



Jugement commercial

DOSSIER N° : 104/17

RC : 330/17

NATURE DU JUGEMENT : CONTRADICTOIRE

JUGEMENT N° : 229-C

DU VENDREDI 13 OCTOBRE 2017

PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 12 MAI 2017

DELAI DE TRAITEMENT : 5 mois 1 jour

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

Monsieur RAZAFINDRAKOTO Rivoniaina - PRESIDENT-

En présence de : Monsieur RAHARY RAMANANA Charles

Monsieur RASOLOARIMANANA Tsilavina

-JUGES CONSULAIRES-

Assisté de Me RAHARISON Rova

- 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 Me Andrianzanatany Fredericka Banks, Avocat à la cour exerçant au lot 13 A Bis Besarety Antananarivo ;

Requérante comparante et concluante par l'organe de son conseil ;

Et

Société STRAT FORD SARL sise au Golden Center lot IVE 88 Behoririka Antananarivo, ayant pour conseil Me Marianne Pavot Razafinimanana Avocat au Barreau de Madagascar exerçant au 19 rue Ramelina Ambatonakanga Antananarivo ;

Requise comparante et concluante par l'organe de son conseil ;

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :

Où Me Andrianzanatany Fredericka Banks, Avocat à la cour en ses demandes, ses fins et conclusions pour la requérante ;

Où Me Marianne Pavot Razafinimanana Avocat au Barreau de Madagascar pour la requise en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

I. FAITS ET PROCEDURE :

Par exploit d'huissier en date du 28 Avril 2017, servi à la requête de Madame RAVALOMANDA Haingotiana, ayant pour Conseil Maître ANDRIANZANATANY Frederika Banks, Avocat au Barreau de Madagascar, assignation a été donnée à la Société STRAT FORD SARL, ayant pour Conseil Maître Marianne Pavot RAZAFINIMANANA, Avocat à la Cour, d'avoir à comparaître devant le tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- Autoriser la requérante à installer un compteur divisionnaire dans les box 27 et 28 et condamner la requise au paiement des frais d'installation par compensation sur les loyers à venir afin de rétablir l'électricité ;
- Ordonner l'exécution provisoire de l'installation de compteur divisionnaire dans les box 27 et 28 vu l'urgence ;
- Condamner la requise au paiement de la somme de 20.000.000 Ariary à titre de dommages-intérêts pour restriction d'usage, trouble de jouissance et pour la 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 pour le temps où la locataire est privée 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 Maître ANDRIANZANATANY Frederika Banks, Avocat aux offres de droit.

Au soutien de son action, la requérante fait valoir ce qui suit par le truchement de son Conseil :

Depuis 2009, elle est locataire d'un box commercial n°27 de la Société STRAT FORD SARL représentée par Monsieur LIANG XIO YONG, ce moyennant un loyer mensuel de 500.000 Ariary ;

En 2010, elle est devenue locataire d'un second box n°29, moyennant un loyer mensuel de 380.000 Ariary ;

Ce box étant transformé en couloir, la bailleuse l'a remplacé par le box 28 pour un loyer mensuel de 600.000 Ariary ;

En 2015, la bailleuse a augmenté le loyer du box 27 ;

En 2016, les loyers, frais de compteur, frais de sécurité et de nettoyage ont été également augmentés par la bailleuse tout en promettant de ne pas augmenter ceux du box 28 pour l'année 2017 ;

Les parties ont convenu que les révisions de loyer se feront tous les trois ans à 10% et que cet accord verbal est retracé comme suit d'après les reçus de paiement :

Box 27 :

- loyer 2009 : 500.000 Ariary/mois
- loyer 2012 : 550.000 Ariary
- loyer 2015: 605.000 Ariary
- loyer Juillet 2016: 665.500 Ariary

Box 28:

- loyer 2010: 380.000 Ariary
- loyer 2011: 600.000 Ariary (après agrandissement du box)
- loyer 2013 : 690.000 Ariary

La prochaine augmentation est prévue pour l'année 2016 mais c'est le loyer du box 27 qui a été augmenté

Suite à l'incendie de l'immeuble GOLDEN CENTER et suite à la décision de fermeture prise par la Commune Urbaine d'Antananarivo, le contrat de bail a été arrêté le 10 Décembre 2015 puis renouvelé en Juillet 2016 après que la CUA a autorisé la réouverture des lieux ;

Le renouvellement n'a pas pu se faire par écrit car la bailleuse refuse toute rédaction de bail pour ne pas déclarer ses revenus à l'Etat, renouvellement qui est toutefois traçable à travers les reçus de paiement ;

Ce renouvellement de bail est donc soumis à la loi 2015-037 étant conclu à partir du 03 Février 2016 ;

Après à l'ouverture des lieux, la requise a procédé au remboursement des loyers et ses accessoires payés à l'avance correspondant au temps de la fermeture du local en décembre 2015 ;

Outre le loyer, la requérante a payé également à la bailleuse des accessoires de loyer tels que les frais de sécurité, les frais de nettoyage pour chaque box s'élevant à 60.000 Ariary par mois alors qu'en 2015 ces frais s'élevaient à 54.000 Ariary ainsi que les frais de compteur s'élevant à 6 000 Ariary par mois alors qu'en 2015, la requérante a payé 5 000 Ariary par mois pour les frais de compteur ;

Contrairement à ce que la requise avait promis, celle-ci a quand même procédé à l'augmentation des loyers du box 28 ;

La requérante ayant contesté cela, la bailleuse a décidé de couper l'électricité des box 28 et 27 en décembre 2016, refuse de recevoir les loyers versés par la requérante et déclare qu'elle a déjà trouvé un autre locataire qui peut payer le double du loyer ;

Le fait que les locaux sont plongés dans le noir faute d'électricité porte gravement préjudice au commerce de la requérante et porte également atteinte à son droit de jouir des lieux loués ;

Effet, plus la coupure de courant perdure, plus les préjudices irréparables augmentent ;

Pourtant, la requérante a déjà payé les loyers jusqu'au mois de Janvier 2017 avec tous ses accessoires notamment :

Les frais de sécurité et de nettoyage pour une année s'élevant à 1.440.000 Ariary pour les deux box à titre du mois de Juillet 2016 au mois de Juillet 2017 alors que la requérante ne bénéficie même pas d'agent de sécurité ni de femme de ménage pour ses box ;

La somme de 360.000 Ar pour les deux box à titre de frais de compteur pour une année ;

La somme de 1 996 400 Ar à titre des loyers du 20 Octobre 2016 au 19 Janvier 2017 ;

La somme de 2 070 000 Ar représentant les loyers du 20 Octobre 2016 au 19 Janvier 2017 ;

La requérante se prévaut de l'article 9 de la loi n°2015-037 sur le régime juridique des baux commerciaux pour qu'elle soit autorisée à poser un compteur divisionnaire pour rétablir l'électricité dans les box dont les frais d'installation seront supporter par la bailleuse en les compensant sur les loyers à venir ;

En effet, chaque box est constitué de compteur divisionnaire prépayé mais la bailleuse refuse de recharger les cartes prépayées si la requérante refuse l'augmentation des loyers ;

Un tel comportement de la part de la bailleuse va en l'encontre de l'article 10 de la même loi, celle-ci ne peut en effet de son gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés bail ni en restreindre l'usage ;

En outre, d'après l'article 11 de la loi citée ci-dessus, la bailleuse est également responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait ou du fait de ses ayants droit ou préposés ;

Ce trouble de jouissance consiste dans le fait de couper l'électricité qui d'ailleurs expose les marchandises à l'insécurité notamment au vol car il est difficile de les surveiller dans l'obscurité ;

L'urgence est donc caractérisée ;

La requérante se prévaut également de l'article 8 de la loi de 2015 pour dire que les loyers du mois de Décembre 2016 et tous les loyers à payer durant la privation d'électricité devraient être diminués de 40% et que le total des diminutions devrait être compensé sur les loyers à venir ;

Pour appuyer ses prétentions, la requérante verse au dossier les pièces ci-après énumérées :

- Une photocopie de reçu de paiement de loyers, de frais de sécurité et nettoyage du stand n°028 du 20/07/12-19/10/12
- Une photocopie de reçu de paiement de loyer, de frais de sécurité, de nettoyage et de différence caution du stand n°027 du 20/07/12-19/10/13 ;
- Une photocopie de reçu de paiement de loyer du stand n°B027 du 20/10/15-19/01/16 ;
- Une photocopie de reçu de paiement de loyer du stand n°B028 du 20/10/15-19/01/16 ;
- Une photocopie de reçu de paiement de loyer, de frais de sécurité, de nettoyage, de différence caution et frais de compteur du stand n°027 du 20/01/16-19/07/16, 20/07/16-19/01/16, 03/03/16-22/06/16 ;
- Une photocopie de reçu de paiement de loyer, de frais de sécurité, de nettoyage et frais de compteur du stand n°028 du 20/01/16-19/07/16, 20/07/16-19/01/16 ;
- Un écrit intitulé Stand 27 ;

- Un écrit intitulé Stand 28 ;
- Une sommation interpellative en date du 30 Décembre 2016 ;
- Un écrit intitulé : « BEHORIRIKA FIFAVORANT-TSINOVA NIREHITRA, AMAN-JATONY IREO TSENA MAY, Rédaction Midi Madagascar 15 Décembre 2015 » ;
- Un écrit intitulé : « GOLDEN CENTER : FERMETURE POUR NON RESPECT DES NORMES, Rédaction Midi Madagascar 4 Mars 2016 » ;

La requise a été régulièrement représentée par son conseil, mais elle n'a pas conclu.

II. DISCUSSION :

❖ En la forme :

L'assignation a été introduite conformément aux dispositions des articles 135 et suivants du Code de Procédure Civile, il y a lieu de la déclarer régulière et recevable ;

❖ Au fond :

Sur la demande d'installation de compteur divisionnaire

Il est constant et non contesté que la requérante est locataire des box commerciaux n°27 et 28 appartenant à la Société STRAT FORD SARL ;

Il résulte des photocopies des reçus de paiement de loyer, de frais de sécurité, de nettoyage, de différence caution et frais de compteur versées au dossier que un renouvellement du bail a été opéré en Juillet 2016 et en vertu de l'article 47 alinéa 2 de la loi n°2015-037 sur le régime juridique des baux commerciaux, les relations entre les parties sont soumises à cette loi et par conséquent, le présent litige relève de la compétence du tribunal de commerce ;

De l'examen des pièces versées au dossier, notamment de la sommation interpellative en date du 30 Décembre 2016, il ressort que suite à un problème relatif au loyer, la bailleuse a coupé l'électricité alimentant le box occupé par la requérante qui ne peut procéder à la réinstallation du compteur sans l'accord de la bailleuse ;

Un tel comportement de la part de la requise constitue une restriction non justifiée de l'usage des lieux loués et va à l'encontre de l'article 10 de la loi n°2015-037 sur le régime juridique des baux commerciaux qui dispose que : « Le bailleur, ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage. » ;

La demande de la requérante est alors fondée et il y a lieu d'y faire droit.

Sur la demande de dommages-intérêts

Conformément à l'article 11 de la loi n°2015-037 : « Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droits ou de ses préposés. » ;

En l'espèce, ainsi qu'il est développé ci-dessus, la bailleuse a coupé l'électricité des box occupés par la locataire pour des problèmes relatifs au loyer, ce qui constitue une restriction non justifiée de l'usage des lieux loués ;

De ce fait, la demande de la requérante est fondée en son principe mais, compte tenu du délai de la coupure, apparaît excessive quant à son quantum ;

Il y a lieu dès lors de ramener la juste réparation du préjudice à 3.000.000 Ariary et de condamner la requise au paiement de cette somme.

Sur la demande de réduction de 40% du loyer du mois de décembre 2016 et de tous les loyers à payer durant le temps où la locataire est privée d'électricité et sur la demande de compensation :

Ainsi qu'il est développé ci-dessus, la locataire est déjà indemnisée pour le préjudice qu'elle a subi des suites de la privation d'électricité et ne pourra pas alors prétendre à une double réparation pour le même fait générateur de préjudice ;

Par conséquent, il y a lieu de la débouter de ces chefs de demandes.

Sur la demande d'exécution provisoire

Pour justifier l'urgence relative à l'installation de compteur divisionnaire, la requérante soulève que la sécurité des marchandises exposées sont en péril car l'obscurité rend difficile la surveillance contre le vol ;

Il s'ensuit donc que l'urgence est caractérisée dans le présent cas ainsi que l'exige l'article 190 du Code de Procédure Civile ;

Il convient de ce fait d'ordonner l'exécution provisoire du présent Jugement en ce qui concerne l'installation de compteur divisionnaire.

Par ces motifs

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

En la forme

Déclare l'assignation régulière et recevable ;

Au fond

Autorise RAVALOMANDA Haingotiana à procéder à l'installation de compteur divisionnaire dans les box 27 et 28 afin de rétablir l'électricité, ce aux frais de la bailleresse ;

Condamne la société STRAT FORD SARL à payer à la requérante la somme de 3.000.000 Ariary à titre de dommages-intérêts ;

Déboute la requérante de sa demande de réduction de 40% du loyer du mois de décembre 2016 et de tous les loyers à payer durant le temps où la locataire est privée d'électricité et de sa demande de compensation ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent Jugement en ce qui concerne l'installation de compteurs divisionnaires ;

Condamne la requise aux frais et dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître ANDRIANZANATANY Frederika Banks.

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. /.