

Jugement
Commercial

N°005/2024
du 03/01/2024

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 3 janvier 2024

CONTENTIEUX

DEMANDEUR

Abdou Also
(SCPA LBTI &
Parteners) ;

DEFENDERESSE

ECOGAR
(SCPA Probitas) ;

PRESENTS :

PRESIDENT

Souley Moussa

JUGES
CONSULAIRES

Oumarou Garba ;
Seybou Soumaïla ;

GREFFIERE

Me Daouda Hadiza

Le Tribunal

En son audience du trois janvier deux mil vingt quatre en laquelle siégeaient M. **SOULEY MOUSSA, président**, MM. Oumarou Garba et Seybou Soumaïla, **juges consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maître **Me Daouda Hadiza, greffière** dudit tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Entre :

Abdou Also : né le 01-01-1948 à Rigia Samna (Doutchi), commerçant, de nationalité nigérienne, domicilié à Niamey, assisté de la SCPA Probitas, assisté de la SCPA LBTI & PARTNERS, société civile professionnelle d'Avocats, 86 avenue du Diamangou, rue PL 34, BP : 343, Tél : (+227) 20733270 / Fax 20733802, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demandeur, d'autre part ;

Et

ECOGAR : établissement commercial chargé de la gestion des gares routières de Niamey, BP : 12783, Tél : (+227) 20741863, RCCM-NI-NIM-2007-B-1563, représenté par son directeur général, assisté de la SCPA Probitas, Avocats associés, quartier Foulan Kouara, rue FR-80 CNI, BP : 2055 Tél : (+227) 20354480, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Défenderesse, d'autre part ;

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux.

Par exploit en date du treize septembre deux mille vingt et trois de Maître Minjo Balbizo Hamadou, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey le nommé Abdou Also a assigné l'Ecogar devant le tribunal de céans à l'effet, en cas d'échec de la tentative de conciliation, de s'entendre :

- Constaté, dire et juger qu'il a unilatéralement rompu le contrat de bail ;
- Condamner au paiement de la somme de 20.000.000 F CFA de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat de bail ;
- Condamner à la réouverture du bloc sanitaire sous astreinte de 10.000.000 F CFA par jour de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toute voie de recours eu égard au caractère urgent de la procédure ;

- Condamner aux dépens.

Sur les faits

Le requérant expose par la voix de son conseil qu'il est lié à l'Ecogar par un contrat de location-gérance d'un bloc sanitaire depuis 1996. Il déclare qu'il s'est comporté en bon père de famille en assurant l'hygiène des locaux et en payant régulièrement les frais. Contre toute attente, et sans aucune notification préalable, l'Ecogar a unilatéralement décidé de rompre le contrat. Il a alors servi une sommation interpellative, le 22 août 2023, au directeur dudit service pour avoir des explications. Celui-ci lui répondit qu'il a violé les articles 7, 9, 12 et 14 du contrat. Il prétend qu'en rompant unilatéralement le bail, l'Ecogar a violé les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AU/DCG) qui exige que la demande en justice aux fins de résiliation du bail soit précédée d'une mise en demeure préalable d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. Il reproche, ainsi, à son cocontractant de fermer le bloc sanitaire objet du bail sans mise en demeure préalable.

Le requérant estime que la rupture telle que faite par l'Ecogar lui a causé un manque à gagner certain qu'il évalue à vingt millions (20.000.000) F CFA. Pour ces raisons, il demande au tribunal de lui accorder le mérite de son action.

En réplique, l'Ecogar relate par le truchement de son conseil qu'en cours de gestion du bloc sanitaire en question, des riverains et des usagers se sont plaint à plusieurs reprises de l'insalubrité manifeste à la devanture et aux alentours. Or, il a été stipulé à l'article 9 du contrat que le locataire est tenu, entre autres obligations, au balayage et au respect des prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène et de salubrité publiques de façon satisfaisante. Suite aux différentes plaintes reçues, il a attiré l'attention du requérant mais il n'a pris aucune mesure pour se conformer. C'est alors que le conseil d'administration a recommandé la suppression du bloc sanitaire à l'issue de sa session du 16 décembre 2022. L'Ecogar poursuit qu'il a, également, confectionné des regards de connexion permettant l'évacuation des eaux usées mais son contradicteur les a cassés. Ce qui l'a poussé à porter plainte contre lui au commissariat spécial pour dégradation de biens publics. Suite à cette plainte, le requérant a cherché un règlement amiable. Le règlement amiable a consisté au retrait de la plainte contre la fermeture du bloc sanitaire et l'affectation d'un autre bloc sanitaire au sein du nouveau marché Ecogar.

Le requis prétend l'action de Abdou Also est mal fondée puisqu'il n'a pas violé les dispositions de l'article 133 de l'AU/DCG susvisé. Il soutient que la fermeture n'est pas unilatérale car faisant suite à un accord entre les deux parties. Elle ajoute que le locataire a aussi violé les stipulations concernant l'entretien du bloc sanitaire. Il invoque l'application de l'article 14 du contrat qui prévoit la résiliation pure et simple et le retrait du bloc sanitaire sans préavis en cas de non observation des conditions du contrat. Dans la même lancée, il estime que l'action de Abdou Also lui a causé un préjudice en terme de perte de temps, d'énergie et d'argent. Surtout qu'il l'a amené à recourir aux services d'un avocat. Il demande, à titre reconventionnel au tribunal de le condamner au paiement de la somme de vingt millions (20.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Sur ce

Discussion

En la forme

Attendu que l'action de Abdou Also est intervenue suivant la forme et le délai prévus par la loi ; Qu'elle est, donc, recevable ;

Au fond

Sur l'action principale

Attendu sollicite la condamnation de l'Ecogar pour avoir rompu unilatéralement le contrat de bail qui les lie sans mise en demeure préalable ; Que, par contre, le requis soutient qu'un accord amiable est intervenu entre eux sur la fermeture du bloc sanitaire en cause ;

Attendu qu'avant d'apprécier la violation des dispositions de l'article 133 de l'AU/DCG il convient, au préalable, d'apprécier l'existence et la validité de l'accord amiable soutenu par l'Ecogar ;

Attendu qu'à ce sujet il est produit copie de l'exploit de sommation interpellatrice servi à Ecogar par Abdou Also le 22 août 2023 par les offices de Maître Minjo Balbizo Hamadou, huissier à Niamey ; Qu'il ressort des réponses données par Mahaman Salissou Elh Rabiou ès qualité DRFM de l'Ecogar que les deux parties ont trouvé un terrain d'entente suite à la plainte déposée au commissariat spécial pour dégradation de biens publics contre le requérant ; Que cet accord amiable a consisté au retrait de plainte et à l'affectation d'un bloc sanitaire au requérant au nouveau marché Ecogar (par le requis) contre acceptation de fermeture du bloc sanitaire objet de la présente procédure (par le requérant) ; Que ce dernier n'a nullement renié cet accord ;

Attendu, que l'accord est effectivement intervenu entre les parties ; Que le requérant n'est plus en droit de revenir sur cet accord ; Qu'il y a lieu le débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Sur la demande reconventionnelle

Attendu que l'Ecogar formule une demande reconventionnelle ; Qu'il demande la somme de vingt millions (20.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu que l'action du requérant est fondée sur des faits qui ont déjà fait l'objet d'accord amiable entre les parties ; Que l'action est tout autant abusive que vexatoire ; Qu'il est évident l'attitude du requérant a causé un préjudice au requis en l'exposant à tort à effectuer des dépenses allant des frais des tractations diverses à la constitution d'avocat pour mieux assurer sa défense ; Que, néanmoins, le montant demandé est exagéré et le requis n'a pas apporté les éléments permettant de déterminer avec exactitude la teneur du préjudice ; Qu'il convient Abdou Also condamner à payer à l'Ecogar la somme raisonnable cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur les dépens

Attendu que le requérant a succombé ; Qu'il sera condamné aux entiers dépens ;

Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme

✓ Reçoit Abdou Also en son action régulière ;

Au fond

- ✓ Constate que la fermeture du bloc sanitaire a été acceptée à l'amiable par les deux parties ;
- ✓ Déboute le requérant de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- ✓ Reçoit la demande reconventionnelle de l'Ecogar ;
- ✓ Condamne Abdou Also à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- ✓ Le condamne aux entiers dépens ;

Avisé les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, à compter du prononcé du présent jugement, pour interjeter appel devant la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey par dépôt d'acte de d'appel au greffe tribunal de commerce de Niamey.

Ainsi fait et jugé le jour, an et mois que dessus.

Ont signé :

Le président

La greffière

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, le 18 janvier 2024

Le GREFFIER EN CHEF