

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

**JUGEMENT  
COMMERCIAL N°  
26 du 05/02/2025**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15 JANVIER 2025**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du quinze janvier deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au tribunal, **Président**, en présence de Monsieur **GERARD DELANNE** 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 :

**AFFAIRE :**

**MONSIEUR  
ALHASSANE  
ADBALLA**

(SCPA METRYAC)

C/

**SOCIETE SUMMAK  
ER ENERGY**

**SONG WEIBO**

(Me AGI LAOUEL  
KORE)

**ENTRE**

**MONSIEUR ALHASSANE ADBALLA**, né le 01/01/1964 à Agadez/ Niger, commerçant demeurant à Niamey/ Lazaret, titulaire du passeport n°11PC 43660 délivré à Niamey, téléphone : 96.96.13.91/ 96.46.45.80 ; assistée de la SCPA METRYAC, société d'avocats ayant son siège à Niamey/242 RUE LZ BP :13 039, en l'étude de laquelle domicile est élu;

**DEMANDEUR**

**D'UNE PART**

**ET**

**1. SOCIETE SUMMAKER ENERNY NIGER LTD SARLU**, Immatriculée au Registre du Commerce et du crédit Mobilier du Tribunal de Commerce de Niamey, sous le Numéro NE-NIM-01-2022-B13-00240, prise en la personne de son gérant Song Weibo;

**2. MONSIEUR SONG WEIBO**, né le 07/08/1986 à Shandong/ République Populaire de Chine, de nationalité Chinoise gérant de la société **SUMMERKER ENERGY NIGER LTD SARLU**, domicilié à Niamey quartier Koira Kano tel : 86.88.94.51.

Tous assistés de Me AGI LAWEL CHEKOU KORE, avocat à la cour, rue des Oasis/ quartier plateau BP 12 905 TEL :20.72.79.56 ;

**DEFENDEURS**

**D'AUTRE PART**

## **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte du 27 novembre 2024, Monsieur Alhassane Abdalla a fait assigner la société SUMMAKER ENERGY Niger et son gérant Monsieur Song Weibo devant ce tribunal pour :

- ✓ Constaté que la société Summaker Energy Niger est l'occupant réel des lieux loués à Fahad Mehboob;
- ✓ Dire qu'il y a eu cession de bail entre Fahad Mehboob et Summaker Energy ;
- ✓ Constaté la résiliation abusive et frauduleuse du contrat en date du 15 juin 2023 conclu par les parties du fait de la société Summaker;
- ✓ La condamner à payer à Alhassane Abdalla la somme de 33.600.000 FCFA au titre des loyers dus;
- ✓ Condamner la société Summaker Energy au paiement de la somme de 10 millions de FCFA à titre de réparation pour les dégradations causées aux meubles et à l'immeuble loué avant de la condamner aux dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé à l'audience du 10 décembre 2024 au cours de laquelle le tribunal a constaté l'échec de la tentative de conciliation et a ordonné la mise en état.

Par ordonnance du 3 janvier 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée par son renvoi à l'audience contentieuse du 15 janvier 2025.

A cette date, l'affaire a été retenue avant d'être mise en délibéré au 5 février 2025.

### **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

A l'appui de ses demandes, Alhassane Abdalla explique que suivant contrat en date du 15 juin 2023, il a consenti à Monsieur Fahad Mehboob (pakistanais d'origine) le bail de sa maison meublée sise à Niamey, quartier Koira Kano pour une durée de trois ans renouvelables au loyer mensuel de 1.400.000 FCFA. Il précise que ce dernier, employé de la société Summaker Energy, y a installé plusieurs agents de ladite société.

Il soutient que suite au départ de Fahad du Niger, celui-ci a cédé le bail à la société Summaker dont le nouveau gérant est Song Weibo. Il fait valoir que si cette occupation repose sur un contrat de bail à usage d'habitation, il s'est avéré qu'en réalité les locaux servaient également de lieu de travail à la société Summaker Energy. Il indique qu'il s'agit en réalité d'un bail mixte qu'il a découvert lorsqu'il a appris que nonobstant les stipulations de l'article VI de leur contrat qui interdit toute résiliation avant le terme de 3 ans convenu, les occupants étaient en train de déménager.

Il souligne que de par le constat d'huissier fait à sa requête, Fahad Mehboob, signataire du contrat, n'occupe plus les locaux et que ces derniers sont habités par le nouveau gérant de la société Summaker, le nommé Song Weibo et d'autres agents de ladite société. Il ajoute qu'en plus des meubles qu'il avait placés à la demande du

preneur, la maison a été aménagée par la société pour y travailler et tenir des réunions. Il relève que la plupart des meubles et équipements qu'il avait installés ont été enlevés ou endommagés.

Suivant conclusions en défense en date du 17 décembre 2024, la société Summaker et Monsieur Song Weibo opposent une fin de non-recevoir pour défaut de qualité des défendeurs qu'ils sont. En effet, ils relèvent que la présente action est introduite par le demandeur sur la base d'un contrat de bail à usage d'habitation qu'il a conclu avec Monsieur Fahad Mehboob. Ils indiquent que les demandes formulées par le demandeur découlent de l'inexécution alléguée des obligations contenues dans ledit contrat auquel ils sont étrangers. Les défendeurs soutiennent qu'en vertu de l'effet relatif des contrats prévu à l'article 1165 du code civil, les effets obligatoires du contrat précité doivent se limiter aux seules parties ayant consenti à l'obligation. Ils sollicitent ainsi de déclarer l'action de Alhassane Abdalla irrecevable pour défaut de qualité des défendeurs.

A titre subsidiaire, les défendeurs expliquent que le 15 juin 2023, la société Summaker Energy avait signé avec un de ses agents, le nommé Fahad Mehboob, un contrat de sous-location dans le but d'installer une partie de son personnel avec un loyer mensuel de 1.600.000 FCFA. Ils versent au dossier une copie dudit contrat de sous-location tout en réitérant que Fahad sous louait l'immeuble qu'il avait lui-même loué auprès du demandeur Alhassane Abdalla en vertu du contrat de bail à usage d'habitation conclu le 15 juin 2023.

Ils soulignent que le contrat de sous-location qui débutait le 15 juin 2023 devait prendre fin le 15 octobre 2024 et comme convenu la société Summaker Energy était en train de déménager son personnel de la maison sous-louée à la fin de contrat de sous-location lorsqu'elle a reçu signification de l'exploit d'huissier l'assignant à comparaître devant la juridiction de céans.

Les défendeurs sollicitent ainsi de débouter le demandeur de toutes ses demandes comme étant mal fondées du fait notamment qu'il ne s'agit nullement d'une cession de bail mais d'un contrat de sous-location et que seul le locataire principal Fahad Mehboob est tenu des obligations contractuelles envers le bailleur.

Par conclusions en réplique en date du 26 décembre 2024, Alhassane Abdalla soutient que le contrat de sous-location invoqué par les défendeurs ne lui est pas opposable car étant intervenu en violation des dispositions de l'article 121 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général. Il indique en effet que cet article interdit la sous-location sauf dans le cas où elle est prévue dans le contrat de bail principal. Il relève que le contrat de bail principal ne contient aucune clause autorisant la sous-location. Il maintient sa prétention selon laquelle il s'agit d'une cession de bail et non d'une sous-location et que de ce fait le moyen tiré du défaut de qualité des défendeurs est mal fondé.

Alhassane Abdalla soutient qu'il n'y a jamais eu de sous-location et que la société Summaker n'a juste pas voulu signer un contrat de bail à usage professionnel dans le but de frauder et opposer au bailleur le bail à usage d'habitation qu'elle a fait signer son employé Fahad Mehboob pour finalement y exercer ses activités professionnelles sans se soumettre aux obligations du preneur professionnel.

Par conclusions en duplique en date du 30 décembre 2024, les défendeurs réitèrent leur fin de non-recevoir en disant qu'ils sont étrangers au contrat de bail qui lie le demandeur à Fahad Mehboob. Subsidièrement au fond, ils rappellent que ledit contrat est un contrat de bail à usage d'habitation régit par l'ordonnance 96-16 du 18 avril 1996 portant code des baux à loyer, donc un contrat civil différent de bail professionnel prévu par l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Ils ajoutent qu'à supposer que le contrat en cause soit un contrat de bail à usage mixte (professionnel et d'habitation), il reste régit par les dispositions de l'ordonnance susvisée, donc un bail civil qui permet la sous-location.

### **DISCUSSION :**

### **EN LA FORME :**

Attendu que les deux parties étaient représentées à l'audience par leurs avocats respectifs ; qu'il y a lieu de statuer par jugement contradictoire;

### **Sur l'incompétence matérielle du tribunal:**

Attendu que la compétence d'attribution des tribunaux de commerce est déterminée à l'article 17 la loi 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 ;

Qu'aux termes dudit article : « *les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :*

- ✓ *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'acte uniforme de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires relatif au droit commercial général ;*
- ✓ *Des contestations relatives aux contrats entre commerçants pour le besoin de leur commerce ;*
- ✓ *Des contestations, entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires;*
- ✓ *Des procédures collectives d'apurement du passif;*
- ✓ *Des contestations entre associés pour raison d'une société commerciale ou groupement d'intérêt économique à caractère commercial;*
- ✓ *Plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble*

*de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil, lorsque dans ce dernier cas, le commerçant est demandeur ;*

- ✓ *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce ;*
- ✓ *Des contestations relatives aux règles de concurrence;*
- ✓ *Des contestations relatives au droit des sûretés et au droit bancaire » ;*
- ✓ *Des contestations relatives à la propriété intellectuelle ;*
- ✓ *Des contestations relatives au bail à usage professionnel. »;*

Attendu qu'en l'espèce, Alhassane Abdalla soutient tantôt qu'il s'agit d'une cession de bail tantôt d'un bail mixte (professionnel et d'habitation) tantôt d'un bail professionnel depuis le début déguisé en bail à usage d'habitation;

Attendu que les défendeurs rétorquent en disant qu'ils se sont retrouvés sur les lieux en vertu d'un contrat de sous-location que la société Summaker avait conclu avec son employé et locataire principal, le nommé Fahad Mehboob.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier notamment du contrat de bail conclu entre Alhassane Abdalla et Fahad Mehboob que ces derniers ont conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur une villa R+1 sise à Koira Kano pour une durée de trois à compter du 15 juin 2023; que le bailleur savait que Monsieur Fahad y logeait avec plusieurs de ses collègues comme il s'agit d'une maison composée de 7 chambres;

Attendu que dans son acte d'assignation le bailleur prétend que suite à son départ du Niger, Fahad a cédé le bail à la société Summaker dont le nouveau gérant est Song Weibo;

Mais attendu que pour parler d'une cession de bail, il faut qu'on soit en présence d'un bail professionnel; que la cession doit être portée à la connaissance du bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire conformément aux dispositions de l'article 118 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général;

Attendu qu'en l'espèce, on est pas en présence d'un bail professionnel car le contrat de bail liant le bailleur au preneur Fahad Mehboob est un bail à usage d'habitation; qu'en plus, il ressort du procès-verbal de constat d'huissier en date du 3 octobre 2024 que le local objet dudit contrat était occupé par les employés de la société Summaker Energy et que chacun d'eux y avait une chambre y compris leur cuisinier chinois; que de par le même procès-verbal de constat seul le salon d'une maison de 7 chambres servait de salle de réunion; qu'ainsi l'usage professionnel du local est accessoire à son usage d'habitation surtout qu'il résulte de son extrait du registre de commerce et du crédit mobilier versé au dossier que la société Summaker Energy a son siège social au quartier Terminus alors que la maison litigieuse est située au quartier Koira Kano;

Attendu qu'en outre, aucune pièce n'a été versée au dossier dans le sens de justifier l'existence d'une cession de bail entre Fahad Meboob et la société Summaker Energy; qu'aucune signification de la supposée cession de bail n'a été faite au bailleur;

Attendu qu'ainsi rien ne justifie l'existence d'un bail professionnel encore moins de sa cession à plus forte raison faire application des dispositions de l'acte uniforme sur le droit commercial général invoquées par le demandeur;

Qu'on soit en présence d'un bail à usage d'habitation (conformément au contrat principal entre le demandeur et Fahad Mehboob), d'une sous-location d'un bail à usage d'habitation (telle que stipulée dans le second contrat entre Fahad et la société Summaker Energy) ou d'un bail mixte (professionnel et d'habitation), ledit bail restera un bail civil régit par les dispositions de l'ordonnance 96-16 du 18 avril 1996 portant code des baux à loyer; qu'en effet l'article 4 de ladite ordonnance dispose : *« Nonobstant toute disposition contraire, la présente ordonnance s'applique aux locations :*

*- de biens à usage d'habitation, ou à usage mixte : professionnel et d'habitation ;*

*- de jardins, garages, parkings ou autres dépendances loués comme accessoires au logement ;*

*- de logements qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial ou un espace agricole, pastoral, de chasse ou de pêche ;*

*- de logements attribués en raison d'un travail ou d'une fonction spécifique : logements de fonction ou de service.*

*Toutefois, les dispositions de la présente ordonnance relatives à la durée et à la fin de la location ne sont pas applicables aux logements visés par le dernier tiret*

Attendu que les contestations relatives aux baux à usage d'habitation ou à usage mixte ne relèvent pas de la compétence des tribunaux de commerce, mais des juridictions civiles; que le présent litige n'a rien de commercial ; qu'en conséquence et en application des dispositions de l'article 121 du code de procédure civile, il y a lieu de se déclarer d'office incompétent au profit du tribunal de grande instance hors classe de Niamey statuant en matière civile;

Attendu qu'à travers la présente décision, le tribunal est dessaisi de l'affaire; qu'il y a lieu de mettre les dépens à la charge du demandeur;

**PAR CES MOTIFS :**

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

- ✓ *Se déclare d'office incompétent au profit du tribunal de grande instance hors classe de Niamey statuant en matière civile;*
- ✓ *Met les dépens à la charge du demandeur.*

**Avis du droit d'appel** : huit (8) jours devant la Cour d'appel de Niamey à compter du prononcé de la présente décision par requête écrite et signée à déposer au greffe du tribunal de céans.

**Le Président**

**La Greffière**