

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 FEVRIER 2025

**Jugement
Commercial N°
0044 du
26/02/2025**

Le Tribunal de Commerce de Niamey statuant en matière commerciale en son audience publique ordinaire du vingt-six février deux mille vingt-cinq, tenue au palais dudit Tribunal par Madame **FATI MANI TORO**, Présidente du Tribunal, en présence de Messieurs **GARBA OUMAROU ET GERARD ANTOINE BERNARD DELANNE**, Membres, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **AISSA MAMAN MORI**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Contradictoire

ENTRE

Mme DIAROUMAYE BEMBELLO, née le 07/08/1938 à BAMAKO, de nationalité nigérienne, domiciliée à Niamey, TEL : 9822 65 35, assistée de Me NIANDOU KARIMOU, Avocat à la Cour, sis à Niamey, Rue Stade ST, 27, quartier Maisons Economiques, BP : 10 063 Niamey -Niger en l'Etude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

AFFAIRE :

DEMANDERESSE
D'UNE PART

**Mme
DIAROUMAY
E BEMBELLO
(Me NIANDOU
KARIMOU)**

ET

**LA COOPERATION ALLEMANDE AU DEVELOPPEMENT
BUREAU DE LA GIZ à Niamey**, Rue N118, N36route de Kollo, BP : 10 814 Niamey- Niger, TEL : + 227 20 72 25 51 FAX. +227 20 73 26 29, représentée par son directeur de mission, assistée de **la SCPA KADRI LEGAL**, société d'Avocats sise Boulevard de l'Indépendance, cité Faycal, CI 18, porte 3927 en l'étude de laquelle domicile est élu ; BP : 10 014 Niamey ;

**C/
LA
COOPERATIO
N
ALLEMANDE
(SCPA KADRI
LEGAL)**

DEFENDERESSE
D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Par acte d'huissier en date du 25 Décembre 2024, Dame DIAROUMEYE BEMBELLO assistée de Me Niandou Karimou assignait la Coopération Allemande en abrégé GIZ assistée de la SCPA KADRI LEGAL devant le tribunal de céans statuant en matière commerciale à l'effet d'y venir GIZ ; constater qu'elle a occupé les lieux de décembre 2023 au 06 aout 2024 ; En conséquence : la condamner à lui payer la somme de 6 480 000 FCFA représentant 09 mois de loyers sous astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard, la somme de 2 919 715 FCFA représentant les frais de la remise en état de l'immeuble sous astreinte de 200 000 FCFA par jour de retard ; la somme de 10 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ; celle de 1 000 000 FCFA au titre de frais d'huissier et celle de 5 000 000 FCFA au titre d'honoraires du conseil constituée ; ordonner l'exécution provisoire et la condamner aux dépens ;

Elle explique qu'elle était liée à la GIZ par un contrat de bail pour une durée de trois ans suivant acte du 1^{er} mai 2017, prorogé à deux reprises respectivement le 1^{er} Mai 2021 et le 1^{er} mai 2022 en vertu de l'article 7.2 dudit contrat ;

Elle ajoute que le 20 Mars 2023, la GIZ l'avait saisi d'une demande afin d'entreprendre des travaux d'extension pour un cout global de 20 956 514 FCFA en contrepartie d'une garantie qu'aucune augmentation du loyer n'interviendrait jusqu'en fin 2030 ;

Par lettre en date du 27 Mars 2023, elle l'informait de sa décision de mettre fin au contrat de location et la libération des lieux se fera conformément aux dispositions de l'avenant du 25/04/2021. Il leur a été donné jusqu'en fin décembre 2023 pour la remise des clés ;

Elle indique que jusqu'au 30 mai 2024, soit six mois après, n'ayant pas reçu les clefs, elle interpella la GIZ à cet effet ; que celle-ci indiqua, par lettre, avoir quitté les locaux à la date convenue avant de remettre les clefs à sa secrétaire qui affirme les avoir reçus et remis à un ses collègues ; que le 06/08/2024, deux employés de la GIZ en occurrence Loly et Abdoul Aziz se sont introduits dans les locaux avec les clés censés avoir été remises par la GIZ ; aussi, les deux parties se retrouvèrent sur les lieux dans l'après-midi où un huissier de justice en a fait le constat selon lequel le défendeur détenait encore les clés avant de prendre possession des lieux par le changement de serrures ; un constat de l'état des lieux fut établi par un huissier de justice en l'absence de la défenderesse ;

Elle soutient que les frais de loyers 8 mois sont dus car en l'absence d'une preuve de la remise de clés et par la présence sur les lieux de deux agents le 06/08/2024 de la défenderesse ;

Elle estime aussi que les frais de la remise en état des lieux sont dus du fait de la dégradation des lieux en violation des article 5.4 et 5.5 du contrat de bail ; que les dommages et intérêts et les frais irrépétibles se justifient au regard du préjudice qu'elle a subi ;

Par conclusions en défense en date du 15/01/2025, la GIZ par le biais de son conseil sollicite du tribunal en la forme de se déclarer incompétent au profit du tribunal statuant en matière civile en soutenant qu'aucune des parties n'a la qualité de commerçante et le champ de compétence du tribunal de céans prévu à l'article 17 de la loi sur le tribunal de commerce ne correspond pas à leur cas ;

Quant au fond, elle demande de constater qu'elle n'a pas occupé les lieux depuis le 30/12/2023 après avoir remis les clés à la secrétaire de la demanderesse avant de les retourner ; elle ne saurait être tenue du paiement des loyers car elle ne s'est pas maintenue sur les lieux après la rupture du contrat de bail et aucune stipulation du contrat ne l'oblige à une remise officielle des clés même si le PV de constat tente de prouver son maintien sur les lieux à travers le passage de ses agents ;

Elle soutient sur la base de l'article 114 de l'AUDCG et 5 du contrat de bail de rejeter aussi la demande tendant à sa condamnation aux frais de remise en état des lieux car elle ne prouve aucune dégradation de son fait ; qu'en vertu du contrat, les constructions érigées avec son accord demeurent sa propriété à la fin du bail, il ne lui revient guère de payer pour leur démolition ;

Elle estime que la demande tendant à la condamnation au paiement de dommages et intérêts et frais irrépétibles n'est pas fondée car elle ne prouve ni une faute ni un préjudice encore moins un lien de cause à effet ;

Elle demande une condamnation à titre reconventionnel de la demanderesse au paiement de 10 000 000 FCFA pour avoir subi de préjudices du fait d'un procès sans fondement, après la rupture unilatérale du contrat de bail, l'obligeant à engager des frais pour sa défense ;

Par conclusions en réplique du 24/01/2024, Mme BEMBELLO sollicite de rejeter l'exception de compétence comme non fondée en soutenant que la loi sur le tribunal de commerce modifiée lui a donné une compétence en matière de bail à usage professionnel appuyée par l'article

101 de l'AUDCG qui définit le bail à usage professionnel ;

Relativement au fond, elle estime qu'en application de l'article 115 de l'AUDCG et de la position adoptée par la jurisprudence, le défaut de remise des clés par la GIZ en dépit de la notification de la résiliation du contrat s'assimile à une occupation des lieux sans droit ni titre ; que la GIZ ne peut contester valablement un PV de constat d'huissier établi contradictoirement le 06/08/2024 entre toutes les parties prenantes sans faire application de l'article 11 de la loi 2020-063 portant statut des huissiers de justice au Niger qui dispose que les actes d'huissier de justice et commissaires-priseurs sont des actes authentiques. Ils ne peuvent être attaqués que par la voie de procédure de faux ;

Elle estime que la GIZ ne saurait se soustraire du paiement des frais de la remise en état des lieux même si elle vise les dispositions de l'article 5 du contrat pour s'en défaire ; en effet, s'il est vrai que des constructions nouvelles ne pourront être édifiées sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, celle-ci ne verse pas l'acte d'autorisation à ériger une telle construction ; puis, ladite construction a déformé les lieux qu'ils sont impropres à tout usage sans une remise en état comme l'a constaté l'huissier de justice par PV du 08/11/2024 ;

Enfin, elle soutient que sa demande de condamnation au paiement de dommages et intérêts est fondée car elle a été privée de son immeuble pendant un an assimilable à un manque à gagner en vertu de l'article 1149 du code civil et elle avait été obligée à recourir au service d'un huissier et d'un avocat pour se défendre ;

Par conclusions en duplique en date du 31/01/2025, la GIZ sollicite de faire droit à ses demandes et de débouter la demanderesse de ses demandes non fondées ;

Discussion

En la forme

Du caractère de la décision

Les parties ont été représentées par leurs conseils respectifs ; il sera statué par jugement contradictoire à leur égard ;

De la compétence du tribunal de céans

La coopération Allemande au développement (GIZ) soulève l'incompétence du présent tribunal en soutenant qu'aucune des parties n'a la qualité de commerçante et le champ de compétence du tribunal de céans

prévu à l'article 17 de la loi sur le tribunal de commerce ne correspond pas à leur cas ;

Mme Diaroumaye Bembello sollicite de rejeter l'exception de compétence comme non fondée en soutenant que la loi sur le tribunal de commerce modifiée lui a donné une compétence en matière de bail à usage professionnel appuyée par l'article 101 de l'AUDCG qui définit le bail à usage professionnel ;

En l'espèce, le contrat liant les parties stipule que la demanderesse a donné son immeuble en location à la défenderesse dans le cadre de ses activités professionnelles ; que la GIZ indique, d'ailleurs, dans ses conclusions que le bail qui lie les parties est un bail à usage professionnel ;

Il est vrai d'une part que le bail à usage professionnel est réglementé par l'Acte uniforme portant droit commercial général en ses articles 101 à 134 ; que d'autre part, l'article 17 (nouveau), point 11, de la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres spécialisées commerciales retient les contestations relatives au bail à usage professionnel comme relevant de la compétence desdits tribunaux ;

Par conséquent, le présent litige qui porte sur une contestation d'un bail à usage professionnel relève de la compétence du tribunal de céans ;

Il convient de rejeter l'exception soulevée comme la GIZ comme étant non fondée.

De la recevabilité de l'action

L'action a été introduite suivant les forme et délai légaux ; il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

De l'indemnité d'occupation

Mme Diaroumaye Bembello sollicite du tribunal de constater que la GIZ a occupé les lieux de décembre 2023 au 06 aout 2024 et la condamner, en conséquence, à lui payer la somme de 6 480 000 FCFA représentant 09 mois de loyers sous astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard ;

La GIZ sollicite du tribunal le rejet de cette demande en soutenant avoir quitté l'immeuble loué à la date indiquée ;

Aux termes de *l'article 115 de l'acte uniforme sur le droit commercial général à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une*

cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts ;

Il en résulte que si le preneur se maintient dans les lieux à l'expiration du bail, il se rend débiteur d'une l'indemnité d'occupation s'applique au locataire ; Il s'agit de la sanction de l'occupation sans droit ni titre ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que suite à une demande d'autorisation à entreprendre des travaux d'extension de la GIZ adressée à Mme Diaroumaye, celle-ci décidait de mettre fin au contrat en lui donnant jusqu'au 30 décembre 2023 pour quitter les lieux ;

Cette dernière estime que les loyers de 8 mois sont dus car non seulement la GIZ ne prouve pas la remise des clés mais aussi que la présence de deux de ses agents le 06/08/2024 dans les locaux confirme son maintien sur les lieux ;

Or, il importe de relever, comme l'a soutenu la défenderesse, qu'aucune clause du contrat qui lie les parties ne prévoit la remise des clés à la fin du bail ; L'échange de courrier entre les parties a révélé que les clés ont été remises à la secrétaire de Mme Diaroumaye avant de les retourner et cette dernière indique ne pas les avoir reçus ;

Par ailleurs, même si Mme Diaroumaye estime que le passage de deux agents du locataire dans les locaux, qu'elle a fait constater par voie d'huissier, confirme son maintien sur les lieux lui ouvrant droit au paiement d'une indemnité d'occupation il n'en demeure pas moins qu'elle n'ignore pas que le locataire a effectivement déménagé au 30 décembre 2023 pour l'avoir reconnu dans son courrier du 30 mai 2024.

Dés lors qu'il n'est pas contesté que la défenderesse a quitté les locaux à la date indiquée par le bailleur et que le contrat ne subordonne pas la fin du bail à une remise officielle des clés, le passage de deux agents dans les locaux en présence d'un gardien des lieux ne saurait en aucun cas s'assimiler à un maintien dans les lieux à l'expiration du bail pour rendre la GIZ débitrice d'une indemnité d'occupation en vertu de l'article 115 de l'acte uniforme portant droit commercial général ;

Au regard de ce qui précède, il convient de débouter Mme Diaroumaye Bembello de cette demande non fondée ;

De la remise en état des lieux

Mme Diaroumaye Bembello sollicite de condamner le locataire à lui verser la somme de 2 919 715 FCFA représentant les frais de la remise en état de l'immeuble sous astreinte de 200 000 FCFA par jour de retard ; elle soutient que ces frais sont dus du fait de la dégradation des lieux en violation des articles 5.4 et 5.5 du contrat de bail ;

La GIZ sollicite le rejet de cette demande comme non fondée sur la base de l'article 114 de l'AUDCG et 5 du contrat de bail ; elle soutient la demanderesse ne prouve aucune dégradation du local et que les constructions érigées avec son accord demeurent sa propriété à la fin du bail en vertu du contrat, il ne lui revient guère de payer pour leur démolition ;

La demanderesse estime que la GIZ ne verse aucune autorisation expresse de sa part pour ériger des constructions qui ont déformé le local, le rendant impropre à tout usage sans une remise en état comme l'a constaté l'huissier de justice par PV du 08/11/2024 ;

Aux termes de l'article 114 de l'acte uniforme sur le droit commercial général : « *le preneur est tenu aux réparations d'entretien.*

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail » ;

Il en résulte que le preneur est responsable des dégradations ou des pertes liées à un défaut d'entretien pendant le contrat ;

En l'espèce, un PV de constat d'huissier de justice révèle des constructions érigées par le preneur mais ne mentionne aucune dégradation ou perte due au défaut d'entretien ;

Il ressort du contrat de bail que de telles constructions peuvent être érigées avec l'accord expresse du bailleur qui en sera propriétaire à la fin du bail ;

Or, même si le preneur est tenu de procéder aux réparations d'entretien et que sa responsabilité peut être engagée en cas de défaillance, il n'en demeure pas moins que cette responsabilité ne peut se fonder que sur les dégradations ou pertes provoquées par le défaut d'entretien au cours du bail ;

Toute fois la demanderesse ne saurait assimiler des constructions érigées dans le local à une dégradation fautive qu'il faille réparer et y denier son consentement expresse sachant qu'elles ont été érigées sous ses

instructions et sa supervision en vertu des dispositions de la convention de bail du 11 janvier 2017 qui en a fait une condition substantielle du contrat sans lesquelles il n'y aurait pas eu d'accord entre les parties ;

Il s'ensuit qu'en l'absence de la preuve d'une dégradation ou perte liée au défaut d'entretien, Mme Diaroumaye Bembello n'est pas fondée à demander des frais d'entretiens de lieux en vertu de l'article précité ; elle sera aussi déboutée de cette demande ;

Des autres demandes

Mme Diaroumaye Bembello sollicite du tribunal de condamner la GIZ à lui verser la somme de 10 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts, celle de 1 000 000 FCFA au titre de frais d'huissier et celle de 5 000 000 FCFA au titre d'honoraires du conseil constituée en ordonner l'exécution provisoire ;

Or, ayant été déboutée de ses demandes principales pour lesquelles elle estime avoir subi de préjudices, les présentes demandes ne sauront prospérer ;

Il convient de la débouter de toutes les autres demandes ;

De la demande reconventionnelle

La GIZ sollicite du tribunal une condamnation à titre reconventionnel de la demanderesse au paiement de 10 000 000 FCFA sur la base de l'article 15 du code de procédure civile. Elle soutient avoir subi de préjudices du fait d'un procès sans fondement après la rupture unilatérale du contrat de bail, l'obligeant à engager des frais pour sa défense ;

Il importe, cependant, de relever que l'action en justice est un droit qu'on ne saurait nier à chaque citoyen ; que son exercice ne peut s'assimiler à une action fautive à l'absence de la preuve de la mauvaise foi de son auteur ;

La GIZ ne justifie pas d'une faute de la part de la demanderesse pour avoir intenté une action en réparation de préjudice consécutif à la rupture d'un contrat de bail ;

Il s'en déduit que la demande reconventionnelle de la GIZ sera déboutée ;

Des dépens

Mme Diaroumaye Bembello a succombé au procès, elle sera, par

conséquent, condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la coopération Allemande au développement GIZ ;**
- **Se déclare compétent ;**
- **Reçoit l'action Mme Diaroumaye Bembello régulière en la forme ;**
- **Au fond, la déboute de toutes ses demandes comme étant mal fondées ;**
- **Déboute la GIZ de sa demande reconventionnelle comme étant non fondée ;**
- **Condamne Mme Diaroumaye Bembello aux dépens.**

Avis de pourvoi : deux (02) mois devant la Cour d'Etat à compter du jour de la signification ou de la notification de la décision au greffe de ladite cour.

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 la Présidente et la greffière.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE
