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

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 144
du 23/07/2025**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Sept Mai deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MAIMOUNA OUMAROU IBRAHIM**, Juge au tribunal, **Présidente**, en présence de Messieurs **GERARD DELANNE** et **AICHATOU ABDOU**, Juges consulaires, **Membres**; avec l'assistance de Maître **AISSA MAMANE MORI**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE :

ILLIASSOU MAROU
**(Me MOUNKAILA
YAYE)**

C/

**LA COOPERATION
ALLEMANDE AU
DEVELOPPEMENT GIZ**
(SCPA KADRI LEGAL)

ENTRE

MONSIEUR ILLIASSOU MAROU, né le 01/01/1976 à Mokko-Dosso, gestionnaire de nationalité Nigérienne, Tél : 98.58.27.87/90.19.09.05, ayant pour conseil Me Mounkaila Yayé, avocats à la Cour, sis 72, Rue 114 Niamey, Tél : 20.73.82.43 ; en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDERESSE D'UNE PART

ET

LA COOPERATION ALLEMANDE AU DEVELOPPEMENT GIZ : Rue NB 118, N36 Route de Kollo, BP : 10814 Niamey-NIGER, Tél : 20.72.25.51, représentée par son représentant pays, ayant pour conseil la **SCPA KADRI LEGAL**, Avocats Associés à la cour, sis Bd de l'Indépendance, CI 18, quartier poudrière, face pharmacie Cité Fayçal, Tél : 20.74.25.97, BP : 10014, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEFENDERESSE D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte d'huissier de justice du 22 Avril 2025, Illiassou Marou a fait assigner la Coopération Allemande au Développement (GIZ) devant le Tribunal de Commerce de Niamey, à l'effet de :

- Constater, dire et juger que la rupture du contrat de bail est abusive ;
- Condamner en conséquence la Coopération Allemande au Développement GIZ à lui payer à la somme de 31.014.540 Fcfa dont 28.800.000 Fcfa représentant le montant des loyers des 2 ans restant à courir jusqu'à l'expiration du bail et 2.214.540 Fcfa à titre de remboursement des frais occasionnés par les travaux de remise en état de l'immeuble sous astreinte de 500.000 Fcfa par jour de retard à compter du jugement ;
- La condamner, en outre, à lui payer la somme de 5.000.000 Fcfa à titre de frais irrépétibles ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- La condamner aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, Marou Illiassou explique avoir donné en location à la Coopération Allemande au Développement, un immeuble à usage de bureau pour le compte du programme GIZ/PROMAP, antenne de Tillabéry basée à Niamey, pour une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction pour une durée d'un (1) an.

Il ajoute que contrat de bail conclu a pris effet le 1^{er} Janvier 2023 pour arriver à terme le 31 décembre 2025 avec un loyer mensuel de 1.200.000 Fcfa.

Il rajoute que par courrier en date du 06 Novembre 2023, la Coopération Allemande au Développement GIZ lui a notifié un préavis de rupture du bail sans aucun motif; que c'est ainsi qu'à son tour, par courrier daté du 04 décembre 2023, il a notifié à la Coopération Allemande au développement GIZ son opposition audit préavis tout en lui rappelant les clauses du contrat.

Il explique que relativement à la résiliation en cas de force majeure, l'article 8 dudit bail prévoit que « (...) en cas de force majeure, en cas des non-ouverture du programme de la Coopération sensée occuper l'immeuble en question ou si le preneur était contraint à la fermeture du programme de coopération, le présent contrat pourra être résilié à tout moment moyennant un préavis d'un mois » ;

Il précise qu'en réponse à son opposition, par courrier en date du 11 décembre 2023, La GIZ invoque comme motif de résiliation anticipée une réduction de financement de ses activités au Niger d'où à son tour le rappel qu'il a fait, par courrier en date du 15 décembre 2023 à la Coopération Allemande de Développement, de ce qu'il fallait entendre par « cas de force majeure » comme cause de rupture anticipée au sens de l'article 8 du contrat de bail.

Il indique que nonobstant ce rappel, la Coopération Allemande au Développement a procédé le 31 décembre 2023 à la rupture anticipée du contrat de bail.

Il affirme enfin que, par sommation en date du 25 octobre 2024, il a invité la coopération Allemande au développement GIZ à procéder au règlement de diverses factures ; qu'à cette sommation la GIZ a répondu ne pas reconnaître la créance motif pris de ce que le contrat de bail aurait été résilié.

Pour étayer ses prétentions, Illiassou Marou, conclut, d'abord, à la rupture abusive du contrat et fait valoir qu'il est de principe en droit que lorsqu'un contrat est conclu pour une durée déterminée, il est obligatoire pendant cette durée jusqu'à l'expiration du terme fixé par les parties ; que les parties peuvent cependant en fonction de leur intérêts, aménager les modalités de résiliation anticipée ; que c'est le cas en espèce puisque qu'il est prévu à l'article 8 du contrat du bail que : «(...) en cas de force majeure, en cas de non ouverture du programme de coopération sensé occuper l'immeuble en question ou si le preneur était contraint à la fermeture du programme de coopération, le présent contrat pourra être résilié à tout moment moyennant un préavis d'un mois ».

Qu'il en résulte que la GIZ ne peut invoquer la force majeure et procéder à la résiliation anticipée du contrat de bail qu'en cas de « non ouverture du programme de coopération » ou de la « fermeture du programme de coopération ». Mais tel n'est pas le cas en espèce et que c'est suite à son opposition au préavis donné que la GIZ a invoqué une prétendue réduction de son financement qui ne saurait être assimilé à la « non ouverture du programme » ou à « la fermeture » du programme de coopération prévue par l'article 8 du contrat de bail.

Le demandeur relève qu'il s'agit d'un motif étranger qui même s'il venait à être prouvé ne saurait constituer un cas de force majeur au sens de l'article 8 du contrat de bail.

Illiassou Marou clame, ensuite, le paiement des dommages et intérêts en vertu des articles 1147 et 1149 du Code Civil ; que la résiliation anticipée et fautive de la GIZ l'a privé et continue de le priver des loyers qu'il aurait dû percevoir jusqu'à l'échéance du terme ; que les loyers perdus constituent incontestablement un préjudice qui doit être intégralement réparé : d'où la GIZ doit

être condamnée à lui verser la somme de 28.000.000 Fcfa représentant le montant des loyers de 2 ans, la somme de 2.214.540 Fcfa pour les travaux de remise en état de l'immeuble et 5.000.000 Fcfa à titre de frais irrépétibles.

Dans ses conclusions en défense du 26 Mai 2025, la Coopération Allemande au Développement GIZ fait valoir d'abord la régularité de la rupture du contrat de bail et soutient qu'il ressort du paragraphe 2 de la clause prévoyant la résiliation anticipée du contrat pour cas de force majeure que celui-ci peut valablement être rompu dans les cas suivants : force majeure, non réouverture du programme sensé occuper l'immeuble, contrainte à la fermeture du programme de coopération ; qu'en l'espèce, suivant courrier en date des 06 novembre et 11 décembre, elle a donné préavis au bailleur pour rupture du contrat en application de l'article 8 précité pour cas de force majeure expliquée par la réduction significative de ses financements ; que la réduction significative de ses financements est constitutive d'un cas de force majeure en ce qu'elle lui est irrésistible car toute son activité en dépend, imprévisible en ce qu'elle n'a aucun pouvoir sur lesdits fonds et, extérieure car les fonds proviennent des subventions que l'Etat Allemand décide de lui allouer : d'où elle demande à la juridiction de constater que la rupture qu'elle a opérée est faite en application de la convention des parties.

La Coopération Allemande au Développement GIZ conclut, ensuite, au fait que les demandes de Illiassou Marou sont mal fondées ; que la responsabilité contractuelle tout comme délictuelle suppose la réunion d'au moins trois éléments cumulatifs à savoir : la faute, le préjudice ou le dommage et le lien de causalité ; qu'en l'espèce, aucune faute contractuelle n'a été commise par elle et Illiassou Marou ne saurait le justifier; que le loyer étant la contrepartie de la jouissance du bail par le preneur sauf à apporter la preuve que le preneur s'était maintenu dans les lieux loués au-delà de la durée du bail, le bailleur est mal venu à réclamer des loyers après la résiliation du contrat; qu'en effet ce dernier ne saurait nier ni disconvenir qu'elle a quitté les lieux loués depuis le 31 décembre 2023; qu'en pareille circonstance la demande du bailleur relative au paiement du loyer restant à courir jusqu'à l'expiration du contrat est mal fondée : d'où elle sollicite le rejet de cette demande.

Relativement aux frais irrépétibles, elle indique que l'article 392 du Code de Procédure Civile traite des frais irrépétibles dont le juge a la faculté de mettre ou non à la charge de la partie perdante; qu'en l'espèce le seul hic tient au frais de remise en état de l'immeuble ; frais pour lesquels depuis le 22 Mars 2024, elle a émis un chèque correspondant que le bailleur a refusé de prendre ; qu'en violation de l'article 6 du Code de Procédure Civile, M. Illiassou Marou n'apporte aucune preuve des prétendus frais irrépétibles qu'il aurait exposé dans la

procédure et dont le remboursement se justifierait : d'où elle demande au Tribunal de rejeter également cette demande comme étant mal fondée.

Relativement aux frais de remise en état, elle explique qu'il est constant en l'espèce qu'elle n'a jamais fait résistance à leur paiement d'autant plus que l'état des lieux de l'immeuble a été contradictoire; qu'elle a accepté le devis des frais de remise en état fait de manière unilatérale par le demandeur en lui signant et remettant le chèque par voie d'Huissier avec le montant souhaité aussitôt le devis apporté, chèque qu'il a refusé de prendre : d'où elle sollicite du tribunal de lui donner acte de ce que le chèque comportant le montant des frais de la remise en état des locaux et signé depuis le 22 mars 2024 se trouve entre les mains de son conseil qui le tient à la disposition du demandeur.

Dans ses conclusions en réplique du 03 juin 2025, M. Illiassou Marou rappelle qu'il est de principe en droit que lorsqu'un contrat de bail, de surcroît à usage professionnel, est conclu, pour une durée déterminée, il reste obligatoire pendant cette durée ; qu'en effet, le bail à usage professionnel est prévu par l'article 104 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, Que cette disposition soumet la rupture de ces contrats au respect des dispositions d'ordre public des articles 133 et 134 du même acte uniforme tout en précisant le caractère obligatoire, impératif et d'ordre public des dispositions de l'article 133 ; qu'en effet, le caractère impératif des dispositions de l'article 133 rend obligatoire pour les parties la résiliation judiciaire du bail à durée déterminée : ce qui implique que les parties ne peuvent convenir d'une autre forme de résiliation, fit-elle stipulée dans le contrat ; que la volonté des parties ne saurait évincer les dispositions d'ordre public de la loi communautaire ; qu'ainsi, une partie au contrat de bail à usage professionnel de durée déterminée ne peut dès lors résilier ledit contrat en dehors du Juge par invocation d'une clause de résiliation prévue à ce contrat de sorte que toute résiliation du contrat de bail professionnel qui ne respecte pas les conditions de l'article 133 susvisé est abusive ; que l'arrêt de la CCJA, 2eme Ch., Arrêt N°004/2023 du 19 Janvier 2023 Aff : Société TOTAL MARKETING TCHAD C/ Sté LA PAIX en est illustratif ; que de cet arrêt apparaît clairement le caractère inopérant des clauses contractuelles face aux dispositions d'ordre public de l'article 133 et ce, quand bien même il n'y a eu aucune violation des termes du bail professionnel signé par les parties.

En outre, M. Illiassou Marou conclut au bien-fondé de ses demandes :

En ce qui concerne le reliquat des loyers, il soutient que la résiliation avant terme et procédée en violation des dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'AU constitue une faute de la partie qui en a pris l'initiative ; qu'il est de jurisprudence constante qu'une telle

résiliation expose la partie qui la décide au paiement à l'autre partie des dommages et intérêts pour le gain manqué correspondant au temps restant à courir au contrat avant sa rupture anticipée ; que la résiliation par la GIZ du bail à usage professionnel liant les parties n'a pas observé les exigences prescrites à cet effet par les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'acte uniforme ; que cette résiliation anticipée est fautive et l'a privé et continue de le priver des loyers qu'il aurait dû percevoir jusqu'à l'échéance du terme : d'où la GIZ doit être condamnée à lui verser la somme de 28.800.000 Fcfa représentant le montant des loyers de 2 ans.

Relativement au frais de remise en état, Monsieur Illiassou Marou prend acte de ce que la GIZ s'engage à payer les montants de la remise en état qui s'élèvent à la somme de 2.214.540 Fcfa et sollicite du tribunal d'assortir le règlement de ce montant d'une astreinte de 500.000 Fcfa par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir.

Concernant les frais irrépétibles, il soutient que la GIZ allègue qu'il n'existe aucune preuve qui justifierait ces dits frais alors qu'elle ne peut contester que le recours aux services et à l'assistance d'un Avocat donne lieu à des frais d'honoraires sans oublier les frais occasionnés pour les services de l'huissier de justice; que ces frais ne sauraient être évalués à moins de 5 millions : d'où il sollicite le tribunal de condamner la GIZ au paiement de cette somme au titre des frais irrépétibles.

Dans ses conclusions en duplique du 12 Juin 2025, la GIZ fait valoir relativement à la rupture du contrat de bail que l'article 132 de l'acte uniforme dispose : « Sauf convention contraire des parties, les contestations découlant de l'application des dispositions du titre I du présent livre sont portées à la requête de la partie la plus diligente devant la juridiction compétente statuant à bref délai, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail » ; que l'emploi, par le législateur OHADA de « sauf convention contraire de parties », prouve à suffisance que la résiliation du bail n'est pas exclusivement et impérativement judiciaire ; que les parties disposent au nom de la liberté contractuelle, la faculté d'en décider autrement la rupture de leur contrat ; que le caractère d'ordre public de l'article 133 n'est pas général; qu'en effet une lecture attentive des dispositions de cet article permet de se rendre compte que le caractère d'ordre public tient, à l'exigence d'une mise en demeure préalable avant la saisine de la juridiction.

En outre la GIZ soutient s'agissant de la rupture anticipée du contrat de bail professionnel à durée déterminée que l'article 104 détermine les différents types de contrat de bail que les parties peuvent signer et que les articles 125 et suivants du même Code, déterminent

la procédure de rupture du contrat de bail à durée déterminée; qu'il existe donc en l'état de l'ordonnancement juridique de l'OHADA, un vide juridique quant à la rupture anticipée du contrat de bail professionnel à durée déterminée; que c'est pourquoi face à ce vide juridique, les juridictions nationales ont fait œuvre de jurisprudence pour combler : d'où la solution donnée par les juridictions nationales ; que les juridictions nationales donnent plein effet aux stipulations contractuelles des parties traitant de la résiliation du contrat à durée déterminée ;

Relativement à la prétendue applicabilité de l'Art 133 de l'AU, la GIZ soutient que les dispositions de l'article 133 traitent en réalité de la possibilité donnée aux parties de poursuivre la résiliation judiciaire du bail en cas d'inexécution d'une ou plusieurs clauses ou conditions du bail par l'une des parties ; qu'or en l'espèce, il n'est point question de violation des clauses ou conditions de bail mais plutôt d'une résiliation anticipée d'un CDD; que de ce fait l'article 133 est inopérant : d'où elle sollicite du Tribunal de constater, dire et juger que la résiliation intervenue en l'espèce ne viole en rien les dispositions de l'article 133 AUDCG.

La GIZ clame par ailleurs le rejet des demandes de M. Marou Illiassou :

Concernant le paiement du reliquat des loyers : elle fait valoir, qu'en droit la faute contractuelle tout comme la faute délictuelle suppose la réunion d'au moins trois éléments cumulatifs à savoir : la faute, le préjudice ou le dommage et le lien de causalité. Qu'en l'espèce aucune faute contractuelle elle n'a commis aucune faute et Mr Illiassou Marou ne saurait le justifier ; qu'elle a largement démontré la régularité de la résiliation opérée depuis le 31 décembre 2023 qui n'appelle aucune faute ou abus dans sa mise en œuvre. Mieux, l'état des lieux contradictoirement effectué depuis le 07 Février 2024 marque une fois de plus, la rupture régulière et définitive du contrat de bail. Que le loyer étant la contrepartie de la jouissance du bail par le preneur ; sauf à apporter la preuve que le preneur s'était maintenu dans les lieux loués au-delà de la durée du bail, le bailleur est mal venu à réclamer des loyers après résiliation du contrat : d'où elle sollicite du Tribunal de rejeter cette demande comme étant mal fondée.

Relativement aux frais irrépétibles : elle soutient que conformément à l'article 6 du Code de Procédure Civile, chaque partie à un procès à l'obligation de prouver à l'appui de sa prétention : les moyens de faits qui la fondent, les éléments de preuve qui la prouvent et les moyens de droit qu'elle invoquent. Qu'il induit de cette disposition que toute prétention qui ne respecte pas ce principe n'est pas valable en droit et doit être rejetée comme mal fondée. Qu'en l'espèce, il appert que la présente procédure a été intentée contre elle dans le seul but de lui houspiller indûment des fonds. Que mieux la rupture du contrat était régulière et aucune faute ne saurait être mise à sa charge ; en violation de l'article 6 précité, M. Illiassou Marou n'apporte aucune

preuve des prétendus frais irrépétibles qu'il aurait exposé dans la procédure dont le remboursement se justifierait. Qu'en tout état de cause, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, de même celui qui réclame réparation d'un préjudice doit pouvoir le justifier : d'où elle demande au Tribunal de rejeter également cette demande comme étant mal fondée.

Relativement au frais de remise en état, elle clame qu'il est constant, comme il ressort des faits et pièces de la cause qu'elle n'a jamais fait résistance au paiement des frais de remise en état de l'immeuble et qu'elle a accepté d'emblée le devis des frais de remise en état fait de manière unilatérale par le demandeur. Qu'elle a signé et fais remettre un chèque par voie d'huissier avec le montant souhaité aussitôt le devis apporté et que c'est de son vouloir si aujourd'hui le requérant n'est pas rentré en possession de ce montant, c'est uniquement parce qu'il a refusé de prendre le chèque : d'où elle sollicite également du Tribunal de lui donner acte de ce que le chèque comportant le montant des frais de remise en état des locaux et signé depuis le 22 mars 2024 se trouve entre les mains de son conseil qui le tient à la disposition du demandeur.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME :

L'action du M. Illiassou Marou a été introduite conformément aux délai et forme légaux; il y a lieu de la déclarer recevable ;

Les parties se sont faites représentées à l'audience par leurs conseils respectifs ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

AU FOND :

SUR LA RESILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT DE BAIL :

Il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail à usage de bureau pour une durée de trois (3) ans renouvelables par tacite reconduction pour une durée d'un (1) an avec un loyer mensuel de 1.200.000 F CFA. Ledit bail a pris effet le 1^{er} Janvier 2023 et devait arriver à terme le 31 décembre 2025.

La Coopération Allemande au Développement (GIZ), le locataire, a cependant notifié au bailleur M. Illiassou Marou un préavis de rupture du bail le 06 novembre 2023. Préavis auquel ce dernier s'est opposé le 04 Décembre 2023 tout en rappelant les cas de résiliation prévus dans les clauses du contrat. En réponse à cette opposition, la GIZ a invoqué comme

motif de résiliation anticipée, une réduction de financements de ses activités au Niger qu'elle considère comme un cas de force majeure. La GIZ a procédé ainsi à la rupture anticipée du contrat de bail le 31 Décembre 2023.

En l'espèce le contrat de bail à usage de bureau liant les parties stipule à son article 8 point 2 qu' : « (...) En cas de force majeure, en cas de non-ouverture du programme de coopération sensé occuper l'immeuble en question ou si le preneur était contraint à la fermeture du programme de coopération, le présent contrat pourra être résilié à tout moment moyennant un préavis d'un (01) mois ».

La GIZ a invoqué comme motif de sa résiliation anticipée : « la réduction de financement de ses activités au Niger » qu'elle considère comme cas de force majeure ;

Il faut constater que la GIZ invoque cela sans apporter la preuve de ses allégations ; aucun document ou correspondance de l'Etat Allemand n'est produit au dossier pour prouver la véracité de « la réduction de financements de ses activités au Niger » ; mieux « la réduction de financements d'activités » ne figure pas parmi les cas limitativement énumérés par l'article 8 du contrat de bail liant les parties ;

En outre, il convient de préciser que l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, qui traite de la résiliation judiciaire du bail en cas d'inexécution d'une ou plusieurs clauses ou conditions du bail par l'une des parties, invoqué par M. Illiassou Marou est inopérant car en l'espèce il s'agit d'une résiliation anticipée du bail à usage professionnel à durée déterminée.

Le bail à usage professionnel est encadré par les articles 103 et suivants de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ; aux termes de l'article 103 : « *Est réputé bail à usage professionnel toute convention , écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble (...) et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle* ». Et l'article 104 al.1 dispose que « *les parties fixent librement la durée du bail. Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée* » ;

C'est ainsi que M. Illiassou Marou et la GIZ ont fixé librement la durée de leur bail à 3 ans;

Il faut relever que l'article 1134 du code civil dispose : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » ; ainsi est posé le principe de la force obligatoire du contrat en vertu duquel la Coopération Allemande au développement (GIZ) est tenue de respecter la loi des parties et le terme de 3 ans fixé pour le bail ; il s'ensuit que toute résiliation qui n'est pas faite conformément aux stipulations du contrat liant les parties est abusive d'où il y a lieu de dire que la résiliation opérée par la GIZ est abusive ;

- **SUR LES DEMANDES EN PAIEMENT**

SUR LE PAIEMENT DES LOYERS DE DEUX ANNÉES RESTANT À COURIR JUSQU'AU TERME DU CONTRAT DE BAIL

Le requérant Illiassou Marou sollicite du tribunal de condamner la Coopération Allemande au Développement (GIZ) à lui payer les deux (2) années restant à courir jusqu'au terme du contrat du bail correspondants à la somme vingt-huit millions huit cent mille (28.800.000) F CFA;

La GIZ, quant à elle, conclût au rejet de cette demande aux motifs qu'aucune faute contractuelle n'a été commise par elle et M. Illiassou Marou ne saurait le justifier ; que le loyer étant la contrepartie de la jouissance du bail par le preneur sauf à apporter la preuve que le preneur s'était maintenu dans les lieux loués au-delà de la durée du bail, le bailleur est mal venu à réclamer des loyers après la résiliation du contrat ; qu'en effet ce dernier ne saurait nier ni disconvenir qu'elle a quitté les lieux loués depuis le 31 décembre ;

Il faut relever qu'il ressort de la jurisprudence constante que de la cour de cassation française et de la CCJA, qu'en cas de résiliation anticipée du bail à durée déterminée, le preneur fautif doit verser au bailleur, à titre de dommages et intérêts, un montant représentant la partie des loyers à échoir que ce dernier était en droit de percevoir (cf. Cass, 3^e civ, 13 déc. 2018, pourvoi N°17-27.431 et cf. CCJA, Société IHS côte d'Ivoire C) Monsieur Dan Kouine André, N°238/2019 du 31 octobre 2019) ;

Qu'ainsi la résiliation anticipée opérée par la GIZ étant déclarée abusive ; il y a lieu de condamner conformément à la jurisprudence la GIZ à payer à M. Illiassou Marou la somme de 28.800.000 Fcfa représentant le montant cumulés de loyers de deux (2) années restant à courir) ;

SUR LE REMBOURSEMENT DES FRAIS OCCASIONNES PAR LES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE L'IMMEUBLE

Le requérant Illiassou Marou sollicite du tribunal de condamner la Coopération Allemande au Développement (GIZ) à lui payer la somme de 2.214.540 Fcfa à titre de remboursement des frais occasionnés par les travaux de remise en état de l'immeuble sous astreinte de 500.000 Fcfa par jour de retard à compter du jugement ;

La GIZ, quant à elle acquiesce cette demande et précise qu'il est constant qu'elle n'a jamais fait résistance au paiement des frais des remise en état de l'immeuble et sollicite du tribunal de lui donner acte de ce que le chèque comportant le montant des frais de la remise en état des locaux et signé depuis le 22 mars 2024 se trouve entre les mains de son conseil qui le tient à la disposition du demandeur ;

Il y a donc lieu en l'espèce de prendre acte de ce que la GIZ a la volonté de payer lesdits montant et de la condamner au paiement de la somme de 2.214.540 Fcfa à titre de remboursement des frais occasionnés par les travaux de remise en état de l'immeuble ;

S'agissant de l'astreinte, le demandeur Illiassou Marou n'a pas justifié les circonstances qui peuvent motiver une telle décision, elle sera dès lors rejetée ;

SUR LE PAIEMENT DES FRAIS IRREPETIBLES

Le demandeur sollicite en outre la condamnation de la GIZ au paiement de la somme de 5.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles ;

La GIZ quant à elle, conclut que c'est en violation de l'article 6 du Code de Procédure Civile que Mr Illiassou Marou fait cette réclamation et qu'il n'apporte aucune preuve des prétendus frais irrépétibles qu'il aurait exposé dans la procédure et dont le remboursement se justifierait : d'où elle demande au Tribunal de rejeter cette demande comme étant mal fondée ;

Il convient de relever qu'aux termes de l'article 392 du Code de procédure civile, « *dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.*

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

Il est établi en l'espèce que la résiliation anticipée opérée par la GIZ, et ce, nonobstant le terme de trois (3) ans fixés par leur contrat à durée déterminée, a contraint Mr Illiassou Marou à initier la présente procédure en s'offrant les services d'un avocat ;

Il s'ensuit que la demande de Mr Illiassou Marou est fondée dans son principe ; mais le montant demandé paraît exagéré, il y a lieu de le réduire à des justes proportions et lui accorder la somme raisonnable de 2.500.000 F CFA et de condamner la GIZ au paiement de cette somme ;

SUR LES DEPENS

La coopération Allemande au Développement (GIZ) a succombé à la présente procédure, elle sera par conséquent condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- Dit que la résiliation anticipée du bail opérée par la GIZ est abusive ;
- Condamne la GIZ au paiement de la somme de 28.800.000 Fcfa représentant le montant des loyers de 2 ans restant à courir ;
- Condamne la GIZ au paiement de la somme de 2.214.540 Fcfa à titre de remboursement des frais occasionnés par les travaux de remise en état de l'immeuble ;
- Condamne la GIZ au paiement de la somme de 2.500.000 Fcfa à titre de frais irrépétibles ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- Condamne la GIZ aux dépens.

Avis du droit de pourvoi : 02 mois devant la CCJA à compter du prononcé par dépôt d'acte auprès du greffier en chef du tribunal de commerce de Niamey.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE