

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°131
Du 05/07/2023**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Dame ATSU-
AKPOTO KAYI**
CONTRE

**MONSIEUR
BOUBACAR
Tidjani**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 Juillet 2023

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 05 Juillet Deux mille vingt-trois, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **Monsieur OUMAROU Garba et Nana Aichatou ABDOU ISSOUFOU**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **ABDOU DJIKA Nafissatou, Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Dame ATSU-AKPOTO KAYI : née le 31/12/1963 à VOGAN-SOPE au Togo, demeurant à Niamey, de nationalité Togolaise, Téléphone : 96.87.37.05, profession promotrice du restaurant maquis du centre, assistée de Maître Mazet Patrick, Avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu ;

**DEMANDEUR
D'UNE PART**

ET

MONSIEUR BOUBACAR Tidjani : demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne, profession Directeur General de la société CPRESS, ayant son siège social à Niamey, Tel : 96 71 18 54 ;

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par assignation en nullité de préavis en date du 19 Avril 2023, Dame ATSU AKPOTO KAYI attrayait le nommé Boubacar Tidjani par devant le tribunal de céans pour s'entendre :

En la forme :

- Déclarer le tribunal de commerce compétent ;
- Recevoir Dame Atsu Akpoto Kayi en son action régulière ;

Au fond :

- Dire et juger que le préavis donné n'est pas conforme aux articles 123 et 125 de l'AUDCG ;
- En conséquence, déclarer nul et non avenue le préavis d'un (1) mois notifié le 18 Janvier 2023 à Dame Atsu Akpoto Kayi ;
- Condamner le sieur Boubacar Tidjani aux dépens ;

A l'appui de son assignation, la demanderesse expose qu'elle est locataire d'un terrain bâti sis à Niamey d'une superficie de 10 60 m², ilot E lot 9 objet du titre foncier N°2109 en République du Niger appartenant aux héritiers de Feu Fernandé Keita depuis le 01 Novembre 1994.

Etant promotrice du restaurant maquis du centre qu'elle exploitait dans ladite maison à des fins commerciales. De ce fait, elle est une opératrice économique car exerçant une activité commerciale.

Contre toute attente, elle avait reçu le 18 Janvier 2023, une mise en demeure de quitter la maison qu'elle louait dans un délai de 03 mois à la demande du nommé Boubacar Tidjani, nouvel acquéreur de la maison suivant vente notarié en date du 05 Janvier 2023 ;

A l'appui de ses prétentions, elle soutient que son bail est à usage professionnel et qu'elle a droit à un préavis de 6 mois conformément à l'article 125 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général qui dispose que « dans le cas du bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six (6) mois à l'avance » ;

Par conclusions en défense datées du 05 Mai 2023, le défendeur Monsieur TIDJANI Boubacar demande au tribunal de :

- Se déclarer incompétent ;
- Rejeter la demande de nullité de préavis ;
- Condamner la demanderesse à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA pour toute cause de préjudices confondus ;
- La condamner en outre aux entiers dépens ;

A l'appui de ses conclusions, il expose que suivant vente notariée en date du 05/01/2023, il avait acquis une maison auprès des héritiers de feu Fernandé Keita.

Après cette vente et en sa qualité du nouveau propriétaire de la maison, il avait fait servir par voie d'huissier, une mise en demeure de quitter la maison dans un délai de trois (3) mois à dame ATSU le 18 Janvier 2023 car il voulait aussi l'utiliser pour les besoins de sa société.

Depuis cette mise en demeure, la défenderesse a non seulement refusé de quitter la maison mais aussi cessé de payer les frais de loyer.

Il conclut que le bail querellé est un bail à usage mixte qui demeure régi par l'ordonnance n°96-16 du 18 Avril 1996 portant code des baux et loyers et que le délai de préavis pour ce type de bail est de 3 mois non 6 mois, conformément à l'article 32 de l'ordonnance susvisée qui prévoit que « si les parties n'ont pas fixé la durée du contrat, il peut être mis fin au contrat par accord entre les parties ou en notifiant à l'autre partie un préavis de 3 mois si le congé est donné par le bailleur et d'un mois si le congé est donné par le locataire ».

En outre, Il verse au dossier un procès-verbal de constat d'huissier prouvant que l'immeuble litigieux sert d'habitation à la demanderesse et en même temps des locaux pour ses activités commerciales, ce qui confère le caractère mixte audit bail.

Motifs de la décision

En la forme

Sur l'exception d'incompétence soulevée par le défendeur

Attendu que le nommé Boubacar Tidjani soulève l'incompétence du Tribunal de céans au motif que le bail litigieux est à usage mixte qui demeure régi par l'ordonnance de 1996 portant code des baux et loyers ;

Mais attendu qu'il ressort de l'article 17 de la loi n°2019-01 du 30 Avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence, la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger que « Les tribunaux de commerce sont compétents pour

connaître : des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil lorsque dans ce dernier cas le commerçant est demandeur » ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que la demanderesse est une opératrice économique qui exploite un restaurant dénommé maquis du centre depuis 32 ans ;

Attendu en outre qu'il résulte des pièces du dossier que le défendeur lui-même a la qualité d'un commerçant ;

Que dès lors, il y'a lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par Boubacar Tidjani comme étant mal fondée et de se déclarer compétent ;

Sur le caractère de la décision

Attendu que la demanderesse a été représentée à l'audience par l'organe de son conseil Me Mazet Patrick ;

Attendu que le défendeur a été représenté à l'audience ; qu'il y a dès lors lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Sur la recevabilité de l'action de dame Atsu Akpoto Kayi

Attendu que l'action de dame Atsu Akpoto Kayi a été introduite dans les forme et délai légaux ; Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande d'annulation de préavis

Attendu que dame Atsu Akpoto demande au tribunal l'annulation du préavis de trois (3) mois qui lui avait été donné par Boubacar Tidjani, pour non-conformité à l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Qu'elle soutient que son bail est un bail à usage professionnel et de ce fait, le défendeur devait lui donner un préavis de 6 mois en lieu et place de 3 mois ;

Mais attendu qu'il ressort d'un constat d'huissier daté du 26 Avril 2023 que dame Atsu Akpoto Kayi exploite un restaurant dans la cour de sa concession en aménageant un hangar à cet effet ;

Attendu qu'à l'analyse du procès-verbal de constat susvisé, il ressort que la même concession, sert d'habitation à dame Atsu Akpoto Kayi, son mari et toute sa famille ; ce qui donne à son contrat la nature d'un bail à usage mixte qui est

défini par l'ordonnance n°96-16 du 18 Avril 1996 portant code des baux et loyer comme un bail d'habitation et professionnel à la fois ;

Qu'il résulte de l'article 4 de l'ordonnance n°96-16 du 18 Avril 1996 portant code des baux et loyers que « nonobstant toute disposition contraire, la présente ordonnance s'applique aux locations de biens usage d'habitation, ou usage mixte : professionnel et d'habitation » ;

Que dès lors, le congé en matière dudit bai est régi par l'ordonnance précitée et non par les dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme portant droit commercial général qui ne régit que le bail à usage professionnel exclusivement ;

Qu'il découle de l'article 32 de l'ordonnance n°96-16 du 18 Avril 1996 portant code des baux et loyers que « si les parties n'ont pas fixé la durée du contrat, il peut être mis fin au contrat par accord par accord entre les parties ou en notifiant à l'autre partie un préavis de 3 mois si le congé est donné par le bailleur et d'un mois si le congé est donné par le locataire » ;

Qu'en l'espèce, il est constant que le nommé Boubacar Tidjani avait, par le biais d'un huissier de justice, a fait servir à dame Atsu Akpoto le 18/01/2023, une mise en demeure de quitter les locaux dans un délai de trois (3) mois conformément à la loi ;

Que dès lors, c'est à tort qu'elle demande au Tribunal d'annuler un tel délai ; qu'il y'a lieu de rejeter sa demande comme étant mal fondée ;

Sur la demande reconventionnelle

Attendu que le défendeur demande au tribunal de céans la condamnation de dame Atsu Akpoto Kayi au paiement d'un montant de 1.00.000 F CFA à titre des dommages-intérêts pour préjudice moral et 500.000 F CFA pour instance abusive ;

Attendu qu'il ressort de l'article 15 du code de procédure civile que « l'action malicieuse, vexatoire, dilatoire, ou qui n'est pas fondée sur des moyens sérieux, constitue une faute ouvrant droit à réparation » ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le défendeur a fait servir une mise en demeure de quitter les lieux à la demanderesse en date du 18 Janvier 2023 ;

Que dame Atsu Akpoto a attendu par mauvaise foi l'expiration du délai de trois (3) mois à elle donné pour traduire le défendeur par devant la juridiction de céans par assignation en date du 19 Avril 2023 en demandant non seulement

l'annulation du préavis qu'elle a déjà épuisé mais aussi de lui accorder 6 mois à nouveau ;

Que cette attitude prouve à suffisance la mauvaise foi de la demanderesse qui aurait dû agir à temps pour contester le préavis qui lui avait été donné, si véritablement elle trouvait ledit préavis non conforme à la loi ;

Qu'il y'a lieu par conséquent de la condamner au paiement d'un montant de 300.000 F CFA pour action dilatoire et de débouter le défendeur du surplus de sa demande ;

Sur les dépens

Attendu qu'aux termes de l'article 391 du code de procédure civile « Toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale motivée » ;

Attendu qu'en l'espèce, la demanderesse a succombé à l'instance, elle sera condamnée à supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

En la forme :

- **Rejette l'exception d'incompétence soulevée par Boubacar Tidjani comme étant mal fondée ;**
- **Reçoit l'action de dame Atsu Akpoto Kayi comme étant régulière en la forme ;**

Au fond :

- **Rejette sa demande d'annulation du préavis comme étant mal fondée ;**
- **La condamne au paiement d'un montant de 300.000 F CFA au profit du nommé Boubacar Tidjani pour action dilatoire ;**
- **La condamne en outre aux dépens ;**

Avis de pourvoi : un (01) mois devant la Cour de cassation à compter du prononcé de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce de céans.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

Le Président

La Greffière