



# Jugement commercial

DOSSIER N° : 142/17 RC : 486/17

NATURE DU JUGEMENT : CONTRADICTOIRE

JUGEMENT N° : 183-C DU JEUDI 17 AOUT 2017

PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 14 juillet 2016

DELAI DE TRAITEMENT : 12 mois

Le Tribunal de Commerce d'Antananarivo, à l'audience publique ordinaire du JEUDI DIX SEPT AOUT DEUX MIL DIX SEPT, salle numéro sept, où siégeaient :

Madame RANOROSOA Volatiana	-	PRESIDENT-
En présence de : Mr RAKOTOMIAMINA Nauno Philippe		-- JUGE CONSULAIRE-
Mr RAMANANA RAHARY Charles		-- JUGE CONSULAIRE-
Assistés de Me RAMORASATA Hanitramalala		-GREFFIER -

Il a été rendu le Jugement suivant :

ENTRE

**RANDRIANATOANDRO Harimalala** demeurant au logt 778 Bis Zone des 67 Ha Antananarivo, ayant pour conseil Me RAMANGAMANANA Odette, Avocat à la Cour  
Requérant, comparant et concluant par l'organe de son conseil ;

ET

**ZHANG MIN** demeurant à l'appartement 601 Immeuble CITIC Behoririka Antananarivo ayant pour conseil Me Herimamy RAHARISON, Avocat à la Cour,

**LE TRIBUNAL**

Vu toutes les pièces du dossier :

Où la requérante, comparant en ses demandes, fins et conclusions ;

Où le requis en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit d'huissier en date du 14 Janvier 2016, à la requête de dame RANDRIANANTOANDRO Herimalala, assignation a été servie à la Société ZHANG YUN SARLU, représentée par ZHAN MIN, d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

-condamner la Société ZHANG YUN SARLU à payer la somme de AR 154 000 000 pour toutes les manques à gagner à cause de la concurrence déloyale ainsi que la somme de 25 000.000 à titre de dommages-intérêts pour violation de l'article 5 du contrat de bail ;

Aux motifs de son action , la requérante , par le biais de son conseil , RAMANGAMANANA Odette , Avocat , a fait exposer :

-Que suivant les deux contrats de bail en date du 07 Décembre 2010 et 30 Septembre 2013 en son article 5 , il a été bien stipulé que « les lieux loués seront destinés exclusivement à l' usage de snack . Bien noté , seul snack qui pourra exercer ses activités au sein de l' immeuble , et aucun marchand ambulant ne peut guère entrer et à vendre au centre commercial . Il pourra adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires , mais à seule condition expresse de faire connaitre son intention au propriétaire et de lui demander son autorisation par acte extra judiciaire » ;

-Que malgré tout , les dispositions dudit article ont été totalement violés , car l' entrée libre des marchands ambulants autorisés par la Société requise dans l' immeuble CITIC a favorisé la concurrence déloyale , entraînant des manques à gagner importantes de AR 154 000 000 ;

-Que les réclamations à maintes reprises auprès de la Société requise au sujet de cette concurrence déloyale sont restés vaines , alors qu' un mois de loyer impayé est intolérable ;

-Que selon le texte en vigueur , un contrat légalement formé vaut au même titre que la loi ;

-Que vu le non respect des clauses du contrat , la demande de réparation des préjudices subis de AR 154 000 000 , pour les manques à gagner est bien fondée , outre la somme de AR 25 000 000 à titre de dommages intérêts pour violation de l' article 5 du contrat de bail ;

-Qu' à l' appui de ses demandes , la requérante a fait verser au dossier :

1- le contrat de bail conclu entre les parties ;

2-une photo et une ordonnance de référé n° 1278 ;

3-une requête afin d'obtenir une autorisation d' assigner à bref délai ;

4-une signification avec assignation à bref délai ;

5- l' Ordonnance n° 724 du 01 février 2016 ;

6-un procès-verbal constatant la fermeture des lieux sans aucune procédure légale ni accord ;

7-actes dit « Fampahatsiahivana , Fitarainana , Fanamarihana ; » en date du 07 décembre 2013 , 28 janvier 2014 , et 25 février 2015 ;

8-une signification de priorité de l' article 5 du contrat de bail et une signification avec cessation de troubles de jouissance dans les lieux ;

En réplique , la Société ZHANG YUN SARLU , par le truchement de son conseil , Me Herimamy RAHARISON Lalaina , Avocat , a soulevé , in limineltis , l' incompetence de la juridiction de céans au profit du tribunal arbitral en vertu de la clause compromissoire faite par les parties à l' article 13 du contrat de bail en date du 30 Septembre 2013 aux motifs que :

-Que les deux parties sont liées par le contrat de bail en date du 30 Septembre 2013 , elles ont fait une clause compromissoire en choisissant le tribunal arbitral comme compétent pour apprécier tout différend qui pourrait s' élever entre les parties relativement à l' exécution ou à l' interprétation du contrat de bail ;

-Que c' est un engagement que les parties au contrat ne pourront exclure ;

-Que nul ne pourrait nier ni disconvenir que les dommages intérêts demandées par la requérante sont relatifs à l' exécution et à l' interprétation du contrat de bail ;

-Que le tribunal de céans doit se déclarer incompetent au profit du tribunal arbitral choisi par les parties pour le règlement de leur litige né du contrat de bail ;

-Qu' en outre , l' article 47 al 3 de la nouvelle loi 2015-037 sur le régime juridique des baux commerciaux prévoit que : « Les litiges relatifs aux baux commerciaux en instance avant l' entrée en

vigueur de la présente loi demeurent régis par l' Ordonnance 60 050 du 22 juin 1960 relative au rapport entre bailleurs et locataires ;

-Qu' ainsi , à titre très subsidiaire , si par impossible , le tribunal de céans viendrait à rejeter l' incompetence du tribunal arbitral choisi par les parties , tout litige issu d' un contrat de bail commercial doit toujours être de la compétence du tribunal civil ;

La requérante , dans ses conclusions ultérieures , a soutenu :

-Qu' il s' agit d'une action en réparation et en dommages intérêts dont la compétence relève uniquement de la juridiction de céans , laquelle peut seule apprécier le quantum des dommages et intérêts à allouer ;

-Que par ailleurs , les demandes de la requérante tendent également à faire constater l' existence d' une concurrence déloyale , qui relève uniquement de la compétence de la juridiction de céans ;

-Que d' après l' article 40 al 2 de la loi 2015 037 sur le régime juridique des baux commerciaux : « à défaut , les contestations découlant de l' application des dispositions de la présente loi sont portées à la requête de la partie la plus diligente , devant le tribunal de commerce dans le ressort duquel sont situés les locaux donnés en bail » ;

-Que dès lors , la présente juridiction demeure compétente pour connaître des demandes de la requérante ;

La Société requise a fait valoir :

-Que l' assignation introduite a avancé une prétendue violation de l' article 5 du contrat liant les parties pour asseoir toute sa demande en réparation ;

-Que c' est seulement après l' exception d' incompetence soulevée par la concluante que la requérante a relevé l' existence d'une concurrence déloyale ;

-Que si c' était le cas , l' action est mal dirigée envers la requérante qui , en tant que bailleuse , ne pouvait être sa concurrente , que la requérante aurait du ester en justice l' autre locataire ;

-Que c' est forcément un litige né du contrat devant être soumis à l' appréciation du tribunal arbitral ;

### DISCUSSION :

#### Sur l' exception :

#### En la forme :

L' exception , soulevée in limine litis , est régulière et recevable ;

#### Au fond :

Dans le présent cas, il est constant que le litige qui oppose les parties concerne l' exécution de l' article 5 du contrat de bail portant sur des locaux à usage commercial qu' elles ont conclu , qu' aux termes duquel : « les lieux loués seront destinés exclusivement à l' usage de snack . Bien noté , seul snack qui pourra exercer ses activités au sein de l' immeuble , et aucun marchand ambulant ne peut guère entrer et à vendre au centre commercial . Il pourra adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires , mais à seule condition expresse de faire connaître son intention au propriétaire et de lui demander son autorisation par acte extra judiciaire . » ;

Pourtant , les parties ont prévues dans le contrat de bail , en son article 13 une clause compromissoire en soumettant leur différend à l' arbitrage ;

Que selon les dispositions de l' article 440 /6 du code de procédure civile , lorsqu' un litige dont un tribunal arbitral est saisi en vertu d' une convention d' arbitrage est porté devant une juridiction d' Etat , celle-ci doit se déclarer incompétente ;

Que par conséquent , il convient de se déclarer incompetent pour régler le litige au profit du tribunal arbitral ;

## Par ces motifs

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

Déclare l' exception recevable en la forme ;

La déclare fondée ;

Se déclare incompetent au profit du tribunal arbitral ;

Laisse les frais et dépens de l' instance à la charge de la requérante , dont distraction au profit de Me RAHARISON Lalaina , 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.