

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

JUGEMENT NO
182 DU
01/12/2021

ALI GARANTCHE
YACOUBOU

c/

MOOV AFRICA
NIGER

Le tribunal de Commerce de Niamey, en son audience publique ordinaire du 1^{er} Décembre 2021, statuant en matière commerciale, tenue par M.IBRO ZABAYE, Juge au Tribunal, Président, en présence de MM.DIALLO OUSMANE et GERARD DELANNE, tous deux Juges Consulaires avec Voix délibérative, avec l'assistance de Me SALEY DILLE, greffier ; a rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

M. ALI GARANTCHE YACOUBOU, né le 28 juin 1985 à Niamey, opérateur économique de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, ayant pour conseil le cabinet d'avocat AHMED-TIDJ, quartier francophonie, auquel cabinet domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR d'une part ;

ET

MOOV AFRICA NIGER ; société anonyme, ayant son siège social à Niamey, représentée par son Directeur Général ; assistée de la SCPA BNI, avocats associés, quartier Terminus, BP :10 520 Niamey, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEFENDERESSE d'autre part ;

Attendu que suivant exploit d'huissier en date du 2 juillet 2021, M. Ali Garantché Yacoubou assignait la société MOOV Africa Niger devant le tribunal de céans pour :

En la forme :

-Déclarer l'action introduite par ALI GARANTCHE Yacouba recevable en la forme ;

Au fond :

-Déclarer l'alinéa dernier de l'article 7 du contrat nul et de nul effet ;

-Dire et juger que la résiliation anticipée du contrat par MOOV AFRICA NIGER est abusive ;

Par conséquent :

-Condamner MOOV AFRICA NIGER à payer la somme de 28.800.000 F CFA pour la reconstruction des trois logements démolis à titre de dommages et intérêts ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

-Condamner MOOV AFRICA NIGER aux entiers dépens ;

Attendu que le demandeur expose à l'appui de ses demandes que le 1^{er} janvier 2019, il a signé avec la société Atlantique Telecom Niger, devenue plus tard Moov Africa Niger, un contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée portant sur une parcelle de terrain dont il est propriétaire ;

Que l'article 4 dudit contrat stipule clairement que le contrat de bail est signé pour une période de 10 ans, soit du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2029 ;

Que c'est ainsi qu'en exécution de ce contrat et dans le but de rendre la parcelle disponible pour les besoins exprimés par son cocontractant, le demandeur a procédé à l'expulsion de ses locataires, avant de démolir les trois appartements précédemment érigés sur ladite parcelle ;

Que contre toute attente, malgré que le contrat de bail a été signé pour une durée de dix (10) ans, la société Moov Africa Niger a par lettre valant préavis, en date du 26 mars 2021 notifié sa décision de résilier le contrat ;

Que par lettre en date du 08 avril 2021, il a rappelé à Moov

Africa Niger :

-d'abord les termes de leur contrat sur la durée de celui-ci ;

-il a ensuite rappelé à son cocontractant que c'est à sa demande qu'il a procédé à la démolition de trois logements construit sur le terrain et dans lesquels il y avait déjà des locataires ;

-il a enfin, d'une part, réclamé la remise en état de sa maison en le couvrant des frais de loyers restant dus afin de lui permettre de reconstruire sa maison, et d'autre part, indiqué sa disponibilité à résoudre l'affaire à l'amiable ;

Que nonobstant sa bonne foi prouvée, la société Moov Africa Niger a dans un courrier en date du 20 avril 2021, rejeté la demande de remise en état formulée par le demandeur ;

Mieux, Moov Africa Niger changea également de fusil d'épaule ;

Qu'en effet, contrairement à la raison invoquée dans la lettre de résiliation, elle invoque cette fois-ci des difficultés financières qui seraient la cause de la résiliation du contrat de bail qu'elle a signé en toute liberté en parfaite connaissance de sa situation financière ;

Que dès lors, il est manifeste que la décision de résilier le contrat de bail ne résulte pas d'une quelconque difficulté financière comme tente de le faire croire Moov Africa Niger ; la difficulté financière invoquée n'est qu'un moyen désespéré pour ne pas réparer le préjudice qu'elle a causé au demandeur ;

Qu'en effet, répondant aux sommations des 04 et 08 juin 2021, deux anciens locataires de la maison objet de bail avec Moov Africa Niger ont déclaré sur l'honneur qu'ils avaient été expulsés au moment de la signature du contrat de bail avec Moov Africa Niger ; Ils ont aussi tous déclarés qu'ils payaient 100.000 FCFA de loyer mensuel ;

Attendu le demandeur soutient que pour justifier la résiliation du contrat de bail du 1^{er} janvier 2019, MOOV AFRICA NIGER invoque l'article 07 dudit contrat qui stipule in fine que : « ...pour des raisons liées à son activité, le preneur aura également la possibilité de résilier le présent bail à tout moment après notification d'un préavis d'un (1) mois au bailleur. » ;

Qu'il est incontestable que cette condition stipulée à l'alinéa

dernier de l'article 7 du contrat de bail est une condition potestative ;
Qu'aux termes de l'article 1170 du code civil : « la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un évènement qu'il est au pouvoir de l'une ou l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. » ;

Que dans le même sens, l'article 1174 du code civil dispose que : « toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige. »

Or, dans le cas d'espèce, c'est bien la société MOOV ARICA NIGER qui s'est obligée à prendre la maison du demandeur pour une période de dix (10) ans moyennant un loyer mensuel de 300.000 F CFA ; c'est encore elle qui l'a également amené à démolir les trois logements qu'il y avait sur le terrain et qui a, en application de la condition potestative insérée subrepticement dans le contrat de bail, invoqué la clause résolutoire ;

Qu'il va sans dire, que cette clause résolutoire, en application des dispositions des articles 1170 et 1174 sus cités, est nulle et de nul effet ; rendant ce faisant, la résiliation du contrat de bail abusive, ce d'autant plus qu'il est évident que les parties ne se sont pas obligées avec l'intention de résilier ledit contrat après seulement deux ans d'exécution ;

Que le bailleur, n'aurait jamais pu, au regard du loyer convenu dans le contrat, consentir à la démolition des logements qui étaient en location et desquels il bénéficiait déjà du même montant que le loyer payé par la société MOOV AFRICA NIGER ;

Que c'est pourquoi, au regard de tout ce qui précède, le demandeur réclame la condamnation de la société MOOV AFRICA NIGER au paiement des frais de loyer pour la période restante du contrat ; ces frais serviront à la reconstruction des logements se trouvant sur le terrain avant la signature du contrat de bail ;

Attendu qu'à la date de la résiliation du bail, le demandeur n'avait reçu paiement que de deux (02) ans de loyer, soit la somme de sept millions deux cent mille (7.200.000) F CFA ;

Que le montant des loyers restants dus s'élève à la somme de vingt-huit millions huit cent mille (28.800.000) F CFA ;

Attendu que l'article 5)A)12 du contrat stipule que : « dès

remise des clés ou de leur acceptation par le bailleur, le locataire est tenu au paiement du cout des réparations de toute nature dont il est tenu par la loi et les clauses et conditions du présent bail » ;

Attendu qu'aussi longtemps que le demandeur ne sera pas mis dans ses droits, il lui sera impossible de jouir des fruits de son immeuble, dont les constructions qui y étaient érigées ont été démolies pour rendre l'immeuble utilisable par MOOV AFRICA NIGER ;

C'est pourquoi, il plaira au Tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Attendu que la société Moov Niger a soutenu le rejet de toutes les demandes de M.Ali Garatché yacoubou ;

Que selon elle, pour demander la condamnation de la société Moov Africa Niger à lui payer la somme de 28.800.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour la reconstruction des logements démolis, Monsieur Ali Garatché fais sous-entendre que la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail liant les parties est nulle et de nul effet au motif que les parties ne se sont pas obligées avec l'intention de résilier ledit contrat après seulement 2 ans d'exécution ;

Que contrairement aux prétentions de Ali Garatché, la résiliation du contrat est conforme aux stipulations contractuelles qui dispose en son article 7 alinéa 3 que : « pour des raisons liées à son activité, le preneur avait également la possibilité de résilier le présent bail à tout moment après notification d'un mois au bailleur » ;

Que le preneur à travers ses différentes correspondances a donné les raisons de la résiliation du contrat de bail ; qu'un préavis de 3 mois a été donné au bailleur ;

Attendu que le bailleur et le preneur ont librement consenti aux clauses et conditions du contrat et l'ont signé en toute connaissance de cause ;

Que c'est à tort que le sieur Ali Garatché tente de se soustraire à ses obligations en contestant la clause de résiliation ; qu'en effet, il n'apporte aucun élément de fait ou de droit permettant de croire à l'existence d'une cause de nullité de ce contrat ;

Que dès lors, il plaira à la juridiction de céans de le débouter sur ce point de sa demande ;

Que sur la prétendu démolition des logements, Ali Garantché prétend que c'est Moov Africa Niger qui lui a demandé de démolir les logements comme condition de la signature du contrat ;

Mais attendu qu'en droit processuel, il incombe à chaque partie de prouver les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Qu'il est constant que Ali Garantché ne prouve pas les allégations faites à l'encontre de Moov Africa Niger ;

Qu'au surplus, en supposant même que Moov Africa Niger ait exigé un terrain nu, il lui appartient d'accepter la demande du preneur ou de la rejeter ;

Qu'en outre, s'il a opté pour la démolition des bâtiments construits sur l'immeuble, en tant que seul et unique garant de ses intérêts, il aurait dû bien négocier et « ficeler » le contrat de bail pour ne pas laisser la clause de l'article 7 alinéa 3 invoqué par Moov Africa Niger ;

Le requérant ne peut se prévaloir de sa propre turpitude en feignant la rigueur qui est la loi des parties ;

Que le fait pour lui de se tromper sur le gain escompté ou le risque encouru en s'engageant dans cette relation contractuelle ne suffisent, en droit pour fonder utilement son action contre Moov Africa Niger ;

Que nulle part, le contrat n'a évoqué cette prétendue démolition des constructions ; il n'a encore moins prévu une quelconque indemnisation relative à ces constructions du reste fictives ;

Par conséquent, le requérant est malvenu à formuler une demande fondée sur un tel élément ;

Qu'il plaise au tribunal de débouter Monsieur Ali Garantché de toutes ses demandes, fins et conclusions comme mal fondées en droit ;

Attendu que la défenderesse a formulé une demande

reconventionnelle sur le fondement l'article 15 de la loi 2015-23 du 23 avril 2015, portant code de Procédure Civile qui dispose que : « l'action malicieuse, vexatoire, dilatoire ou qui n'est pas fondée sur de moyens sérieux constitue une faute ouvrant droit à réparation. Il en est de même de la résistance abusive à une action bien fondée » ;

Qu'elle soutient que pour la doctrine et la jurisprudence constante, une action téméraire, vexatoire ou abusive et qualifiée « d'abus de droit et ouvre droit à des dommages-intérêts au profit de la personne contre laquelle cette action est initiée » ;

Que dans ses prétentions, le demandeur n'apporte aucune preuve du bien-fondé de son action ;

Qu'en imposant cette procédure à Moov Africa Niger, Ali Garantché l'oblige à constituer avocat ;

Que les services d'un avocat ne sont point gratuits ;

Qu'il plaira à la juridiction de céans en application de l'article 15 susvisé de recevoir la demande reconventionnelle de Moov Africa Niger et de condamner Ali Garantché à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages- intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

DISCUSSION :

En la forme :

Attendu que l'action de M. Ali Garantché Yacoubou est régulièrement introduite, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Attendu que Moov Africa Niger a régulièrement formulé une demande reconventionnelle, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Au fond :

Sur la demande principale :

Attendu que M. Ali Garantché yacoubou demande au Tribunal de céans de déclarer que l'article 7 du contrat est nul et de nul effet et de dire et juger que la résiliation du contrat est abusive ;

Qu'il soutient qu'aux termes de l'article 1170 du code civil « la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou l'autre

des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. » ;

Que l'article 1174 du même code dispose que « toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contracté sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige. » ;

Mais attendu que la condition potestative suppose l'existence d'un événement qui est au pouvoir de l'une ou de l'autre partie, que dans le cas d'espèce, la disposition de l'article 7 du contrat indique que le preneur peut résilier le contrat à tout moment pour des raisons liées à son activité ;

Attendu que la notion de « raisons liées à son activité » renvoie à des circonstances liées à la loi du marché, autrement dit aux conjectures économiques, lesquelles ne sont pas au pouvoir du preneur ;

Attendu en outre que le demandeur a librement souscrit au contrat en dépit de la clause de l'article 7 qui conditionne son exécution à des circonstances imprévisibles mais dont la survenance n'est au pouvoir d'aucune des parties ;

Qu'il y'a lieu de rejeter sa demande ;

Sur les dommages et intérêts :

Attendu que M. Ali Garantché Yacoubou demande au tribunal de céans de condamner la société Moov Niger SA à lui payer la somme de 28.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il soutient que ce montant représente le restant de la somme qu'il aurait encaissée pour le reste de la durée du contrat et devrait servir à reconstruire les logements qui s'y trouvaient avant la signature du contrat ;

Mais attendu qu'il a été démontré que la résiliation du contrat par la défenderesse n'est pas abusive, qu'elle a eu lieu en application d'une clause contractuelle à laquelle le demandeur a librement souscrit ;

Que le contrat qui lie les parties n'a pas prévu de réparation en cas de résiliation avant la période convenue ;

Que dès lors, la demande de dommages et intérêts doit être rejetée comme étant mal fondée ;

Sur la demande reconventionnelle :

Attendu que la défenderesse demande au Tribunal de céans de condamner le demandeur à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Mais attendu que l'action abusive ouvrant droit à réparation suppose une intention de nuire à l'adversaire sans réel espoir de voir ses demandes prospérer ;

Que dans le cas d'espèce, l'action du demandeur ne vise pas à nuire à la défenderesse bien que n'ayant pas prospéré ;

Que la demande reconventionnelle doit être rejetée ;

Sur les dépens :

Attendu que le demandeur a succombé à l'action, qu'il y'a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal ;

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

En la forme :

Reçoit M.Ali Garantché Yacoubou en son action ;

Reçoit Moov Africa Niger en sa demande reconventionnelle ;

Au fond :

Déboute M. Ali Garantché Yacoubou de toutes ses demandes comme étant mal fondées ;

Rejette la demande reconventionnelle de Moov Africa Niger ;

Condamne Ali Garantché Yacoubou aux dépens ;

Avise les parties de leur droit de se pourvoir en cassation dans un délai d'un mois à compter de la notification, par dépôt d'acte de pourvoi au Greffe du Tribunal de céans.

Suivent les signatures :

La greffière :

Le Président :