

Jugement

Commercial

N°/2021

Du 16/03/2021

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

AUDIENCE PUBLIQUE DU 16/03/2020

Le Tribunal en son audience du seize-mars-deux mille-vingt-un en laquelle siégeaient Madame DOUGBE FATOUMATA, **Président**, Messieurs **GERARD DELANNE** et **BOUBACAR OUSMANE**, **Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de, **Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Contradictoire

Entre

SITTI AYI FRANCIS

MONSIEUR SITTI AYI FRANCIS, opérateur économique, né le 05 février 1981 à Niamey, de nationalité nigérienne et domicilié à Niamey ; Représenté par la SCPA ARTEMIS & Partners, avocats associés à la cour, BP: 13.776 Niamey, en l'étude de laquelle domicile est élu pour les présentes et ses suites.

Demandeur d'une part ;

C /

Et

HERITIERS

N'GUYEN THI SANG

HERITIERS N'GUYEN THI SANG, Germaine, Monique, Bertille et Guillaume A YINDE, assistés de Maître MAZET Patrick, avocat à la cour, BP : 20 Niamey, Tél: 96 97 55 61, en l'étude duquel domicile est élu pour les présentes et ses suite, en son cabinet ;

Défendeurs d'autre part ;

Par acte d'huissieren date du 21 décembre 2021, SITTI AYI FRANCIS a assigné les héritiers N'GUYEN THI SANG à comparaitre devant le tribunal de commerce de Niamey pour s'entendre :

EN LA FORME:

- Se déclarer compétent ;
- Le recevoir en son action ;

AUFOND:

- Dire et juger que la convention liant les héritiers N'GUYEN THI Sang, Germaine, Monique, Bertille et Guillaume A YINDE et lui est un bail à usage commercial à durée indéterminée ;
- Déclarer nul et de nul effet le préavis de trois (03) mois donné par les bailleurs au preneur comme étant illégal ;
- Dire et juger que le bail ne prenant pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail, le preneur sera maintenu dans les locaux jusqu'à la vente de l'immeuble;
- Condamner les héritiers N'GUYEN Thi Sang, Germaine, Monique, Bertille et Guillaume A YINDE aux dépens.

À l'appui de son action, le sieur SITTI AYI FRANCIS expose par le canal de son conseil, Maître DE CAMPOS que le 1^{er} décembre 2020, les héritiers N'GUYEN Thi Sang, représentés par Maître Alidou ADAM ont signé un contrat de bail à Monsieur SITTI AYI ;

Il indique que la mention « Contrat de bail d'une villa d'habitation » portée au bail est une qualification erronée qui ne reflète ni l'intention des parties ni l'objet du la convention

Il fait observer que la nature commerciale dudit bail, tant au regard de l'intention réelle des parties que de la nature de l'activité, ne fait l'ombre d'aucun doute;

Il relève qu'il ressort de la lettre du bailleur en date du 27 octobre 2020 que l'immeuble objet du bail abrite une « auberge » et que « les héritiers souhaiteraient procéder à la vente de ladite maison » ;

Il invoque l'article 5 du contrat qui précise que le bail prend effet le 21 août 2018 et non le 1^{er} décembre 2020 comme tente de le faire croire les requérants ;

Il ajoute que ledit bail, conclu pour une « durée d'une année » étant stipulé « renouvelable par tacite reconduction » ;

Il fait observer que depuis le 20 Août 2020, ce bail est réputé à indéterminée du fait du renouvellement du bail par tacite reconduction ;

Il indique que contre toute attente, le 10 novembre 2020, les bailleurs signifiaient à SITTI AYI « un préavis de trois (03) mois allant du 1^{er} novembre 2020 au 31 janvier 2021 » pour « dénoncer le contrat » ;

Il soutient qu'un tel préavis est illégal s'agissant d'un bail à durée indéterminée tel que démontré ci-dessus ;

Il rappelle que par lettre en date du 24 novembre 2020, Monsieur SITTI AYI notifia aux bailleurs son offre d'achat de l'immeuble avec contestation au congé à lui donné ;

Il précise que le paiement des loyers des mois de décembre 2020 et janvier 2021, transmis par le Conseil du requérant avec offre d'achat à hauteur de 180.000.000 FCFA, fût refusé et constaté suivant PV d'huissier ; d'où la consignation desdits loyers en exécution de l'Ordonnance N° 224/P/TC/NY/2020 du 14 décembre 2020, prise au pied d'une requête, présentée par ses soins ;

Il demande de constater les contestations sérieuses tant sur la nature commerciale du bail que sur l'opposition du requérant au congé donné au requérant en cours de bail ;

Il indique que dès lors, la mention « Contrat de bail d'une villa d'habitation » portée au bail est une qualification erronée qui ne reflète ni l'intention des parties ni l'objet du la convention;

Il explique que la nature commerciale dudit bail et la cession du bail au requérant ne font l'ombre d'aucun doute pour les motifs suivant :

Il relève qu'il ressort en outre de ladite lettre du 27 octobre 2020 du conseil des bailleurs que l'immeuble objet du bail abrite une « auberge » activité que le locataire a continuée suite au décès de la première exploitante avec l'accord des bailleurs;

Il précise que ni la cession du bail à son profit, ni l'activité d'auberge dans l'immeuble n'ont été contesté par les bailleurs ;

Il invoque l'article 5 du contrat précise que le bail prend effet le 21 AOUT 2018 et non le 1^{er} décembre 2020 ;

Il fait observer qu'il en découle que lui, Monsieur SITTI A YI, es qualité de preneur, est en droit de bénéficier des avantages liés au bail commercial à durée indéterminée du fait du renouvellement du bail par tacite reconduction depuis le 21 août 2018 ;

Il fait savoir que contre toute attente, les bailleurs lui signifiaient une lettre en date du 10 novembre 2020, lui donnant « un préavis de trois (03) mois allant du novembre 2020 au 31 janvier 2021 »;

Il explique qu'un tel préavis est illégal s'agissant d'un bail à durée indéterminée!

Il indique par lettre en date du 24 novembre 2020, il notifia aux bailleurs son offre d'achat de l'immeuble avec contestation au congé à lui donné ;

Il précise que le paiement des loyers des mois de décembre 2020 et janvier 2021, transmis par le Conseil du requérant a été refusé par Maître MAZET prétextant que le bail prend fin le 31 décembre 2020 ;

Il explique que c'est ce qui justifie la consignation desdits loyers en exécution de l'Ordonnance N° 224/P/TC/NY/2020 du 14 décembre 2020, prise au pied d'une requête, présentée par le requérant;

Il demande de constater les contestations sérieuses tant sur la nature commerciale du bail que sur l'opposition du requérant au congé donné au requérant et le recours à justice ;

En réplique les héritiers N'GUYEN THI Sang par le biais de leur conseil, Maître Patrick Mazet soulèvent l'incompétence du Tribunal de Commerce pour connaître du bail à usage d'habitation ;

Les héritiers N'GUYEN THI Sang invoquent à l'appui, l'article 43 in fine de l'ordonnance N° 96-016 du 15 Avril 1996 portant Code des baux à loyer en République du Niger (Journal officiel n°16 du 15 Août 1996) dispose que " est compétent pour statuer sur les litiges, le juge de paix du lieu ou se situe, le bien loué ou occupé" ;

Ils font valoir que la loi sur l'organisation judiciaire indique que le juge de paix est l'ancienne appellation des actuels juges d'arrondissement ;

Ils indiquent que le bien loué se trouvant dans l'arrondissement communal Niamey 1, c'est le Président du Tribunal de Grand Instance Hors Classe de Niamey chargé du 1er arrondissement qui est compétent pour connaître de ce litige.

Ils font remarquer qu'en plus l'article 4 de la même ordonnance dispose que:

"Nonobstant toute disposition contraire, la présente ordonnance s'applique aux locations :

- Baux à usage d'habitation.

Il indique de même l'article 88 de la Loi 2018-57 du 1er Juin 2018 fixant l'organisation et la compétence des juridictions en République du Niger dispose que: «les tribunaux d'instance connaissent également à l'égard de toutes personnes de toutes difficultés entre bailleurs et locataires lorsque les locations verbales ou écrites n'excèdent pas cinq millions (5.000.000) FCFA annuellement".

Ils démontrent que dans le cas d'espèce, le montant mensuel du loyer est de quatre cent mille, (400.000) FCFA ce qui fait qu'annuellement, le total est de 4800.000 FCFA ; par conséquent c'est encore le tribunal d'instance qui doit connaître de ce litige puisque cela n'atteint pas les cinq millions (5.000.000) FCFA ;

Les héritiers N'GUYEN Thi Sang sollicitent que le Tribunal de Commerce se déclare incompétent sur la base de l'article 17 de la loi N°2019-01 du 20 Avril 2019 fixant la composition, l'organisation la compétence, la procédure à suivre devant les Tribunaux de Commerce et les Chambres Commerciales Spécialisées en République du Niger qui dispose entre autres que "les Tribunaux de Commerce sont compétents pour connaître";

6)- 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 le dernier cas le commerçant est demandeur.

7) Les contestations relatives au bail à usage professionnel.

Ils relèvent qu'à ce niveau, il y a lieu de faire remarquer que contrairement à ce qu'affirme le Sieur SITTI Ayi, le bail n'est pas à usage professionnel, puisque la maison est utilisée non comme une auberge mais comme une maison de passe, où l'on fait le commerce du sexe ;

Ils indiquent que le commerce du sexe n'est pas un objet civil comme l'exige l'article 17 mais plutôt un objet illicite or le commerce des choses illicites est interdit par la loi ;

Ils font valoir que l'article 17 invoqué ici pour demander la compétence est inopérante dans le cas d'espèce ;

Quant à la Résiliation Judiciaire du Bail, ils indiquent que si par extraordinaire le Tribunal devait se déclarer compétent, ils sollicitent du Tribunal de céans de prononcer la résiliation judiciaire de ce bail au motif que le Sieur SITTI Ayi dans son assignation demande au tribunal de se déclarer compétent en se basant sur le point 6 de l'article 17 de la loi n°2019-41 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation la compétence, la procédure à suivre devant les Tribunaux de Commerce et les Chambres Commerciales Spécialisées en République du Niger ; qui dispose "les Tribunaux de Commerce sont compétents pour connaître";

6)- 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 comportent même un objet civil lorsque dans le dernier cas le commerçant est demandeur ;

Ils relèvent cependant que dans le cas d'espèce, le demandeur est certes un opérateur économique, mais l'objet civil dont parle la loi, n'en est pas un puisque le locataire a transformé la maison en une maison de passe, c'est-à-dire exerce un commerce illicite de sexe, ce qui s'apparente plus à du proxénétisme qu'à un commerce civil ;

Ils rappellent que les bailleurs n'entendent plus poursuivre ce bail, d'autant plus que celle qu'a construit la maison leur mère était une femme pieuse, très dévouée à Dieu et par conséquent, l'objet civil exigé par l'article 17 n'étant pas le cas, ils demandent de prononcer la résiliation judiciaire du bail ;

SUR CE :

En la forme :

Sur la requalification

Sur la compétence :

Les Héritiers N'GUYEN Thi Sang soulèvent l'incompétence du tribunal de céans aux motifs que le juge de paix est compétent pour connaître du litige portant sur un bail à usage d'habitation ;

Le demandeur sollicite que le tribunal retienne sa compétence en soutenant qu'en réalité le local est non seulement à usage professionnel contrairement aux allégations tendancieuses des bailleurs, mais qu'en outre le litige ne porte pas sur une contestation de loyer ;

Cette exception a été introduite avant tout débats au fond et conformément à la loi qu'il y a lieu de la recevoir ;

Mais avant de se prononcer sur la compétence, il y'a lieu d'apprécier la nature du bail litigieux ;

Aux termes de l'article 103 de l'Acte uniforme relatif au Droit commercial général dispose qu' : « Est réputé bail à usage commercial toute convention ,écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci ,le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là , le bailleur, une activité commerciale, industrielle , artisanale ou toute autre activité professionnelle » ;

Il est constant tel qu'il résulte des pièces du dossier que le demandeur continue l'exploitation d'une auberge qui était exploitée par dame Fatima AMADOU de son vivant ;

Une auberge est un établissement d'hébergement de type hôtelier, qui propose aux voyageurs et aux touristes un logement temporaire, une chambre d'hôtel, contre paiement ;

D'ailleurs même les héritiers ne contestent pas que c'est une auberge qui abrite l'immeuble litigieux ;

Aussi, le bâtonnier ALIOU ADAM mandataire de la succession ayant signé le contrat litigieux pour le compte des héritiers a déclaré par courrier en date du 1^{er} décembre 2020 qu'il s'agit bel et bien d'un bail à usage professionnel à durée indéterminée dont le sieur Sitti est locataire ;

En outre, non seulement les requis ne prouvent pas qu'une activité illicite s'exerce dans ces lieux, mais aussi l'objet de la présente n'est pas de statuer sur la licéité de leur contrat ;

En application de l'article 27 du Code de Procédure Civile qui indique que « le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux ; Que bien qu'il résulte de l'article 5 de leur contrat que ledit contrat de bail est un bail à usage d'habitation, il n'en demeure pas moins qu'en réalité il s'agit d'un bail à usage professionnel car une activité commerciale y est exercée;

Qu'il convient de requalifier le bail à usage d'habitation en bail à usage commercial ;

Par ailleurs, il ressort clairement du point 11 de L'article 17 de la loi N° 2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant et complétant la loi N°2019-01 du 20 Avril 2019 fixant la composition, l'organisation la compétence, la procédure à suivre devant les Tribunaux de Commerce et les Chambres Commerciales Spécialisées en République du Niger que le Tribunal de commerce est compétent pour statuer sur des contestations relatives au bail à usage professionnel ;

Aussi l'article 87 alinéa 3 (nouveau) la loi N°2020-061 modifiant et complétant la loi sur l'organisation en République du Niger indique qu'en matière commerciale, les tribunaux d'instance, les Tribunaux d'arrondissement Communaux connaissent de toutes les actions purement personnelles ou mobilière à l'égard de toutes les personnes lorsque la valeur du litige n'excède pas trois millions (3 000 000) de francs ;

En l'espèce selon l'estimation des requis le montant annuel des loyers s'élève à 4 800 000 FCFA;

Or ce montant est supérieur à 3 000 000, car le taux du litige relevant de la compétence des TAC est dorénavant inférieure ou égale à d 3 000 000 F : que donc ce motif ne peut prospérer ;

Sur le caractère de la décision

Le sieur SITTI Ayiet les Héritiers N'GUYEN Thi Sang respectivement représentés par leurs conseils Maître DE CAMPOS et Maître PATRICK MAZET, lesquels ont comparu, il y a donc lieu de statuer contradictoirement ;

Sur le taux du ressort :

Aux termes de l'article 17 de la loi N°2019-01 du 30 avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger, « les tribunaux de commerce statuent :

En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont le taux n'excède pas cent millions (100 000 000) F CFA ;

Or, en l'espèce, le taux du litige n'est pas quantifier car il repose sur la résiliation du bail ; il convient de faire application du droit commun ;

L'article 41 du code de procédure civile dispose que « le jugement qui statue demande indéterminée sauf disposition contraire est susceptible d'appel », il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité :

L'action du sieur SITTI Ayia été introduite conformément à la loi ; il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la durée du bail

Le sieur SITTI Ayi demande à la juridiction de céans de constater que leur bail est un bail à durée indéterminée et que le préavis est de six mois et non de trois mois ;

Les héritiers N'GUYEN THI SANG soutiennent qu'il s'agisse d'un bail à usage d'habitation et qu'en application de l'article 33 de l'ordonnance N°18-16 du 15 Avril 1996 portant code des baux à louer ;

L'article 123 de l'AUDCG dispose que « Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement. En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois. »

Il résulte de l'article 5 du contrat qu'il prend effet à compter du 21 aout 2018 ;

Qu'en application de l'article 123 de l'AUDCG, à compter du 21 août 2020, le contrat ne peut être renouvelé que pour une période minimale de 3 ans ;

Qu'il ne résulte des pièces du dossier aucune fixation de durée ; qu'il a donc été tacitement renouvelé pour une durée indéterminée; qu'il ya lieu de lui appliquer les règles du bail à durée indéterminée notamment le préavis de congé qui ne saurait être inférieur à six mois ;

Sur la résiliation du bail

Les héritiers N'GYEN THI SANG sollicitent que le tribunal résilie le bail querellé ;

Or la résiliation du bail à usage professionnel obéit à certaines règles impératives visant à assurer la sécurité juridique mais aussi judiciaire des acteurs économiques sur le fondement de l'article 125 de l'AUDCG notamment le préavis;

Il ressort de l'article 125 de l'AUDCG que toute partie qui entend résilier doit donner congé par voie d'huissier ou notification laissant trace au moins 6 mois à l'avance ;

Il ressort des pièces du dossier que les requis ont adressé un préavis de trois mois ;

Or en l'espèce il s'agit d'un bail à durée indéterminée

Qu'il convient de constater que le préavis de trois mois n'est pas conforme, que par conséquent le bail n'est pas résilié et reste en vigueur en l'état ;

Sur le maintien dans les locaux jusqu'à la vente de l'immeuble

Le requérant demande au tribunal de déclarer son maintien dans les lieux loués jusqu'à la vente de l'immeuble ;

La juridiction de céans ne saurait prononcer une telle mesure en raison de la survenance à tout moment de nouvelles circonstances pouvant entraîner la résiliation voire son expulsion ; il y a lieu de débouter les parties du surplus de leurs demandes ;

SUR LES DEPENS

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 fraction des dépens à la charge d'une partie par décision spéciale et motivée... »

Les héritiers N'GUYEN THI SANGa succombé, il doit être condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ;

- **Reçoit l'action de l'exception d'incompétence soulevée par les héritiers N'GUYEN THI SANG comme régulière en la forme ;**
- **Requalifie le bail à usage d'habitation en bail à usage professionnel ;**
- **Se déclare ainsi compétent ;**
- **Reçoit l'action de SITTI AYI FRANCIS comme régulière en la forme ;**
- **Constata que ledit bail est à durée indéterminée ;**
- **Dit qu'en conséquence que la durée du préavis ne peut être inférieure à six mois ;**
- **Constata que le préavis de 3 mois n'est pas conforme à l'article 123 de l'AUDCG ;**
- **Dit qu'en l'état le bail reste en vigueur ;**

- **Déboute les héritiers N'GUYEN THI SANG de leurs demandes**

- **Condamne les héritiers N'GUYEN THI SANG aux dépens;**

Notifie aux parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente pour interjeter appel devant la Chambre commerciale spécialisée de la Cour d'Appel par dépôt d'acte au greffe du tribunal de commerce de Niamey.

La Présidente



La Greffière