

Jugement
Commercial
N° 11 /2021
Du 02/02/2021

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

AUDIENCE PUBLIQUE DU 02/02/2021

Contradictoire

Le Tribunal en son audience du deux-février-deux mille-vingt-un en laquelle siégeaient Madame DOUGBE FATOUMATA, Président, Messieurs *Yacouba Dan... Noradi.....* et *Sahabi... Yagi...*, Juges Consulaires avec voix délibératives avec l'assistance de *Mme. Nahamed... Noriatou.....*, Greffière dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

DAME
MINDAOUDOU
AÏCHATOU

Entre

C/

SOCIETE NIGER
PIZZA SARL

DAME MINDAOUDOU AÏCHATOU, diplomate de nationalité Nigérienne, née le 14 octobre 1959 à Konni, demeurant à Abidjan (côte d'Ivoire) assistée du cabinet Djermakoye, Avocats à l'adresse, 4, rue de la Tapoa, tel : 20.72.59.42, BP : 12651 Niamey, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites,

Demanderesse d'une part ;

Et

SOCIETE NIGER PIZZA SARL, dont le siège social est à Niamey sis au quartier Plateau, BP. 12607 Niamey Niger, représentée par monsieur Mahadi Nass BOUDOUMA, assistée de Maître MOUSSA OUMAROU Moutari Avocat à la Cour, Cabinet ILLO, tel. (227) 20.75.21.55, BP. 11431 Niamey en l'étude duquel domicile est élu ;

Défenderesse d'autre part ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par acte d'huissier en date du 08, dame MINDAOUDOU AICHATOU a assigné NIGER PIZZA SARL à comparaitre devant le tribunal de commerce de Niamey pour s'entendre :

- En la forme, déclarer recevable l'action de Madame Mindaoudou Aïchatou ;
- Au fond, la déclarer fondée ;
- En conséquence, prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la Société « Niger-Pizza » SARL ainsi que celle de tout occupant de son chef; - Ordonner l'exécution provisoire à intervenir ;
- Condamner le requis aux entiers dépens.

A l'appui de son action, dame Aïchatou Mindaoudou expose qu'elle a donné en bail, pour une durée de deux (02) ans à la société « NIGER PIZZA SARL» une villa sise à Niamey au quartier ISSA BERI objet titre foncier n°10.107 ;

Elle indique que l'objet de ce bail convenu entre les parties était l'exploitation d'un restaurant dénommé « Niger-Pizza » ;

Elle fait observer que suite à des plaintes répétitives de riverains, elle a découvert que son preneur a changé la nature de son activité qui est passée de restaurant dénommé « Niger-Pizza » à un club dénommé « club 1212) », boîte de nuit, sans son accord préalable, en violation des stipulations contractuelles et de l'article 113, alinéa 1, de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, aux termes duquel : « Le preneur est tenu d'exploiter les locaux à bail, en bon père de famille, *et conformément à la destination prévue au bail* ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances. » ;

Elle fait valoir que le changement d'activité opéré sans l'accord exprès de la bailleuse constitue non seulement une grave violation des termes du contrat, mais crée un trouble de voisinage qui ne peut être toléré dans une zone d'habitation ;

Elle indique que c'est pourquoi elle a mis en demeure Niger Pizza SARL le 09 octobre 2020 pour que ce dernier revienne dans un délai d'un mois, à l'activité de restauration convenue lors de la conclusion de votre bail ;

Elle fait remarquer que le preneur n'a pas obtempéré dans le délai qui lui a été imparti, d'où la saisine du Tribunal de céans ;

Elle invoque l'application de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, qui prévoit qu'à défaut de s'être exécuté dans un délai du mois, la requérante saisit la juridiction compétente statuant à bref délai aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion de corps et de biens ainsi que celle de tous occupants du chef du preneur ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir du fait du trouble de voisinage créé par les activités non conformes au contrat de la requise ;

En réplique et au principal, Niger Pizza SARL, sur la base des articles 79 et 435 du code de procédure civile reproche à l'assignation introductive d'instance de dame Mindaoudou Aïchatou qu'elle ne comporte pas de date précise en l'occurrence le jour de l'acte, c'est pourquoi elle sollicite qu'il plaise au Tribunal d'en faire le constat et de la déclarer nulle;

Au fond et subsidiairement, elle demande de constater le mal fondé de l'action de dame Aïchatou Mindaoudou au motif que l'activité de restauration pour laquelle la villa a été donné à bail demeure la seule à être exercée comme le démontrent d'ailleurs les procès-verbaux de constat dressé le 05 décembre 2020 et le 06 janvier 2021 ;

Sur ce :

En la forme :

Sur l'exception de nullité

Niger-Pizza SARL sollicite que le tribunal de ce siège annule l'assignation en date du huit décembre 2020 parce qu'elle n'est pas datée ;

Attendu que l'article 79 du code de procédure civile dispose:« Les actes d'huissier de justice indiquent indépendamment des mentions prescrites par ailleurs :

- la date : jour, mois et an ;
- si le requérant est une personne physique, ses nom, prénoms, profession, nationalités, date et lieu de naissance, domicile et, s'il y a lieu, l'élection du domicile »;

Attendu qu'il ressort de l'analyse de l'assignation querellée, qu'il y est mentionné : « l'an deux-mil-vingt et le huit décembre 2020 » ;

Que d'ailleurs, à la barre, le conseil de Niger Pizza ayant lui-même remarqué la date sur l'assignation querellée a acquiescé son rejet ;

Qu'il convient de rejeter cette exception comme mal fondée ;

Sur le caractère de la décision

Dame Aïchatou Mindaoudou et Niger-Pizza SARL respectivement représentées par leurs conseils Cabinet Djermakoye et Maître OUMAROU Moutari, lesquels ont comparu, il sied de statuer contradictoirement ;

Sur le 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 ;

Le tribunal de commerce connaît de toutes les demandes reconventionnelles ou en compensation qui, par leur nature entrent dans sa compétence ;

Lorsque chacune des demandes reconventionnelles ou en compensation est dans la limites de sa compétences en dernier ressort, il statue sans qu'il y ait lieu à appel ... »;

En l'espèce, si la demande principale n'est pas chiffré, la demande reconventionnelle quant à s'élève à 8 000 000 FCFA ;

Ce montant étant inférieur à cent millions FCFA, il convient de statuer en dernier ressort ;

Par ailleurs, il résulte de la combinaison de l'article 13 et 14 du Traité OHADA du 13 octobre 1993 révisé à Québec le 17 octobre 2008 entré en vigueur mars 2010 prévoit que la voie du recours en cassation contre le contentieux relatif à l'application des actes uniformes et des règlements des décisions rendues par toute juridiction des Etats parties en première instance et en appel est porté devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) ;

En l'espèce, le tribunal de céans a statué en dernier ressort sur le contentieux du bail à usage professionnel en appliquant les dispositions de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ; qu'il convient d'indiquer que la CCJA est la juridiction de recours en cassation ;

Sur la recevabilité :

L'action de dame Aichatou Mindaoudou a été introduite conformément à la loi ; il sied de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la résiliation du bail

Dame Aichatou Mindaoudou sollicite que le tribunal de ce siège résilie le contrat de bail la liant à Niger PIZZA pour non-respect de ses obligations ;

La requise quant à elle plaide que cette demande soit déclarer mal fondée notamment le changement de destination de l'objet du contrat;

Aux termes de l'article 133 de l'AUDCG « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses 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 les conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifié par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire... » ;

L'article 113 du même code précise que le bailleur est tenu d'exploiter les locaux donnés en bail, en bon père de famille et conformément à la destination prévue au bail ou à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances

En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le preneur doit obtenir l'accord préalable et exprès du bailleur qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux.

Attendu que dame Mindaoudou Aichatou demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail à usage professionnel le liant à Niger PIZZA au motif que ce dernier a modifié l'objet du contrat ;

Attendu qu'elle produit à l'appui de sa demande le contrat de bail, une mise en demeure en date du 02/07/2020 et deux constats d'huissier ;

Attendu qu'il est constant qu'un contrat de bail à usage professionnel lie les parties ;

Attendu qu'il résulte de l'examen des pièces de la procédure une mise en demeure en date du 02/07/2020 établi par Maître Amadou Cissé huissier de justice à Niamey ;

Qu'il ressort de cette ladite mise en demeure que la requérante indique à Niger PIZZA de se conformer à son obligation de changer la nature de son activité du « club 1212 » en activité de restauration Niger Pizza sous peine de résiliation dans un délai de 30 jours à compter la signification ;

Qu'à l'issu dudit délai, Niger PIZZA n'a toujours pas changé son activité tel qu'il résulte du second constat en date du 13 novembre 2020 effectué par Maitre Cissé Amadou ;

Attendu que ce second constat fait ressortir les éléments suivants :

- De nombreux véhicules garés dans le parking et de l'autre coté de la ruelle ;
- présence de plusieurs hommes et jeunes femmes chahutant à la devanture des locaux ;
- dans la cour, des agents de sécurité surveillant les locaux ;
- un bâtiment (dans ladite cour) désigné "club 1212" à l'entrée

Mention : la musique jouée dans le club 1212 étant forte est parfaitement entendue jusque dans la ruelle ;

Attendu qu'entre le premier constat et le second, il s'est écoulé plus de trois mois sans que le preneur ne se conforme à son obligation d'exercer que des activités de restauration prévue à l'article 1^{er} du contrat alors même que la mise en demeure lui en donnait un mois ;

Attendu par ailleurs que le preneur a versé un autre constat d'huissier en date du 05 décembre 2020 pour démontrer le contraire des griefs que lui reproche la bailleresse ;

Attendu que ce constat est intervenu pendant la période durant laquelle les autorités nigériennes ont pris des mesures de suspension d'exercice de certaines activités en raison de la covid-19 ;

Que le preneur ne conteste pas cet état de fait, mais se défend que son activité ne fasse pas partie sans pour autant en apporter la preuve ;

Que ce constat ne peut convaincre la religion du tribunal en ce sens qu'il ne prouve pas que son activité ne fait pas effectivement partie des activités suspendues ne serait-ce qu'en produisant lesdites mesures ;

Qu'en outre, il est constant que Niger-PIZZA n'a pas respecté les dispositions contractuelles (article 1^{er}) et l'article 113 de l'AUDCG à travers la modification de la destination de l'objet du contrat ;

Que mieux, les dispositions de l'article 133 concernant les formalités obligatoires pour résilier un bail à usage professionnel ont été parfaitement respectées ; qu'il convient de prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel liant les parties ;

Sur la demande reconventionnelle

Niger PIZZA sollicite que le tribunal condamne dame Mindaoudou Aichatou à lui payer une indemnité d'éviction d'un montant de de 8 000 000 FCFA représentant 10 mois de loyers restant à courir ;

Cette demande a été formulée conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

Aux sens de l'article 126 de l'AUDCG de l'OHADA dispose « le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail à durée déterminé ou déterminé en réglant le preneur d'une indemnité d'éviction ;

Que ces dispositions ne parlent que d'indemnité d'éviction pour refus de renouvellement de bail ;

Que la demande d'indemnités d'éviction ne se justifie que dans les situations relatives au renouvellement du bail ; or en l'espèce, il s'agit d'une violation constante d'une clause du contrat de la part du preneur en cours d'exécution du contrat ;

Que de tout ce qui précède, non seulement Niger PIZZA-SARL a commis une faute contractuelle en violant l'article 1^{er} du contrat et l'article 113 de l'AUDCG, mais aussi sa demande ne cadre pas avec les dispositions de l'article 126 sus visées concernant l'indemnité d'éviction ; qu'il convient de la débouter ;

Sur l'expulsion

Attendu que la bailleuse souhaite que le tribunal prononce l'expulsion de Niger PIZZA SARL ainsi que de tous occupants de son chef de l'immeuble objet de la présente ;

Attendu que le contrat de bail à usage professionnel liant les parties a été résilié ;

Que donc, Niger PIZZA occupe toujours l'immeuble objet du bail sans droit ni titre ;

Qu'il convient de l'expulser desdits lieux ainsi que tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'aux sens de l'article 51 de la loi sur les juridictions commerciales en république du Niger l'exécution provisoire est de droit en matière commerciales jusqu'à 100 000 000 FCFA de taux de condamnation ;

Qu'en l'espèce, Niger PIZZA a reçu deux mises en demeure dans l'intervalle de trois mois sans que le preneur se conforme à son obligation d'exercer uniquement les activités de restauration prévue à l'article 1^{er} du contrat alors même que la mise en demeure lui en donnait un mois ;

Que ce comportement s'analyse en une résistance de sa part; que pour assurer l'exécution de la présente, il convient de d'ordonner l'exécution provisoire qui est de droit en l'espèce ;

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... »

Niger PIZZA a perdu le gain du procès, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal

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

- **Reçoit l'exception de nullité comme régulière en la forme ;**
- **La rejette ;**
- **Reçoit l'action de dame AICHATOU MINDAOUDOU comme régulière en la forme ;**
- **Constate que NIGER PIZZA SARL a modifié l'objet du contrat ;**
- **En conséquence prononce la résiliation du contrat de bail à usage professionnel les liant;**
- **Reçoit la demande reconventionnelle de Niger PIZZA comme régulière en la forme ;**
- **Déboute Niger PIZZA de sa demande d'indemnité d'éviction ;**
- **Ordonne l'expulsion de NIGER PIZZA ainsi que tous occupants de son chef ;**
- **Ordonne l'exécution provisoire ;**
- **Condamne NIGER PIZZA SARL aux dépens**

Dit que les partis disposent d'un délai de deux mois pour se pourvoir devant la Cour Commune de Justice de l'OHADA (CCJA) à compter de la signification du présent jugement.

LE PRESIDENT



LA GREFFIERE