
BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

AFFAIRE

ABDOULAYE BABY BOUYA

(Me MOUSTAPHA AMIDOU NEBIE)

c/

**CONSEIL DANOIS POUR LES
REFUGIES**

(SCPA KADRI LEGAL)

DECISION

Reçoit le Conseil Danois pour les
Réfugiés en son exception ;

La déclare fondée ;

Se déclare incompétent en raison de
la convention d'arbitrage prévue au
contrat de bail qui lie les parties ;

Renvoie le demandeur à procéder
conformément à ladite convention ;

Le condamne en outre aux dépens

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en
matière commerciale en son audience publique du vingt-
sept décembre deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit
tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO
BOUKAR**, Président, en présence de messieurs **OUMAROU
GARBA** et **GERARD DELANNE**, tous deux Juges consulaires
avec voix délibératives, avec l'assistance de Maitre
ABDOULAYE BALIRA ISSOUFOU, greffière, a rendu le
jugement dont la teneur suit :

ENTRE

ABDOULAYE BABY BOUYA, commerçant de nationalité
nigérienne, demeurant à Abidjan, représenté par Madame
Minatou BABY, née le 23/07/1986 à Bourem (Mali),
demeurant et domicilié à Niamey, B.P. : 11.401 Niamey-
Niger, assisté de Maitre Moustapha AMIDOU NEBIE
MAMAN, Avocat à la Cour, B.P. : 11.511 Niamey-Niger,
Email. : moustapha.nebie@cabinet-nebie.com, Rue BB 36
Niamey, quartier Banga Bana, 5^{ème} arrondissement, en
l'étude duquel domicile est élu ;

Demandeur,
D'une part,

ET

CONSEIL NATIONAL POUR LES REFUGIES, en abrégé DRC,
association ayant son siège à la rue IB 48, quartier Plateau-
Niamey, représenté par son Directeur Pays, assisté de la
SCPA KADRI LEGAL, Avocats à la Cour, sis cité Fayçal, Bd de
l'indépendance, Rue 66 en face de la pharmacie Cité Fayçal,
Tel : 20 74 25 97, B.P : 10014 Niamey-Niger ;

Défendeur,
D'autre part.

FAITS ET PROCEDURE

Le 12 aout 2021, Monsieur Abdoulaye Baby Bouya a donné son immeuble en location au Conseil Danois pour les Réfugiés (DRC) pour un usage de bureau, pour une durée de 3 ans, moyennant un loyer mensuel de 2.000.000 F CFA.

Le 24 juillet 2023, DRC a informé Monsieur Abdoulaye de son intention de libérer les lieux, devenus étroits en raison de l'accroissement de son personnel, après un préavis d'un mois.

A l'arrivée de ce terme, DRC a libéré les locaux, objet du bail, après avoir soldé le loyer du mois d'aout 2023, remboursé les frais d'enregistrement du contrat de bail, et reçu restitution de sa caution.

Par acte du 4 octobre 2023, Monsieur Abdoulaye a fait assigner DRC devant ce tribunal pour faire constater la rupture abusive du contrat de bail et obtenir paiement, à titre de dommages et intérêts, un montant de 24.000.000 F CFA représentant les 12 mois de loyers restant à courir, avec exécution provisoire de la décision à intervenir et en sus des entiers dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 18 octobre 2023 pour la tentative de conciliation ; à l'échec de celle-ci, il a été renvoyé auprès du juge de la mise en état.

Par ordonnance du 20 novembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée par renvoi de la cause et des parties à l'audience contentieuse du 29 novembre.

A cette date, la cause a été plaidée et mise en délibération au 19 décembre, prorogé au 27.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur Abdoulaye Baby Bouya, sur le fondement des articles 104 et 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, fait valoir qu'une partie au contrat de bail à usage professionnel de durée déterminée ne peut résilier ledit contrat, sans recours au juge, par invocation d'une clause de résiliation ; et selon la jurisprudence, 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.

Elle observe qu'en l'espèce, DRC a procédé unilatéralement, sans recours au juge, à la résiliation anticipée du contrat de bail qui était conclu pour une durée de 3 ans ; et ce

faisant, DRC a violé les prescriptions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme précité ; dès lors, sa privation des 12 mois de loyers restants à courir jusqu'à l'expiration du bail prévue au 11 aout 2024 constitue un manque à gagner.

En réponse, DRC conclut, en la forme, à l'incompétence de ce tribunal en application des termes du contrat ; quant au fond, il assure que la rupture du contrat est régulière, par conséquent Monsieur Abdoulaye sera débouté en ses demandes.

A l'appui, DRC rappelle que le contrat de bail a prévu en son article 14, un dispositif pour le traitement des différents pouvant survenir à tous les niveaux dans le cadre dudit contrat, en trois phases que sont : le règlement amiable, l'arbitrage et enfin le recours judiciaire.

Il relève que le règlement amiable est expiré sans que le litige né entre les parties ne soit résolu, dès lors il reste le recours à l'arbitrage, qui est la seconde phase ; en saisissant directement le présent tribunal, le demandeur a donc violé les stipulations de l'article 14 du contrat.

Il soutient qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil, le contrat conclu a valeur de loi entre les parties, qui sont tenues à son respect.

Quant au fond, DRC fait valoir que l'article 133 de l'Acte uniforme invoqué par le demandeur traite de la possibilité donnée aux parties de poursuivre la résiliation judiciaire du bail en cas d'inexécution d'une ou plusieurs clauses/conditions par les parties ; or en l'espèce, il n'est point question de violation des clauses ou conditions du bail, mais plutôt une résiliation anticipée d'un contrat de bail à durée déterminée ; donc l'article 133 invoqué est inopérant.

Il avance que le législateur OHADA n'ayant pas encadré la rupture prématurée du contrat de bail à durée déterminée, c'est la jurisprudence qui a tranché la question dans le sens de faire droit aux stipulations du contrat.

Il rappelle que l'article 3 du contrat de bail a donné aux parties la faculté de le résilier avant terme ; c'est ainsi qu'il a procédé à la résiliation du contrat en la justifiant par le fait que l'immeuble ne pouvait contenir la taille de son personnel ; et cet argument est tout à fait valable et sa bonne foi est démontré parce

que l'immeuble qu'il occupe actuellement est plus spacieux que celui du demandeur.

Enfin, DRC, sur la base des éléments qui précèdent, indique que la demande des dommages et intérêts n'est pas fondée dès lors qu'il a agi conformément aux stipulations contractuelles et que le demandeur n'a pas établi les conditions de sa responsabilité à savoir une faute, un dommage ou préjudice et le lien de causalité.

En réplique, Monsieur Abdoulaye retorque, sur l'exception d'incompétence soulevée, qu'elle est, d'abord, irrecevable parce qu'en violation des prescriptions de l'article 120 du Code de procédure civile, DRC n'indique pas la juridiction (dénomination, arbitre *ad'hoc* ou institutionnel) devant laquelle l'affaire soit portée.

Ensuite, il fait remarquer que l'article 14 du contrat invoqué a prévu que la phase d'arbitrage est une faculté laissée aux parties, elle n'est donc pas obligatoire.

Enfin, il fait valoir qu'en application de l'article 13 de l'Acte uniforme relatif au droit d'arbitrage, une juridiction étatique saisie d'un différend dans lequel les parties ont prévu une convention d'arbitrage doit se déclarer incompétent à moins que cette convention ne soit manifestement nulle ou inapplicable en l'espèce ; or en l'espèce, la clause d'arbitrage invoquée par DRC renvoie les parties à un « arbitrage externe » alors qu'il n'existe pas d'arbitrage externe ; par conséquent, faute de détermination de la nature de l'arbitrage, ladite clause, à défaut d'être nulle, est manifestement inapplicable.

Dans le même sens, il observe que le fait que dans la clause d'arbitrage il est indiqué que le tribunal arbitral n'est pas habilité à allouer des dommages et intérêts punitifs prouve que les parties n'ont pas donné compétence à un tel tribunal pour se prononcer, comme en l'espèce, sur une demande de dommages et intérêts.

Quant au fond, il soutient que les stipulations du contrat de bail ne peuvent contrevenir aux dispositions impératives de l'article 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, qui règlementent la résiliation du bail à usage professionnel.

Dans ses dernières écritures, DRC, sur l'incompétence en raison de la convention d'arbitrage, précise, premièrement, que le régime de cette exception n'est pas règlementé par les dispositions

du Code de procédure civile, mais plutôt par l'article 13 de l'Acte uniforme portant sur le droit d'arbitrage.

Deuxièmement, il indique que la clause en question a prévu les modalités de règlements de litiges à laquelle le demandeur ne peut s'y soustraire unilatéralement sous le prétexte qu'il s'agit d'une simple faculté.

Troisièmement, il affirme que, contrairement à ce que soutient le demandeur, la convention d'arbitrage est applicable au cas d'espèce ; il a été convenu que le choix de l'autorité arbitrale sera fait d'un commun accord et c'est à la partie désireuse de faire application de cette clause de provoquer le choix de l'arbitre ; le défaut du choix préalable de l'arbitre ne constitue aucunement une cause de nullité ou d'inapplicabilité manifeste de ladite clause ; et le tribunal doit comme dans tout contrat rechercher la commune intention des parties contractantes, sans s'arrêter au sens littéral.

Quant au fond, DRC réitère ses arguments selon lesquels la résiliation du contrat est régulière, et que la demande des dommages et intérêts est mal fondée.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Sur l'incompétence en raison d'une convention d'arbitrage

Selon l'article 13 de l'Acte uniforme sur le droit de l'arbitrage, une juridiction étatique saisie d'un différend dans lequel les parties ont prévu une convention d'arbitrage doit se déclarer incompétente, si une des parties la soulève, à moins que ladite convention ne soit manifestement nulle ou manifestement inapplicable à l'espèce ;

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties a prévu en son article 14, intitulé : Règlement des litiges, que « *les parties s'efforcent dans toute la mesure du possible de régler à l'amiable les litiges, différents ou réclamations éventuelles en rapport avec le présent contrat, notamment ceux concernant son existence, sa validité, son non-respect ou sa résiliation. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable dans un délai de soixante (60) jours à compter de la réception par l'une des parties de la notification formulée par courrier, le litige, le différend ou la réclamation pourra être soumise à un arbitrage externe sous réserve de l'identification*

d'une autorité identifiée en accord entre les deux parties. Le lieu de l'arbitrage est Niamey. Le tribunal arbitral n'est pas habilité à allouer des dommages et intérêts punitifs. La sentence prononcée dans le cadre de la procédure d'arbitrage a force obligatoire pour les parties, et est considérée comme le règlement définitif du litige (...) » ;

Le demandeur soutient, d'une part, que cette exception est irrecevable en vertu de l'article 120 du Code de procédure civile parce que le défendeur n'a pas satisfait à l'obligation de désignation du tribunal arbitral ; d'autre part, que cette clause est manifestement nulle, mais aussi manifestement inapplicable en l'espèce, parce qu'évoquant un arbitrage externe, et en excluant les dommages et intérêts punitifs ;

Il convient d'abord de faire observer, sur l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence, que l'article 120 du Code de procédure civile ne s'applique qu'à l'incompétence soulevée en raison de la matière ou du lieu, et non à celle relevée en raison d'une convention d'arbitrage, régie par l'article 13 de l'Acte uniforme sur le droit d'arbitrage, lequel n'impose pas une obligation de désignation de la juridiction devant laquelle l'affaire sera renvoyée ;

Ensuite, la nullité manifeste ou l'inapplicabilité manifeste à l'espèce, doit ressortir d'une appréciation sommaire de la convention en cause ; ainsi, s'il est vrai qu'en l'espèce, en évoquant un arbitrage externe, ladite convention ne précise pas s'il s'agit d'un arbitrage ad hoc ou institutionnel, la suite des stipulations permet cependant de comprendre que les parties ont convenu d'un arbitrage à l'interne, parce que devant se tenir à Niamey, mais aussi que le choix du mode de l'arbitrage sera réglé d'accord partie ; il appartenait dès lors au demandeur de prendre l'initiative de la mise en œuvre de cet arbitrage, et en cas d'échec, de saisir comme il a été prévu la juridiction étatique ;

Enfin, l'exclusion des dommages et intérêts punitifs ne rend pas la convention inapplicable en l'espèce ; en effet, les dommages et intérêts punitifs, consacrés par certains droits étrangers, visent la sanction d'une faute caractérisée, une vilénie, notamment la faute lucrative ; ils se distinguent de ce fait des dommages et intérêts compensatoires résultant d'un manque à gagner, réclamés en l'espèce par le demandeur ;

Il s'ensuit que de l'analyse de la convention d'arbitrage litigieuse, par son interprétation conformément à l'intention commune des parties, il ne peut être établi une nullité manifeste ou une inapplicabilité manifeste à l'espèce de ladite convention ; par conséquent, il convient de déclarer recevable l'exception d'incompétence soulevée, et renvoyer les parties à procéder à l'arbitrage tel qu'il a été convenu dans le contrat de bail.

SUR LES DEPENS

Monsieur Abdoulaye Baby Bouya, qui a succombé à l'instance, sera en outre condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort :

- **Reçoit le Conseil Danois pour les Réfugiés en son exception d'incompétence ;**
- **La déclare fondée ;**
- **Se déclare incompétent en raison de la convention d'arbitrage prévue au contrat de bail qui lie les parties ;**
- **Renvoie le demandeur à procéder conformément à ladite convention ;**
- **Le condamne en outre aux dépens.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé devant la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey 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 décision a été signée, après lecture, par :

Le Président
greffière

La

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 28/12/2023

LE GREFFIER EN CHEF

