

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 133
du 26/06/2024**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU VINGT-SIX
JUN**

AFFAIRE :

**AYANTS-DROITS
NABIYOU TOURE
C/**

**La Société « ZAMANI
TELECONS S.A »**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du vingt-six juin deux vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **Illa Moumouni**, Président du Tribunal; **Président**, en présence de Messieurs **Gérard Délane** et **Soumaïla Seydou**, **Membres**; avec l'assistance de Maître **Souley Abdou**, **Greffier**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Ayants-droits NABIYOU TOURE, représentés par Abdoul-Nasser Nabiyou Touré, mandataire de la famille de Nabiyou Touré, née le 08/10/1989 à Niamey, de nationalité malienne, commerçant demeurant à Niamey, Tel. : 96 46 70 07, email : nastoure08gmail.com ;

**DEMANDERESSE
D'UNE PART**

ET

La Société « ZAMANI TELECONS S.A » société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital de cinquante-neuf milliards deux cent quatre-vingt-dix-sept millions sept cent quatre-vingt-dix mille (59.297.790.000) francs CFA, ayant son siège social à quartier 2 Haut, avenue de Yantala YN 156, BP : 2874 Niamey 1, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le N°RCCM-NI-NIA-2007- 2505 et aux services fiscaux au NIF 12752/R, Tel : 00227 23 23 00/ 90 00/Fax : 00227 20 35 08 02, représentée par son Directeur Général assisté par la SCPA Mandela ;

**DEFENDERESSE
D'AUTRE PART**

FAITS ET PROCEDURE :

Suivant contrat passé par devant notaire en date du 1^{er} mars 2008, Monsieur Nabiou Touré agissant au nom et pour le compte de Monsieur Moussa Boubacar a donné en bail à la Société Orange Niger un immeuble d'une superficie de 225 m² sis au quartier Lazaret de Niamey pour son usage professionnel. Il s'agit d'un contrat d'une durée de 15 ans renouvelable par tacite reconduction avec un loyer mensuel de 200.000 FCFA.

Quelques jours plus tard, Nabiou Touré a acquis la propriété de l'immeuble objet de bail et étant devenu le bailleur de la société Orange Niger avant que cette qualité ne revienne à ces ayants droit suite à son décès.

Par lettre datée du 28 décembre 2022, Orange Niger devenue Zamani Télécoms notifia aux ayants droit Nabiou Touré son intention de renouveler le contrat qui les lie pour une durée indéterminée.

Par courrier en date du 6 janvier 2023, les ayants droit Nabiou Touré informent la locataire de ce qu'ils préfèrent que le contrat soit renouvelé pour une durée déterminée avec une augmentation de loyer mensuel de 200.000 à 750.000 FCFA.

Par après, les deux parties ont échangé plusieurs correspondances sans s'entendre sur le prix et sur la durée du futur contrat de bail qui devait commencer à partir du 1^{er} mars 2023.

Ainsi, le 8 décembre 2023, les bailleurs somment la locataire de quitter les lieux au plus tard le 31 décembre 2023 à défaut de conclusion d'un nouveau contrat.

Par acte d'huissier de justice du 29 février 2024, les ayants droit Nabiou Touré ont fait assigner la société Zamani Télécoms devant le tribunal de commerce de Niamey pour dire et juger que le bail de cette dernière issu du contrat du 1^{er} mars 2008 est expiré et qu'elle est déchue de son droit au renouvellement. Ainsi, ils sollicitent du tribunal d'ordonner son expulsion des lieux sous astreinte d'un million de FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision et de la condamner à leur payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts et des frais irrépétibles.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 12 mars 2024 pour la tentative de conciliation obligatoire. Suite à l'échec de celle-ci, le dossier a été renvoyé à la mise en état.

Par ordonnance du 15 avril 2024, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire par son renvoi à l'audience contentieuse du 30 avril 2024.

A la date indiquée, l'affaire a été mise en délibéré au 28 mai 2024, date à laquelle le délibéré a été rabattu avant de renvoyer l'affaire au 5 juin 2024. A cette date, le dossier a été retenu, débattu et mis en délibéré au 26 juin de la même année.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

A l'appui de leurs demandes, les ayants droit Nabiou Touré rappellent que le contrat qui les liait à Zamani Télécoms a été conclu le 1^{er} mars 2008 pour une durée de 15 ans et est expiré le 28 février 2023. Ils soutiennent que le fait d'avoir reçu le paiement des loyers de 12 mois de l'année 2023 au lieu de 2 mois ne peut être considéré comme une reconduction dudit contrat. En effet, ils précisent que non seulement ils ont régulièrement, à travers leur mandataire, manifesté leur volonté de modifier les termes de leur contrat notamment le montant de loyer mensuel au cas où il allait être renouvelé mais aussi aucun nouveau contrat n'a été signé et aucun accord n'a été trouvé entre eux.

En plus, ils indiquent que pour un contrat de bail qui devait expirer le 28 février 2023, Zamani Télécoms ne leur a adressé sa demande de renouvellement que le 28 décembre 2022, soit 2 mois avant son expiration au lieu de 3 mois prévus à l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG). Ils demandent au tribunal de constater que Zamani Télécoms est déchu de son droit au renouvellement du bail et d'ordonner son expulsion sous astreinte de 1.000.000 FCFA/jour de retard.

Par ailleurs, les demandeurs relèvent que Zamani Télécoms a sciemment fait trainer les négociations pendant plus d'une année (de décembre 2022 à nos jours) et refuse non seulement de quitter les lieux mais aussi de répondre à leur sommation de quitter en date du 8 décembre 2022. Ils allèguent que cette attitude de Zamani Télécoms les a contraints d'introduire la présente action exposant ainsi des frais d'huissier et d'avocat. Ils demandent, de ce fait, à ce que cette dernière soit condamnée à leur payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts en application des dispositions de l'article 115 de l'AUDCG.

En réponse, Zamani Télécoms soulève l'exception d'incompétence du tribunal de céans au motif que leur contrat de bail contient à son article 12 une clause compromissoire attribuant la compétence à la juridiction arbitrale avant toute saisine d'une juridiction étatique. A l'appui, elle invoque les dispositions des articles 23 du traité OHADA et 13 de l'Acte Uniforme sur l'Arbitrage (AUA).

En outre, la défenderesse soulève l'exception de nullité de l'acte d'assignation arguant du fait que le contrat litigieux a été signé entre elle et Nabiou Touré agissant au nom et pour le compte de Moussa Boubacar et vertu d'un mandat en date du 23 février 2008. Elle soutient ainsi que Monsieur Nabiou Touré étant décédé, le mandat qui lui a été donné est fini. Elle allègue en effet que les ayants droit de ce dernier n'ont aucun pouvoir pour agir en justice relativement à ce contrat et qu'en agissant comme ils l'ont fait, leur acte d'assignation viole les dispositions de l'article 135 du code de procédure civile et en cours annulation pour irrégularité de fond.

Au fond, Zamani Télécoms prétend que son contrat de bail avec les demandeurs a été reconduit pour une durée indéterminée depuis le 2 mars 2023 en soulignant que

le bailleur ne s'est jamais opposé à sa demande en date du 28 décembre 2022 tendant au renouvellement dudit contrat pour une durée indéterminée. A l'appui, elle relève que celui-ci a même reçu et encaissé sans réserve un chèque d'une valeur de 2.112.000 FCFA représentant les loyers des 12 mois de l'année 2023. Elle rappelle qu'après sa demande de renouveler le contrat à une durée indéterminée, elle était entrée en pourparlers avec le bailleur sur un seul point de discussion à savoir le montant du loyer mensuel à retenir.

Relativement à la demande de son expulsion, Zamani Télécoms soutient d'une part qu'elle a acquis le droit au renouvellement de son contrat de bail à une durée indéterminée en vertu des dispositions de l'article 91 de l'AUDCG et d'autre part, le bailleur ne peut l'expulser des lieux sans lui donner un congé par acte extrajudiciaire six mois avant le terme ou lui payer une indemnité d'éviction conformément aux dispositions de l'article 94 de l'AUDCG. Par conséquent, elle sollicite du tribunal de rejeter la demande de son expulsion comme étant mal fondée ainsi que celle tendant à la condamner à payer aux demandeurs la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts.

En réplique, les ayants droit Nabiou Touré demandent au tribunal de céans de rejeter l'exception d'incompétence au motif que la clause compromissoire contenue dans le contrat de bail en cause est manifestement nulle. En effet, ils soutiennent que ledit contrat ainsi que la clause qu'il contient ont été acceptés à l'époque par Moussa Boubacar car c'était en vertu d'un mandat de celui-ci que leur auteur avait signé ledit contrat. Cependant, ils relèvent qu'au moment de la signature dudit contrat Moussa Boubacar n'était plus propriétaire du bien objet du contrat pour l'avoir vendu à Nabiou Touré. Ils précisent que cette clause est nulle pour défaut de consentement d'une des parties (à savoir Nabiou Touré) à ce compromis.

Ils ajoutent qu'il est de pratique reconnue qu'une clause compromissoire comporte les informations essentielles relatives à l'arbitrage notamment le principe même du recours à l'arbitrage, le règlement de procédure applicable, le siège de la procédure, le nombre des arbitres ou encore la langue de la procédure. Ils indiquent que ces informations font défaut car l'article 12 du contrat en cause se contente de stipuler que « *toute contestation qui viendrait à naître au cours de l'exécution des présentes et qui n'aurait pas trouvé de règlement amiable sera soumise à l'arbitrage* ».

En ce qui concerne l'exception de nullité de l'assignation, les ayants droit Nabiou Touré expliquent qu'en 2008, au moment où Orange Niger voulait prendre en bail le terrain objet de contrat expiré, Moussa Boubacar et leur défunt père avaient déjà conclu leur vente (accord sur la chose et sur le prix) mais ne l'avaient pas formalisé. C'est dans ces circonstances, précisent-ils, que Orange Niger avait recommandé à Moussa Boubacar et à Nabiou Touré d'établir une procuration afin de permettre à ce dernier de signer le contrat de bail avec elle au nom et pour le compte de vendeur Moussa Boubacar. Ils indiquent que c'est 19 jours après la signature du contrat de bail

que les susnommés ont formalisé leur vente sur ledit terrain, en l'occurrence le 20 mars 2008.

Les demandeurs ajoutent que le contrat de bail expiré est en lui un contrat nul car Moussa Boubacar, qui n'était plus propriétaire du terrain objet de bail au moment de la signature dudit contrat, ne jouissait d'aucun pouvoir de conclure ce contrat. Ils demandent par conséquent au tribunal de céans de rejeter l'exception de nullité de l'assignation, de déclarer le contrat de bail nul à compter du 28 février 2023 et de leur reconnaître le pouvoir d'agir.

En réaction à la prétention de Zamani Télécoms relative à l'existence d'un contrat de bail à durée indéterminée, les ayants droit Nabiou Touré rappellent qu'ils ont toujours manifesté leur désaccord sur ce point à travers les différents courriers qu'ils ont échangés avec la défenderesse et qui sont versés au dossier.

Par ailleurs, les ayants droit Nabiou Touré réitèrent leur demande de dommages intérêts et frais irrépétibles ainsi que leurs arguments y relatifs tout en rehaussant le montant de 50.000.000 à 150.000.000 FCFA pour mauvaise foi de la défenderesse.

En résumé, ils sollicitent du tribunal :

- ✓ Au principal :
 - De constater, dire et juger que la convention d'arbitrage est manifestement nulle et se déclarer compétent ;
 - De constater, dire et juger que le bail de Zamani Télécoms issu du contrat du 1^{er} mars 2008 est nul ;
- ✓ Au subsidiaire :
 - De constater, dire et juger que Zamani Télécoms est déchu de son droit au renouvellement de ce contrat ;
 - De constater, dire et juger que Zamani Télécoms n'a aucun droit à une quelconque indemnité d'éviction ;
- ✓ Au très subsidiaire :
 - D'ordonner l'expulsion de Zamani Télécoms sous astreinte de 10.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;
 - De condamner Zamani Télécoms à leur payer une indemnité d'occupation égale à la durée de son occupation sans droit ni titre ;
 - De la condamner à leur payer la somme de 150.000.000 FCFA à titre des dommages intérêts et frais irrépétibles ;

Par conclusions en duplique en date du 11 avril 2024, Zamani Télécoms demande au tribunal de céans de rejeter le moyen de nullité de la clause compromissoire au motif que ladite clause n'est pas nulle car l'article 6 de l'Acte Uniforme relatif à l'Arbitrage permet la saisine du juge étatique pour constituer le tribunal arbitral.

Zamani Télécoms maintient ses prétentions et moyens relatifs à l'exception de nullité de l'assignation, à l'existence d'un contrat de bail à une durée indéterminé ou tout au moins celle d'une tacite reconduction de son contrat pour une durée d'au moins de trois ans en application des dispositions de l'article 123 alinéa 2 de l'AUDCG, au bien-fondé de sa demande de l'indemnité d'éviction de 200.000.000 FCFA ainsi que sur le rejet de la demande des dommages et intérêts des demandeurs.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur l'incompétence du tribunal:

Attendu que la société Zamani Télécoms soulève l'incompétence du présent tribunal en raison d'une clause compromissoire contenue dans le contrat de bail qui la lie aux ayants droit Nabiou Touré;

Attendu que de leur côté, les susnommés qui ne contestent pas l'existence de la clause invoquée soutiennent qu'elle est manifestement nulle et demandent par conséquent de l'écarter et retenir la compétence du tribunal ;

Attendu qu'aux termes de l'article 13 de l'Acte Uniforme relatif au droit de l'arbitrage : *« lorsqu'un différend faisant l'objet d'une procédure arbitrale en vertu d'une convention d'arbitrage est porté devant une juridiction étatique, celle-ci doit, si l'une des parties en fait la demande, se déclarer incompétente.*

Si le tribunal arbitral n'est pas encore saisi ou si aucune demande d'arbitrage n'a été formulée, la juridiction compétente étatique doit également se déclarer incompétente à moins que la convention d'arbitrage ne soit manifestement nulle ou manifestement inapplicable... » ;

Attendu que dans le même ordre d'idée, l'article 23 du Traité institutif de l'OHADA énonce : *« Tout tribunal d'un Etat partie saisi d'un litige que les parties étaient convenues de soumettre à l'arbitrage se déclarera incompétent si l'une des parties le demande, et renverra le cas échéant à la procédure d'arbitrage prévue au présent traité » ;*

Attendu qu'il en résulte de ces textes qu'en présence d'une clause compromissoire insérée dans un contrat liant les parties, la juridiction étatique saisie du litige doit décliner sa compétence même lorsque le tribunal arbitral n'est pas encore saisi, sauf si cette clause est manifestement nulle ou manifestement inapplicable;

Attendu qu'il faut entendre par nullité manifeste ou inapplicabilité manifeste, celle qui ressort de façon évidente des termes de la clause compromissoire sans qu'il ne soit nécessaire pour le tribunal de procéder à une interprétation de ladite clause;

Attendu qu'en l'espèce, les parties ont convenu à l'article 12 de leur contrat de bail que : *« toute contestation qui viendrait à naître au cours de l'exécution des présentes et qui n'aurait pas trouvé de règlement amiable sera soumise à l'arbitrage »*

Attendu que contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, la clause compromissoire susvisée n'est pas manifestement nulle; qu'en effet, il n'est pas contesté qu'à travers ladite clause, les parties ont manifesté leur volonté de recourir à l'arbitrage à défaut d'un règlement amiable et que cette volonté n'est entachée d'aucun vice;

Attendu que le défaut d'indication du règlement de procédure applicable, du siège de la procédure, du nombre des arbitres ou encore de la langue de la procédure ne sont pas de nature à rendre ladite clause manifestement nulle; qu'il s'agit en l'espèce d'une « clause blanche », considérée comme une clause insuffisante; que la clause insuffisante rend nécessaire l'intervention du juge d'appui conformément aux dispositions de l'article 6 de l'Acte Uniforme relatif à l'Arbitrage, en cas du choix de l'arbitrage ad'hoc par les parties;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le siège social de la défenderesse, Zamani Télécoms, est situé à Niamey; que les demandeurs sont également domiciliés à Niamey; que par conséquent le juge d'appui compétent pour combler les insuffisances de leur clause compromissoire doit être désigné, à la demande des parties ou d'une des parties, par le président du tribunal de commerce de Niamey en application des dispositions de l'article 75 de la loi n° 2019-01 du 30 avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger;

Qu'en outre, les parties sont libres de faire recours à l'arbitrage institutionnel de Centre de Médiation et d'Arbitrage de Niamey (CMAN) ;

Attendu qu'il s'ensuit de ce qui précède et de l'analyse sommaire de la clause litigieuse qu'il n'en ressort aucunement une nullité ou une inapplicabilité manifeste pour l'écarter et retenir la compétence du présent tribunal ; qu'il convient dès lors de recevoir l'exception d'incompétence soulevée par Zamani Télécoms, de se déclarer par conséquent incompétent et de renvoyer les parties à la procédure d'arbitrage telle que convenue par leur contrat de bail;

Sur les dépens :

Attendu que les ayants droit Nabiou Touré ont succombé à la présente procédure ; qu'il y a lieu de mettre les dépens à leur charge;

PAR CES MOTIFS :

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

- ✓ **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par la société Zamani Télécoms;**
- ✓ **La déclare fondée ;**
- ✓ **Se déclare par conséquent incompétent ;**
- ✓ **Renvoie les parties à la procédure d'arbitrage telle que convenue par leur contrat de bail;**

✓ **Met les dépens à la charge des demandeurs.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de cinq (05) jours de son prononcé 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, et ont signé :

Le Président

Le greffier

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY LE 18/07/2024

LE GREFFIER EN CHEF P.O