

JUGEMENT N° 97
du 07/04/2024

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

ACTION EN RESPONSABILITE

AFFAIRE:

**CHERIF HAYMOUDE ISMAGUIL
(ME BOUDAL EFFRED)**

C/

**1)LA SOCIETE EURO WORLD
INTERNATIONAL SARL
(SCPA MANDELA)**

**2)ALI TAHIROU
(ME SIDIKOU BOUBACAR)**

3)ABOU SOFIANE

ENTRE:

CHERIF HAYMOUDE ISMAGUIL, né le 01/01/1989 à AGAYA/TCHIROZERINE, commerçant demeurant à Niamey, titulaire du passeport n° 10PC92617, délivré le 22/05/2019, assisté de maître **BOUDAL EFFRED**, avocat à la Cour;

Demandeur,
D'une part,

ET

LA SOCIETE EURO WORLD INTERNATIONAL SARL, société à responsabilité limitée, au capital de 650.000.000FCFA, immatriculée au RCCM sous le n°NI-NIA 2008-B-1649, représentée par son gérant monsieur MANGWANI DEEPAK, assistée de la **SCPA MANDELA**, avocats associés;

ALI TAHIROU, né le 01/01/1950 à DIGNASSE/NIGER, nigérien domicilié au TOGO, assisté de maître **SIDIKOU BOUBACAR**, avocat à la cour;

ABOU SOFIANI, commerçant demeurant à Niamey, tel:96208282;

Défendeurs,
D'autre part.

LE TRIBUNAL

Suivant assignation avec communication des pièces en date du 05 janvier 2024, le sieur CHERIF HAYMOUDE ISMAGUIL, assisté de maitre BOUDAL EFFRED MOULOUL, avocat à la cour, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey, la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL, assistée de la SCPA Mandela à l'effet de :

- Y venir la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL ;
- Se déclarer compétent ;
- S'entendre déclarer recevable la demande du sieur CHERIF ISMAGUIL, comme étant régulier en la forme ;
- Constaté que le requérant justifie d'un titre d'occupation sur l'immeuble dont il est expulsé ;
- Constaté que le sieur CHERIF ISMAGUIL jouit de la qualité de preneur à l'égard de la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL ;
- Constaté que les actes de la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL ont causé un préjudice à la fois économique, financier, matériel et moral au sieur CHERIF ISMAGUIL ;
- Constaté que le préjudice, toutes causes confondues est évalué à la somme de cent cinquante million (150.000.000) de francs CFA ;
- Condamner ladite défenderesse à lui verser ladite somme à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire, sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner EURO WORLD INTERNATIONAL SARL aux dépens ;

Suivant acte d'huissier en date du 11 janvier 2024, la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL appelait en cause les sieurs ALI TAHIROU et ABOU SOFIANE.

FAITS

Un contrat de bail en date du 1^{er} mars 2023 a été signé entre les sieurs CHERIF ISMAGUIL et ELH TAHIROU ALI pour une durée de 02 ans, renouvelable.

Sur la base dudit contrat, le requérant exploitait son fonds de commerce et versait les loyers entre les mains de maitre ABDOU HAMIDOU ALI, huissier de justice, chargé de recouvrement du loyer.

Le 05 octobre 2023, le requérant reçu une signification de titre et commandement de déguerpir à la requête de la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL ;

Informé sur son titre d'occupation, l'huissier instrumentaire s'est abstenu du déguerpissement.

Alors qu'il était en attente d'un règlement amiable avec la défenderesse, il reçut un titre exécutoire obtenu à l'encontre du sieur TAHROU ALI et des occupants de son chef.

Nantie de cette décision, la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL procédait à son expulsion de l'immeuble loué.

Face à cette situation, il décidait de saisir la juridiction de céans d'une action en responsabilité.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le requérant par le biais de son conseil, sollicite du tribunal de constater qu'il a un titre d'occupation et la qualité de preneur à l'égard de la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL ;

Qu'il soutienne que la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL étant la nouvelle propriétaire de l'immeuble objet du titre foncier n°51.140 RN, elle se substitue à l'ancien bailleur ;

Qu'il poursuive en indiquant que son expulsion constitue une voie de fait dès lors qu'il est un occupant avec un titre (contrat de bail) et qu'en outre la défenderesse ayant revêtu la qualité de nouvelle bailleuse, ne peut l'expulser sur la base d'une procédure initiée contre l'ancien propriétaire ;

Qu'il conclût en sollicitant la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 150.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts et invoque les dispositions des articles 110, 135, 137 de l'AUDCG, 1382 du code civil et 8 du contrat de bail,

Suivant conclusion en date du 13 février 2024, le conseil de la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL sollicite de constater que l'expulsion l'a été suivant décision en date du 12 décembre 2023, de constater qu'aucune faute n'a été commise par la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL, de constater que le sieur ALI TAHIROU ne l'a pas informé de l'existence d'un bail ; de constater que le requérant a continué à verser les loyers entre les mains de ce dernier qui les a encaissés, et débouter ce dernier de ses demandes ;

Qu'il explique que la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL a acheté l'immeuble auprès du sieur ALI TAHIROU s'en que ce dernier ne l'informe au moment de la vente de l'existence d'un contrat de bail ;

Qu'après ladite vente, elle a obtenu une décision de justice qui a ordonné l'expulsion de celui-ci ainsi que de tout occupant de son chef ;

Que c'est en exécution de cette décision ; que l'huissier a procédé à l'expulsion du sieur CHERIF ISMAGUIL ; que dans ces conditions aucune faute ne peut lui être reprochée ;

Qu'il poursuive en indiquant que la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL ignorait l'existence du bail au moment de la conclusion du contrat et qu'en outre le requérant a continué à payer le loyer entre les mains du sieur TAHIROU ALI malgré qu'il ait su la vente de l'immeuble suivant une sommation interpellative ; que ce dernier n'a pas notifié son contrat de bail au nouveau bailleur ; qu'ainsi la défenderesse ne saurait avoir qualité de bailleur ;

Qu'il sollicite par ailleurs la mise hors de cause de la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL au motif d'une part que la réclamation d'un préjudice tiré de l'exécution d'une décision de justice ne saurait prospérer et d'autre part le preneur n'a pas apporté la preuve du consentement du bailleur pour effectuer des travaux à hauteur de 6.091.000 FCFA ;

Qu'il conclût en sollicitant la mise en responsabilité des sieurs TAHIROU ALI et ABOU SOFIANE justifiant cette demande par le fait que le vendeur n'a pas informé la défenderesse de l'existence du bail et continuait à percevoir les loyers et le sieur ABOU SOFIANE pour avoir rassuré la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL que l'immeuble était libre de toute occupation ;

Qu'il invoque les dispositions des articles 1603 et 1625 du code civil et plusieurs jurisprudences ;

Par conclusions en date du 21 février 2024, le conseil de Ali Tahirou sollicite du tribunal de constater que la société EURO WORLD INTERNATIONAL est le bailleur du sieur CHERIF ISMAGUIL, constater l'absence de lien de causalité entre la rétention d'information et le préjudice subi par le requérant et mettre en conséquence hors de cause le sieur Ali Tahirou ;

Qu'il soutienne que le sieur Ali Tahirou ayant vendu l'immeuble à la société EURO WORLD, celle-ci se trouve être subrogée dans ses droits et acquière la qualité de bailleur conformément à l'article 110 de l'AUDCG ;

Qu'il poursuive en indiquant que la société EURO WORLD avait pris connaissance de l'existence du bail du requérant à la date du 09 octobre 2023 suivant une correspondance et qu'en outre celle-ci avait reçu une correspondance en date du 15 décembre de la part du conseil de ce dernier ; que de ce fait EURO WORLD était au courant du bail commercial ;

Qu'il ajoute en outre d'une part que le sieur ALI TAHROU n'est pas l'auteur de l'expulsion et par conséquent aucune faute ne peut lui être imputée et d'autre part la défenderesse conformément à l'article 24 du code de procédure civile n'apporte pas la preuve de ses allégations selon lesquelles elle ignorait l'existence du bail au moment de l'achat de l'immeuble ;

Qu'il précise qu'en ce qui concerne le paiement des loyers des mois de juillet, Aout et septembre, le requérant a remis un chèque à l'étude de l'huissier chargé du recouvrement des loyers ; que ledit chèque n'a jamais été encaissé et qu'en plus suivant une sommation interpellative l'huissier a affirmé que l'immeuble a été vendu ;

Qu'il conclut en formulant une demande reconventionnelle pour solliciter la condamnation de la société EURO WORLD INTERNATIONAL au paiement de la somme de 10.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts et 5.000.000fcfa à titre de frais irrépétibles ;

Suivant réplique en date du 28 février 2024, le conseil du requérant indiquait que l'achat de l'immeuble par la défenderesse lui confère de plein droit la qualité de bailleur ; que même si au moment de la vente elle ignorait l'existence du bail, il n'en demeure pas moins qu'elle l'ait appris par la suite ; que malgré cette information elle a requis les services d'un huissier aux fins de déguerpissement ; que le titre exécutoire dont se prévaut la défenderesse concerne ALI TAHIROU et tout occupant de son chef alors que le requérant détient son droit du contrat de bail ; que son expulsion constitue une faute qu'il faille réparer ;

Qu'il ajoute que les réaménagements faits par le requérant ne constituent pas une modification du local donné en bail mais une adaptation des éléments matériels de son fonds de commerce ; que de ce fait la défenderesse ne peut lui opposer une absence de consentement préalable ;

Qu'il conclut en sollicitant la condamnation solidaire des défendeurs au paiement de la somme de 150.000.000fcfa à titre de réparation ;

Par conclusion en réplique en date du 11 mars 2024, le conseil de la société EURO WORLD INTERNATIONAL, reprenait l'essentiel de ses précédentes argumentations tout en précisant d'une part que le contrat de bail ne saurait lui être opposable dès lors qu'elle ignorait son existence et d'autre part l'expulsion a été effectuée conformément à une décision de justice et qu'en outre le vendeur doit lui garantir la jouissance effective du lieu vendu ; qu'il sollicite de ce fait sa mise hors de cause ;

Le 26 mars 2024, le conseil du sieur ALI TAHIROU déclarait que le fait générateur ayant conduit au préjudice subi par le requérant est son expulsion ; que malgré que la société EURO WORLD INTERNATIONAL ait été mise au courant du contrat de bail, cela ne l'a pas empêché de procéder à son déguerpissement ;

Qu'il indique que s'il y a omission il appartient à l'acheteur d'intenter une action contre son vendeur et non requérir sa mise en responsabilité pour un préjudice causé du fait d'un tiers ;

Qu'il conclût en précisant que la garantie de jouissance invoquée par la société EURO WORLD ne saurait tenir dès lors ou l'action n'est pas fondée sur le trouble de jouissance mais plutôt d'une action en réparation de préjudice ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que l'action du requérant a été introduite conformément à la loi qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que les parties ont échangés les pièces et écritures par le biais de leur conseil ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

AU FOND

SUR LE TITRE D'OCCUPATION ET LA QUALITE DE PRENEUR A L'EGARD DE LA SOCIETE EURO WORLD INTERNATIONAL SARL

Attendu que l'article 110 de l'AUDCG dispose « le bail ne prends pas fin par la cession des droits du bailleur sur les locaux donnés en bail.

Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail » ;

Attendu qu'à l'analyse de l'article précité il résulte d'une part que le contrat de bail subsiste en cas de cession des droits du bailleur et d'autre part une substitution d'office du nouveau bailleur aux obligations de l'ancien et une poursuite obligatoire du contrat de bail ;

Attendu qu'il résulte de pièces du dossier un contrat de bail conclut entre les sieurs CHERIF ISMAGUIL et TAHIROU ALI pour une durée de deux ans renouvelables ; une cession immobilière en date du 07 juin 2023 entre le sieur TAHIROU ALI et la société EURO WORLD ainsi qu'une mutation en date du 26 juin 2023 ;

Attendu que la défenderesse argue le fait d'ignorer le contrat de bail existant entre le requérant et son vendeur au moment de la vente ;

Mais attendu que les dispositions de l'article 110 précité ne prévoit aucun formalisme particulier pour la substitution de plein des obligations de l'ancien bailleur au nouvel acquéreur de l'immeuble ; que cette transmission est faite d'office et contraint le nouveau bailleur à poursuivre le bail ; qu'en outre la défenderesse a su l'existence du contrat de bail lorsque le requérant a adressé une correspondance en date du 09 octobre 2023 à l'huissier de justice qui lui a signifié un commandement de déguerpir en date du 05 octobre 2023 à la requête de la défenderesse ;

Que la CCJA a retenu le principe de l'opposabilité du bail au nouvel acquéreur de l'immeuble (CCJA arrêt n° 022/2017 du 23 février 2017 sté PAPIGRAPH-CI c STE CODIPAC) ;

Que de tout ce qui précède il y a lieu de dire que le requérant occupe le local en vertu de son contrat de bail et la vente de l'immeuble transfert à EURO WORLD les obligations de l'ancien bailleur ;

SUR LA DEMANDE EN REPARATION

Attendu que la société EURO WORLD a procédé à l'expulsion du requérant sur la base de la décision du juge de référé en date du 12 décembre 2023 ;

Mais attendu que ladite expulsion concerne le sieur ALI TAHIROU et de tous occupants de son chef sans droit ni titre ; que le requérant est détenteur d'un titre d'occupation à savoir le contrat de bail en date du 1^{er} Mars 2023 ;

Qu'il a été démontré ci haut que la société EURO WORLD en achetant l'immeuble se substitue à l'ancien bailleur ;

Que dès lors elle ne peut procéder à l'expulsion du requérant que selon les prescriptions de l'article 133 de l'AUDCG ;

Qu'en se fondant sur la décision du juge de référé qui ne concerne que les occupants sans droit ni titre pour expulser le requérant détenteur d'un contrat de bail commercial, elle commet une faute qu'il faille réparer conformément à l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que si la demande du requérant est fondée conformément à l'article précité, elle demeure exagérée dans son quantum ; qu'il y a lieu à la ramener à juste proportion en condamnant la société EURO WORLD INTERNATIONAL à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR LA MISE HORS DE CAUSE DU SIEUR TAHIROU ALI ET ABOU SOFIANE

Attendu que TAHIROU ALI a vendu son immeuble par le biais de son intermédiaire ABOU SOUFIANE ;

Qu'ils ont été appelés en cause par la société EURO WORLD arguant que ces derniers ne l'ont pas informé que l'immeuble était occupé et qu'ils lui devait une jouissance pleine des lieux après la vente ;

Mais attendu que l'AUDCG ne pèse aucune obligation d'information sur le vendeur quant à l'existence des contrats de bail pouvant résulter sur les immeubles ;

Qu'en effet l'article 110 prévoit une transmission de plein droit des obligations de l'ancien bailleur au nouvel acquéreur de l'immeuble et une subsistance des contrats de bail ;

Qu'il résulte des pièces du dossier que la société EURO WORLD était au courant de l'existence du contrat de bail lors de sa première tentative de déguerpissement via les offices d'un huissier ; que malgré qu'elle soit nantie de cette information elle a procédé à l'expulsion en méconnaissant la procédure quant à l'expulsion d'un preneur de bail commercial ; que ALI TAHIROU ET ABOU SOUFIANE ne sont pas initiateurs de cette expulsion ; qu'il convienne de les mettre hors de cause ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE ALI TAHIROU

Attendu que le conseil de ALI TAHIROU sollicite la condamnation de la société EURO WORLD INTERNATIONAL au paiement de la somme de 10.000.000FCFA à titre de dommages et intérêts et 5.000.000FCFA à titre de frais irrépétibles ;

Attendu que l'article 15 du code de procédure civile dispose « l'action malicieuse, vexatoire, dilatoire ou qui n'est pas fondée sur des moyens sérieux, constitue une faute ouvrant droit à réparation » ;

Que l'article 392 dudit code prévoit la condamnation de la partie perdante ou celle tenue aux dépens, au paiement des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Attendu que ALI TAHIROU a été appelé en cause par la société EURO WORLD INTERNATIONAL ;

Mais attendu que cet appel en cause l'a été fait en vertu de l'article 109 alinéa 2 du code de procédure civile ; que cet appel en cause ne répond pas aux critères de l'article 15 suscités ;

Qu'il convienne de rejeter cette demande reconventionnelle comme étant mal fondée ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que le conseil des requérants sollicite en outre d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire, sur minute et avant enregistrement.

Attendu qu'il n'a pas justifié le bien-fondé d'une telle demande (exécution sur minute et avant enregistrement) notamment l'affranchissement du paiement des droits d'enregistrement et l'urgence ; qu'il convienne de dire qu'il n'en sera pas fait droit.

Mais attendu que, selon l'article 51 de la Loi 2019-01 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.

Qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant sus-indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LES DEPENS

Attendu que la société EURO WORLD INTERNATIONAL SARL a succombé ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort :

EN LA FORME ;

- Reçoit l'action du sieur **CHERIF HAYMOUDE ISMAGUIL ;**

AU FOND :

- Dit que le requérant dispose d'un titre d'occupation en vertu de son contrat de bail en date du 1^{er} mars 2023 ;
- Dit que la société **EURO WORLD INTERNATIONAL** acquière la qualité de nouveau bailleur à l'achat de l'immeuble ;
- Dit que l'expulsion du requérant n'a pas été faite conformément à la l'AUDCG ;
- Condamne par conséquent la société **EURO WORLD INTERNATIONAL SARL** à payer au sieur **CHERIF HAYMOUDE ISMAGUIL** la somme de **10.000.000 FCFA** à titre de dommages et intérêts ;
- Met hors de cause les sieurs **ALI TAHIROU** et **ABOU SOFIANI** ;
- Rejette la demande reconventionnelle de **ALI TAHIROU** comme étant mal fondée ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- Condamne **EURO WORLD INTERNATIONAL** aux dépens ;

Aviser 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 par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 28/05/2024

LE GREFFIER EN CHEF

