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

JUGEMENT COMMERCIAL N° 0013 du 22/01/2025

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 JANVIER 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 08 Janvier deux mille vingt-cinq, statuant --en matière commerciale tenue par Madame **MAIMOUNA NOUHOU KOULOUNGOU**, Présidente du Tribunal, en présence de **HARIS-SOU LIMAN ET AICHATOU ABDOU ISSOUFOU**, Membres ; avec l'assistance de Maître **RAHILA SOULEYMANE**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE :

REBECCA AGBEMAVO

C/

**ABDOUL RAZAK
HAMA**

ENTRE

REBECCA AGBEMAVO, née le 31/12/1980, à Akebou/Lomé, demeurant à Niamey, Assisté de la SCPA JUSTICIA ;

DEMANDERESSE
D'UNE PART

ET

ABDOUL RAZAK HAMA, né le 10/02/1980 à Soungaberi/Kollo, commerçant de nationalité Nigérienne, domicilié à Niamey/quartier Francophonie assistée de **Cabinet Niandou Karimou**

DEFENDEUR
D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant requête en date du 06 février 2024, dame REBECCA AGBEMAVO, assistée de la SCPA JUSTCIA, avocats associés, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey le sieur ABOUL RAZAK HAMA aux fins de :

Y venir le requis pour s'entendre :

- Déclarer la requérante recevable en son action ;
- Constater que monsieur ABDOUL RAZAK HAMA a rompu le contrat de bail à usage commercial qui liait les parties ;
- Constater la violation des articles 17 point 11 de la loi n°2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant et complétant la loi n° 2019-01 du 30 avril 2019, fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger et 125,133 de l'acte uniforme OHADA portant Droit Commerce Général ;
- Constater que monsieur ABDOUL RAZAK HAMA a perçu le montant de francs CFA un million quatre cent mille (1.400.000) au titre de caution et d'avance sur loyers ;
- Constater que la requérante a effectué des travaux de mise en état de l'immeuble qui s'élève à un montant de Francs CFA deux millions quatre cent mille(2.400.000) ;
- Constater le préjudice subi par dame REBECCA AGBEMAVO ;

En conséquence

- Condamner monsieur ABDOUL RAZAK HAMA à payer dame AGBEMAVO Rebecca les sommes ci-après :
 - Un million quatre cent mille francs(1.400.000) représentant la caution et l'avance sur loyer ;
 - Deux millions quatre cent mille francs(2.400.000) représentant le montant des travaux exécutés ;
 - Cinq(5.000.000) à titre de dommages et intérêts ;
 - Un million au titre de frais irrépétibles ;
- Dire que l'exécution provisoire est de droit au regard de l'article 51 alinéa 1 de la loi sur les tribunaux de commerce ;
- Condamner monsieur Abdoul RAZAK HAMA aux dépens ;

FAITS

Suivant contrat de bail, le sieur ABDOUL RAZAK HAMA donnait en location un immeuble de type R+1 sis au quartier francophonie à dame REBECCA AGBEMAVO pour un loyer mensuel de 350.000 F CFA.

Cette dernière lui versa une avance et une caution d'un montant total de 1.400.000F CFA et entrepris des travaux de rénovations s'élevant à 2.400.000 F CFA.

Aux termes desdits travaux, elle plaçait une plaque indicative du restaurant. Constatant cet état de fait, le requis lui refusa l'exploitation de l'immeuble au motif qu'elle en avait fait une maison de tolérance.

En attente d'un règlement amiable sur le remboursement des avances perçues et les frais de rénovation, dame REBECCA reçut une sommation de déguerpir en date du 31 janvier

2024 et la signification d'une ordonnance aux fins de résiliation de bail et d'expulsion en date du 02 février 2024.

Estimant que cette ordonnance viole les dispositions de l'article 17 point 11 de la loi sur les tribunaux de commerce, elle saisissait le tribunal de céans d'une action en responsabilité.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que la requérante par le biais de son conseil sollicite du tribunal de déclarer abusive la rupture du contrat de bail liant les parties ;

Qu'il soutienne que le contrat de bail tel que défini par l'article 103 de l'acte uniforme sur le droit commercial général peut être conclut par écrit ou verbalement ;

Que conformément à l'article 104 dudit code, à défaut d'écrit ou de terme, il est réputé conclu pour une durée indéterminée ;

Que son contrat de bail conclut avec le sieur Abdoul Razak étant verbal, celui-ci est réputé à durée indéterminée ; qu'ainsi sa résiliation doit obéir aux prescriptions des articles 125 et 133 de l'AUDCG ;

Qu'il affirme que le non-respect desdites prescriptions équivaut à une rupture abusive du bail ;

Qu'il sollicite par ailleurs la condamnation du requis au paiement de la somme de 1.400.000 F CFA à titre d'avance et de caution perçues et 2.400.000 F CFA à titre des travaux réalisés ;

Qu'il explique que dame REBECCA a remis une avance à son bailleur à titre de loyers et entrepris des travaux nécessaires au fonctionnement de ses activités avec l'accord de ce dernier ;

Qu'ayant rompu abusivement le bail, le requis doit être condamner au paiement desdits montants ;

Qu'enfin il sollicite la condamnation du bailleur au paiement des dommages et intérêts et frais irrépétibles d'un montant respectif de 5.000.000 F CFA et 1.500.000 F CFA au motif que l'inexploitation de ses services hôtelleries lui a empêché d'honorer ses engagement au niveau de l'ACEP Niger et enrichi sans cause le sieur ABDOUL RAZAK HAMA ;

Suivant conclusions en réponse en date du 11 mars 2024, le conseil du sieur Abdoul Razak Hama soulevait au principal l'exception judicatum solvis et la fin de non-recevoir tirée de la chose jugée ;

Qu'il soutienne que dame Rebecca étant de nationalité Togolaise, celle ci doit verser une caution pour garantir sa condamnation ; Qu'il sollicite que celle ci soit fixée à 20.000.000 F CFA ;

Qu'il poursuive en indiquant qu'une ordonnance en date du 02 février 2024 du président du tribunal communal Niamey I a prononcé la résiliation du bail liant les parties ; que ladite ordonnance n'ayant pas fait l'objet de voie de recours et en présence de triple identité de parties, cause et objet, il y a chose jugée ;

Qu'au fond il sollicite le rejet des demandes de la requérante comme étant mal fondées ;

Qu'en ce qui concerne la rupture du contrat de bail, il faisait remarquer que dame Rebecca n'a pas respecté l'objet du bail et avait entrepris des modifications du local sans l'accord du bailleur ; que le défaut de préavis de 06 mois évoqué par cette dernière concerne le renouvellement du bail et ne saurait s'appliquer en l'espèce;

Qu'il ajoute que c'est sur la base de l'ordonnance n°032 en date du 02 février 2024 prononçant la résiliation du bail, que le bailleur a procédé à l'expulsion de la requérante ; que dans ces conditions la rupture ne peut être abusive ;

Qu'il poursuive en indiquant que la demande en réparation n'est pas fondée au motif que le bailleur a livré les lieux en bon état comme l'atteste la sommation de dire en date du 04 mars 2024 ; qu'il ajoute que la réfection faite par la preneuse sera à sa charge ;

Reconventionnellement il sollicite la condamnation de la requérante au paiement de la somme de 244.650 f CFA à titre d'arriérés de loyers et 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et 5.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles;

Qu'il invoque les dispositions des articles 102, 139 et 395 du code de procédure civile, 135, 392 et 1732 du code civil et 105,133 de l' AUDCG;

Suivant duplique en date du 19 mars 2024 le conseil de dame Rebecca sollicitait le rejet de l'exception de caution judicatum solvis en soutenant l'existence d'une convention de coopération et d'entre aide entre le Niger et le Togo en date du 20 février 1997 ; que conformément à l'article 117 du code de procédure civile cette fin de non-recevoir mérite rejet,

Qu'en ce qui concerne l'autorité de la chose Jugée, il indique que les ordonnances sur requêtes n'ont pas autorité de la chose jugée parce qu'elles sont des décisions provisoires susceptibles de modification ou rétractation ;

Qu'au fond s'agissant de la rupture abusive du contrat de bail, il déclarait que le sieur Abdoul Razak n'a pas donné de congé préavis tel que prévu par l'article 125 de l'AUDCG,

Qu'il ajoute que la demande en justice aux fins de résiliation du bail est précédée d'une mise en demeure ; que le requis a entrepris la résiliation du bail sans mise en demeure préalable ; que cette prescription étant d'ordre public conformément l'article 133 de l'AUDCG, la résiliation du bail est irrégulière ;

Qu'il conclut au bien fondée de la demande en réparation pour préjudices résultant d'une rupture abusive du contrat et sollicite le rejet de la demande reconventionnelle du défendeur ;

Par duplique en date du 28 mars 2024 le conseil du sieur Abdoul Razak Hama indiquait qu'une nouvelle convention en date du 05 février 2011 a été signée entre les États du conseil de l'entente, et qu'en vertu de l'article 30 point 3 de la convention de Viennes de 1969, seule la convention de 2011 doit recevoir application et conséquemment l'article 117 du code de procédure civile ;

Qu'en ce qui concerne l'autorité de la chose jugée il affirmait que la résiliation prononcée par le président a été tranchée au fond ; que le fait qu'elle ait été rendue à bref délai ne la

fait pas passer de facto en ordonnance de référé ou sur requête ; que la requérante a soumis le même litige tranché par le président d'arrondissement communal ayant de pouvoir d'un juge de fond ;

Quant à la question de la rupture du bail, il reprenait l'essentiel de ses précédentes déclarations tout en précisant que dame Rebecca n'a pas respecté la destination du bail raison pour laquelle un préavis de trois mois lui a été accordé ; que la mise en demeure a été exécutée avant la saisine de la juridiction pour résiliation ;

Qu'il conclut en maintenant l'essentiel de ses arguments ;

Suivant réplique en date du 10 avril 2024 dame Rebecca par le biais de son conseil reprenait ses précédentes argumentations tout en précisant que la charte du 05 décembre 2011 n'a jamais modifié ou complété la convention signée à Yamoussoukro le 20 février 1997 ; que l'article consacrant l'exemption à payer caution n'ayant pas été modifié, l'exception doit être rejetée ;

Par quadruple en date du 18 avril 2024 le conseil du défendeur soulevait in limine litis l'exception de litispendance ;

Qu'il explique que pendant que la procédure est pendante devant le tribunal de commerce, dame Rebecca a saisi à nouveau le président du TAC I aux fins de rétractation de l'ordonnance n°032 ;

Que ce dernier avait rejeté ladite demande, et cette dernière interjeta appel contre ladite décision ;

Que l'affaire est portée devant deux juridictions différentes ; qu'en conséquence et en application l'article 124 du code de procédure civile, il sollicite de constater la litispendance et se dessaisir au profit de la cour d'appel ;

Qu'en ce qui concerne les autres chefs de demandes ; il maintient les mêmes moyens ;

DISCUSSION
EN LA FORME
SUR L'EXCEPTION DE CAUTION JUDICATUM SOLVIS

Attendu que l'article 117 du code de procédure civile dispose « sous réserve des conventions et accords internationaux, tout étranger, demandeur principal ou intervenant, est tenu, si le défendeur le requiert avant toute exception, de fournir caution destinée au paiement des frais et des dommages intérêts auxquels il pourrait être condamné » ;

Que l'article 5 de la convention de coopération et d'entraide en matière de justice signée à Yamoussoukro le 20 février 1997 dispose « les ressortissants de chacun des États membres ont, sur le territoire des autres, un libre et facile accès aux tribunaux administratifs que judiciaires, pour la poursuite et la défense de leurs droits. Il ne peut, notamment, leur être imposé ni caution, ni dépôt, sous quelque dénomination que ce soit, en raison de leur qualité d'étrangers, soit du défaut de domicile ou de résidence légale » ;

Attendu que ledit article prévoit l'exemption de toute caution entre les ressortissants des États parties ;

Attendu que la charte du 05 décembre 2011 a modifié et complété l'acte constitutif du 29 Mai 1959 ;

Mais attendu que la charte de 05 décembre 2011 ne remet pas en cause les dispositions de l'article 5 de la convention de coopération ;

Qu'il ressorte des pièces du dossier que la requérante est de nationalité Togolaise ; que de ce fait, conformément à l'article 5 susvisé elle est dispensée de paiement de caution ; qu'il y a lieu dès lors de rejeter l'exception judicatum solvis soulevée par le conseil du défendeur ;

SUR L'AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE

Attendu que l'article 1351 du code civil dispose « l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties et formée par elles et contre elles en la même qualité »

Attendu qu'il ressorte des pièces du dossier une ordonnance en date du 02 FÉVRIER 2024 ordonnant la résiliation et l'expulsion de dame Rebecca ; Que ladite ordonnance n'a pas fait l'objet de voies de recours et est devenue définitive ;

Attendu que l'autorité de la chose jugée s'entend du litige tranché au fond ; qu'elle suppose une identité de parties, d'objet et de cause ;

Attendu qu'en l'espèce la requérante a introduit une action en responsabilité devant le tribunal de commerce de Niamey ;

Attendu que l'analyse des pièces du dossier permet d'affirmer que même si on est en présence des mêmes parties, il n'en demeure pas moins que l'objet est différent ;

Qu'en effet l'ordonnance rendue par le président du tribunal communal I est relative à la résiliation du bail, alors que la demande de la requérante porte sur l'octroi de dommages et intérêts et restitution des frais de loyers, caution et de travaux entrepris ;

Qu'au regard de ce qui précède il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée de la chose jugée soulevée par le conseil de Abdoul Razak Hama comme étant mal fondée ;

SUR L'EXCEPTION DE LITISPENDANCE

Attendu que l'article 123 du code de procédure civile dispose « S'il a été formé précédemment devant un autre tribunal une demande ayant le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante devant un autre tribunal, la juridiction saisie en second lieu doit se dessaisir au profit de l'autre, soit d'office soit à la demande de l'une des parties. Il y a litispendance dans le premier cas et connexité dans le second »

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier un appel contre l'ordonnance ayant rejeté la demande de rétraction, et une action en responsabilité devant le tribunal de commerce ;

Mais attendu qu'en cours d'instance devant le tribunal de céans, l'arrêt de la Cour d'appel a été versé au dossier de la procédure ;

Que la Cour a tranché le litige concernant l'ordonnance aux fins de résiliation et d'expulsion rendue par le président du tribunal communal Niamey I ;

Attendu que l'affaire pendante devant la Cour d'appel a été tranchée ; qu'il y a lieu de dire que l'exception est sans objet et de rejeter par conséquent celle-ci ;

Attendu que la requête a été introduite dans les forme et délai légaux ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que les parties ont été représentées à l'audience par leur conseil ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

AU FOND

SUR LA RUPTURE ABUSIVE DU CONTRAT DE BAIL

Attendu que l'article 133 aliéna 1 et 2 de l'AUDCG dispose « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire » ;

Attendu que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public ;

Attendu qu'en l'espèce le sieur Abdoul Razak Hama a procédé à l'expulsion de la requérante du local loué en exécution d'une ordonnance en date du 02 février 2024 rendue par le président du tribunal arrondissement communal Niamey I et revêtue de la formule exécutoire;

Attendu que la requérante soutient à la rupture abusive au motif que le bailleur n'a pas respecté les prescriptions légales prévues en matière de bail commercial ;

Mais attendu que si certes l'ordonnance précitée a été annulée par la Cour d'Appel de Niamey pour violation de la loi, il n'en demeure pas moins que le sieur Abdoul Razak a procédé à l'expulsion de la requérante sur la base d'une décision de justice ; qu'en effet il appartenait au juge saisi de sanctionner les manquements à l'article 133 de l'AUDCG ; que ne l'ayant pas fait et ayant fait droit à la requête du bailleur, on ne saurait imputé une faute à ce dernier pour avoir exécuté une décision de justice ;

Qu'il y a lieu dès lors au regard de tout ce qui précède de dire qu'aucune faute ne peut être reprochée au défendeur engageant sa responsabilité contractuelle ; Qu'il convienne en conséquence de rejeter la demande de la requérante ;

SUR LE REMBOURSEMENT DES AVANCES DE LOYERS, CAUTION ET FRAIS DE TRAVAUX

Attendu l'article 112 de l'AUDCG dispose « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique » ;

Attendu que la requérante sollicite le remboursement de la somme 1.400.000 F CFA représentant l'avance et la caution versées au bailleur et 2.400.000 F CFA au titre des travaux effectués ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que la requérante a payer la somme 1.400.000 F CFA respectivement le 05 octobre et le 05 décembre 2023 ; qu'elle a reçu la clé des lieux le 05 octobre 2023 ;

Attendu qu'il est de principe que le preneur prend possession des lieux dès la remise des clés ;
Qu'en l'espèce dame Rebacca a reçu ses clés en octobre 2023 et l'ordonnance aux fins de résiliation rendue le 02 février 2024 ; qu'ainsi entre la date de la remise des clés et celle de son expulsion il s'est écoulé quatre mois ; que dès lors l'avance et la caution versée couvre la période pendant laquelle elle était en possession du lieu ; qu'il convienne alors de la débouter de sa demande de remboursement ;

Attendu que l'article 105 de l'AUDCG dispose « le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état. Il est présumé avoir rempli cette obligation :

- Lorsque le bail est verbal ;
- Ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux » ;

Que l'article 113 dudit code dispose « En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le preneur doit obtenir l'accord préalable et exprès du bailleur qui peut s'opposer pour des motifs sérieux. En cas de conflit entre le bailleur et le preneur, il appartient à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente » ;

Attendu qu'en l'espèce la requérante a procédé à des travaux de rénovations d'une valeur de 2.400.000 F CFA ;

Qu'il résulte des pièces du dossier notamment les photographies, qu'elle a installé des supprimeurs et construit de lits en ciment ;

Mais attendu qu'en présence d'un bail verbal ; la loi a prévu une présomption de remise des lieux en bon état ;

Que dame Rebecca ayant conclu un contrat verbal avec le sieur Abdoul Razak Hama, celle-ci est réputée avoir pris le local en bon état ; qu'en outre il ne résulte pas des pièces du dossier qu'elle ait obtenu l'accord préalable et exprès de son bailleur avant tous travaux ; que dès lors et au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de dire qu'elle est mal fondée à réclamer remboursement des travaux exécutés ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

1) SUR LE PAIEMENT DES ARRIÉRÉS DE LOYER

Attendu que le sieur Abdoul RAZAK HAMA réclame la somme de 245.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Attendu qu'il résulte de l'article 112 de l'AUDCG une obligation de paiement de loyer par le preneur ;

Attendu que l'article 24 du code de procédure civile dispose « il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Attendu qu'en l'espèce le défendeur ne prouve pas le bien-fondé de sa demande ; qu'en effet il ne démontre pas à quel mois correspond cet impayé ; que mieux il a été démontré que les quatre mois passés par la preneuse ont été couverts par la caution et l'avance versées ; qu'il y a lieu par conséquent de le débouter de cette demande ;

2) SUR LA DEMANDE EN RÉPARATION ET LES FRAIS IRRÉPÉTIBLES

Attendu que le sieur Abdoul Razak Hama sollicite le paiement de la somme de 4.000.000 F CFA au titre de dégradation causées au bâtiment ,10.000.000 F CFA au titre de préjudice moral ,2.000.000 F CFA au titre de frais d'expulsion et 5.000.000 F CFA au titre de frais irrépétibles ;

Attendu que l'article 15 du code de procédure civile prévoit les cas d'ouverture à réparation ;

Attendu que les demandes en paiement relatives à la dégradation du bâtiment, expulsion, tendent toutes à un préjudice matériel et économique ;

Attendu que dame Rebecca a été déboutée de toutes ses demandes, que son action s'analyse en une action vexatoire ; qu'il y a lieu de déclarer fondée la demande en réparation ;

Mais attendu que les montants demandés sont exagérés dans leur quantum ; qu'il y a lieu de les ramener à juste proportion en condamnant dame Rebecca à lui payer la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;

Attendu qu'il sollicite par ailleurs le paiement de la somme de 5.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles ;

Attendu que l'article 392 prévoit le paiement des frais exposés par une partie ;

Attendu qu'en l'espèce le défendeur a dû recourir aux services d'un avocat pour se défendre contre les griefs à lui reprochés ; qu'il y a lieu de dire que la demande est fondée en son principe ;

Mais attendu que le montant réclamé est exagéré ; qu'il lieu de le ramener à juste proportion en lui allouant la somme de 500.000 F CFA à titre de frais irrépétibles ;

SUR LES DÉPENS

Attendu que dame Rebecca a succombé à la présente instance ; qu'elle sera condamnée aux dépens conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

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

EN LA FORME

- Reçoit les exceptions et la fin de non-recevoir soulevées par le conseil du défendeur ;
- les rejette comme étant mal fondées ;
- Reçoit l'action de dame Rebecca AGBEMAVO ;

AU FOND

- La déboute de toute ses demandes comme étant mal fondées ;
- Rejette la demande aux fins de paiement d'arriérés de loyers formulée par le sieur Abdoul Razak Hama ;

- Condamne dame Rebecca à lui payer la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et 500.000 F CFA à titre de frais irrépétibles ;
- La condamne aux dépens ;

Avis de pourvoi : un (01) mois devant la Cour d'État à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.

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

LA PRÉSIDENTE

LA GREFFIÈRE