



Jugement commercial

DOSSIER N° :185/16 RC :623/16
NATURE DU JUGEMENT : CONTRADICTOIRE
JUGEMENT N° : 40-C DU 03 MARS 2017
PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 05 AOUT 2016
DELAI DE TRAITEMENT : 06 MOIS 29 JOURS

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

Madame RAKOTONDRAJERY Salohy – PRESIDENT-
En présence de : Mme SOANANDRASANA Thérésia -- JUGE CONSULAIRE-
Mme RASOLOFOMIAMINA Nauno Philippe -- JUGE CONSULAIRE-
Assistée de Me RAKOTONIAINA Ricka Rotsy -GREFFIER -

Il a été rendu le Jugement suivant :

ENTRE :

Epoux DAMA ANDRIANARISEDO Retaf Arsène et RANAMPY Marie Gisèle, demeurant au Lot IA 228 Tanjombato Antananarivo, ayants pour conseils Mes IALY Tsiorindrainy Laetitia et ANDRIATAHINA Vonjy, Avocats au Barreau de Madagascar, exerçant au lot II H 35 B Anjadindramamy, Antananarivo, en l'étude de qui ils font élection de domicile;

Requérants, comparants et concluants par l'organe de leur conseil ;

Et

-Société TOWERCO OF MADAGASCAR, Sise à la GALAXY Andraharo Antananarivo, ayant pour conseil Me Tahina RANAIVOSON, Avocat, exerçant au 118, Lotissement BONNET IVANDRY Antananarivo;
Requise, comparante et concluante par l'organe de son conseil;

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :

Où les requérants comparants en leurs demandes, leurs fins et conclusions ;

Où la requise en ses moyens, fins et conclusions;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Faits et Procédure :

Suivant exploit d'Huissier en date du 15 Juillet 2016 servi à la requête des époux DAMA ANDRIANARISEDO Retaf Arsène/ RANAMPY Marie Gisèle, assignation a été donnée à la société TOWERCO OF MADAGASCAR (TOM) d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce d'Antananarivo aux fins d'entendre :

- Ordonner la résiliation du contrat conclu le 04/09/2009
- Ordonner à la société TOM de payer aux requérants tous les loyers échus et à échoir, soit depuis Mai 2009 jusqu'à maintenant dont le montant s'élève à CENT QUATRE MILLIONS CENT CINQUANTE QUATRE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX ARIARY (AR 104.154.642,00) ;
- Ordonner à la requise d'enlever tous les équipements implantés sur la propriété dite « TANANAMBONY » TF n° 7402-A sise à Tanjombato ;
- Condamner la requise au paiement de la somme de CINQUANTE MILLIONS D'ARIARY à titre de dommages intérêts pour tous les préjudices subis ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir concernant les loyers impayés et l'enlèvement des équipements ;
- Condamner la requise aux frais et dépens de l'instance dont distraction au profit de Mes IALY Tsiorindrainy Laëtitia et ANDRIATAHINA Vony, Avocats aux offres de droit ;

Moyens et prétentions des parties :

Aux motifs de leurs demandes, les époux DAMA ANDRIANARISEDO Retaf Arsène et RANAMPY Marie Gisèle, par le biais de leurs conseils, font valoir les moyens suivants :

Suivant contrat intitulé « BAIL COMMERCIAL (TERRASSE) » du 04/09/2009, ils ont donné en location à la société MADAMOBIL SA une parcelle de terrasse de 10 m² ainsi qu'une surface au sol de 2m² sur la propriété « TANANAMBONY » TF N° 7402-A sise à Tanjombato pour l'implantation d'un site technique ;

Le contrat a été consenti pour une durée de 10 ans et accepté pour un loyer de 780.000 MGA /mois payable par virement bancaire et augmenté au plafond de 10% par an ;

Malheureusement, la société MADAMOBIL SA n'a pas pu honorer ses obligations depuis le mois de mai 2009 jusqu'à maintenant ;

Le 21 mars 2014, Le Tribunal de première instance d'Antananarivo a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation des biens à l'encontre de MADMOBIL SA et par la suite, le 22/12/2014, ils ont procédé à la déclaration de leur créance ;

Pourtant, MADMOBIL, par le biais de son syndic, a donné mandat à TOM SA de négocier avec eux le dédommagement des arriérés de loyers existants ainsi que le transfert de bail à son profit ;

Plusieurs négociations ont été échangées mais sans résultat ;

La société TOM SA n'a plus donné suite et est restée muette depuis la dernière lettre envoyée par les requérants en date du 10/02/2016 ;

Une sommation de payer la somme de 104.154.642AR représentant les arriérés de loyers avec les augmentations annuelles convenues lui a été servie le 21 Juin 2016 mais elle refuse de les honorer ;

Malgré ces faits, les équipements restent encore implantés sur la propriété des requérants ;

Actuellement, ils veulent résilier le contrat en vertu de l'art 165 de la LTGO ;

Par ailleurs, ils ont subi de grandes pertes financières suite au non-paiement des loyers depuis mai 2009 et suite aux fausses promesses de la part de TOM ;

Compte tenu de l'ancienneté de la créance et la mauvaise foi de la requise, ils s'estiment avoir le droit de demander des dommages intérêts ;

A l'appui de leurs demandes, ils versent au dossier les pièces suivantes :

- Contrat de bail commercial en date du 09/09/2009
- Jugement n°96-C du 21/03/2009
- Déclaration de créance en date du 22/12/2014
- Mandat en date du 15/09/2015
- Lettre en date du 10/02/2016
- Sommation de payer du 21/06/2016

En réplique, la société TOM fait soulever in limine litis l'incompétence du Tribunal de commerce au profit du Tribunal civil en arguant que s'agissant d'un litige portant sur un bail commercial conclu en 2009, c'est encore l'ordonnance n°60-050 du 22 Juin 1960 qui s'applique et l'art 31 de cette ordonnance prévoit que « Les contestations relatives à l'application de la présente ordonnance sont à défaut d'accord entre les parties portées devant le Tribunal civil de la situation de l'immeuble » ;

Par ailleurs, elle prétend également l'irrecevabilité de la demande aux motifs que l'action des requérants est consécutive à la procédure de liquidation des biens de la société MADAMOBIL SA et en application de l'art 71 de la loi n° 2003-042 du 03/09/2004 sur les procédures collectives d'apurement du passif, « la décision d'ouverture suspend ou interdit toute action en justice individuelle de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement au dit jugement et tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent... » ;

Les requérants devraient présenter leur réclamation auprès du syndic désigné par le Tribunal et entrer dans la masse des créanciers ;

A titre subsidiaire, la requise fait conclure que :

L'action des requérants est mal dirigée ;

En effet, dans le cadre de la liquidation de la société MADAMOBIL SA, le syndic a lancé un appel d'offres restreint le 14/12/2014 à la suite duquel TELMA SA a fait une offre de rachat de ses infrastructures ;

Le Juge commissaire, par l'ordonnance n° 3638 du 20 Avril 2015 a autorisé la vente du lot de 40 pylônes appartenant à MADAMOBIL SA et a fixé le dédommagement des bailleurs à la somme de AR 2.000.000,00 en cas de non reconduction du bail et à AR 5.000.000AR en cas de reconduction du bail ;

Le 22/04/2015, l'acte de vente des infrastructures a été établi avec le syndic ;

Par une lettre en date du 15/09/2015, le syndic désigné a donné mandat à la société TOM SA pour négocier avec les propriétaires/bailleurs des terrains sur lesquels sont installés les actifs de MADAMOBIL SA en liquidation, du dédommagement sur les arriérés de loyers et le transfert du bail à son profit ;

Par divers courriers, les requérants ont formulé leur refus sur les conditions qu'elle a proposées pour la reprise du bail et le 21 juin 2016, ils l'ont sommé de payer la somme totale de AR 104.154.642,00 représentant les loyers impayés et le coût de l'exploit d'Huissier ;

Le mandat donné par le syndic de MADAMOBIL SA en liquidation lui permet seulement d'agir au nom et pour le compte de son mandant, lequel leur reste seul redevable et il n'était jamais question de transfert du passif du mandant au mandataire ;

L'art 1984 du Code civil dispose que « Le mandat est l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. » ;

Par ailleurs, les négociations relatives à la reconduction du bail n'ont pas abouti et aucun nouveau contrat n'a été signé entre les parties ;

Elle n'a jamais reçu la lettre en date du 10 Février 2016 produite par les requérants ;

Bien que sachant pertinemment qu'aucun engagement ne leur lie à TOM SA, les requérants l'ont quand même assigné en justice et de ce fait, il s'agit d'un acte purement malicieux et de mauvaise foi qui dégénère en faute car son image est injustement atteinte et des pertes en frais de défense et administratif ont été enregistrées ;

De tout ce qui précède, aucune responsabilité ne peut être retenue contre elle et en application de l'art 3 du code de procédure civile, elle est en droit de réclamer des dédommagements et sollicite à ce titre la somme de AR 100.000.000,00 ;

Au soutien de ses défenses, elle verse au dossier les pièces ci-après :

- Jugement n°96-C du 21/03/2014
- Ordonnance n° 3638 du 20 Avril 2015 du Juge commissaire
- Ordonnance n° 5844 du 11/06/2015
- Lettre en date du 15/09/2015 portant mandat
- Divers courriers
- Sommation de payer en date du 21/06/2016

Dans leurs conclusions responsives, les requérants font rétorquer que :

S'agissant de l'incompétence soulevée par la requise, il importe de souligner que du fait que la société MADAMOBIL SA est en liquidation des biens, il n'y a plus lieu de donner un congé commercial ;

En outre, le Tribunal de commerce est le seul compétent pour statuer sur le présent litige du fait de l'existence du jugement n° 96-C du 11/12/11 ;

Quant à l'irrecevabilité soutenue par la requise, l'art 71 de la loi sur les PCAP ne régit que la relation entre les requérants et MADAMOBIL SA et ne concerne point la TOM SA ;

Le mandat conféré à la requise est très claire dans la mesure où il y est écrit noir sur blanc que « la société MADAMOBIL SA donne pouvoir à la société TOM SA à l'effet de négocier avec les propriétaires/bailleurs des terrains sur lesquels sont installés les actifs de la société MADAMOBIL SA en liquidation, le dédommagement sur les arriérés de loyers existant ainsi que le transfert de bail au profit de la société TOM » ;

La présente procédure concerne le dédommagement sur les arriérés de loyers ;

Quant au véritable fond de l'affaire, 40 pylônes d'un montant de AR 600.000.000,00 ont été vendues à la société TELMA et ayant reçu cette somme, le syndic a donné mandat à la société TOM de procéder au dédommagement de tous les arriérés de loyers de la société MADAMOBIL SA ;

Par la suite, pour des raisons de convenance familiale, ils ont fait une déclaration de non transfert de bail et une réclamation de dédommagement le 11/11/2015 ;

En réponse, la requise leur a adressé une lettre de proposition des conditions du bail le 08/02/2016 et suivant leur lettre en date du 10 Février 2016, ils ont accepté la proposition mais ont seulement recommandé à ce que le montant du loyer mensuel soit fixé à AR 1.500.000,00 au lieu de AR 1.000.000,00 et l'avance à payer de 6 mensualités au lieu de 12 ;

La requise n'y a plus donné suite ;

La mauvaise foi de la requise est manifeste en ce que ses installations sont encore implantées sur leur toit alors qu'elle refuse de payer les arriérés de loyers ;

Concernant la demande de dommages intérêts, le Tribunal n'est pas un moyen pour se procurer de l'argent et c'est aberrant de la part de la requise de demander de telle somme, aucun dommage n'étant prouvé tout au long de la procédure ;

DISCUSSION :

En la forme :

L'assignation a été servie en respect des dispositions des articles 135 et suivants du Code de procédure civile ;

Par conséquent, il convient de la recevoir ;

Les exceptions ont toutes été soulevées conformément à l'art 11 du code de procédure civile ;

En conséquence, il convient de les recevoir ;

- Sur la compétence :

La société TOM SA a soulevé l'incompétence du Tribunal de commerce au profit du Tribunal civil aux motifs que la présente action est relative à un bail commercial conclu en 2009 et régi par l'ordonnance n° 60-050 du 22/06/1960, laquelle en son art 31 donne compétence au Tribunal civil ;

Effectivement, dans leur assignation, les requérants demandent la résiliation du bail conclu en 2009 et le paiement des loyers impayés depuis 2009 jusqu'à présent ;

Certes aux termes de l'art 73 du Code de procédure civile, « Les tribunaux de commerce..... ont compétence pour statuer : 1°...2° ... 3° En matière de faillite et de règlement judiciaire (redressement judiciaire et liquidation des biens);... » mais il importe de souligner que la présente action concerne plutôt un litige relatif à un bail commercial qu'un litige afférent aux procédures collectives d'apurement du passif et pourtant, le bail est régi par un texte particulier qui prévaut sur les dispositions générales du Code de procédure civile;

Par ailleurs, c'est la société TOM SA qui est traduite en justice mais non pas la société MADAMOBIL SA en liquidation ;

Comme le bail dont la résiliation est demandée a été conclue le 04/09/2009 et aucune preuve n'a été rapportée pour justifier son renouvellement malgré l'échange de correspondances relatives aux conditions du nouveau bail, celui-ci demeure par conséquent toujours régi par l'ordonnance 60-050 du 22/06/2009 et ce en vertu de l'art 47 de la loi n° 2016-037 du 03 Février 2016 ;

En effet, les parties ne se sont pas encore clairement mises d'accord sur l'une des conditions essentielles du nouveau bail à savoir le prix du loyer mensuel ;

De tout ce qui précède, le Tribunal de commerce ne peut que se déclarer incompétent au profit du Tribunal civil ;

Par ces motifs

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

Reçoit l'assignation, en la forme.

Se déclare incompétent au profit du Tribunal civil.

Met les frais et dépens à la charge des requérants.

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./.