Jugement commercial

DOSSIER N° : 047/17 RC : 163/17

NATURE DU JUGEMENT : REPUTE CONTRADICTOIRE

JUGEMENT N° : 162-C du 28 juillet 2017

PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 10/03/2017

DELAI DE TRAITEMENT : 04 mois et 18 jours

Le Tribunal de Commerce d'Antananarivo, à l'audience publique ordinaire du 28 juillet deux mil dix-sept, salle numéro sept, où siégeaient :

Monsieur RAZAFINDRAKOTO Rivoniaina - PRESIDENT-
En présence de Monsieur RAZAFIARISON Andrianavalomanana - JUGE CONSULAIRE-
Madame RAJAONARIVELO Heritiana - JUGE CONSULAIRE-
Assisté(e) de Me RANDRIAMAHERISOA Solomon -GREFFIER -

Il a été rendu le Jugement suivant :

ENTRE :

Dame RAVALOMANDA Haingotiana, demeurant au Lot VP 8 Bis Lazaina SAB NAM/ TANA 3, ayant pour Conseil Maître ANDRIANZANATANY FREDERIKA BANKS, Avocat au Barreau de Madagascar;
Requérant(e) comparant(e) et concluant (e); par l'organe de son conseil ;

Et

Société STRAT FORD SARL représentée par Mr LIANG XIAO YONG à l'immeuble dit GOLBEN CENTER sise au lot IVE 88 Behoririka;
Requis(e) non comparant(e) et non concluant (e);

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :
Ouï la demanderesse en ses demandes, ses fins et conclusion;
Nul pour la requise non comparant(e) et non concluant (e);
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Par requête introductive d'instance en date du 27 février 2017, RAVALOMANDA Haingotiana, demeurant au lot VP 8 bis Lazaina SAB NAM, ayant pour Conseil Maître ANDRIAZANATANY Frederika Banks, Avocat à la Cour, exerçant au lot

13 A Bis Besarety Antananarivo, a attrait la Société STRAT FORD SARL représentée par Sieur LIANG XIOA YONG, sise au « GOLDEN CENTER » lot IVE 88 Behoririka Antananarivo, devant le Tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- Autoriser la locataire à installer un compteur divisionnaire dans les box 27 et 28, condamner la bailleresse au paiement des frais d'installation par compensation sur les loyers à venir;
- Condamner START FORD à payer 10 000 000 Ariary, à titre de dommages – intérêts pour restriction d'usage et trouble de jouissance, à titre de réparation des pertes dues à la coupure d'électricité;
- Diminuer de 40 les loyers du mois de décembre 2016 et tous les loyers à payer où la locataire est privé d'électricité ;
- Ordonner la compensation du montant total des réductions sur les paiements des loyers à venir ;
- Condamner la requise aux frais et dépens de l'instance dont distraction au profit de Me ANDRIANZANATANY Frederika Banks, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la requérante fait exposer ce qui suit :

La Société STRAT FORD SARL représentée par Sieur LIANG XIOA YONG a donné en location 2 box commerciaux de l'immeuble GOLDEN Center sis au lot IVE 88 Behoririka à la requérante depuis 2009 ;

Le contrat de bail verbal liant les deux parties a commencé en 2009 pour le box n°27 ;
En 2010, la requérante a loué un deuxième box n°29 lequel a été remplacé par le box n°28 suite à l'aménagement fait par la bailleresse;

Les baux ont pris fin le 10 octobre 2015 suite à l'incendie de l'immeuble;
Après l'autorisation d'ouverture de GOLDEN Center émanant de la Commune Urbaine d'Antananarivo le mois de juillet 2016, le locataire a repris les lieux avec une augmentation de loyer et moyennant le paiement d'un an de frais de compteur, de frais de sécurité- nettoyage et 3 mois de loyer pour chaque box ;

Il a été convenu entre les parties que la révision de loyer se fera tous les 3 ans à raison de 10% ;
A la reprise des lieux au mois de juillet 2016, le Service de recouvrement de la bailleresse a commis une erreur en révisant à la hausse le loyer du box n°27 alors que normalement, c'est le loyer du box n°28 qui aurait dû être révisé, la dernière révision datant de l'année 2013;

Contrairement à ce qui a été convenu, le Service de recouvrement impose une nouvelle augmentation pour le box 28 pour l'année 2016, augmentation que la locataire conteste car il y a déjà eu augmentation du loyer ;

En représailles à la contestation de la locataire, la société bailleresse a coupé l'électricité du box n°28 en décembre 2016 ;
En outre, elle a refusé de recevoir les loyers aux motifs qu'elle a déjà trouvé un autre locataire pour le double du loyer ;
La requérante estime que de tels agissements de la bailleresse sont contraires à la loi et lui occasionnent des préjudices graves car faute d'électricité, l'obscurité de ses box entrave l'exercice de son activité commerciale ;
A l'appui de ses dires, la requérante a versé les pièces ci- après :

- Reçus de paiement de loyers pour la période du 20 juillet 2012 au 19 mars 213 (paiement du 23 juillet 2012),
- Reçus de paiement de loyers du 20 octobre 2015 au 19 janvier 2016 (paiement du 27 octobre du 27 octobre 2015),
- Reçu de paiement de loyers, de sécurité nettoyage, différentes cautions et frais de compteur pour le boc n°28 pour la période de 20 janvier 2016 au 19juillet 2016 – 03 mars 2016 au 22 juin 2016- 20 juillet 2016 au 19 novembre 2016 ;
- Reçu de paiement de loyers, de sécurité nettoyage et frais de compteur pour le boc n°28 pour la période de 20 janvier 2016 au 19 juillet 20016, du 20 juillet 2016 au 06 juin 2016 ;
- Sommation interpellative du trente décembre 2016,
- Extraits journal MIDI Madagasikara du 15 décembre 2015, du 4 mars 3016

DISCUSSION

La Société STRAT FORD SARL a été convoquée à son adresse connue mais n'a pas comparu ni conclu ;
Le présent jugement étant susceptible d'appel, il y a lieu de le réputer contradictoire à son égard, ce en application des dispositions de l'article 184 du code de procédure civile ;
En outre, aux termes de l'article 236.1 du code de procédure civile, l'instance est introduite par voie d'assignation devant

le tribunal de commerce lorsque le montant de la créance dépasse le montant fixé par arrêté du Ministère de la Justice, lequel montant est fixé à 400 000 Ar par l'arrêté n° 4345 du 26 février 2004 ;
Dans le présent cas, la requérante demande entre autres le paiement de la somme de 10 000 000 Ar, alors que l'instance n'a pas été introduite par voie d'assignation mais simple requête ;
En application des dispositions de l'article 236.1, il y a lieu de déclarer la requête irrecevable.

Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la requérante, en matière commerciale et en premier ressort:
Répute contradictoirement à l'égard de la société STRAT FORD SARL le présent jugement ;
Déclare la requête irrecevable ;
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 par Le Président et le Greffier./.