

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 MAI 2022

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°075 du
18/05/2022**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du dix-huit mai deux mil vingt-deux, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, **Président**, en présence de Monsieur **Boubacar Ousmane** et **Mme DIORI MAIMOUNA**, tous deux juges consulaires ; avec l'assistance de Maître **Ramata RIBA**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

**CONTRADICTO
IRE**

l'oasis des Entrepreneurs SARLU, au capital de 100.000 FCFA, dont le siège social est à Niamey, Koirakano, BP : 13604 Niamey représentée par son gérant, assistée de la SCPA MANDELA, Avocats associés, BP 468, Avenue des Zarmakoye BP 12040

AFFAIRE :

**l'oasis des
Entrepreneurs
SARLU**

DEMANDERESSE

D'UNE PART

C/

Monsieur SADDI KAMIL, commerçant de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, assisté de la SCPA IMS, Avocats associés, Rue KK37, porte 128 BP 11457 Niamey Niger

**Monsieur SADDI
KAMIL**

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

Faits procédure, prétentions et moyens des parties

Par assignation en date du 22 février 2022, la société Oasis des entrepreneurs donnait assignation à comparaître à monsieur SADDI KAMIL devant le tribunal de céans aux fins :

- D'y venir SADDI KAMIL ;
- S'entendre constater, dire et juger que le prix du loyer a été révisé d'accord partie de 1.500.000 FCFA à 1.150.000 FCFA ;
- Condamner en outre aux entiers dépens ;

Elle fait valoir à l'appui de ses prétentions que les parties étaient liées par un contrat de bail à usage commercial signé en date du 01 novembre 2017, résilié en juin 2021 ;

Le bail a été initialement convenu pour un montant de 1.500.000 FCFA, et une avance équivalente de 06 mois de loyer à ce montant avait été versée à la signature.

Mais au terme de cette avance, les parties ont convenu de la réduction du loyer à 1.150.000 FCFA ;

Sur la base de ces factures qu'il a émises, il a encaissé cette somme de 1.150.000 FCFA de loyer ;

Elle ajoute qu'à aucun moment au cours de ces 03 années, il n'a émis une quelconque réserve sur le loyer qu'il facturait et le montant des loyers qu'il percevait ;

Mais que grande a été la surprise de la requérante de recevoir après la résiliation du loyer le 09 juin 2021, des réclamations de son ancien bailleur portant sur les sommes ainsi réduites calculées sur une période de 36 mois soit la somme totale de 11 088 000 FCFA ;

Pour elle, un tel revirement ne se justifie pas, dès lors qu'il existe preuves suffisantes de la volonté des parties à réviser le loyer, et de leur connaissance du montant de loyer pratiqué après cette révision ;

Il ne peut aussi être exigé en l'espèce un écrit, le contrat de bail à usage professionnel pouvant être verbal conformément à l'article 103 de l'AUDCG ;

Mieux encore qu'il ne saurait exister meilleures preuves que la répétition de 36 mois durant des factures émises par le bailleur lui-même pour un loyer de 1 150 000 FCFA

La requérante invoque le principe de la liberté des preuves en matière commerciale consacré par l'article 5 alinéa 2 de l'AUDCG qui prévoit que « tout commencement de preuve par écrit autorise le commerçant à prouver par tous moyens contre un non commerçant »

C'est pourquoi elle sollicite du tribunal de constater, dire et juger que le prix du loyer a été révisé d'accord partie de 1. 500. 000 FCFA à 1 150 000 FCFA ;

En réplique, le défendeur expose que par acte en date du 1^{er} novembre, il signait un contrat de bail à usage professionnel avec la société oasis pour un loyer mensuel de 1 500 000 FCFA ;

Après l'épuisement de l'avance de six mois versée par le preneur, celui-ci commençait à verser des montants inférieurs au loyer mensuel convenu, accumulant des arriérés de 11.80.000 FCFA ;

Face à cette situation, il saisissait ladite société d'une mise en demeure, lui demandant le paiement de cette différence de 11.080.000 FCFA ;

Cette correspondance est restée sans suite ;

Face à cette attitude, le défendeur n'a eu d'autre choix que de saisir le Président du Tribunal de céans d'une requête aux fins d'injonction de payer par acte en date du 25 octobre 2021, enregistrée le 29 novembre 2021 ;

Par ordonnance en date du 30 novembre 2021, le Président dudit tribunal enjoignait à la société OASIS à payer au requérant la somme de 11. 080. 000 FCFA en principal ;

Par exploit en date du 03 décembre 2021, ELHADJI SADDI KAMIL signifiait ladite ordonnance à la société OASIS par l'intermédiaire de MME SANI OUMA, Co gérante de ladite société ;

Par exploit en date du 13 novembre, le sieur AKINE ATTA IBRAHIM, s'arrogeant des pouvoirs de gérant, formait opposition à ladite ordonnance ;

Au principal et en la forme, il soulève la nullité de l'assignation en date du 22 février 2022 en ce qu'elle a été servie en la personne de son représentant , or aux termes des articles 83 à 88 du Code de procédure civile, l'assignation doit impérativement être signifiée, à personne, à domicile, *quartier*, à *village*, à *groupement*, à *canton*, à *mairie ou parquet*;

Selon lui, la loi ne prévoit pas une assignation à «représentant»;

En l'espèce l'assignation n'a été signifiée ni à personne, à domicile, quartier, à village, à groupement, à canton, à mairie ou parquet;

Dès lors, elle encourt selon lui annulation de ce fait.

Subsidiairement en la forme, il plaide l'irrecevabilité de l'action, la société OASIS des ENTREPRENEURS demandant la fixation du loyer à 1.150.000 FCFA pour autorité de la chose jugée;

Or, il est constant que par ordonnance en date du 30/11/21, le Président du Tribunal de céans a enjoint à la demanderesse de payer au concluant la somme 11.080.000 FCFA sur la base du loyer de 1.500.000 FCF A ;

Dès lors, l'on ne saurait fixer le loyer à cette somme sans remettre en cause l'ordonnance d'injonction par le biais d'une procédure parallèle, alors même que la demanderesse a déjà formé opposition contre ladite décision.

Très très subsidiairement au fond, il sollicite de constater qu'il n'ya eu aucune révision de loyer entre les parties, ni verbalement, ni par écrit

Enfin, il demande à titre reconventionnel de condamner, la société OASIS des ENTREPRENEURS la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

En réplique, l'Oasis des entrepreneurs sollicite le rejet de l'exception de nullité de l'assignation fautive pour le défendeur d'avoir justifié d'un grief ;

Elle fait valoir que s'agissant d'un grief de forme, sans s'y attarder outre mesure sur son caractère fondé ou pas, le sieur SADDI KAMIL ne justifie pas d'un préjudice qu'il lui aurait été causé conformément à l'article 93 du code de procédure civile qui stipule, que « " toutefois, cette nullité ne pourra être prononcée que s'il a été porté atteinte aux intérêts de la défense ou si elle nuit aux intérêts de celui qui l'invoque. » ;

C'est pourquoi, il sollicite du tribunal, de rejeter ladite exception de nullité, comme étant non fondée;

S'agissant de l'autorité de la chose jugée, il fait observer qu'en l'état, aucun jugement encore moins définitif n'est intervenu dans le cadre de la procédure d'injonction de payer invoquée par le sieur SADDI KAMIL. Il s'agirait dès lors au mieux d'une litispendance ;

Elle poursuit qu'il va de soi que l'objet d'une requête aux fins d'injonction de payer est que le requis soit enjoins à un paiement. Pourtant en l'espèce, il est juste demandé au juge de constater la révision des loyers intervenue entre les parties;

Pour elle , l'autorité de la chose jugée procède de ce que les parties doivent être les mêmes, et la demande formée par elles et contre elles en la même qualité;

Ainsi, si pour l'injonction de payer le sieur SADDI KAMIL était demandeur, sa qualité n'est plus la même en l'espèce où il est défendeur. La condition de qualité n'est dès lors pas également réunie, pour que l'on puisse conclure à une autorité de la chose jugée ;

Il y a dès lors lieu pour le tribunal de recevoir la présente action;

Sur le bien-fondé de la demande, la requérante expose *que* c'est bien la somme de 1 150 000 FCFA que le bailleur percevait, sauf à cette fois alléguer, qu'il ne comptait pas l'argent qu'il recevait. Du moins c'est bel et bien cette somme qui était virée sur son compte, et il pouvait lire ces montants sur ses relevés bancaires;

Pour elle , il ne saurait nier également que ne résidant pas à Niamey, il a confié la gestion de son bien au sieur MAHAMANE MOUTAKA, qui a d'ailleurs signé le contrat de bail en ses lieu et place, qui émettait ces factures, et qui a même signé la requête aux fins d'injonction de payer dont le sieur SADDI KAMIL entend se prévaloir, et qui a tout aussi requis l'huissier de la signifier;

Il ne peut dès lors pour les besoins de la cause, faire sien les actes de ce dernier qui l'arrange et renier ceux l'accablant;

En considération de tout ce qui précède, il sollicite du tribunal, de constater et de dire et juger qu'il y a preuve suffisante que le contrat de bail des parties, a été révisé de 1 500 000 FCFA à 1 150 000 FCFA ;

De tout ce qui précède, elle sollicite du tribunal de rejeter l'exception de nullité soulevé, de dire et juger l'action recevable, et de la dire et juger fondée, en ce qu'il est constant qu'il y a bien eu révision du loyer entre les parties, de 1 500 000 FCFA à 1 150 000 FCFA

Motifs de la décision

En la forme

Sur la nullité de l'assignation

Le sieur SADDI KAMIL fait grief à l'acte d'assignation de n'avoir pas été servi à personne, mais à représentant et conclut à sa nullité.

Il convient de relever cependant que s'agissant d'un grief de forme, le sieur

SADDI KAMIL ne justifie pas d'un préjudice qui lui aurait été causé.

Or aux termes de l'article 93 du code de procédure civile, il est prévu que « toutefois, cette nullité ne pourra être prononcée que s'il a été porté atteinte aux intérêts de la défense ou si elle nuit aux intérêts de celui qui l'invoque. ».

Il y a dès lors lieu pour le tribunal, de rejeter ladite exception de nullité, comme étant non fondée.

Sur l'autorité de la chose jugée

Le défendeur plaide l'irrecevabilité de l'action, la société OASIS des ENTREPRENEURS demandant la fixation du loyer à 1.150.000 FCFA pour autorité de la chose jugée.

Aux termes de l'article 1351 du code procédure civile « 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 elle et contre elles en la même qualité. » .

Il est constant en l'espèce que par ordonnance en date du 30/11/21, le Président du Tribunal de céans a enjoint à la demanderesse de payer au concluant la somme 11.080.000 FCFA sur la base du loyer de 1.500.000 FCF A.

Dès lors, l'on ne saurait fixer le loyer à cette somme sans remettre en cause l'ordonnance d'injonction par le biais d'une autre procédure, alors même que la demanderesse a déjà formé opposition contre ladite décision.

La procédure d'injonction de payer est une procédure de fond, en cela, la décision rendue en cette matière ne peut être remise en cause que par l'exercice des voies de recours prévues par la loi et non par une autre procédure de fond comme c'est le cas en l'espèce.

Il s'y ajoute que l'admission d'une telle procédure ne peut qu'aboutir à des décisions de fond contradictoires, toute chose contraire à une bonne administration de la justice.

Qu'il est de principe que tout ce qui a été déjà jugé, ne saurait être de nouveau jugé que par le jeu des voies de recours s'il y a lieu, d'où l'impossibilité de faire rejurer une affaire, déjà tranchée au fond, par l'introduction d'une nouvelle action ayant le même objet entre les même parties, et surtout devant la même juridiction comme c'est le cas en l'espèce.

Dès lors, l'action de la société OASIS des ENTREPRENEURS demandant la fixation du loyer à 1.150.000 FCFA, alors même qu'une ordonnance frappée d'opposition a déjà condamné cette dernière sur la base des loyers de 1.500.000 FCFA est irrecevable.

Par ces motifs

Le Tribunal,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

- Déclare irrecevable en la forme l'action introduite par la société Oasis des entrepreneurs pour autorité de la chose jugée ;
- Condamne la société Oasis des entrepreneurs aux dépens ;

Avisé les parties qu'elles disposent de deux (02) mois à compter du prononcé de la présente décision pour se pourvoir en cassation devant la CCJA par dépôt d'acte de pourvoi au greffe de ladite Cour.