

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

**JUGEMENT N°229 du  
23/12/25**

**AFFAIRE :**

**LA SOCIETE MARCHE  
EUROPEEN SARLU  
(SCPA LBTI)**

**C/**

**1) L'AGENCE  
NATIONALE  
D'EXPLOITATION DES  
INFRASTRUCTURES  
SPORTIVES DU NIGER ;  
2) ETAT DU NIGER ;**

**(MAITRE MAINASSARA  
OUMAROU)**

**3) LE STADE GENERAL  
SEYNI KOUNTCHE ;  
4) LA VILLE DE  
NIAMEY ;**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 Novembre 2025**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Vingt Neuf Octobre Deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au tribunal, **Président**, en présence de **OUMAROU Garba** et **GERARD DELANNE**, Juges consulaires, **Membres**; avec l'assistance de Maître **MAZIDA SIDI**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE**

**LA SOCIETE MARCHE EUROPEEN SARLU**, ayant son siège social à Niamey, quartier Plateau, rue Charles De Gaule, immatriculée au RCCM sous le numéro NE/NIM/01/2019/B13/00167, NIF 54965/P, représentée par sa gérante, Madame Linda Abdou, assistée de la **SCPA LBTI**, société d'avocats, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

**DEMANDERESSE  
D'UNE PART**

**ET**

- 1) L'Agence Nationale d'Exploitation des Infrastructures Sportives du Niger (ANEIS)**, Etablissement Public à Caractère Administratif, ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son Directeur Général;
- 2) L'Etat du Niger (Ministère des sports)**, représenté par l'Agence Judiciaire de l'Etat, Etablissement Public à Caractère Administratif et personne morale de droit public, ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son Directeur Général ;  
Assistés de Maître Mainassara Oumarou, Avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;
- 3) Le Stade Général Seyni Kountché**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, ayant son siège social à Niamey, pris en la personne de son Directeur Général ;
- 4) La Ville de Niamey**, Collectivité territoriale ayant son siège sis au 470, rue NB 10 (Avenue de la Mairie), BP : 258, prise en la personne de son représentant légal ;

**DEFENDEURS D'AUTRE PART**

### **EXPOSE DU LITIGE :**

Par acte d'huissier en date du 03 février 2023, la Société Marché Européen SARLU assignait l'Agence Nationale d'Exploitation des Infrastructures Sportives du Niger (ANEIS), le Stade Général Seyni Kountché (SGSK) et la Ville de Niamey devant le tribunal de céans à l'effet de :

- ✓ Procéder à la tentative de conciliation obligatoire et en cas d'échec;
- ✓ Déclarer recevable son action comme régulière en la forme;
- ✓ Constater, dire et juger que les baux à usage professionnel signés le 28 novembre 2020 ont été abusivement et irrégulièrement résiliés ;
- ✓ Dire et juger que les agissements des requis lui ont causé un préjudice certain ;
- ✓ En conséquence, les condamner solidairement à lui payer les sommes suivantes :
  - 42.880.000 FCFA à titre de remboursement des montants des investissements effectués avant le trouble de jouissance ;
  - 3.528.000.000 FCFA à titre de manque à gagner de l'exploitation des baux sur la période contractuelle de 20 ans;
  - 50.000.000 FCFA à titre de frais irrépétibles et non compris aux dépens ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et sans enregistrement ;
- ✓ Condamner les requis aux dépens ;

A l'appui, elle soutient qu'elle a signé avec l'ANEIS en date du 28 novembre 2020 deux contrats de baux à usage professionnel dont, l'un portant sur un terrain nu d'une superficie de mille mètres carrés (1000m<sup>2</sup>) situé dans l'enceinte de l'Académie des Arts Martiaux moyennant un loyer mensuel de 350.000 FCFA et l'autre portant sur un terrain nu d'une superficie de six cent mètres carrés (600m<sup>2</sup>) situé dans l'enceinte du Palais du 29 Juillet moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA.

Elle indique que ses baux consentis devaient lui permettre de réaliser des boutiques préfabriquées, des showrooms, des résidences préfabriquées, des cafétérias, des bureaux etc., pour une durée de 20 ans avec prise d'effet pour compter du 1<sup>er</sup> février 2021; que la bailleresse, notamment l'ANEIS était tenue dès la signature de mettre à sa disposition lesdits terrains objet des baux; qu'en considération de cela, elle a requis et obtenu de la Ville de Niamey une autorisation d'aménagement le 05 décembre 2020, puis a commencé des investissements d'un montant total de 37.900.000 FCFA; qu'elle a payé par avance, et c'est conformément à leurs contrats, des frais forfaitaires d'eau et d'électricité et des avances sur loyers pour les deux sites pour un montant total de 4.980.000 FCFA.

Elle souligne que, contre toute attente, elle a été jointe téléphoniquement le 29 mars 2021 pour l'informer de ce qu'elle devait déguerpir des lieux à elle consentis en bail par l'ANEIS; que le lendemain 30 mars 2021, elle constata l'arrivée sur les lieux des engins de la Ville de Niamey qui ont procédé, sans sommation à la démolition de toutes les constructions érigées et au démantèlement de toutes les boutiques préfabriquées comme en témoigne le procès-verbal de constat dressé par l'Huissier de justice requis à cet effet; qu'elle a subi un préjudice et malgré les démarches amiables, elle n'a d'autre choix que d'attirer les personnes ayant concouru à engendrer ledit préjudice pour qu'elles soient condamnées à le réparer.

Sur la rupture abusive des contrats de baux à usage professionnel, elle sollicite du tribunal de retenir la responsabilité de l'ANEIS bailleresse, substituée dans ses obligations par le Stade Général Seyni Kounthé.

Sur la réparation des préjudices subis, elle demande de retenir également la responsabilité de la Ville de Niamey, en ce que, ce sont ses agents à bord de ses propres engins qui ont procédé à la démolition et au démantèlement des constructions érigées; que dès lors cette dernière a contribué au dommage qu'elle a subi et doit être également tenue de la réparation dudit préjudice.

Sur l'étendue de la réparation, elle demande le remboursement des montants des investissements détruits; qu'en exécution des contrats des baux consentis, elle a fait des investissements d'un montant total de 37.900.000 FCFA; qu'elle a également versé une somme de 4.980.000 FCFA au titre des avances sur loyer, électricité et eau; que c'est pourquoi elle sollicite du tribunal de condamner l'ANEIS et le Stade Général Seyni Kounthé à lui rembourser la somme cumulée de 42.880.000 FCFA investie.

Sur le manque à gagner, elle estime que les prévisions économiques et financières de l'exploitation de ces deux baux se présentent comme suit : sur les 1000m<sup>2</sup> = 125 boutiques au total et sur les 600m<sup>2</sup> = 120 boutiques au total; que le chiffre d'affaire sur la période de 20 ans d'exploitation est estimé sur les 1000m<sup>2</sup> à un total de 3.000.000.000 FCFA et 2.880.000.000 FCFA sur 600m<sup>2</sup>; que les charges sur la période de 20 ans d'exploitation des baux sur les 1000m<sup>2</sup> en raison 40% sont de 1.200.000.000 FCFA ; qu'elles sont estimées sur les 600m<sup>2</sup> et sur la même base de 40% à 1.152.000.000 FCFA; que le bénéfice sur la période de 20 ans d'exploitation sur les 1000m<sup>2</sup> est estimé à 1.800.000.000 FCFA et à 1.728.000.000 FCFA sur les 600m<sup>2</sup>; que de ce qui précède, elle sollicite du tribunal de condamner solidairement les requis à lui payer le montant global de 3.528.000.000 FCFA (1.800.000.000 FCFA + 1.728.000.000 FCFA) à titre de manque à gagner de l'exploitation de ces deux baux sur la période contractuelle de 20 ans.

En outre, elle demande au tribunal de condamner les défendeurs à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de frais irrépétibles en ce qu'elle s'est vu obligée de recourir au ministère d'un huissier de justice et aux services d'un avocat pour obtenir réparation du préjudice par elle subi.

Enfin, elle sollicite du tribunal d'assortir sa décision de l'exécution provisoire conformément à l'article 51 de la loi sur le tribunal de commerce, en ce qu'elle est commerçante et que le trouble de jouissance qu'elle a subi lui a causé un préjudice dont la réparation tarde à venir depuis 2021.

Suivant conclusion en réponse en date du 16 juillet 2025, l'ANEIS confirme les déclarations de la demanderesse relatives aux deux contrats qu'elles ont signés; Qu'elle indique que le 10 mars 2021, la Confédération Africaine de Football (CAF) décida de la suspension du Stade Général Seyni Kounché (SGSK) qui ne répondait plus aux normes internationales pour abriter les compétitions officielles notamment le match retour du MENA National contre les Eléphants de la Côte d'Ivoire qui était prévu au 26 mars 2021 dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> journée des éliminatoires de la Coupe d'Afrique des Nations (CAN 2022); que c'est face à cette situation que le Gouvernement nigérien décida, en Conseil des Ministres du 19 mars 2021, de sa dissolution.

Ainsi, elle soulève l'irrecevabilité de l'action de la Société Marché Européen SARLU conformément aux dispositions des articles 13 et 135 du code de procédure civile, en ce que cette dernière a exercé son action contre une personne morale dépourvue de capacité; que la conséquence juridique et directe de cet acte gouvernemental est qu'elle n'a plus d'existence juridique du fait de sa dissolution.

Au fond, elle sollicite le rejet des demandes de la Société Marché Européen SARLU en application des articles 21 et 24 du code de procédure civile, en ce qu'elle n'a produit aucune pièce justificative ne serait-ce que pour les montants des investissements qu'elle prétend avoir effectués; que mieux, elle n'apporte aucun fait ni élément de preuve au soutien de sa demande à titre de manque à gagner de l'exploitation des baux sur la période contractuelle de 20 ans, susceptible d'établir la véracité et la consistance de la somme réclamée.

Par acte d'huissier en date du 21 juillet 2025, la Société Marché Européen SARLU appel en cause l'Etat du Niger représenté par l'Agence Judiciaire de l'Etat (AJE) aux fins d'obtenir sa condamnation solidaire pour la réparation des préjudices occasionnés par la rupture des contrats en cause.

Suivant conclusion d'instance en date du 11 août 2025, l'Etat du Niger soulève l'exception d'incompétence du tribunal de céans à connaître de son appel en cause au motif que le décret du 19 mars 2021 adopté en Conseil des ministres portant dissolution de l'ANEIS est un acte administratif qui ne peut être contesté que devant le juge

administratif; que l'Etat du Niger étant tiers au contrat de bail à usage professionnel qui avait lié l'ANEIS à la société Marché Européen SARLU, ne peut être appelé en cause devant le tribunal de céans.

En outre, il estime que la présente action est irrecevable en application des dispositions des articles 13 et 135 du code de procédure civile du fait que cette dernière a exercé son action contre une personne morale dépourvue de capacité; que l'ANEIS n'a plus d'existence juridique et ne saurait être un sujet de droit; que l'action de la demanderesse étant irrecevable à l'égard de l'ANEIS, elle l'est également vis-à-vis de l'Etat du Niger appelé en cause.

Au fond, il demande le rejet des demandes de la société Marché Européen SARLU au motif que cette dernière n'a pu caractériser un grief contre lui dans son acte d'appel; que les parties à un procès doivent soutenir leurs prétentions par des faits propres à les fonder et apporter des éléments de preuves conformément à la loi et nécessaires à leurs succès; que de ce qui précède, il demande au tribunal de le mettre hors de cause; que par rapport aux montants dont la demanderesse sollicite la condamnation solidairement des défendeurs, elle n'a produit aucune pièce justificative.

Par conclusion en réplique en date du 18 août 2025, la société Marché Européen demande au tribunal de se déclarer compétent dès lors que la personne publique a agi dans les conditions du droit privé, notamment dans le cadre de baux commerciaux ou de relations contractuelles de droit commun; que ce bail à usage professionnel est strictement régi par les articles 101 et suivants de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG).

Elle rétorque n'avoir nulle part demandé l'annulation d'un décret contrairement aux insinuations de l'Etat du Niger; qu'elle n'a sollicité que la reconnaissance de la responsabilité de l'Etat en tant que successeur de l'ANEIS; que la juridiction de céans est bien compétente pour connaître des litiges contractuels opposant une personne morale de droit privé à une personne publique agissant en dehors de ses prérogatives de puissance publique.

En outre, elle soutient que l'ANEIS tente sans y parvenir de démontrer que le défaut de capacité d'ester en justice justifierait une irrecevabilité; qu'elle invoque cet argument pour échapper au régime restrictif des exceptions de nullité selon lequel, il n'y a pas de nullité sans texte et il n'y a pas également de nullité sans grief; qu'elle a préféré se placer sur le terrain de l'irrecevabilité qui est une fin de non-recevoir pour ne pas être amenée à démontrer l'existence d'un grief, condition nécessaire et indispensable au prononcé de la nullité d'un acte de procédure; que cet argument ne peut prospérer car la loi et notamment l'article 135 du code de procédure civile classe le défaut de capacité dans la catégorie des vices qui peuvent affecter la régularité d'un acte de procédure; qu'il ne

s'agit donc pas d'une fin de non-recevoir mais plutôt d'une exception de nullité; qu'en droit, le défaut de capacité ne peut être sanctionné que par la nullité de l'acte et non l'irrecevabilité de l'action, la partie étant simplement frappée par une incapacité d'exercice; que l'agence dissoute, n'aurait pas la capacité d'ester en justice au motif qu'elle n'aurait pas d'existence juridique propre; qu'il y a lieu simplement de faire observer au tribunal que l'intervention de l'Etat du Niger qui est le repreneur des actifs de l'ANEIS, couvre cette prétendue irrégularité de l'assignation qui résulterait, selon elle, d'un défaut de capacité de l'établissement dissout.

Elle indique que la dissolution d'un établissement public à caractère administratif entraîne la transmission de ses biens, droits et obligations à la personne publique qui l'a créé puis dissout; qu'en l'espèce, l'Etat du Niger, auteur du décret de création et de celui de dissolution de l'ANEIS, est le successeur de cette dernière et doit en assumer les engagements y compris ceux relatifs aux litiges en cours et éventuellement, les condamnations à intervenir; qu'il ne saurait se prévaloir de la disparition de l'ANEIS pour échapper à toute responsabilité; que mieux, il a lui-même participé activement à cette procédure, notamment par l'intermédiaire du Directeur Général de l'AJE, lequel a saisi le tribunal de céans par lettre en date du 20 février 2023 afin de solliciter une suspension de procédure pour rechercher un règlement amiable; que malheureusement après l'obtention de la suspension, l'Etat n'a concrètement fait aucun effort tendant au règlement amiable de cette affaire pendant environs deux ans.

Par ailleurs, elle indique avoir transmis aux défendeurs et à l'appui de ses prétentions, un total de 16 pièces dont 5 sont des décharges des paiements de loyers, d'eau et d'électricité effectués au profit de l'ANEIS; qu'en ce qui concerne le manque à gagner, elle soutient que l'évaluation a été faite sur la base de critères objectifs et vérifiables; que cette évaluation a pris en compte, d'une part, le nombre de boutiques susceptibles d'être exploitées sur la superficie louée, et d'autre part, la valeur locative mensuelle des locaux, appréciée au regard de leur situation géographique et de leur attractivité commerciale; que les charges d'exploitations prévisibles ont également été intégrées afin de déterminer le bénéfice net escompté; que cette estimation repose sur des éléments probants, notamment la dynamique économique de la zone concernée et les données locatives usuelles; que tel qu'il ressort du décompte établi dans l'assignation, le gain manqué ne saurait raisonnablement être inférieur à la somme de 3.528.000.000 F CFA. Elle réitère ses prétentions et moyens sur les autres points.

Elle sollicite du tribunal de céans de débouter l'Etat du Niger et l'ANEIS de l'ensemble de leurs moyens tirés de l'irrecevabilité des demandes, de l'effet relatif du contrat ainsi que de l'absence de justificatifs invoquée à l'encontre de ces prétentions.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **EN LA FORME**

#### **1) Sur le caractère de la décision**

Attendu que l'ANEIS et l'Etat du Niger ont conclu et ont été représentés à l'audience par leurs conseils respectifs ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard;

Attendu que le Stade Général Seyni Kounthé (SGSK) et la Ville de Niamey ont été cités en leurs bureaux avec leurs décharges et cachets; que cependant, ils n'ont ni conclu ni été représentés à l'audience ; qu'il sera statué par réputé contradictoire à leur encontre;

#### **2) Sur l'exception d'incompétence du tribunal**

Attendu que l'Etat du Niger soulève l'exception d'incompétence du tribunal de céans à connaître de son appel en cause au motif que le décret du 19 mars 2021 adopté en Conseil des ministres portant dissolution de l'ANEIS est un acte administratif qui ne peut être contesté que devant le juge administratif; que l'Etat du Niger étant tiers au contrat de bail à usage professionnel qui avait lié l'ANEIS à la société Marché Européen SARLU, ne peut être appelé en cause devant le tribunal de céans ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni de l'acte d'assignation, ni de celui d'appel en cause encore moins des conclusions ultérieures de la demanderesse que celle-ci a demandé à la juridiction de céans d'annuler un quelconque acte administratif ; qu'elle n'a même pas indiqué les références du décret auquel fait allusion l'Etat du Niger à plus forte raison versé sa copie au débat; que la prétention de l'Etat du Niger dans ce sens doit être rejetée comme étant mal fondé;

Attendu qu'en outre, comme l'a relevé la demanderesse, l'Etat du Niger n'a pas été appelé dans la présente procédure dans le but d'engager sa responsabilité administrative, mais sa responsabilité civile en tant que successeur de l'ANEIS et en application des dispositions de l'article 1122 du code civil selon lesquelles : « ***On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention*** » ; qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par l'Etat du Niger comme étant mal fondé ; qu'il y a lieu, par voie de conséquence, de se déclarer compétent s'agissant d'un litige se rapportant à l'exécution d'un bail à usage professionnel conformément aux dispositions de l'article 17-11 de la loi n°2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant et complétant la loi 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 commerciales spécialisées en République du Niger ;

### 3) Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action

Attendu que l'ANEIS et l'Etat du Niger soulèvent l'exception d'irrecevabilité de l'action de la Société Marché Européen sur la base des dispositions des articles 13 et 135 du code de procédure civile ; qu'ils soutiennent que cette dernière, en assignant l'ANEIS, a exercé son action contre une personne morale dépourvue de capacité depuis sa dissolution intervenue en conseil des ministres du 19 mars 2021; que la conséquence juridique et directe de cet acte gouvernemental est que celle-ci n'a plus d'existence juridique; que l'action de la demanderesse étant irrecevable à l'égard de l'ANEIS, elle l'est également vis-à-vis de l'Etat du Niger appelé en cause ;

Attendu que l'article 135 du code de procédure civile dispose : « *Constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte :*

- **le défaut de capacité du requérant ou du destinataire de l'acte ;**
- *la violation des règles fondamentales qui tiennent à l'organisation judiciaire, notamment celle fixant la compétence territoriale des huissiers de justice ;*
- *le défaut de pouvoir d'une partie ou d'une personne figurant au procès comme représentant, soit d'une personne morale, soit d'une personne atteinte d'incapacité ;*
- *le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice »;*

Attendu qu'en l'espèce, le débat tourne au tour du défaut de capacité de ANEIS, pour avoir été dissoute depuis le 19 mars 2021; que les défendeurs soutiennent qu'elle n'a plus d'existence juridique; qu'elle n'a plus de capacité juridique pour ester en justice en tant que demanderesse ou en tant que défenderesse;

Attendu cependant que s'il est constant que cette dernière est dissoute depuis le 19 mars 2021, des questions peuvent se poser sur la survie de sa personnalité morale surtout quand on sait qu'elle a pris un avocat dans le cadre de la présente procédure; que son conseil a, à son nom, pris des conclusions, soulevé des exceptions et fait des défenses au fond; qu'en règle générale, la personnalité morale d'un établissement public dissout ne disparaît pas automatiquement; qu'elle subsiste temporairement pour les besoins de sa liquidation; que l'entité conserve sa capacité juridique, sauf que cette capacité est limitée au besoin de la liquidation;

Qu'en outre, la dissolution d'une personne morale de droit public par sa créatrice, ce qui est le cas ici, entraîne généralement la transmission universelle de son patrimoine (actifs et passifs) à l'entité créatrice; que l'un dans l'autre, elle n'a plus de capacité pour agir en justice en dehors des questions liées à sa liquidation; que ce défaut de capacité est une irrégularité de fond affectant l'acte d'assignation conformément aux dispositions de l'article 135 susvisées; qu'elle n'est pas une fin de non-recevoir contrairement aux prétentions des défendeurs;



Mais attendu que l'article 138 du même code dispose : « ***Dans le cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si la cause a disparu au moment où le juge statue*** » ;

Attendu qu'en l'espèce suivant acte d'huissier en date du 21 juillet 2025, la Société Marché Européen a appelé en cause l'Etat du Niger représenté par l'Agence Judiciaire de l'Etat (AJE) aux fins d'obtenir sa condamnation solidaire pour la réparation des préjudices occasionnés par la rupture des contrats en cause; que l'Etat a lui-même souligné dans ses conclusions d'instance en date du 11 août 2025 qu'il a adopté en conseil des ministres du 19 mars 2021, le projet de décret portant abrogation du décret n°2020-614/PRN/MJS du 07 août 2020 portant création d'un établissement public à caractère administratif dénommé « *Agence Nationale d'Exploitation des Infrastructures Sportives du Niger* » ANEIS; qu'il a en effet dissout ce qu'il avait auparavant créé; qu'il est de ce fait le successeur naturel de l'ANEIS tant dans ses droits que dans ses obligations conformément aux dispositions de l'article 1122 du code civil susvisées;

Attendu que l'intervention forcée de l'Etat du Niger dans la présente procédure avant l'intervention du présent jugement, en tant qu'ayant cause de l'ANEIS, vient régulariser l'irrégularité suscitée ; qu'en conséquence, il y a lieu de dire qu'il n'y a pas lieu à prononcer la nullité de l'acte litigieux vu que la cause de nullité a disparu;

Attendu que l'action de la société Marché Européen a été introduite dans les formes et délais légaux ; qu'il y a lieu de la recevoir comme étant régulière en la forme;

#### **4) Sur la rupture abusive des contrats de bail**

Attendu que la société Marché Européen soutient qu'elle a signé avec l'ANEIS deux contrats de bail à usage professionnel le 28 novembre 2020 dont l'un portant sur un terrain nu d'une superficie de mille mètres carrés (1000m<sup>2</sup>) situé dans l'enceinte de l'Académie des Arts Martiaux moyennant un loyer mensuel de 350.000 FCFA et l'autre portant sur un terrain nu d'une superficie de six cent mètres carrés (600m<sup>2</sup>) situé dans l'enceinte du Palais du 29 Juillet moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA; qu'elle indique que ses baux consentis devaient lui permettre de réaliser des boutiques préfabriquées, des showrooms, des résidences préfabriquées, des cafétérias, des bureaux pour une durée de 20 ans avec prise d'effet pour compter du 1<sup>er</sup> février 2021; qu'après avoir obtenu de la Ville de Niamey l'autorisation d'aménagement, elle a commencé à investir sur les deux sites conformément à leurs contrats ;

Que contre toute attente, elle a été jointe téléphoniquement le 29 mars 2021 pour l'informer de ce qu'elle devait déguerpir des lieux à elle consentis en bail par l'ANEIS; que le lendemain 30 mars 2021, elle constata l'arrivée sur les lieux des engins de la Ville de Niamey qui ont procédé, sans sommation à la démolition de toutes les constructions érigées et au démantèlement de toutes les boutiques préfabriquées comme en témoigne le procès-verbal de constat dressé par l'Huissier de justice requis à cet effet;

Attendu qu'en réponse, l'ANEIS confirme les déclarations de la demanderesse relatives aux deux contrats qu'elles ont signés; qu'elle explique que le 10 mars 2021, la Confédération Africaine de Football (CAF) décida de la suspension du Stade Général Seyni Kounché (SGSK) qui ne répondait plus aux normes internationales pour abriter les compétitions officielles ; que face à cette situation, le gouvernement nigérien décida, en Conseil des Ministres du 19 mars 2021, de sa dissolution;

Attendu que dans ses réponses, l'Etat du Niger ne conteste ni l'existence desdits contrats ni sa décision de dissolution de l'ANEIS encore moins le déguerpissement de la locataire des lieux sur ses instructions; qu'il soutient seulement que les demandes de cette dernière ne sont pas justifiées et qu'il est tiers auxdits contrats;

Mais attendu qu'il n'est pas contesté qu'il s'agit des baux à usage professionnel signés conformément aux dispositions des articles 101 et suivants de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG); qu'il est constant que les contrats litigieux ont pris effet le 1<sup>er</sup> février 2021 pour une durée de 20 ans ; que la locataire était en train d'aménager les deux sites conformément aux stipulations contractuelles lorsque qu'elle a été déguerpie des lieux et ses installations démolies dès le 30 mars 2021; que son déguerpissement et la démolition de ses installations ont été exécutés par des agents de la ville de Niamey sous la supervision des agents de la police nationale (*voir le procès-verbal de constat d'huissier, pièce n°16 de la demanderesse*) ; que ces exécutants avaient agi sur instruction de l'Etat du Niger (*voir la lettre adressée au commissaire de police du SGSK par le ministère de la jeunesse et des sports, ayant pour objet déguerpissement des lieux, pièce n°15 de la demanderesse*), que c'est dans les explications reçues après coup qu'elle s'est rendue compte que sa bailleuse est dissoute par l'Etat qui l'avait créé; que de ce qui précède, il y a lieu de mettre hors de cause le SGSK et la Ville de Niamey ;

Attendu que si l'Etat a le droit de dissoudre l'ANEIS pour des raisons qui lui sont propres, il n'a pas le droit de priver irrégulièrement la demanderesse de la jouissance des lieux loués au risque d'engager sa responsabilité, étant devenu de facto son nouveau bailleur ;

Attendu qu'en effet, l'article 109 de l'AUDCG dispose « ***Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés.*** » ; que l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 111 du même acte uniforme dispose « ***Le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties...*** » ;

Attendu que l'article 1134 du code civil dispose que : « ***les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites ; elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise*** » ;

Attendu que, comme ci-dessus démontré, la locataire n'a même pas fini d'aménager les locaux quand elle a été délogée sans aucune mise en demeure et en violation des stipulations des articles 23 de leurs contrats relatives aux conditions de résiliation; qu'elle n'a violé aucune clause de contrat, en tout cas cela n'a pas été invoqué

par les défendeurs; qu'au contraire, elle a même payé par avance une somme globale de 4.980.000 FCFA au titre des avances sur loyer, électricité et eau; que son déguerpissement des lieux sur instruction de l'Etat (nouveau bailleur) à moins de deux mois de la prise d'effet desdits contrats l'a privée de la jouissance des sites objet du bail en violation des stipulations des articles 8 de leurs contrats; que l'attitude du nouveau bailleur viole ses obligations contractuelles, s'assimile à une rupture unilatérale et abusive du contrat et engage sa responsabilité contractuelle;

##### **5) Sur les dommages et intérêts**

Attendu que la société Marché Européen demande au tribunal de condamner solidairement les défendeurs à lui payer les sommes de 37.900.000 FCFA à titre de remboursement de la valeur des investissements réalisés, de 4.980.000 FCFA au titre des avances sur loyer, électricité et eau (soit un total de 42.880.000 FCFA investis), de 3.528.000.000 FCFA à titre de manque à gagner de l'exploitation de ces deux baux sur la période contractuelle de 20 ans et de 50.000.000 FCFA à titre de frais irrépétibles ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier notamment des pièces n°10, 11, 12, 13 et 14 de la demanderesse que cette dernière a payé à l'ANEIS une somme globale de 4.980.000 FCFA ; qu'il s'agit en effet des décharges faites au nom de l'ANEIS avec le cachet du chef service commercial du Stade Général Seyni Kountché auxquelles sont jointes les copies des chèques correspondant aux montants payés par la demanderesse; que ces paiements ont été faits au titre des avances sur loyer, électricité et eau les 4 janvier, 1<sup>er</sup> et 16 février 2021; que ce montant avancé correspondant effectivement au montant dont la demanderesse sollicite le remboursement;

Attendu que n'ayant même pas eu le temps finaliser les travaux quand elle a été déguerpie, la demanderesse est fondée à demander le remboursement de ce montant vu qu'elle n'a même pas commencé à jouir des locaux objet des contrats ; qu'il y a lieu de condamner l'Etat du Niger à le lui payer à titre de remboursement ;

Attendu que la société Marché Européen soutient avoir investi un montant global de 37.900.000 FCFA dans le cadre de l'aménagement de deux sites objet du bail ; qu'elle prétend avoir acheté des containers, des pavés, de file électrique, de plâtre blanc...etc.;

Que cependant aucun reçu d'achat n'est versé au dossier en violation des dispositions de l'article 24 du code de procédure civile selon lesquelles : **«Il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention »** ; que si l'huissier a pu constater la déguerpissement de la demanderesse des lieux ainsi que la démolition de ses installations, il n'a nulle part indiqué ou justifié leur valeur ; que cette demande de remboursement doit être rejetée comme étant non justifiée;

Attendu que la société marché européen demande au tribunal de condamner le requis à lui payer la somme de 3.528.000.000 FCFA à titre de manque à gagner de l'exploitation de ces deux baux sur la période contractuelle de 20 ans;

Attendu cependant que la somme demandée dans ce sens ne repose que sur des estimations et des prévisions économiques; qu'en effet, elle estime le nombre total des boutiques à ériger sur le site de 1000 m<sup>2</sup> à 125 avec 2 étages et à 120 sur le site de 600 m<sup>2</sup> avec 3 étages; qu'elle estime que chaque boutique allait être louée à 100.000F/mois et pendant 20 ans pour se retrouver avec le chiffre de 3.528.000.000 FCFA à titre de manque à gagner déduction faite des charges d'exploitation qu'elle a fixées à 40%; que tout cela est loin de la réalité car rien ne prouve qu'elle allait effectivement réussir à ériger le nombre total de 245 (125+120) boutiques sur les deux sites et à les faire toutes louer à 100.000F chacune et pendant régulièrement 20 ans; que si on peut considérer que la chance perdue par la demanderesse est réelle et sérieuse, les estimations et les prévisions économiques sur lesquelles reposent le montant demandé ne sont ni réelles ni sérieuses; que la particularité des contrats litigieux est qu'ils portent sur des terrains nus, donc non bâtis ;

Mais attendu qu'il est constant que la demanderesse a commencé à aménager les deux sites et qu'elle a investi de l'argent dans ce cadre ; que le fait de rompre les contrats litigieux à partir du 30 mars 2021 alors qu'ils devaient prendre fin le 31 Janvier 2041, a certainement occasionné un manque à gagner à la demanderesse; qu'en outre, malgré la suspension de la procédure ordonnée par le tribunal à la demande de l'Etat du Niger, aucune offre sérieuse n'a été faite à la demanderesse dans le sens d'un règlement amiable de l'affaire; qu'en tout cas cela ne ressort pas des pièces du dossier, obligeant ainsi celle-ci à exposer des frais d'avocat pour assurer sa défense de le cadre de la présente procédure; qu'il y a lieu de condamner l'Etat du Niger à lui payer la somme de cent millions (100.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudice confondues;

### **Sur l'exécution provisoire**

Attendu que la société Marché Européen sollicite le tribunal d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement;

Attendu cependant qu'il résulte de ses motivations qu'elle n'a expliqué que les motifs de l'exécution provisoire sur le fondement des dispositions l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce et non ceux de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement;

Attendu qu'en effet, comme elle l'a souligné, le fait de la priver de la jouissance des lieux objet des contrats de bail, en sa qualité de commerçante et pendant environs cinq ans justifie que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire en application des dispositions de l'article 51 alinéa 2 précité ; qu'il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire;

### **PAR CES MOTIFS :**

***Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la demanderesse, de l'Agence Nationale d'Exploitation des Infrastructures Sportives (ANEIS) et de l'Etat du Niger, par jugement réputé contradictoire à l'encontre du Stade Général Seyni Kountché et de la Ville de Niamey, en matière commerciale et en premier ressort:***

- ✓ *Se déclare compétent ;*
- ✓ *Rejette l'exception d'irrecevabilité comme étant mal fondée ;*
- ✓ *Reçoit la société Marché Européen en son action;*
- ✓ *Constate que la demanderesse était liée à l'ANEIS par deux contrats de bail à usage professionnel d'une durée de 20 ans chacun à compter du 1<sup>er</sup> février 2021 ;*
- ✓ *Constate que, conformément aux deux contrats de bail, la demanderesse avait aménagé les deux sites objet du bail en érigeant des constructions en matériaux préfabriqués ;*
- ✓ *Constate la dissolution de la bailleuse par l'Etat du Niger qui l'avait, auparavant, créée ;*
- ✓ *Constate qu'à la date du 30 mars 2021, date de constat d'huissier, les constructions érigées sur les deux sites objet de deux contrats de bail étaient en train d'être démolies sur instruction de l'Etat, qui se trouve être le nouveau bailleur;*
- ✓ *Constate que depuis lors, la locataire est privée de la jouissance des lieux objet du bail ;*
- ✓ *Dit que cela s'analyse en une rupture unilatérale et abusive des contrats de bail par le nouveau bailleur;*
- ✓ *Condamne par conséquent l'Etat du Niger à lui la somme de 4.980.000FCFA à titre de frais avancés (loyers, électricité et eau) ;*
- ✓ *Condamne en outre l'Etat à lui payer la somme de cent millions (100.000.000) de FCFA à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;*
- ✓ *La déboute du surplus de ses demandes comme non justifié ;*
- ✓ *Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;*
- ✓ *Met les dépens à la charge de l'Etat du Niger.*

Avisé 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 le présent jugement a été signé, après lecture, par :

Le Président

la Greffière.