**UNION DES COMORES**

**Unité-Solidarité-Développement**

**TRIBUNAL COMMERCIAL**

**DE MORON**I

------------------

**JUGEMENT N° 24/19**

**Du: 09/09/2019**

**La SOCIETE TOUT POUR LA CONSTRUCTION (TPC) SARL, ayant son siège social à Moroni-Hadoudja, représentée par son Gérant, Monsieur Housseanly SABIRALY,** **Ayant pour Conseil, le Cabinet ITIBAR, Avocats associés, sous le ministère de Maître Aïcham ITIBAR, Avocate à la Cour ;**

**CONTRE**

**- Madame ROOKSANA MONMOD, demeurant à Moroni, de nationalité comorienne**;

**- Monsieur RAFIK MONMOD, de nationalité comorienne, demeurant à Moroni, tous deux ayant pour conseil, Maître Djamal El-Dine BACAR, Avocat à la Cour ;**

**-------------------**

A l'audience Publique du Tribunal de Première Instance de Moroni, tenue le neuf septembre deux mil dix-neuf, statuant en commerciale et en premier ressort ;

Par **ALI MOHAMED DJOUNAID**, Présidant l'audience, avec **ALIAMANE ALI ABDALLAH** et **MOHAMED SAID** **TOCHA**, Juges assesseurs ;

Assisté par Maitre **ATHOUMANI SAID**, Greffier tenant la plume.

**ENTRE**

**La SOCIETE TOUT POUR LA CONSTRUCTION (TPC) SARL, ayant son siège social à Moroni-Hadoudja, représentée par son Gérant, Monsieur Housseanly SABIRALY,** **Ayant pour Conseil, le Cabinet ITIBAR, Avocats associés, sous le ministère de Maître Aïcham ITIBAR, Avocate à la Cour ;**

**–----------------- *Demanderesse d’une part*  ------------**

**CONTRE**

**- Madame ROOKSANA MONMOD, demeurant à Moroni, de nationalité comorienne**;

**- Monsieur RAFIK MONMOD, de nationalité comorienne, demeurant à Moroni, tous deux ayant pour conseil, Maître Djamal El-Dine BACAR, Avocat à la Cour ;**

**–---------------- *Défendeurs d’autre part* ------------- ;**

**LE TRIBUNAL**

-Vu l'acte introductif d'instance ;

-Vu les parties en leurs explications ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit de Maitre Ibrahim SOO en date du 09 mars 2019, la société Tout Pour la Construction (TPC) donne assignation à Madame Rooksana MONMOD pour s’entendre :

- Recevoir la société Tout Pour la Construction (TPC) en ses demandes et les déclarer bien fondées ;

- Constater qu’il y a eu une tacite reconduction du bail entre les parties ;

- Ordonner le maintien de la société TPC dans les lieux loués jusqu’à la fin de son bail ;

- Condamner les défendeurs aux dépens ;

Attendu que la requérante, a soutenu qu’à l’appui de ses prétentions, avoir conclu un bail commercial avec Rooksana MONMOD en date du 11 octobre 2016 moyennant un loyer mensuel initial de deux cent cinquante mille (250.000fc) francs pour une durée de trois (03) mois renouvelable ;

Attendu qu’après être arrivé à terme de ce premier contrat, les défendeurs n’ont pas donné congé du bail, mais bien au contraire, le bail a été tacitement reconduit, sans formalités autres jusqu’à ce jour ;

Qu’en plus, les défendeurs ont exigé plusieurs augmentations de loyer, au mépris des dispositions de l’AUDCG depuis la reconduction du bail, ceux-ci étant actuellement à hauteur de sept cent cinquante mille (750.000fc) francs ;

Que la requérante est surpris de se voir recevoir la notification d’un préavis par le truchement du Conseil des défendeurs ; Que pourtant la requérante a exploité les locaux depuis plus de deux (02) ans en respectant scrupuleusement ses obligations, son droit à renouvellement s’étant au moins à trois (03) années encore, soit plutôt à la date du 31 juillet 2021 ; Que si par extraordinaire, les défendeurs prétendaient à un droit au congé, la demanderesse invite respectueusement le Tribunal à se conforter des dispositions de l’article 127 de l’AUDCG et il n’en est pas le cas, car les bailleurs n’exigent aucun motif prévu par cette dispositions pour s’opposer au droit au renouvellement du bail ;

Attendu que par conclusion en date du 13/05/2019, le conseil des défendeurs a soutenu qu’ils s’opposent à la reconduction tacite du contrat de bail car ses clients ont respecté les conditions imposées par les dispositions de l’article 183 de l’acte uniforme portant droit commercial général (AURG) car une mise en demeure de quitter les locaux dans 06 mois a été envoyé à la requérante afin les requis puissent récupérer les locaux, effectuer des différentes réparations ;

**SUR CE**

**Sur la demande principale :**

Attendu que la requérant sollicite du tribunal que son contrat de bail soit reconduit après avoir passé dix (10) ans ces locaux ;

Attendu qu’il résulte de l’article 123 que : « *le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l’activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimal de deux (02) ans.*

*Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.*

*En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois (03) ans.*

*En cas de renouvellement pour une durée indéterminée, les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six (06) mois* » ;

Que l’article 127 stipule que : « *le bailleur peut s’opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d’indemnité d’éviction, dans cas suivants :*

*\* s’il justifie d’un motif grave et légitime à l’encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister soit dans l’inexécution par le locataire d’une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l’exploitation de l’activité ; Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d’huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d’établir la réception effective par le destinataire, d’avoir à les faire cesser.*

*\* S’il envisage de démolir l’immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.*

*Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu’au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d’un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l’immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s’il n’est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l’indemnité d’éviction prévue à l’article 126 du même code*» ;

Attendu qu’il résulte des pièces de la procédure que les requis ont envoyé un préavis de 06 mois afin que la requérante quitte les lieux loué ; Que suivant les dispositions de l’article 123 AUCDG, les requis ont observé mutuellement les conditions posées par les articles sus indiqués ;

Qu’il convient de rejeter les demandes formulées par la requérante comme mal fondées en application des dispositions combinées des articles 123 e 127 AUCDG ;

**Sur l’indemnité d’éviction :**

Attendu que subsidiairement la requérante a sollicité, à défaut de reconduire le bail, la somme d’un milliard (1.000.000.000fc) de francs à titre d’indemnité d’éviction visé par l’article 126 AUCDG ;

Attendu qu’il a été dit ci-haut que, les requis ont observés les conditions prévues par les dispositions de l’article 123 AUCDG ; Qu’il convient de rejeter la demande d’indemnité d’éviction soulevée par le conseil de la requérante ;

**Sur les dépens :**

Attendu qu’il y a lieu de mettre les frais et dépens de l’instance à la charge de la société Tout Pour la Construction (TPC) ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l’égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort ;

**En la forme :**

- Reçoit en la forme les demandes formulées par la société Tout Pour la Construction (TPC) ;

**Au fond :**

- Rejette l’ensemble des demandes formulées par la société Tout Pour la Construction (TPC) comme étant non fondées ;

- Laisse les frais et dépens à la charge de la société Tout Pour la Construction (TPC).

***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.***