

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

**JUGEMENT  
COMMERCIAL N°232  
du 19/11/2024**

**Action  
responsabilité**

**en**

**AFFAIRE :**

**Maman Nouri Sama**

**C/**

**La succession  
Zakariyaou Oumarou**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15 OCTOBRE  
2024**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 15 Octobre deux mille vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au tribunal ; **Président**, en présence de Monsieur **SEYBOU KALILOU Soumaila** et de Madame **IDI MALLE Maimouna**, Juges consulaires, **Membres**; avec l'assistance de Maître **ABDOU SIDI Mazida**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE**

**Maman Nouri Sama,hygiéniste demeurant à Niamey, né le 19/02/1965 à Zinder, Tél : 90 47 00 47,** de nationalité nigérienne demeurant à Niamey, assisté de la SCPA ARTHEMIS ET PARTNERS, avocats associés, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**Demandeur d'une part ;**

**La succession Zakari Yaou Oumarou, prise en la personne de son mandataire désigné,** assistée de la SCPA Véritas, avocats associés, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**DEFENDERESSE D'AUTRE  
PART;**

## **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte d'huissier en date du 22 juillet 2024, Monsieur Maman Nouri SAMA a donné assignation à la succession Zakariyaou Oumarou, représentée par son mandataire, pour comparaitre devant le tribunal de céans à l'effet de :

- ✓ Recevoir la demande de Monsieur Maman Nouri Sama ;
- ✓ Y venir la succession Zakariyaou Oumarou;
- ✓ La condamner à lui payer la somme de trente-six millions (36.000.000 FCFA) à titre de dommages-intérêts résultant de la rupture unilatérale et abusive du contrat sous astreinte de 1.00.000 FCFA par jour de retard ;
- ✓ Ordonner la restitution de la somme de 300.000 FCFA représentant l'avance restante non consommée;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;

Condamner la succession ZAKARIYAOU aux dépens ;

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 07 Août 2024 en vue de la tentative de conciliation obligatoire prévue par la loi. A cette date, le tribunal a constaté l'échec de cette tentative de conciliation et a renvoyé le dossier devant le juge de la mise en état.

Après les échanges entre les parties, la mise en état a été clôturée par ordonnance en date du 11 septembre 2024, et la cause et les parties ont été renvoyées à l'audience contentieuse du 1<sup>er</sup> octobre de la même année, audience au cours de laquelle l'affaire a été renvoyée au 15 octobre pour les parties. A cette date, l'affaire a été retenue avant d'être mise en délibération pour le 5 novembre 2024. Le délibéré a été prorogé au 19 novembre du fait qu'un des membres de la composition était en déplacement.

### **Moyens et prétentions des parties**

A l'appui de sa requête, Maman Nouri Sama explique qu'il est lié à Zakariyaou Oumarou par un contrat de bail à usage professionnel portant sur une boulangerie. Il ajoute que cette boulangerie est destinée à exploiter un commerce général avec le matériel composé d'un four, dix chariots, un pétrin, un façonnier en crique et un guichet. Il indique que ce bail est consenti et accepté pour une durée d'un an renouvelable à compter du mois d'octobre 2022 moyennant un loyer mensuel fixé à quatre cent mille (400.000) FCFA. Il indique qu'il a versé une avance de 1.500.000 FCFA soit quatre mois d'avance tout en restant un reliquat de 100.000 FCFA qu'il s'est engagé à compléter avant de consommer ses avances. Il ajoute que le bailleur décéda et après, sa succession a résilié unilatéralement et abusivement le contrat par l'intermédiaire d'un certain Abdourahamane ZAKARIYAOU, frère du défunt bailleur, sans observer le préavis légal. Il indique que cette résiliation l'a mis dans l'impossibilité absolue d'exercer les activités économiques pour lesquelles il a conclu ledit contrat et a subi ainsi un préjudice. Il soutient ses demandes sur le fondement des

articles 1134, 1147 et une disposition du droit commercial général qu'il n'a pas précisée et prétend qu'elle impose à toute partie au contrat de bail à usage professionnel, qui entend résilier le contrat d'accorder un préavis de six mois à son cocontractant.

Suivant conclusions en date du 15 aout 2024, la succession ZAKARIYAOU Oumarou sollicite, en la forme, du tribunal de déclarer irrecevable l'action de Maman Nouri Sama en ce qu'elle n'a pas de personnalité juridique et donc elle n'a pas de qualité à agir en justice. Elle soutient sa demande sur le fondement des articles 711 du code civil et 13, 139 du code de procédure civile.

Au fond, elle demande le tribunal de débouter le requérant de ses demandes au motif qu'il n'a pas démontré que c'est Abdourahamane Zakariyaou, frère du défunt qui a fermé la boulangerie objet de contrat de bail. Elle ajoute que même si ce dernier est véritablement celui qui a fermé la boulangerie avec le cadenas, l'on ne pourrait lui imputer la responsabilité du fait qu'il n'est pas mandataire de la succession et qu'il est un tiers au contrat. Par conséquent, elle prétend que c'est à Abdourahamane Zakariyaou de répondre de ses agissements. Elle soutient sa prétention en invoquant l'article 1134 du code civil.

Suivant ses conclusions en date du 29 aout 2024, Maman Noura Sama conteste l'exception d'irrecevabilité pour défaut de personnalité juridique soulevée par la requérante du fait pour lui que le nom succession regroupe l'ensemble des biens, des droits et des actions qui appartiennent au défunt à la date de son décès et se transmettent aux personnes appelées à hériter du défunt. En plus, il souligne qu'une personne n'ayant pas de personnalité juridique ne peut constituer un avocat. Pour ces raisons, il demande au tribunal de rejeter cette exception. Ensuite et au fond, il soutient que les engagements contractuels font partie des créances d'une succession. En effet, la succession Zakariyaou a reconnu très clairement dans ses propres écritures non seulement l'existence du bail commercial ainsi que sa résiliation sans justifier cette résiliation. Il ajoute que tous les frais avancés et l'ensemble du fonds de commerce sont tombés dans le patrimoine de la succession qui en profite royalement à son détriment. Il indique que la succession n'a aucunement prouvé qu'elle a respecté les engagements contractuels du de cujus. Il demande pour toutes ces raisons de faire droit à ses demandes sur le fondement des articles 1134, 1147 du code civil, 93 de l'AUDCG et 52 de la loi n°2015-08 du 10 avril 2015 sur les tribunaux de commerce en république du Niger et de la jurisprudence.

### **MOTIFS DE LA DECISION :**

#### **EN LA FORME :**

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

Attendu que les parties ont conclu et ont échangé des écritures devant le juge de la mise en état ; que Maman Nouri Sama et la succession Zakariyaou Oumarou ont été

représentés à l'audience par leurs conseils respectifs ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur égard ;

## **2). Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse :**

Attendu que la succession ZAKARIYAOU Oumarou sollicite du tribunal de déclarer irrecevable l'action du requérant au motif qu'elle est dépourvue de personnalité juridique et ne peut donc pas agir en justice sur le fondement des articles 711 du code civil, 13 et 139 du code de procédure civile ;

Attendu que d'une part l'article 711 du code civil dispose que : « la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire et par l'effet des obligations » ;

Attendu qu'en l'espèce la boulangerie sur laquelle porte le bail est, sans doute, la propriété des ayants droit Zakariyaou Oumarou du fait qu'ils l'ont reçue par succession suite au décès de son propriétaire initial Zakariyaou Oumarou ;

Attendu que l'article 13 du code de procédure civile dispose que : « Est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir » ; Qu'en plus l'article 139 du même code dispose que : « Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, l'expiration du délai préfix, la chose jugée » ;

Attendu que la personnalité juridique se définit comme l'aptitude à être sujet de droit; que la succession renvoie à l'ensemble des héritiers du défunt; Que de ce fait, la succession étant un simple groupement de personne ne peut se prévaloir d'une quelconque personnalité juridique ;

Mais attendu que dans le cas d'espèce, la succession Zakariyaou n'agit pas en tant que groupement, mais est représentée par un avocat de son choix, la SCPA Véritas; que cette dernière est une personne morale disposant de la personnalité juridique ayant reçu mandat, de par la loi, de tous les héritiers pour agir au nom et pour le compte de la succession ; qu'en effet, il résulte des dispositions des articles 3 de la loi n°2004-42 du 8 juin 2004, réglementant la profession d'avocat au Niger et de règlement n°05/CM/UEMOA relatif à l'harmonisation des règles régissant la profession d'avocat dans l'espace UEMOA que les avocats ont le pouvoir de représenter leurs clients devant les juridictions sans mandat spécial; qu'ainsi, la succession Zakariyaou Oumarou dispose de la qualité et de la capacité pour agir en justice;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse comme étant mal fondée et de déclarer recevable l'action;

### **Au fond**

#### **1) Sur la rupture abusive du contrat**

Attendu Maman Nouri Sama demande au tribunal de céans de constater la rupture unilatérale et abusive de son contrat de bail avec la succession Zakariyaou Oumarou; Qu'il explique qu'il a signé un contrat de bail à usage professionnel, avec le défunt ZAKARIYAOU OUMAROU de son vivant, pour une durée d'un an renouvelable à raison de 400.000 FCFA le loyer mensuel; Qu'il a donné une avance de quatre mois de loyers précisément la somme de 1.500.000FCFA tout en s'engageant de payer les 100.000 FCFA restants avant la consommation de quatre mois d'avance; Que malheureusement le bailleur décéda quelques mois après la prise d'effet de leur contrat et sa succession a résilié unilatéralement le contrat en fermant la boulangerie par un cadenas et par l'intermédiaire de Abdourahmane Zakariyaou, frère du défunt; Que le requérant prétend que la succession n'a pas respecté les engagements du de cujus et n'a pas non plus observé le préavis légal;

Attendu que la succession soutient que le requérant invoque que c'est Abdourahmane Zakari qui a fermé la boulangerie sans en apporter la preuve ; Qu'en plus elle souligne que même si Abdourahmane Zakariyaou a fermé ladite boulangerie, elle ne l'a pas mandaté et il n'est pas partie au contrat;

Mais attendu qu'il n'est pas contesté qu'il s'agit d'un bail à usage professionnel conformément aux dispositions des articles 101 et suivants de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG); qu'il est constant que la boulangerie en cause est fermée à clé tel qu'il ressort du constat d'huissier en date du 10 avril 2023; que cette situation est connue de la succession Zakariyaou Oumarou alors que cette dernière n'a rien fait dans le sens de rouvrir et de mettre ladite boulangerie à la disposition du locataire Maman Nouri Sama ;

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...* » ; qu'étant devenue le nouveau propriétaire de l'immeuble objet du bail conformément aux dispositions de l'article 711 du code civil précité, la succession Zakariyaou est aussi devenue de facto le nouveau bailleur de Maman Nouri Sama;

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 qu'il ressort de la copie du contrat de bail à usage commercial versée au dossier que ledit contrat conclu pour une durée d'un an renouvelable prend effet à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour se terminer le 30 septembre 2023; qu'en cours d'exécution ledit contrat a été rompu unilatéralement suite à la fermeture à clé du local; que cette fermeture a privé le preneur de la jouissance du local objet du bail; que la succession ne conteste pas que cette fermeture est l'œuvre du frère du défunt, un

certain Abdourahamane Zakariyaou; qu'elle soutient seulement ne l'avoir pas mandaté; qu'elle n'a pas prouvé avoir entrepris des démarches pour rouvrir et mettre le local en cause à la jouissance du locataire; que son attitude viole ses obligations contractuelles, s'assimile à une rupture unilatérale et abusive du contrat et engage sa responsabilité ;

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

Attendu que Maman Nouri Sama demande au tribunal de condamner la succession à lui payer la somme de 36.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ; Qu'il explique qu'il gagne 200.000 FCFA par jour, ce qui fait 6.000.000 FCFA par mois et 36.000.000 F par six mois ; Qu'il soutient sa demande sur le fondement des articles 1134, 1147 du code civil et 93 de l'AUDCG ; que selon le demandeur, les 36.000.000 FCFA demandés représentent le gain manqué résultant de la rupture unilatérale et abusive du contrat en raison de 200.000F/Jour et durant le délai de préavis de six mois dont il bénéficie en vertu de la loi;

Attendu cependant que l'article 93 de l'AUDCG invoqué par le demandeur ne s'applique pas au cas d'espèce car il s'agit ici d'un contrat à durée déterminée et non à durée indéterminée; que s'agissant d'un contrat à durée déterminée, le locataire n'a pas droit à un préavis de six mois, seulement son contrat ne peut pas être résilié avant son expiration sous peine de lui payer l'équivalent des frais de loyer de la durée restante du contrat; que cela résulte de la jurisprudence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage notamment de son arrêt n°238/2019 du 31 octobre 2019, affaire Société IHS Côte d'Ivoire c/Dan Kouine André;

Attendu qu'en l'espèce, le demandeur n'a pas prouvé la date exacte à laquelle la boulangerie a été fermée; qu'ainsi, le 10 avril 2023, date du procès-verbal de constat d'huissier sera considérée comme la date de cette fermeture et de la rupture anticipée du contrat de bail en cause; que du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 10 avril 2023, ledit contrat a connu une exécution partielle de six mois avant d'être résilié unilatéralement; qu'ainsi la demande de remboursement de la somme de 300.000 FCFA, représentant l'avance restante non consommée est mal fondée vu que le demandeur n'avait versé que quatre mois d'avance alors que le contrat a connu six mois d'exécution de par le raisonnement qui précède; qu'il y a lieu de débouter Maman Nouri Sama en cette demande comme étant mal fondée ;

Attendu que la demande de 36.000.000 FCFA à titre de gain manqué faite sur la base de l'article 93 de l'AUDCG susvisé n'est pas également fondée car non seulement le demandeur ne prouve pas qu'il gagne 200.000F/jour, mais aussi il n'a pas

droit aux six mois de préavis comme cela a déjà été dit ci-haut; qu'ainsi, cette demande doit aussi être rejetée;

Attendu que par ailleurs, Maman Nouri Sama a subi un préjudice du fait de la rupture abusive et anticipée du contrat faite par la succession Zakariyaou Oumarou; que le fait de rompre le contrat litigieux à partir du 10 avril 2023 alors qu'il devait prendre fin le 30 septembre 2023, a certainement occasionné un manque à gagner au demandeur; qu'en agissant ainsi, la succession a privé ce dernier du gain lié à l'exploitation de la boulangerie en cause pendant les six mois restants du bail; qu'il s'ensuit qu'en application de la jurisprudence suscitée, il y a lieu de condamner la succession Zakariyaou Oumarou à lui payer la somme de 400.000 FCFA/mois pour les six mois restants du bail, soit la somme globale de 2.400.000 FCFA ;

Qu'au regard de ce qui précède ainsi que de la mauvaise foi de la succession, il y a lieu de dire que cette condamnation est faite sous astreinte de 5.000 F par jour de retard à compter de la signification de la présente décision;

#### **Sur l'exécution provisoire**

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

Qu'il n'a cependant pas expliqué les motifs pour lesquels cette mesure énergique doit être prise; qu'il s'ensuit que faute de justifier des circonstances exceptionnelles pour lesquelles cette mesure devrait être ordonnée, il y a lieu de le débouter;

Attendu cependant qu'aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, « *l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA.*

*L'exécution provisoire du jugement, lorsque le taux de la condamnation est supérieur ou égal à cent millions (100.000.000) de francs CFA, nonobstant appel, peut être ordonnée et sans caution » ;*

Attendu qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 100.000.000 F CFA, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit;

#### **Sur les dépens**

Attendu que la succession ZAKARIYAOU OUMAROU a succombé à la présente procédure; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens conformément aux dispositions de l'article 391 du code de procédure civile ;

**PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en 1<sup>er</sup> et dernier ressort :

En la forme

- ✓ Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse comme étant mal fondée ;
- ✓ Reçoit l'action de Maman Nouri Sama comme régulière en la forme ;

Au fond

- ✓ La déclare partiellement fondée ;
- ✓ Constate qu'à la date du 10 avril 2023, date de constat d'huissier, la boulangerie, objet du contrat de bail était fermée ;
- ✓ Constate que la rupture unilatérale et abusive du contrat de bail par la nouvelle bailleuse ;
- ✓ Condamne cette dernière à payer au demandeur la somme de 2.400.000 FCFA, représentant les frais de location de six mois restants à titre de dommages intérêts sous astreinte de 5.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;
- ✓ Déboute Maman Nouri Sama du surplus de ses demandes comme mal fondé ;
- ✓ Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- ✓ Condamne la succession Zakariyaou Oumarou aux dépens.

**Avis du droit de pourvoi** : Un mois devant la Cour d'Etat à compter de la signification de la présente décision par requête écrite et signée à déposer au greffe du tribunal de commerce de céans.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

Le Président

Et

La Greffière