



Jugement commercial

DOSSIER N° : 035/17+116/17 RC : 098/17+362/17

NATURE DU JUGEMENT : CONTRADICTOIRE

JUGEMENT N° : 242-C du 27 octobre 2017

PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 17/02/2017

DELAI DE TRAITEMENT : 08 mois 10 jours

Le Tribunal de Commerce d'Antananarivo, à l'audience publique ordinaire du 27 octobre deux mil dix sept, salle numéro sept, où siégeaient :

Madame RAMANANDRAITSIORY Miharimalala - 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 Antananarivo AVARADRANO 103, y faisant élection de domicile, 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

SOCIETE STRAT FORD SARL, Représentée par Sieur LIANG XIAO YONG, sise à l'immeuble dit GOLDEN CENTER lot IVE 88 Behoririka Antananarivo; ayant pour conseil Maître PAVOT;
Requis(e) comparant(e) et concluant (e); par l'organe de son conseil;

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier;
Où la demanderesse en ses demandes, ses fins et conclusions;
Où la requise en ses moyens, fins et conclusions;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS ET PROCEDURE

Madame RAVALOMANDA Haingotiana est locataire de box à usage commercial appartenant à la Société STRAT FORD et soulève un litige de fixation de loyers sur lesquels les parties ne trouveraient pas une entente, ce qui est à l'origine du présent litige ;

Par requête en date du 15 février 2016, Madame RAVALOMANDA Haingotiana ayant pour Conseil Me ANDRIANZANATANY Frederika Banks a attiré la Société STRAT FORD SARL ayant pour conseil Me Marianne PAVOT RAZAFINIMANANA devant le Tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- Désigner un expert pour rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer le loyer ;
- Fixer le loyer des box n°27 et n°28 ;
- Constaté la révision des loyers tous les trois ans suivant l'augmentation retracée sur les reçus ;
- Condamner la bailleuse à payer 10.000.000 Ariary à titre de dommages-intérêts qui seront compensés sur le paiement des loyers à venir et le versement des loyers reprendront à l'issue du règlement de ces dommages-intérêts;
- Condamner la requise aux frais et dépens de l'instance, dont distraction au profit de Me ANDRIANZANATANY Frederika Banks, Avocat aux offres de droit ;

Aux motifs de ses demandes, Madame RAVALOMANDA Haingotiana expose, par l'organe de son Conseil, qu'elle est locataire du box commercial n°27 situé dans l'immeuble dit GOLDEN CENTER sise au Lot IVE 88 Behoririka appartenant à la société STRAT FORD SARL, représentée par LIANG XIAO YONG, et ce depuis l'année 2009 ;

Elle s'acquitte à ce titre d'un loyer de 500.000 ariary par mois mais depuis 2010, les parties ont convenu initialement que la révision du loyer s'effectue tous les trois ans pour un taux de 10% ;

Toutefois, le bailleur refuse qu'il y ait convention commune concernant la fixation du loyer et impose un taux de manière arbitraire ; c'est la raison pour laquelle la désignation d'un expert aux fins de réviser et déterminer le loyer des box 27 et 28 est sollicitée, en vertu de l'article 21 de la loi 2015-037 ;

En outre, elle argue qu'il y a eu renouvellement de bail depuis 2016 entre les parties, ce qui emporte, par conséquent, application de la nouvelle loi et compétence de la présente juridiction;

Pour étayer ses dires, la requérante a versé :

- Un reçu de paiement box 27 : 2010 – 2013 ;
- Un reçu de paiement box 28 : 2010 – 2014 ;
- Un reçu de paiement box 27 du 20 octobre 2015 au 19 janvier 2016 ; box 28 du 20 octobre 2015 au 19 janvier 2016 ;
- Un reçu de paiement box 27 du 20 janvier 2016 au 19 octobre 2016 ;
- Un décompte sur le box 27 ;
- Un reçu de paiement box 28 du 20 janvier 2016 au 19 octobre 2016 ;
- Un décompte sur le box 28 ;
- Une sommation interpellative en date du 30 décembre 2016 ;

Cette procédure est enregistrée sous n°035/17 ;

Par exploit d'huissier en date du 26 avril 2017, à la requête de Madame RAVALOMANDA Haingotiana, ayant pour Conseil Me ANDRIANZANATANY Frederika Banks, assignation a été servie à la Société STRAT FORD SARL ayant pour conseil Me Marianne PAVOT RAZAFINIMANANA d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce de céans, pour s'entendre :

- Désigner un expert pour rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer le loyer ;
- Fixer le loyer des box n°27 et n°28 ;
- Constaté la révision des loyers tous les trois ans suivant l'augmentation retracée sur les reçus ;

- Condamner la bailleresse à payer 10.000.000 Ariary à titre de dommages-intérêts qui seront compensés sur le paiement des loyers à venir et le versement des loyers reprendront à l'issue du règlement de ces dommages-intérêts;
 - Condamner la requise aux frais et dépens de l'instance, dont distraction au profit de Me ANDRIANZANATANY Frederika Banks, Avocat aux offres de droit ;
- La requérante y reproduit ses moyens dans la procédure n°035/17, ce à quoi la défenderesse a répliqué ;

En réplique, la Société STRAT FORD fait valoir, par l'entremise de son Conseil, Me Marianne PAVOT RAZAFINIMANANA, que :

De prime abord, la loi n°2015-037 sur le régime des baux commerciaux ne s'applique pas en l'espèce du fait que la location des stands 27 et 28 remonte à l'année 2009 ;

Elle argue que certes, la requérante n'a pu jouir des locaux durant quelques mois en raison des travaux urgents ordonnés par la Commune Urbaine d'Antananarivo mais il n'y a pas eu renouvellement dans le sens de l'article 47 de la nouvelle loi mais bien suspension du bail, c'est ainsi qu'elle soulève l'incompétence du tribunal de commerce ;

Dans ses conclusions responsives, la requérante réitère qu'il y a eu interruption du bail ainsi que renouvellement avec de nouvelles conditions notamment les augmentations de loyers ;

C'est ainsi que la loi n°2015-037 s'applique à tous les baux renouvelés à partir de la date du 08 décembre 2015 ; ainsi, le présent bail, renouvelé en juillet 2016 est régi par ladite loi ;

Cette procédure est enregistrée sous n°116/17 ;

Par Ordonnance du JME n°139 bis en date du 19 mai 2017, les deux procédures ont été jointes ;

DISCUSSION

I-En la forme

Sur l'irrecevabilité de la demande principale :

L'article 236.1 de la loi n° 2001 - 022 du 09 avril 2003 portant réforme du code de procédure civile édicte que « l'instance est introduite par voie d'assignation lorsque la demande dépasse en principal le montant de 400.000 ariary;

En l'espèce, le premier acte de saisine de la présente juridiction est une requête en date du 15 février 2016 alors que le quantum de la demande est de 10.000.000 ariary, dépasse largement le montant prévu par la loi ;

Bien que par exploit d'huissier en date du 26 avril 2017, la requérante ait voulu régulariser sa saisine, cette régularisation ne peut se faire puisqu'un acte de saisine est le point de départ d'une procédure et en l'espèce, les procédures ont été jointes alors que la première procédure n'ayant pas été radiée, la requête saisit donc le présent tribunal, ce qui est irrégulier ;

Il y a donc lieu de déclarer la demande irrecevable ;

 **Par ces motifs**

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

Vu l'Ordonnance du JME n°139 bis en date du 19 mai 2017 ;

Déclare la demande principale irrecevable ;

Laisse les frais et dépens de l'instance à la charge de Madame RAVALOMANDA Haingotiana, dont distraction au profit de Me Marianne PAVOT RAZAFINIMANANA, 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 par Le Président et le Greffier./.