

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N°
Du 19/02/2025

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Docteur Annou
Mahamane Mallan

C/
Saley Moustapha

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique du Dix-neuf février deux mil vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane**, Juge au Tribunal ; **Président**, en présence de Messieurs **IBBA Ahmed** et **Madame Diori MAIMOUNA Male** Juges Consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **ABDOU Nafissatou**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Succession de Feu N'Gade Amadou : représentée par sa mandataire Madame N'Gadé Nana Hadiza Noma Kaka, nigérienne, demeurant à Niamey, assistée de la SCPA Mandela, avocats associés, au siège de laquelle domicile est élu ;

DEMANDERESSE
D'UNE PART

ET

Société Star Oil Niger : société anonyme, ayant son siège social à Niamey, représentée par son Directeur Général Mr Ibrahim N'Diaye, assistée de Me Boudal Effred MOULOUL, avocat à la cour, au cabinet duquel domicile est élu ;

DEFENDERESSE
D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 24 Décembre 2024, la Succession de feu N'GADE Amadou, représentée par Madame N'GADE Nana Hadiza Noma Kaka, mandataire de ladite succession, assistée de la SCPA MANDELA attrait La Société STAR OIL NIGER devant le tribunal de céans à l'effet :

- **D'y** venir la requise pour les causes sus-énoncées ;
- **De** recevoir la requérante en son action ;
- **De** l'y déclarée bien fondée ;
- **De constater** la résiliation du contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée en date du 14 Janvier 2015 liant les parties par décision unilatérale de la Société STAR OIL NIGER SA en date du 18 Octobre 2024 ;
- **De constater** la violation de l'article 133 de l'Acte uniforme Ohada révisé portant sur le Droit Commercial Général par la Société STAR OIL NIGER SA ;
- **De déclarer** abusive la résiliation avant terme du bail à usage professionnel à durée déterminée en date du 14 Janvier 2015 liant les parties ;
- **D'ordonner** à la Société STAR OIL NIGER SA la libération tant de sa personne que de tous occupants de son chef des lieux loués aux termes du bail à usage professionnel à durée déterminée en date du 14 Janvier 2015 ;
- **De** condamner la Société STAR OIL NIGER SA au paiement au profit de la Succession de feu N'GADE AMADOU de la somme de **260.000.000 FCFA** à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;
- **De** condamner Société STAR OIL NIGER SA aux dépens ;

Elle exposait à l'appui de sa demande que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 14 Janvier 2015 passé devant Maître Marie-Virginie MAMOUDOU, Notaire à Niamey, Monsieur N'GADE AMADOU de son vivant avait donné à bail à la Société TOTAL NIGER SA un terrain bâti lui appartenant à Dogondoutchi en zone résidentielle pour usage de station d'hydrocarbures ;

Que ledit bail était conclu pour une durée de 20 ans à compter du 1^{er} Février 2015 pour prendre fin le 31 Janvier 2035 ;

Que le bailleur Monsieur N'GADE AMADOU décédait le 31 Août 2015 et laissait continuer l'exécution du contrat de bail par ses héritiers dont la mandataire de la succession désignée est Madame N'GADE Nana Hadiza Noma Kaka ;

Que plus tard, la Société TOTAL NIGER SA a été cédée à la Société STAR OIL NIGER SA qui a poursuivi l'exécution du bail avec les héritiers de feu N'GADE AMADOU jusqu'en Octobre 2024 ;

Qu'à sa grande surprise, le 18 Octobre 2024, la Société STAR OIL NIGER SA notifiait à la succession de feu N'GADE AMADOU la résiliation du bail qui les liait avec respect d'un préavis de trois (03) mois dont le terme est fixé au 18 Janvier 2025 ;

Que le refus opposé par les requérants à cette résiliation constitutive d'abus n'a pas dissuadé la société STAR OIL NIGER SA qui a réitéré sa décision de résiliation de leur bail à travers sa lettre en date du 03 Décembre 2024 ;

Que c'est pourquoi, elle a saisi le tribunal pour sauvegarder ses intérêts et sollicite de celui-ci de se déclarer compétent ;

Qu'elle invoque à l'appui l'article 132 de l'Acte uniforme Ohada révisé portant sur le Droit Commercial Général qui dispose que : *« Sauf convention contraire des parties, les contestations découlant de l'application des dispositions du Titre I du présent Livre sont portées à la requête de la partie la plus diligente, sauf dispositions contraires du présent Livre, devant la juridiction compétente, statuant à bref délai, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail. »* ;

Qu'elle explique qu'il ressort de ces énonciations qu'au moyen de leur convention, les parties à un bail à usage professionnel peuvent déroger aux règles de compétence territoriale prévues par l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Qu'à la lecture des mêmes dispositions, les parties ne sont pas admis à déroger aux règles de compétence matérielle auxquelles que seul l'Acte uniforme visé peut y déroger ;

Que dès lors, la juridiction compétente matériellement est celle désignée par les règles d'organisation judiciaire interne de chaque État partie ;

Qu'aux termes de l'article 17 nouveau de la loi n°2019-78 du 31 Décembre 2019 modifiant et complétant la loi n°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, les contestations relatives au bail à usage professionnel relèvent de la compétence des tribunaux de commerce ;

Qu'en l'espèce, les parties aux termes de leur contrat de bail à usage professionnel en date du 14 Janvier 2015 ont prévu à l'article XVII alinéa 4 que le Tribunal compétent pour connaître des différends liés à l'interprétation de l'une des clauses du bail est seulement celui de Niamey ;

Que la matière étant attribuée par l'organisation judiciaire interne au Niger, notamment la loi sur le tribunal de commerce susvisé, au tribunal de commerce statuant à bref délai conformément aux exigences de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général, le tribunal de céans est seul compétent pour connaître de la présente action ;

Qu'en outre, elle demande au tribunal de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties par décision unilatérale de la Société STAR OIL NIGER SA en date du 18 Octobre 2024 au motifs que par sa lettre en date du 18 Octobre 2024, la Société STAR OIL NIGER SA notifiât à la succession de feu N'GADE AMADOU la résiliation du bail qui les liait avec respect d'un préavis de trois (03) mois dont le terme est fixé au 18 Janvier 2025 ;

Qu'elle confirmait sa décision de résiliation de leur bail par sa lettre en date du 03 Décembre 2024 notifiée à la requérante en réponse à son opposition à ladite résiliation ;

Que de ce fait, la décision unilatérale de résiliation du bail prise par la Société STAR OIL NIGER SA est expresse et sans équivoque ;

Que ce bail en date du 18 Janvier 2015 ainsi résilié, était conclu pour une durée de 20 ans qui courait du 1^{er} Février 2015 au 31 Janvier 2035 ;

Que par conséquent, la résiliation décidée par la Société STAR OIL NIGER SA met un terme à l'exécution dudit bail ;

Qu'en plus, la requérante demande au tribunal de constater que cette résiliation du bail procédée par la Société STAR OIL NIGER SA est manifestement abusive au motif qu'elle viole les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme Ohada révisé portant sur le Droit Commercial Général qui prévoit une mise en demeure de respecter telle clause du contrat avant toute demande en justice ;

Qu'or, aux termes de l'article 134 du même Acte uniforme : « *Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent Acte uniforme.* » ;

Que les dispositions de l'article 134 de l'AUDCG ci-dessus viennent préciser le caractère obligatoire, impératif et d'ordre public des dispositions de l'article 133 ;

Que ce caractère impératif justifie que les parties ne peuvent convenir d'une autre forme de résiliation, fut-elle stipulée dans le contrat car, la volonté des parties ne saurait évincer les dispositions d'ordre public de la loi communautaire ;

Qu'ainsi, aucune stipulation contraire du contrat de bail ne peut permettre de déroger au respect des prescriptions de l'article 133 susvisé en stipulant une résiliation du bail à usage professionnel en dehors de la voie judiciaire ;

Que la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée doit donc nécessairement se faire par voie judiciaire conformément aux dispositions d'ordre public des articles 133 et 134 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Elle invoque aussi à l'appui de ses prétentions des décisions de la CCJA qui précisent en ces termes :

« Mais attendu que la Cour d'appel a retenu « ... qu'en l'espèce, la société Total Marketing Tchad a procédé à l'expulsion de la société La Paix SA avant le terme de 5 ans, violant ainsi frontalement les dispositions de leur propre convention ; (...) ; considérant que l'article 133 du code OHADA précité est d'ordre public (article 134) ; que la convention de quelque nature qu'elle soit ne saurait l'y déroger ; qu'ainsi, l'article 10 du contrat qui a accordé la possibilité de rompre le contrat à tout moment et sans motif est inopérant au regard de l'article 133 qui relève du droit communautaire » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a fait une exacte application du texte visé au moyen ; qu'il s'ensuit que le moyen, n'étant pas fondé, sera rejeté » ;

CCJA, 2^{ème} Ch., Arrêt N°004/2023 du 19 janvier 2023, Aff : Société TOTAL MARKETING Tchad C/ Sté la Paix (ANNEXE 1)

De même, en matière de résiliation de contrat de bail à durée déterminée, la CCJA relevait en 2020 déjà, la violation de l'article 133 en ces termes : *« ...; qu'en revanche, il (le bailleur) a perdu un locataire offrant des garanties d'une exécution du bail et, en cela, il a subi un préjudice moral qui doit être réparé ; de plus, la résiliation du bail à usage professionnel n'a pas observé les exigences prescrites à cet effet par les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'AUDCG ; » ;*

CCJA, 1^{ère} Ch. Arrêt N°170/2020 du 28 mai 2020, Aff : SODIPHARM SA C/ HAROUNA ABDOULAYE

Sous l'ancien Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général, la position relative à l'obligation de procéder à la résiliation du contrat de bail par voie judiciaire avait déjà été rappelée par un Arrêt n°124 de la Cour d'appel centre (CAMEROUN) du 19 mars 2004, qui précise clairement dans l'affaire Groupe SOCOPAC C/ La SCI des frères Réunis que *« la résiliation du contrat de bail à usage professionnel relève de la compétence exclusive du juge » ;*

Qu'en l'espèce, la Société STAR OIL NIGER SA preneuse du bail procédait unilatéralement à la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée qui la liait à la Succession de feu N'GADE AMADOU ;

Qu'elle justifiait sa décision de résiliation du bail avant son terme comme suit : *« la situation économique actuelle du pays et une mesure ayant remis en cause toutes les perspectives reposant sur le contrat à savoir la nouvelle structure de prix ci-jointe en vigueur depuis le 23 Juillet 2024 qui réduit notre marge par litre sur le super de 45,14 F à 31,5 F soit une baisse de 30%. » ;*

Qu'elle traduit cette circonstance qu'elle relève comme étant une force majeure qui empêche une partie de remplir ses obligations et qui aurait un effet libératoire à l'égard de toutes les parties ;

Qu'or, sa lettre en date du 18 Octobre 2024 n'est ni une mise en demeure, ni une décision de justice au sens de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Qu'ainsi, la résiliation du bail unilatéralement décidée par la société STAR OIL NIGER SA est intervenue sans une mise en demeure préalable et n'est pas judiciairement prononcée ;

Que la résiliation décidée unilatéralement par la Société STAR OIL NIGER SA ne respecte donc pas les conditions prévues à l'article 133 de l'AUDCG mais aussi, ne se justifie par aucun des motifs de résiliation prévus au contrat de bail liant les parties ;

Qu'en effet, le contrat de bail qui est la loi des parties a clairement défini les motifs pouvant conduire à la résiliation du bail en son article XII, lesquels sont le retrait des permis et la remise en cause du contrat par tiers ;

Que cet article XII a également prévu que « *Pour tous les autres cas qui ne sont pas prévus aux présentes, les parties se réfèrent aux dispositions de l'article 133 de l'AUDCG.* » ;

Que la Société STAR OIL NIGER SA a résilié le bail sous respect d'un préavis de trois mois qui viendra à terme le 18 Janvier 2025 ;

Qu'en conséquence, il convient d'ordonner à la Société STAR OIL NIGER SA ainsi qu'à tous occupants de son chef de libérer le local pris à bail auprès de la Succession de feu N'GADE AMADOU aux termes du contrat de bail à usage professionnel en date du 18 Janvier 2015 ;

Qu'enfin, la requérante sollicite la condamnation de la STAR OIL NIGER SA au paiement de la somme de 260.000.0000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

Que cette résiliation qui est manifestement abusive et violant l'article 133 précité, cause d'énormes préjudices aux héritiers de feu N'GADE AMADOU qui vont au-delà du fait pour eux d'être privés d'un gain *qu'ils auraient aurait perçu de l'occupation par le preneur de son local pendant le temps restant à courir jusqu'à l'expiration du bail* ;

Qu'en effet, la CCJA reconnaît que le préjudice est également d'ordre moral : « *...; qu'en revanche, il (le bailleur) a perdu un locataire offrant des garanties d'une exécution du bail et, en cela, il a subi un préjudice moral qui doit être réparé ; de plus, la résiliation du bail à usage professionnel n'a pas observé les exigences prescrites à cet effet par les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'AUDCG ;* » ;

CCJA, 1^{ère} Ch. Arrêt N°170/2020 du 28 mai 2020, Aff : SODIPHARM SA C/ HAROUNA ABDOULAYE

Que la CCJA admet que la réparation du préjudice doit prendre en compte le gain dont a été privé le bailleur et se motivait dans l'une de ses récentes espèces comme suit : *« Le tribunal constate que la société IHS Côte d'Ivoire a effectué un seul paiement en date du 03/03/2016 d'un montant de deux millions quatre cent mille francs (2.400.000 F) CFA au profit du demandeur au titre de l'année 2015-2016, puis a procédé à la résiliation du contrat qui était censé courir jusqu'à l'expiration du bail ; il s'ensuit qu'en agissant ainsi, elle a privé le demandeur du gain de quatre millions huit cent mille francs (4.800.000 francs) CFA que celui-ci aurait perçu de l'occupation par le demandeur de son local pendant les 02 ans restant à courir jusqu'à l'expiration du bail ; il y a donc lieu de la condamner à lui payer ce montant ; »*

CCJA, Arrêt n°238/2019 du 31 Octobre 2019, Aff. Société IHS Côte d'Ivoire C/ Monsieur DAN KOUINE André (ANNEXE 2)

Que mieux encore, déjà en 2006, une Cour suprême (Abidjan) suivant Arrêt n°531 se prononçait sur la question du préjudice subi à la suite d'une rupture avant terme par le locataire en ces termes :

« Attendu qu'il est donc constant, que la rupture prématurée du contrat à durée déterminée opérée par GLAXO-SMITH-KLINE, le locataire, cause au bailleur un préjudice certain qu'il convient de réparer, en allouant à ce dernier la somme de vingt millions de francs (20.000.000 F) à titre de dommages-intérêts ;

Que s'agissant de la demande en paiement de frais de remise en état, le bailleur ne rapporte pas la preuve des travaux incombant au locataire, effectués par lui ; qu'il y a lieu de l'en débouter » ;

Cour Suprême, Chambre Judiciaire, Formation civile. - Arrêt n° 531 du 12 octobre 2006. – Affaire : la Société SMITH KLINE BEECHAM MARKETING et TECHNICAL SERVICES LIMITED, devenue GLAXO-SMITH-KLINE c/ IHEME ISMAEL UDEZE.- Le Juris-Ohada n° 2 – Avril - Mai - Juin 2008, p. 41, Ohadata J-08-279 (ANNEXE 3)

Qu'en matière contractuelle, le préjudice subi s'évalue au regard de la situation qui aurait existé pour la victime du manquement si la situation dommageable n'était pas intervenue de sorte que le principe de la réparation intégrale, voudrait que les dommages et intérêts alloués en réparation replace la victime dans la situation dont elle a été privée ;

C'est cette solution qui a été adoptée par la CCJA dans ses arrêts susvisés ;

Qu'en l'espèce, le contrat de bail à usage professionnel en date du 14 Janvier 2015 courait jusqu'au 31 Janvier 2035 ;

Qu'or, la Société STAR OIL NIGER SA y a mis fin le 18 Janvier 2025 avant ce terme ;

Que si cette rupture prématurée n'était pas décidée abusivement décidée par la Société STAR OIL NIGER SA, la Succession de feu N'GADE AMADOU aurait perçu la somme de **240.000.000 FCFA** (soit *24.000.000 FCFA par an sur 10 ans*) ;

Qu'en dehors de ce préjudice, la Succession de feu N'GADE AMADOU a subi un préjudice moral et a également exposé des frais de procédure et des frais irrépétibles pour obtenir ses droits et que ce préjudice mérite aussi réparation ;

En défense, la requise soulève in limine litis par le truchement de son conseil constitué Maître EFFRED Boudal Moulou, l'exception d'incompétence du tribunal de céans au motif que l'article 17 du contrat de bail le liant à la demanderesse a prévu une clause attributive de compétence aux termes de laquelle, le tribunal de grande instance de Niamey (TGI/HC/NY) sera seul compétent en cas de persistance d'un différend lié à l'interprétation ou à l'exécution du bail ;

Que le tribunal de céans a été créé postérieurement à leur contrat de bail et qu'au cas où, on de tenir compte de la nouvelle nomenclature judiciaire, leur clause serait inopérante car, il n'appartient à une partie de décider de quelle juridiction devrait substituer le TGI/HC/NY puisqu'aucune clause du contrat ne permet une telle interprétation extensive ;

Que dès lors, dans les cas où une règle impérative postérieure au contrat s'y oppose à la saisine du TGI/HC/NY, les parties ne peuvent que se référer aux critères légaux en saisissant le TGI de Dosso statuant en matière commerciale au motif que l'immeuble est de son ressort territorial et ce, en application de l'article 90 de la loi sur les juridictions commerciales au Niger et 132 de l'AUDCG ;

Qu'en outre, STAR OIL Niger SA Hydrocarbures demande le rejet pur et simple de la demande des ayants droits N'Gade AMADOU comme étant mal fondée au motif que la résiliation est la résultante de la force majeure née du coup d'état du 26/07/2023 ayant entraîné des mesures drastiques contre le Niger ;

Qu'elle invoque à l'appui les dispositions de l'article 1148 du code civil et la décision de la CCJA qualifiant de force majeure le coup d'état intervenu en Guinée (CCJA, Arrêt 2^e ch., 29 juin 2023, n°141/2023) ;

Qu'elle soutient que même les parties ont prévu dans leur contrat le coup d'Etat comme un cas force majeure ;

Qu'elle ajoute que l'article 13 de l'AUDCG fait de la destination du bail un élément essentiel du contrat de bail dont la disparition entraine de plein droit la résiliation du contrat ;

Qu'en l'espèce, la disparition de l'activité d'exploitation née de la diminution des marges des acteurs de la filière, pour laquelle le contrat a été conclu conduit à une extinction de celui-ci ;

Reconventionnellement, la requise réclame cinquante millions de Francs CFA pour toutes cause de préjudice confondus en application de l'article 15 du code de procédure civile ;

A la barre, les ayants droits de la succession feu N'GADE Amadou demande 200.000.000 F CFA pour manque à gagner du fait de la rupture du contrat de bail et 20 000 000 F CFA à titre des frais irrépétibles sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;

Qu'en outre, ils demandent d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir et de rejeter la demande reconventionnelle de la Star Oil ;

Quant à la Star Oil, elle maintient par le biais de son conseil constitué, l'incompétence du tribunal de céans et le rejet des demandes des requérants ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur la recevabilité de l'action

Attendu que l'action du requérant a satisfait aux règles de forme et de délai ; qu'il y'a lieu de la déclarer recevable ;

Sur le caractère du jugement

Attendu que selon l'article 372 du code de procédure civile : « *Le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée.* » ;

Attendu les parties ont été représentées à l'audience du 19/02/2025 par leurs conseils respectifs ; Qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

Sur la compétence du Tribunal de céans

Attendu que le défendeur a soulevé in limine litis par le truchement de son conseil constitué Maître EFFRED Boudal Moulou, l'incompétence du tribunal de céans au motif que l'article 17 du contrat de bail le liant à la demanderesse a prévu une clause attributive de compétence aux termes de laquelle, le Tribunal de Grande Instance de Niamey (TGI/HC/NY) sera seul compétent en cas de persistance d'un différend lié à l'interprétation ou à l'exécution du bail ;

Qu'il soutient que le tribunal de céans a été créé postérieurement à leur contrat de bail et qu'au cas où, on de tenir compte de la nouvelle nomenclature judiciaire, leur clause serait inopérante car, il n'appartient à une partie de décider de quelle juridiction devrait substituer le TGI/HC/NY puisqu'aucune clause du contrat ne permet une telle interprétation extensive ;

Que dès lors, il conclut que dans les cas où une règle impérative postérieure au contrat s'y oppose à la saisine du TGI/HC/NY, les parties ne peuvent que se référer aux critères légaux en saisissant le TGI de Dosso statuant en matière commerciale au motif que l'immeuble est de son ressort territorial et ce, en application de l'article 90 de la loi sur les juridictions commerciales au Niger et 132 de l'AUDCG ;

Attendu que pour soutenir la compétence du tribunal de céans, la demanderesse invoque les dispositions des articles 132 de l'AUDCG et 17 de la loi sur les juridictions commerciales au Niger en précisant que les parties ne peuvent déroger qu'aux règles la compétence territoriale ;

Que dès lors, il ressort de la clause attributive de compétence insérée par les parties dans leur contrat que c'est le tribunal de Niamey qu'ils ont élu comme compétent pour connaître de leur éventuels litiges et qu'en matière de bail à usage professionnel, seul le tribunal de commerce de Niamey est compétent matériellement de par la loi ;

Attendu qu'il résulte de l'article 50 du code de procédure civile que : « Il n'est pas dérogé aux règles spéciales de compétence édictées par les lois particulières. Toute clause qui, directement ou indirectement, déroge aux règles de compétence territoriale est réputée non écrite, à moins qu'elle n'ait été convenue entre des personnes ayant toutes contracté en qualité de commerçants et qu'elle n'ait été spécifiée de façon apparente dans l'engagement de la partie à qui elle est opposée » ;

Qu'il ressort clairement de cette disposition tout comme des dispositions de l'article 132 de l'AUDCG qu'on ne peut déroger qu'aux règles de compétence territoriale ;

Que le législateur OHADA et national n'ont jamais permis une dérogation aux règles de compétence matérielle ;

Attendu qu'en l'espèce, il est incontestable que la volonté commune des parties consistait à déroger aux règles de compétence territoriale en soumettant leur litige au TGI HC de Niamey ;

Qu'il est aussi constant que le TGI était compétent pour trancher leur litige au moment de leur contrat car matériellement, le litige relevait aussi de sa compétence ;

Attendu qu'avec la création du tribunal de commerce, le bail à usage professionnel est désormais de la compétence exclusive dudit tribunal ;

Que si la volonté des parties consistait à déroger aux règles de compétence territoriale en délocalisant leur éventuel litige à Niamey, il n'en demeure pas moins que matériellement, à Niamey, c'est désormais le tribunal de commerce qui est exclusivement compétent pour en connaître de leur litige ;

Qu'il résulte de l'article 1156 du code civil que : « on doit dans les contrats rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes » ;

Que si le contrat comportant la clause attributive de compétence a été conclu après la création du tribunal de céans, on peut conclure à une attribution erronée de compétence matérielle au TGI/HC ;

Mais attendu que le contrat des parties est antérieur à la création du tribunal de céans, dont compétence a été dévolue à celui-ci pour connaître des contestations relatives au bail à usage professionnel ;

Attendu que la compétence d'attribution est déterminée par les règles d'organisation judiciaire et des dispositions particulières telles qu'il ressort de l'article 33 du code de procédure civile ;

Que l'article 17 nouveau de la loi n° 2019-78 du 31 Décembre 2019, modifiant et complétant la loi N°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 aux termes duquel : « *Les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :*

11°) des contestations relatives au bail à usage professionnel »;

Qu'en l'espèce, le tribunal de céans est compétent pour connaître du litige opposant les parties relatif au bail à usage professionnel nonobstant la clause attributive de compétence car, ladite clause n'avait pas pour vocation de déroger aux règles de compétence matérielle mais plutôt aux règles de compétence territoriale ;

Que par conséquent, il y a lieu de se déclarer compétent ;

Sur la résiliation abusive du contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée :

Attendu que la succession feu N'GADE AMADOU demande au tribunal de **déclarer** que la résiliation du bail procédée par la Société STAR OIL NIGER SA est manifestement abusive au motif qu'elle viole les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme Ohada révisé portant sur le Droit Commercial Général qui prévoit une mise en demeure de respecter telle clause du contrat avant toute demande en justice ;

Que pour s'opposer à cette qualification de résiliation abusive, la Star Oil soutient qu'il était prévu dans leur contrat que le coup d'Etat est un cas de force majeure entraînant la résiliation du bail à usage professionnel les liant ;

Attendu qu'il résulte de l'article 133 de l'AUDCG que : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées.

La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un

délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Qu'en l'espèce, il en ressort que la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée est soumise au respect des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG ;

Qu'ainsi, la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée ne peut intervenir qu'en cas de violation des clauses et conditions du contrat et par une décision de justice la prononçant ou la constatant ;

Qu'or, aux termes de l'article 134 du même Acte uniforme : « *Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent Acte uniforme.* » ;

Que les dispositions de l'article 134 de l'AUDCG ci-dessus viennent préciser le caractère obligatoire, impératif et d'ordre public des dispositions de l'article 133 ;

Que ce caractère impératif justifie que les parties ne peuvent convenir d'une autre forme de résiliation, fut-elle stipulée dans le contrat car, la volonté des parties ne saurait évincer les dispositions d'ordre public de la loi communautaire ;

Qu'ainsi, aucune stipulation contraire du contrat de bail ne peut permettre de déroger au respect des prescriptions de l'article 133 susvisé en stipulant une résiliation du bail à usage professionnel en dehors de la voie judiciaire ;

Que la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée doit donc nécessairement se faire par voie judiciaire conformément aux dispositions d'ordre public des articles 133 et 134 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Qu'en l'espèce, il résulte des pièces du dossier notamment du bail conclu en date du 14 Janvier 2015 entre les parties que le bail a été consenti pour une durée de 20 ans à compter du 1^{er} Février 2015 pour prendre fin le 31 Janvier 2035 ;

Que cependant, alors que les parties s'acheminaient vers la fin de la dixième année d'exécution du contrat, le preneur, la Société STAR OIL NIGER SA, notifiait à la succession de feu N'GADE AMADOU le 18 Octobre 2024, la résiliation du bail qui les liait avec respect d'un préavis de trois (03) mois dont le terme est fixé au 18 Janvier 2025 ; que malgré l'opposition du bailleur, le preneur a réitéré sa décision de résiliation de leur bail à travers sa lettre en date du 03 Décembre 2024 ;

Que cette résiliation est intervenue sans invoquer une quelconque de violation des clauses et conditions du contrat ;

Qu'il ressort des dispositions de l'article lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ;

Qu'il est certain que les parties ont prévu dans leur contrat que le coup d'Etat est un cas de force majeure ;

Mais attendu que conformément à l'article 134 de l'AUDCG, les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG qui rendent obligatoire la voie judiciaire pour toute résiliation avant terme du contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée, sont d'ordre public et s'imposent aux parties nonobstant toutes clauses contractuelles contraires ;

Que dès lors, la clause invoquée par le preneur qui n'est pas conforme aux dispositions d'ordre public est considérée comme non écrite et ne saurait recevoir application ;

Qu'en conséquence de tout ce qui précède, il y a lieu de déclarer abusive la résiliation du contrat intervenue à l'initiative du preneur ;

Attendu Qu'en outre, que le bailleur demande au tribunal de céans d'ordonner à la Société STAR OIL NIGER SA la libération tant de sa personne que de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Attendu que le bail étant abusivement résilié par la STAR Oil Niger SA sous préavis de trois mois dont le terme est expiré depuis 18/01/2025 ;

Qu'il y a lieu d'ordonner à celle-ci la libération tant de sa personne que de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que la requérante sollicite à titre de dommages et intérêts la Condamnation de la société STAR Oil Niger SA à au versement de la somme 240.000.000 de francs CFA à titre du gain manqué résultant de la perte des loyers de 10 ans à venir conformément à la durée de 20 ans prévue pour le bail ;

Attendu qu'il est certain qu'en raison de la résiliation du bail, le bailleur a perdu un locataire offrant des garanties d'une exécution du bail, et, en cela, il a subi un préjudice qui doit être réparé ;

Mais attendu que le bailleur jouira de ses locaux après la résiliation avec la possibilité de les louer à un éventuel acquéreur ;

Que dès lors, on ne saurait condamner le preneur au paiement de la totalité des frais de loyers qu'il aurait dû versé au cas le bail continue jusqu'à son terme ;

Attendu qu'en outre, le bailleur réclame la somme de 20 000 000 F CFA à titre des frais irrépétibles ;

Mais attendu qu'il n'a pas apporté la preuve de ce montant ni justifier en quoi lesdits frais atteindront un tel montant ;

Qu'il y a lieu d'allouer la somme de 5 000 000 F CFA à celui-ci pour toutes causes de préjudice confondus y compris les frais irrépétibles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1142 du Code civil que : « toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » ;

Que l'article 1147 dudit Code énonce que : « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'exécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Attendu que la requise reconnaît elle-même n'avoir pas remis les locaux en état en violations de ses obligations contractuelles résultant de l'accord de résiliation amiable intervenu entre elle et les requérants ;

Que ce manquement a causé un préjudice caractérisé par l'indisponibilité du local en bon état afin d'être mis à la disposition d'un éventuel locataire ou à la jouissance paisible du propriétaire ;

Que cela constitue un préjudice matériel au bailleur certain ;

Que toutefois, le préjudice moral résultant de la supposée contribution de l'inexécution ou de la mauvaise exécution du contrat à la détérioration de la santé mentale de la bailleuse Feue ADAMA souffrance n'a pas été prouvé et qu'il convient de l'écarter et de condamner la locatrice au paiement de la somme de deux millions à titre des dommages et intérêts pour préjudice matériel ;

SUR LA DEMANDE DE L'EXECUTION DE LA DECISION A INTERVENIR SOUS ASTREINTE

Attendu le requérant demande d'assortir la présente décision de l'exécution sous astreinte de 1 000.000 F CFA par jour de retard conformément à l'article 423 du Code de procédure civile qui dispose que:

« Les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions. » ;

Mais attendu qu'aucune preuve de mauvaise foi ou de résistance abusive du bailleur n'a été rapportée pour justifier une telle mesure ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que le requérant sollicite à ce qu'il soit ordonné l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

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 » ;

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 qu'aux termes de l'article 391 du Code de Procédure Civile : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une des dépens à la charge d'une partie par décision motivée spéciale... » ;

Attendu que la société STAR OIL Niger SA a succombé dans la présente instance, qu'elle sera condamnée à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Reçoit en la forme l'exception d'incompétence soulevée par la STAR OIL ;**
- **La rejette comme étant mal fondée ;**
- **Se déclare compétent**
- **Reçoit la succession de Feu N'GADE Amadou en son action en la forme ;**
- **Dit que la résiliation du contrat de bail à usage professionnel liant les parties, par décision unilatérale de la Société STAR OIL NIGER SA en date du 18 Octobre 2024, est abusive et viole l'article 133 de l'Acte uniforme Ohada ;**
- **Ordonne la libération des locaux par Star Oil et tous occupants de son chef ;**
- **Condamne Star Oil à payer à la Succession de feu N'GADE AMADOU de la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;**

- **Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;**
- **Condamne la Société STAR OIL NIGER SA aux dépens ;**

Aviser les parties qu'elles disposent de 02 mois à compter de la signification ou notification de la présente décision pour se pourvoir devant la CCJA par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

Et ont signé
LE PRESIDENT

LA GREFFIERE