



Jugement commercial

DOSSIER N° : 314/16 RC : 1032/16

NATURE DU JUGEMENT : CONTRADICTOIRE

JUGEMENT N° : 61-C DU 06 AVRIL 2017

PREMIER APPEL DE LA CAUSE : 15/12/16

DELAI DE TRAITEMENT : 03 MOIS 23 JOURS

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

Madame RAKOTONDRAJERY Salohy - PRESIDENT-
En présence de : Mme Ony Lalaina ANDRIANASOLONDRAIBE-- JUGE CONSULAIRE-
Mr RAKOTOMIAMINA Nauno Philippe -- JUGE CONSULAIRE-
Assistée de Me RAKOTONIAINA Ricka Rotsy -GREFFIER -

Il a été rendu le Jugement suivant :

ENTRE :

Société CIVILE IMMOBILIERE ROVA SARL, ayant son siège social au lot IVE 88 Ter Behoririka, représentée par son gérant statutaire sieur CHUNG CHUNG KEUNG, demeurant au Lot IVS 13 Antanimena, y faisant élection de domicile à l'Etude de son conseil Me Andonirina Ranaivomaria, Avocat au Barreau de Madagascar, exerçant au Lot III K 31 Bis Andavamamba Antananarivo ;
Requérante, comparante et concluante par l'organe de son conseil ;

Et

Dame RAELIHARISOA Jenny Sandra, demeurant au lot IVE 35 Behoririka Antananarivo
Requise, comparante et concluante;

LE TRIBUNAL

Vu toutes les pièces du dossier :
Où la requérante comparante en ses demandes, 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 02 Décembre 2016 servi à la requête de la société civile immobilière ROVA SARL, assignation a été donnée à dame RAELIHARISOA Jenny Sandra d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce d'Antananarivo aux fins d'entendre :

- Prononcer la résiliation de plein droit du bail commercial du 17 juillet 2015 pour non-paiement de loyers ;
- Ordonner en conséquence l'expulsion de la requise du stand T 227 à Behoririka près Lot IVE 88 Ter Antananarivo ainsi que tout occupant de son chef au besoin manu militari et en cas de fermeture des lieux, en ordonner l'ouverture en présence d'un Huissier de justice après inventaires s'il y a lieu ;
- Condamner la requise à lui payer la somme de **DIX HUIT MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE CINQ ARIARY (AR 18.387.965,00)** représentant les loyers impayés d'août 2014 au mois de Novembre 2016 ainsi que ceux échus et à échoir jusqu'à parfaite libération des lieux, outre les intérêts de droit à compter du commandement de payer du 20/10/16 ;
- Condamner la requise à lui payer la somme de AR 6.000.000,00 à titre de dommages intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Laisser les frais et dépens de l'instance à la charge de la requise dont distraction au profit de Me RANAIVOMARIA Andonirina, Avocat aux offres de droit ;

Moyens et prétentions des parties :

Aux motifs de ses demandes, la société requérante fait valoir les moyens suivants :

Suivant contrat de bail commercial en date du 11/10/11 qui se poursuit par tacite reconduction, elle a donné en location au profit de la requise le stand n° T227 sis à l'AVANCE CENTER Tsiazotafa ;

La nouvelle loi n° 2015-037 du 08/12/2015 relative aux baux commerciaux prévoit dans son article 47 alinéa 2 que « Les baux commerciaux renouvelés ou conclus antérieurement à la présente loi restent soumis à la législation antérieure jusqu'à leur renouvellement ou leur extinction, ainsi l'ordonnance n° 60-050 du 22 Juin 1960 régit le présent litige ;

L'art 24 de ladite ordonnance stipule que « Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement à payer demeuré infructueux. Ce commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. » ;

Un commandement de payer régulier a été servi à dame RAELIHARISOA Jenny le 20/10/16 ;

Par ailleurs, l'art 2 du contrat prévoit que le défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, laquelle est fixée au 5^{ème} jour du mois, entraîne la résiliation de plein droit du contrat ;

Une pénalité de retard est même prévue à raison de 5% du loyer ;

Malgré le commandement du 20/10/16, rien n'a été payé ;

Le montant réclamé représente les loyers du mois d'août 2014 au mois de novembre 2016 soit 28 mois et la majoration de 5% ainsi que le coût du commandement de payer ;

Aux termes de l'art 169 de la LTGO, si l'un des contractants n'exécute pas ses obligations dans les conditions convenues, l'autre partie peut demander la résolution ou la résiliation judiciaire du contrat, et éventuellement des dommages intérêts ;

En l'espèce, il y a violation des obligations contractuelles et la jurisprudence est constante en ce que « En cas de violation des obligations contractuelles en matière de location commerciale, le bailleur n'est pas tenu de donner un congé au préalable. » ;

Le recouvrement de la créance est en péril eu égard à la résistance et la mauvaise foi de la débitrice et l'exécution provisoire et l'allocation de dommages intérêts se trouvent de ce fait justifiées ;

A l'appui de son action, la société ROVA SARL verse au dossier les pièces suivantes :

- Contrat de bail en date du 11/10/11
- Situation du stand T227
- Commandement de payer du 20/10/16

En réplique, la requise sollicite par avant dire droit la désignation d'un expert aux fins d'évaluer la valeur locative des lieux en arguant que :

Elle s'est pliée aux augmentations abusives de loyers opérées par le bailleur ;

En effet, le loyer a été fixé de façon unilatérale par le bailleur pour un montant de AR 606.144,00 ;

Malgré la crise économique que traverse le pays, elle s'est efforcée de payer tant bien que mal le prix du loyer ;

Normalement, si l'une des parties n'est pas d'accord, le prix du loyer doit être fixé par le Tribunal ;

Malgré tout, elle tient à payer ses loyers mais sollicite un délai pour s'exécuter ;

De ce fait, il n'y a plus aucune raison pour résilier le contrat ;

Le changement brusque de régime en 2009 a laissé de grave séquelle sur la consommation et entraîne une triste conséquence sur le pouvoir financier des opérateurs économiques même de bonne foi ;

Dans ses conclusions ultérieures, la société ROVA fait soutenir qu'il n'y a pas de contrat forcé, la requise veut seulement induire en erreur le Tribunal alors qu'elle a signé le contrat le 20/10/11 ;

Il n'appartient pas au Tribunal de fixer le prix du loyer dans la mesure où les parties y ont déjà procédé dans leur convention ;

Par ailleurs, il n'est plus question de désignation d'expert puisque l'art 1^{er} du contrat stipule que la défenderesse accepte l'ensemble du bien décrit ci-dessus, en parfait état locatif, et le preneur le reconnaît comme tel après état des lieux en signant le présent contrat ;

L'art 123 de la LTGO prévoit que le contrat légalement formé s'impose aux parties au même titre que la loi ;

Le Tribunal ne manquera pas de constater la mauvaise foi manifeste de la requise ;

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 ;

- Sur la compétence :

Comme la société ROVA SARL a signalé elle-même dans sa requête jointe à l'assignation introductive d'instance, le présent litige reste soumis à l'Ordonnance n° 60-050 du 22 juin 1960 malgré la nouvelle loi sur les baux commerciaux car le bail a été conclu le 11 Octobre 2011 et son dernier renouvellement est intervenu le 30 septembre 2015 ;

L'art 31 de l'ordonnance n° 60-050 attribue pourtant la compétence au Tribunal civil ;

De tout ce qui précède et en tant que juridiction d'exception, 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./.