

JUGEMENT N° 100
du 07/05/2024

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

ACTION EN PAIEMENT

AFFAIRE :

**AYANTS DROITS ANDILLO
ATTA**

(ME BOUDAL EFFRED)

C/

**SOCIETE EATON devenue ATC
CELTEL NIGER devenue AIRTEL
NIGER**

**(CABINET
DJERMAKOYE et SCPA KADRI
LEGAL)**

ENTRE :

AYANTS DROITS ANDILLO ATTA, représentés par MAHAMADOU ANDILLO ATTA, né le 24/09/1980 à Niamey, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, mandataire de la succession, assisté de maître BOUDAL EFFRED ;

**Demandeurs
D'une part,**

ET

LA SOCIETE EATON DEVENUE ATC, société anonyme au capital de 6.459.000.000FCFA, ayant son siège social Niamey, yantala haut YL 27, BP : 11001 Niamey Niger, agissant sous l'organe de son Directeur General ; assistée **DU CABINET DJERMAKOYE** ;

LA SOCIETE CELTEL NIGER : société anonyme immatriculée au RCCM sous le numéro NI-NIM-2004-B 768, représentée par son Directeur General, assistée de la **SCPA KADRI LEGAL** ;

**Défenderesses
D'autre part**

LE TRIBUNAL

Suivant assignation en date du 15 janvier 2024, les ayants droits ANDILLO ATTA , représentés par MAHAMADOU ANDILLO ATTA, assistés de maitre BOUDAL EFFRED MOULOUL, avocat à la Cour, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey la société EATON devenue ATC NIGER, représentée par son Directeur General, assistée du cabinet DJERMAKOYE et la société AIRTEL NIGER ancienne CELTEL NIGER SA, représentée par son Président Directeur General, assistée de la SCPA KADRI LEGAL, avocats associés à l'effet de :

Y venir la société EATON devenue ATC NIGER et la société AIRTEL NIGER SA ancienne CELTEL NIGER ;

Procéder à la tentative de conciliation prévue à l'article 4 de 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, en cas d'échec ;

EN LA FORME

- Se déclarer compétent ;
- S'entendre déclarer recevable la demande des ayants droits ANDILLO ATTA comme étant régulière en la forme ;

AU FOND

- S'entendre constater le non-paiement de la somme de 445.536 FCFA correspondant à 10 % du loyer pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2029 ;
- Ordonner le paiement de ladite somme au profit des requérants ;
- Constater le non-paiement de la somme de 2.108.304 FCFA correspondant aux loyers échus des années 2021,2022, et 2023 ayant déjà entièrement couru ;
- S'entendre ordonner le versement par la requise de ladite somme au profit du bailleur ;
- Constater que la société ATC NIGER a imposé à feu ANDILLO ATTA une occupation sortant du contrat de bail initial, unique contrat qu'il a signé ;
- Constater que ladite occupation est en principe subordonnée au versement d'une somme de 702.768 FCFA ;
- Ordonner le paiement dudit montant censé être touché à l'occasion de la signature de l'avenant ;
- Dire et juger que ledit avenant n'est pas opposable aux requérants, pour défaut de sa signature ni son consentement de leur de cujus sous aucune forme quelconque ;

- Constaté le dépassement du terme du bail signé par feu ANDILLO ATTA et tirer toutes les conséquences de droit ;
- Condamner solidairement la société AIRTEL NIGER et ATC NIGER à verser aux requérants la somme forfaitaire de soixante million (60.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner solidairement la société EATON devenue ATC NIGER et la société AIRTEL NIGER SA ancienne CELTEL aux dépens ;

FAITS

Le 03 Mai 2006 un contrat de bail à durée déterminée a été conclu entre feu ANDILLO ATTA et la société Celtel Niger devenue Airtel Niger portant sur un immeuble objet de la parcelle A de 400m², ilot 2385 lotissement tallagué.

La durée dudit contrat était de 15 ans allant du 03 Mai 2006 au 03 Mai 2021.

Suivant un avenant de contrat non daté, la société AIRTEL NIGER procéda à la cession du bail au profit de la société EATON NIGER SA.

Le contrat de bail étant arrivé à terme, feu ADILLO ATTA entrepris en vain, toutes les démarches afin d'avoir accès à son immeuble.

Face au non-respect de ses droits, Feu ANDILLO a attiré la société AIRTEL et EATON devant le tribunal arrondissement communal Niamey I ; qui par décision en date du 12 juin 2023 s'est déclaré incompétent et renvoyait les parties devant le tribunal de céans.

PRETENSIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le conseil des ayants droits de Feu ANDILLO ATTA par le biais de leur conseil sollicite du tribunal de se déclarer compétent au motif que la désignation de la juridiction de céans par le tribunal arrondissement communal Niamey I s'impose aux parties et au juge et qu'en outre conformément à l'article 17 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019, le tribunal de commerce de Niamey est compétent ;

Qu'il sollicite en outre le paiement de la somme de 445.536 FCFA représentant les 10% du loyer de la période de Janvier 2018 à décembre 2019 et 2.108.304 FCFA à titre de loyers échus des années 2021,2022 et 2023 ;

Qu'il explique d'une part conformément à l'article 8 du contrat de bail les 10 % sont dus et d'autres part la société EATON a occupé l'immeuble au-delà du terme et qu'en conséquence elle est tenue au paiement des loyers des années 2021,2022, et 2023 ;

Qu'il ajoute que la requise ayant imposé une occupation sortant du contrat de bail initial doit payer la somme de 702.768 FCFA ;

Qu'il conclut en sollicitant la condamnation solidaire des requises au paiement de la somme de 60.000.000fcfa à titre de dommages et intérêt et l'exécution provisoire de la décision ;

Suivant conclusions d'instance en date du 27 février 2024, le conseil de la société ATC NIGER au principal proposait un loyer de 150.000fcfa par mois à compter d'aout 2021 à nos jours et une avance de 05 ans de loyers soit respectivement les sommes de 4.350.000fcfa et 9.000.000fcfa ;

Qu'au subsidiaire il sollicite un délai de grâce allant jusqu'en avril afin de désinstaller l'antenne dans le but de chercher un autre site d'implantation et ainsi éviter la privation du réseau téléphonique ;

Qu'il conclût en précisant que la demande de dommages et intérêts ne peut aller au-delà des loyers impayés qu'elle consent à payer jusqu'à évacuation complète de lieux ;

Par réplique en date du 15 mars 2024 le conseil des requérants émettait une contreproposition en portant les loyers échus à 500.000fcfa pour les années 2021,2022, 2023 à nos jours et pour toute la durée de l'avenant au contrat de bail ; la vente du terrain de 200m2, le paiement de 01 an de loyer au lieu des 06 mois et la somme de 60.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il soutienne que cette contreproposition se justifie par les difficultés financières rencontrées par les requérants et le maintien contre leur gré dans l'indivision successorale ;

Qu'il conclut en sollicitant le rejet de toutes les prétentions de la société ATC et l'entier bénéfice de leurs demandes ;

Suivant conclusion en défense en date du 25 mars 2024, le conseil de AIRTEL NIGER sollicite sa mise hors de cause au motif qu'elle ne fait plus partie au contrat de bail ;

Qu'il affirme que c'est conformément au contrat de bail que la société CELTEL NIGER a concédé son droit au bail à la société EATON SA devenue ATC W.I. SA ; que feu ADILLO ATTA était au courant de cette cession suivant lettre de transfert en date du 14 juillet 2016 et percevait les loyers entre les mains de la société EATON de 2016 à 2021 ;

Qu'il précise qu'étant étrangère au bail, elle ne peut être tenue responsable ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que l'action des requérants a été introduite conformément à la loi ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que les parties par le biais de leur conseil ont échangé les pièces et écritures ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

AU FOND

SUR LA MISE HORS DE CAUSE DE LA SOCIETE CELTEL NIGER SA

Attendu qu'un contrat de bail a été conclu entre la société CELTEL NIGER SA et feu ANDILLO ATTA pour une durée de 15 ans à compter du 03 Mai 2006 ;

Que la société preneuse a cédé ledit bail à la société EATON devenue ATC Niger ;

Attendu qu'il résulte de l'article 120 de l'AUDCG que la cession du bail peut se faire avec ou sans l'accord du bailleur selon les cas et qu'en outre le bailleur dispose d'un délai d'un mois pour s'opposer à la cession ;

Attendu que suivant lettre en date du 14 juillet 20216, feu ADILLO ATTA a été mis au courant de la cession du bail ;

Que feu ANDILLO ATTA percevait les loyers entre les mains de la société ATC comme l'atteste les différents chèques encaissés et les factures par lui établies ; que cela prouve à suffisance qu'il était au courant de la cession du bail et ne s'est pas opposé ; que son silence vaut acceptation conformément à l'article 120 aliéna 4 ;

Attendu que la cession du bail transfère les droits et obligations au niveau preneur ;

Qu'au regard de ce qui précède la société CELTEL NIGER ne peut être tenue solidairement responsables des manquements de la société ATC NIGER ; qu'il convienne de la mettre hors de cause ;

SUR LE PAIEMENT DES 10 % DU LOYER

Attendu qu'il résulte de l'avenant du contrat de bail que le loyer est susceptible de révision par période triennale sans excéder 10% ;

Qu'il résulte des pièces du dossier une facture établie par feu ANDILLO ATTA pour le paiement de la somme de 445.536 FCFA représentant les 10% de la période triennale du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2019 ;

Attendu que la défenderesse d'une part ne prouve pas avoir payé ledit montant et d'autre part a reconnu dans ses conclusions être redevable des loyers échus ;

Qu'au regard des stipulations contractuelles ; la défenderesse est tenue au paiement de cette somme ; qu'il convienne dès lors de la condamner au paiement de la somme sus indiquée ;

SUR LE PAIEMENT DES LOYERS DES ANNEES 2021,2022, 2023

Attendu qu'à l'arrivée du contrat de bail, la société ATC a continué à occuper les lieux ;

Attendu que l'article 115 de l'AUDCG dispose « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts » ;

Attendu qu'en l'espèce les parties n'ont pas renouvelé le bail les liant ; que malgré l'arrivée à terme du bail la société ATC a continué à occuper l'immeuble loué ;

Que conformément à l'article précité elle sera condamnée au paiement des trois années de loyers échus soit la somme de 2.108.304(58564fcfa x12x3=2.108.304fcfa) ;

SUR LE PAIEMENT DE LA SOMME DE 702.768FCFA

Attendu qu'il résulte de l'avenant du contrat en son article 1^{er} le paiement de la somme de 702.768 FCFA correspond à douze mois de loyers versée à la signature de l'avenant du contrat ;

Attendu que cette somme représente une année de loyers payable dès la signature de l'avenant ;

Attendu qu'il résulte de l'avenant du contrat de bail que celui prenait effet à compter du 29 juillet 2016 ; que les 702.768 FCFA concernent le loyer de douze mois ;

Attendu que les requérants n'apportent pas la preuve à travers une facture ou un quelconque document que les douze mois de l'année 2016 n'ont pas été payé par la société ATC ; que mieux leur réclamation d'arriérés de loyers ne concerne que la période qui a suivi l'échéance du bail ;

Attendu que conformément à l'article 24 du code de procédure civile toute prétention émise doit être prouvée ; qu'il y a lieu au regard de ce qui précède de rejeter cette demande comme étant mal fondée ;

SUR L'INOPPOSABILITE DE L'AVENANT DU CONTRAT

Attendu que la société CELTEL NIGER a cédé son droit au bail à la société EATON devenue ATC ;

Qu'une lettre d'information a été adressée à feu ANDILLO ATTA et un avenant de contrat s'en est suivi ;

Attendu que les requérants contestent cet avenant de contrat en arguant d'une part que leur défunt père n'était pas au courant de la cession et d'autre part la signature y figurant n'est pas la sienne ;

Attendu que l'article 118 de l'AUDCG dispose « à défaut de signification ou de notification dans les conditions prévues à l'article 118 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur » ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que le bailleur était au courant de la cession du bail suivant lettre de transfert en date du 14 juillet 2016 ; qu'il ne s'est pas opposé ;

Que mieux les factures établies par ce dernier tiennent compte du nouveau loyer prévu dans l'avenant du contrat (58.564 FCFA) et qu'en outre lesdites factures sont adressées à la société EATON ; que dès lors cet avenant lui est opposable ainsi qu'aux requérants ;

SUR LE DEPASSEMENT DU TERME DU BAIL

Attendu que le contrat de bail initial prévoit la fin de celui le 03 Mai 2021 ;

Que l'avenant prévoyait une modification de l'échéance prévue au 16 juillet 2021 ;

Attendu que l'article 124 de l'AUDCG dispose « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement » ;

Attendu qu'il résulte de l'article 123 que le droit au renouvellement du bail est acquis après une exploitation minimale de deux ans ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que le contrat de bail devrait prendre fin le 16 juillet 2021 ;

Qu'il ne résulte pas desdites pièces une demande de renouvellement faite par la société ATC trois mois avant l'expiration du bail ;

Que conformément à l'article 124 précité, la défenderesse est déchue de son droit au renouvellement ;

SUR LA REPARATION

Attendu que la défenderesse s'est maintenue sur les lieux loués sans droit ni titre ;

Qu'il résulte de l'article 115 de l'AUDCG le paiement d'une indemnité d'occupation sans préjudices des dommages et intérêts éventuels ;

Attendu qu'en se maintenant sur les lieux contre la volonté des requérants et en s'abstenant de payer les loyers depuis le terme échu du bail, la société ATC a créé de préjudice économique et financier à ces derniers ; qu'il y a lieu de leur octroyer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et de condamner la défenderesse au paiement dudit montant ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que le conseil des requérants sollicite en outre d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire, sur minute et avant enregistrement.

Attendu qu'il n'a pas justifié le bien-fondé d'une telle demande (exécution sur minute et avant enregistrement) notamment l'affranchissement du paiement des droits d'enregistrement et l'urgence ; qu'il convienne de dire qu'il n'en sera pas fait droit.

Mais attendu que, selon l'article 51 de la Loi 2019-01 sur les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA.

Qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LE DELAI DE GRACE

Attendu que le contrat de bail a pris fin le 16 juillet 2021 ;

Que la société ATC continue a occupé les lieux comme l'atteste le constat d'huissier en date du 24 aout 2022 ;

Mais attendu que la défenderesse avait eu tout le temps nécessaire pour chercher un site de substitution afin de placer ses installations ;

Qu'en effet près de trois ans se sont écoulés après l'expiration du bail sans pour autant chercher à renouveler son bail dans les conditions prévues par la loi ni libérer les lieux ; que ceci démontre sa mauvaise foi ; qu'il y a lieu de rejeter sa demande ;

SUR LES DEPENS

Attendu que la société ATC a succombé ; qu'il y a lieu de la condamner 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 :

- **Déclare recevable l'action des ayants droits ANDILLO ATTA ;**

AU FOND

- Met hors de cause la société CELTEL NIGER devenue AIRTEL NIGER ;
- Constate le non-paiement de la somme de 445.536 FCFA correspondant à 10% du loyer pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2019 ;
- Condamne la société EATON devenue ATC au paiement dudit montant ;
- La condamne également au paiement de la somme de 2.108.304 FCFA représentant les arriérés de loyers des années 2021,2022 et 2023 ;
- Dit que l'avenant du contrat est opposable aux requérants ;
- Constate le dépassement du terme du bail et déclare en conséquence la société EATON devenue ATC déchue de son droit au renouvellement ;
- Condamne la société EATON devenue ATC au paiement de la somme de 10.000.000FCFA titre de dommages et intérêts ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- Déboute les requérants du surplus de leurs demandes ;
- Rejette la demande de délai de grâce formulée par la société EATON devenue ATC ;
- Condamne EATON devenue ATC aux dépens ;

Avis de pourvoi : Un (01) mois à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 27/05/2024

LE GREFFIER EN CHEF