est pour ces raison que les requérants ont introduit la présente action ;

A l'audience du 18 mars 2016, la société civile immobilière « ROVA SARL », par l'organe de son conseil, fait plaider ce qui suit :

Elle a construit des nouveaux box à réserver par versement de 22 mois de loyers, et les travaux de construction ont été accomplis au mois de septembre 2015 ;

Elle a alors fait une offre d'occupation aux requérants qui ont demandé un délai au motif que leurs marchandises ne sont pas encore arrivées ;

Les requérants sont entrés en jouissance des lieux le 8 octobre 2015 et la bailleresse a débité leur compte à partir du mois de décembre 2015 ;

Les requérants ont réservé 08 box mais n'en occupent qu'un seul.

DISCUSSION

Dans le présent cas, il est constant que le litige qui oppose les parties concerne un contrat de bail portant sur des locaux à usage commercial ;

Le contrat portant sur de tels locaux, communément appelé contrat de bail commercial, est régi par 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 de baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel, qui dispose en son article 31 que « les contestations relatives à l'application de la présente ordonnance sont à défaut d'accord entre les parties, portées par voie d'assignation devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble » ;

Il ressort donc de cette disposition légale que tout litige relatif au contrat de bail des locaux à usage commercial relève de la compétence du tribunal civil qui demeure compétent quand bien même le contrat de bail est conclu entre bailleur et locataire, tous deux commerçants, pour l'exploitation d'un commerce ;

Par conséquent, il y a lieu pour la juridiction de référé commercial de céans de se déclarer incompétente au profit de la juridiction civile.

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé à bref délai commercial et en premier ressort ;

Nous déclarons incompétent au profit de la juridiction civile ;

Laissons les frais et dépens de l'instance à la charge des requérants.

Ainsi ordonné et signé après lecture par Nous et le Greffier.-