

JUGEMENT N°122  
du 27/07/2022

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

-----  
**COMPETENCE :**

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt-sept juillet deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence de Monsieur **Boubacar Ousmane** et de Madame **Diori Maimouna**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Abdou Djika Nafissatou**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**AFFAIRE :**

**ABDOULAYE SANDA MAIGA**

(Me KARIM SOULEY)

**ENTRE :**

**C/**

**ABDOULAYE SANDA MAIGA**  
(Me MAHAMAN SANI IBRAH)

**MONSIEUR ABDOULAYE SANDA MAIGA**, Directeur général de l'Institut Pratique de Santé Publique (IPSP) Niamey, de nationalité nigérienne, né le 28/08/1965 à Niamey, demeurant à Niamey (Niger), assisté de Maître KARIM Souley, avocat à la Cour, B.P.12.950, Niamey Cité Fayçal, Villa R 75, Tél : 20.34.01.41 ;

Demandeur  
D'une part,

-----  
**DECISION :**

**ET**

Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par l'ONG COOPI ;

La rejette comme non fondée ;

Déclare le présent tribunal compétent.

Réserve les dépens

**L'ORGANISATION NON GOUVERNEMENTALE COOPI**, dont le siège statutaire est au quartier ORNTN, Rue ORTN-30, Porte n° 302, B.P. 11.501 Niamey, Tél : (+ 227) 20.72.52.33, représentée par la cheffe de mission Morena ZUCHELLI, assistée de Maître IBRAH Mahamane Sani, avocat à la Cour, B.P. 13.312 Niamey, Cél : 00227 96.56.38.90, Email : msibrah@yahoo.fr ;

Defenderesse,  
D'autre part.

## **FAITS ET PROCEDURE :**

Par contrat en date du 17 janvier 2018, entré en vigueur le 22, Monsieur Abdoulaye Sanda Maiga a donné en bail à l'ONG COOPI, représentée par son chef de mission Mme Marzia VIGLIARONI, une villa édiflée sur un terrain urbain à Agadez à usage de résidence.

Ledit bail a été conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction, avec un loyer mensuel de 900.000 F CFA.

Le 7 juin 2018, l'ONG COOPI a adressé un courrier au bailleur pour lui faire part de son intention de résilier le contrat pour le 21 juillet 2018.

Le 9 janvier 2020, ce dernier a écrit au responsable de cette ONG pour lui préciser que le contrat de bail a été résilié le 30 décembre 2019. Il lui réclamait par conséquent le paiement de la somme de 10.800.000 F CFA correspondant à 12 mois de loyers ainsi que des factures d'eau et d'électricité respectivement de 55.610 F CFA et 79.700 F CFA soit au total la somme de 9.639.310 F CFA.

Par requête du 19 mai 2022, Abdoulaye Sanda Maiga a attiré l'ONG COOPI devant le tribunal de céans pour obtenir sa condamnation à lui payer la somme de 9.504.000 F CFA au titre d'impayés ainsi que 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudice confondues.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 31 mai 2022 ; le tribunal, ayant constaté l'échec de la conciliation, l'a renvoyé à la mise en état.

Par ordonnance du 5 juillet 2022, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire par son renvoi à l'audience contentieuse du 20 juillet.

A cette date, elle a été retenue et mise en délibéré pour le 27 juillet 2022.

## **PRETENTIONS ET MOYENS :**

A l'appui de ses demandes, Abdoulaye Sanda Maiga expose qu'après résiliation du contrat du bail intervenue d'accord partie le 30 décembre 2020, l'ONG COOPI ne lui a remis les clés qu'un an plus tard le privant ainsi du droit de jouir, d'user et de disposer de son bien, lui causant de ce fait un manque à gagner d'un an de loyers.

Il invoque pour ce faire les dispositions des articles 102 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, 1134 et 1147 du Code civil.

En réponse, l'ONG COOPI soulève *in limine litis* l'incompétence matérielle du tribunal de céans pour connaître de ce litige au motif que le bail en cause est un bail à usage d'habitation et non commercial ; l'article 4 de l'ordonnance 96-16 du 18 avril 1996 portant code des baux à loyers ayant prévu que, « *nonobstant toute disposition contraire, la*

*présente ordonnance s'applique aux locations : - Des biens à usage d'habitation, ou à usage mixte : professionnel et habitation ; ... ».*

Elle ajoute que l'article 43, alinéa 2, dudit Code attribue compétence pour statuer sur ces litiges, au juge de paix du lieu où se trouve le bien loué.

Elle précise que l'article 101 de l'Acte uniforme portant droit commercial général exclut du champ d'application du bail à usage professionnel, les contrats à usage d'habitation.

Elle estime également qu'à la lecture de l'article 17 de la 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 spécialisées commerciales, les parties au contrat litigieux n'étant pas des commerçants et son objet étant civil, le litige relève de la compétence des juridictions de droit commun.

Au subsidiaire et en la forme, elle soutient que l'action du demandeur est prescrite conformément à l'article 48 de l'ordonnance précitée, qui institue une prescription annuelle.

Très subsidiairement, elle demande le débouté et le rejet des prétentions et moyens du demandeur. Elle soutient qu'il ne pourrait lui être demandé le paiement des loyers pour la période postérieure à la date de prise d'effet de la résiliation du contrat ; elle rappelle avoir tout fait pour remettre les clés au bailleur mais que celui s'y est obstinément opposé en conditionnant sa reprise à sa présence physique à Agadez.

Elle formule enfin une demande reconventionnelle sur le fondement de l'article 15 du Code de procédure civile en faisant valoir que la présente action, qui ne repose pas sur des moyens sérieux, est malicieuse et vexatoire, et pour la défense de laquelle elle a dû recourir aux services d'un avocat. Elle réclame ainsi 5.000.000 F CFA en réparation.

En réplique, Abdoulaye Sanda Maiga soutient pour sa part que le bail en litige est un bail à usage professionnel conformément aux articles 69-1 et 71 de l'Acte uniforme portant droit commercial général.

Il rappelle que depuis l'avènement dudit acte uniforme, tous les actes antérieurs du droit interne qui lui sont contraires ou qui figurent dans ses dispositions ne sont pas applicables notamment l'ordonnance n°96-16 du 18 avril 1996 portant Code des baux à loyer invoquée par l'ONG COOPI, qui ne régit que les baux à usage d'habitation.

Il relève également que la prescription invoquée sur la base dudit texte est inopérante parce que l'Acte uniforme précité a institué une prescription quinquennale.

Relativement au fond, il réitère ses précédents arguments en rehaussant par ailleurs le montant des dommages et intérêts qu'il réclame à 10.000.000 F CFA.

En duplique, l'ONG COOPI réitère l'incompétence du tribunal en ajoutant à ses précédents arguments, d'une part, le fait que dans la description des lieux qui est faite dans le contrat de bail, il est fait allusion à "14 chambres à coucher" ; d'autre part, elle fait remarquer que c'est en se conformant aux prescriptions de l'ordonnance portant Code des baux à loyers, que le demandeur a introduit la présente instance au moyen d'une requête écrite.

### **MOTIFS DE LA DECISION :**

#### **EN LA FORME :**

Les parties ont conclu conformément au calendrier de la mise en état, elles ont en outre reçu notification de l'ordonnance de clôture ; le jugement sera alors contradictoire à leur égard.

Selon l'article 20 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 sur les tribunaux de commerce, il peut être statué par jugement séparé dans un délai de huit (8) jours sur l'exception d'incompétence en raison de la matière ; dans ce cas, le jugement relatif à la compétence peut faire l'objet d'appel dans un délai de cinq (5) jours à compter de la date de sa notification.

Ainsi, il sera, dans le cas d'espèce, statué, conformément audit article, par jugement séparé sur la question de la compétence matérielle du présent tribunal soulevée.

#### **Sur la compétence du tribunal :**

L'ONG COOPI soulève l'incompétence matérielle du présent tribunal pour connaître du litige en cause parce qu'il serait né à l'occasion d'un bail à usage d'habitation dont la connaissance échoit aux tribunaux de droit commun ;

En l'espèce, le contrat liant les parties stipule que « Monsieur Abdoulaye SANDA MAIGA donne à titre de bail à loyer à COOPI représenté par Mme Marzia VIGITARONI qui accepte, pour la durée, aux conditions et moyennant le loyer ci-après indiqué, les lieux ci-après désignés, dépendant d'une villa édifiée sur un terrain urbain à Agadez à usage de résidence » ;

Il ressort des termes de cette convention ainsi que des écritures des parties, que l'ONG COOPI a pris en location l'immeuble du demandeur dans le cadre de ses activités de prise en charge des migrants et des demandeurs d'asile, ledit contrat ayant été rompu dès qu'un site prévu à cet effet a été construit ;

Il apparaît dès lors que la destination des lieux loués est en lien avec l'activité de cette ONG et le fait qu'il s'agisse d'une villa composée des chambres à coucher n'est pas exclusif de cet usage professionnel ;

En outre, la saisine du présent tribunal pouvant être faite par requête écrite, l'argument selon lequel ce mode de saisine choisi en

l'espèce par le demandeur prouverait que le bail soit à usage d'habitation n'est pas pertinent ;

Il s'ensuit d'une part, que le bail en cause est un bail à usage professionnel tel que règlementé par l'Acte uniforme portant droit commercial général en ses articles 101 à 134 ;

D'autre part, l'article 17 (nouveau), point 11, de la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres spécialisées commerciales retient les contestations relatives au bail à usage professionnel comme relevant de la compétence desdits tribunaux ;

Par conséquent, le présent litige qui porte sur une contestation d'un bail à usage professionnel relève de la compétence du tribunal de céans ;

Il convient de rejeter l'exception soulevée comme l'ONG COOPI comme étant non fondée.

**PAR CES MOTIFS :**

**Statuant publiquement, contradictoirement, par jugement séparé sur la compétence, en premier ressort :**

- **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par l'ONG COOPI ;**
- **La rejette comme non fondée ;**
- **Déclare le présent tribunal compétent.**
- **Réserve les dépens.**

**Avise les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de cinq (05) jours de sa notification devant la chambre commerciale spécialisée par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente a été signée, après lecture, par :

Le Président

La greffière.