



Jugement commercial

DOSSIER N° : 191/17

RC : 594/17

NATURE DU JUGEMENT : REPUTE CONTRADICTOIRE

JUGEMENT N° : 232-C

DU VENDREDI 13 OCTOBRE 2017

PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 08 SEPTEMBRE 2017

DELAI DE TRAITEMENT : 1mois 5jours

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 :

Société Groupe IRNA ayant son siège social au lot II M 95 E Ambatobe /DLE lot VB 83 GE Andohanimandrozeza Antananarivo, ayant pour conseil Me Ramaroson Andriamanalina Tantely, Avocat à la Cour, exerçant au lot IVC 159 Ambatomitsangana Andravoahangy Antananarivo ;

Requérante comparante et concluante par l'organe de son conseil

ET

Société de Gestion et d'Exploitation de Madagascar –SGEM ayant son siège social à l'Immeuble KUBE 4^{ème} étage Zone Galaxy Andraharo Antananarivo ;

Requise non comparante ni concluante ;

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :

Oùï Me Ramaroson Andriamanalina Tantely, Avocat à la Cour en ses demandes, ses fins et conclusions pour la requérante ;

Nul pour la requise non comparante ni concluante ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

I. FAITS ET PROCEDURE :

Par exploit d'huissier en date du 22 Août 2017, servi à la requête de Société Groupe IRNA, représentée par sa Gérante ANDRIAMANANARIVO Hantasoà Irène, ayant pour Conseil Maître RAMAROSON ANDRIAMANALINA Tantely, Avocat au Barreau de Madagascar, assignation a été donnée à la Société de Gestion et d'Exploitation de Madagascar (SGEM), d'avoir à comparaître devant le tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- Dire que la SGEM a manqué à ses obligations ;
- Prendre acte du refus de la SGEM de reprendre les clés du local ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail commercial en date du 30 Mai 2016 et ce, à compter du 26 Avril 2017, avec toutes les conséquences de droit ;
- Ordonner à la SGEM de rembourser les deux mois de loyer versé à titre de caution ;
- Condamner la requise aux entiers frais et dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître RAMAROSON Tantely, Avocat aux offres de droit.

Au soutien de son de action, la requérante, par l'intermédiaire de son Conseil, fait exposer ce qui suit :

Un contrat de bail commercial en date du 30 Mai 2016, relatif à la location d'un box à usage de restauration se trouvant dans l'enceinte du bâtiment SMART Tanjombato, a été conclu entre elle et la Société de Gestion et d'Exploitation de Madagascar-SGEM représentée par son Gérant HARDY Teddy ;

Ledit contrat a été conclu pour une durée de 3, 6, 9 ans renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de 3.153.000 Ariary, toutes charges comprises ;

Une caution représentant deux mois de loyer a été versée au moment de la signature du contrat ;

Actuellement, la requérante sollicite la résiliation judiciaire du bail aux motifs que la requise a manqué à son obligation de faire les publicités nécessaires pour faire face au problème de visibilité compromettant la rentabilité du commerce de la requérante dénommé G'rova malgré les courriers et messages de relance dans ce sens ;

En effet, pour inciter la requérante a signé le contrat de bail, la requise s'est engagée à collaborer avec elle pour résoudre le problème ;

En outre, la locataire fait face également à la concurrence déloyale faite par l'un des stands de Food Court dénommé « Bar à Jus » dont la gérante n'est autre que l'épouse du gérant de la SGEM ;

En effet, le Bar à Jus copie les menus proposés par la requérante et que les produits phares du G'rova se trouvent dans la carte du stand voisin ;

Face au loyer exorbitant et les pertes énormes qu'elle a enregistrées, la société requérante a adressé un congé le 03 Octobre 2016 à la société requise ;

Par signification de la lettre intitulée « Résiliation du bail commercial » en date du 10 Avril 2017, la requérante a invité la bailleresse à assister à l'état des lieux de sortie et à la remise des clés prévus le 26 Avril 2017 à 14h30 mais la SGEM s'y est opposée, ne s'y est pas présentée le jour venu et a donné consigne aux responsables présents de ne pas y assister et de refuser la remise de la clé ;

La locataire a déjà effectué tous les travaux de réparation nécessaires pour la remise en état du local loué et elle a définitivement vidé les lieux le 26 Avril 2017 ;

Toutefois, le 24 Juillet 2017, la SGEM lui a signifié les factures du mois de Juillet, Août et Septembre ;

A l'appui des prétentions, la requérante verse au dossier les pièces suivantes :

- Le contrat de bail commercial en date du 30 Mai 2016 ;
- Le préavis de départ en date du 03 Octobre 2016 ;
- Un accusé de réception en date du 04 Octobre 2016 ;
- Signification en date du 10 Avril 2017 ;
- Lettre intitulée « Résiliation de bail commercial » en date du 10 Avril 2017 ;
- Signification en date du 18 Avril 2017 ;
- Réponse de la SGEM en date du 11 Avril 2017 ;
- État des lieux d'entrée en date du 30 Juin 2017 ;
- État des lieux de sortie en date du 26 Juillet 2017 ;
- Signification facture en date du 24 Juillet 2017 ;
- Facture des loyers du mois de Juillet au mois de Septembre 2017 ;

II. DISCUSSION :

❖ En la forme :

L'assignation ayant 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 ;

La requise, bien que régulièrement convoquée, n'a ni comparu ni conclu ;

Par conséquent, il y a lieu de réputer le présent Jugement contradictoire à son égard.

❖ Au fond :

Selon l'article 169 de la Loi sur la Théorie Générale des Obligations : « Si l'un des contractants n'exécute pas ses obligations dans les conditions convenues, l'autre partie peut demander (...) la résiliation judiciaire du contrat (...) » ;

Dans le présent cas, la requérante demande la résiliation du contrat de bail commercial en date du 30 Mai 2016 en faisant valoir que la bailleresse a failli à ses obligations de faire les publicités nécessaires pour résoudre le problème de visibilité du commerce de la requérante et qu'elle subit la concurrence déloyale de la conjointe du Gérant de la SGEM qui copie les menus par elle proposés dans son stand ;

Toutefois, de l'examen des pièces versées au dossier, il ne résulte aucune preuve justifiant l'existence de l'engagement de la bailleresse de faire des publicités pour assurer la visibilité du commerce de la requérante, ni de l'existence de la concurrence déloyale alléguée par la requérante ;

Par conséquent, il y a lieu de débouter la requérante de toutes ses demandes.

Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la requérante, en matière commerciale et en premier ressort ;

Répute contradictoire à l'égard de la requise le présent Jugement;

Déclare l'assignation régulière et recevable ;

Débouter la requérante de toutes ses demandes ;

Laisse les frais et dépens de l'instance à sa charge.

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. /.