

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15/01/2020

JUGEMENT
COMMERCIAL

No 13 du
15/01/2020

AFFAIRE :

DAME CONDE
FANTA
C

DAME HADIZA
BEIDARI

Le Tribunal de commerce de Niamey ; en son audience publique ordinaire du 15/ 01/2019, statuant en matière commerciale, tenue par Monsieur **IBRO ZABAYE**, Juge au Tribunal de la Deuxième chambre deuxième composition, **Président**, en présence de M. **BOUBACAR OUSMANE** et de Madame **DIORI MAIMOUNA** , tous deux juges consulaires avec voix délibérative, avec l'assistance de Madame **MOUSTAPHA AMINA ZAKARI** ,a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

DAME CONDE FANTA, de nationalité française, gérante associée du restaurant « le café », demeurant à Niamey, quartier plateau ;

DEMANDERESSE

D'UNE PART ;

DAME HADIZA BEIDARI ; de nationalité nigérienne, restauratrice demeurant à Niamey,

DEFENDERESE

D'AUTRE PART ;

Attendu que par exploit d'huissier en date du trente (30) Novembre 2019, dame Condé Fanta, née le 01/01/1981 à Daloa RCI, de nationalité française, gérante associée du restaurant le Café, demeurant à Niamey, quartier plateau ;a donné assignation à dame Hadiza Beidari née le 01/01/1968 à Niamey, restauratrice de nationalité nigérienne, pour comparaitre le mardi 10 décembre 2019 à 09 h 00 minutes devant le Tribunal de Commerce de Niamey, en son prétoire ordinaire pour :

Y venir dame hadiza Beidari pour :

- Avoir violé la loi et le contrat de bail ;
- Constater qu'il y'a eu trouble à la jouissance du bail ;
- Constater que le contrat n'est pas arrivé à terme ;
- Constater qu'elle occupe irrégulièrement l'immeuble donné en bail à la requérante preneuse ;

En conséquence :

- Dire et juger qu'elle est responsable et doit répondre du trouble à la jouissance du bail ;
- Prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé aux torts exclusifs de la requise bailleresse ;
- La condamner au paiement de la somme d'un million (1.000.000) représentant le bénéfice minimum mensuel réalisé par la requérante preneuse lorsqu'elle est en activité, soit la somme de vingt et six millions

- (26.000.000) de francs CFA pour la durée restante du contrat ;
- La condamner au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA pour rupture brusque et abusive du contrat ;
 - La condamner au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de francs Cfa à titre de dommages et intérêts ;
 - Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
 - Condamner aux entiers dépens.

Attendu que la requérante soutient à l'appui de ses demandes que le 25 mars 2018 ;elle a signé avec la requise un contrat de bail à usage professionnel d'une durée de trois ans moyennant un loyer mensuel de cinq cent mille francs (500.000) ,que ledit bail portait sur un immeuble avec des aisances et dépendances sis à Gorou Kirey dans le cinquième arrondissement Communal de la Ville de Niamey ;Que ledit contrat a pris effet le 1^{er} mai 2018 conformément au point 2 de son article 3 ;

Qu'il a été prévu que le contrat est renouvelable par tacite reconduction et prendra fin le 30 avril 2021 si les parties ne désirent plus poursuivre la relation ;que la bâtiment objet du bail est un lieu de détente dans lequel la requérante exploite des activités de restauration, d'auberge, d'organisation de différentes cérémonies et tant d'autres activités de loisir ;qu' elle a développé et entretenu une clientèle de classe qui se rendait régulièrement sur le site soit pour se détendre, soit pour passer de bons moments en compagnie de leurs amis ;que le nombre de clients ne cessait d'augmenter et qu'elle réalisait ainsi un chiffre d'affaires mensuel de cinq millions (5.000.000) de francs Cfa avec un bénéfice mensuel moyen d'un million (1.000.000) de francs CFA ;

Que curieusement, à peine dix mois d'exécution du bail, courant mois de mars 2019, sans aucun accord, encore moins une notification ; la requise a débuté des travaux de construction sur l'immeuble objet du bail ;que lesdits travaux se sont poursuivis jusqu'au mois de septembre 2019 et ont eu pour conséquences :

- Le renvoi et la perte progressive de la clientèle ;
- La baisse progressive des recettes journalières.

Que lesdits travaux ont changé l'état des locaux et la requise a même élu domicile sur le site et continue d'y habiter ;

Que c'est dans ces circonstances que le 16 septembre et le 15 novembre 2019 ;la requérante a reçu respectivement une lettre et une assignation par lesquelles la requise réclamait le paiement de sept mois d'arriérés de loyer soit la somme de trois millions cinq cent mille francs (3.500.000) francs CFA ;

Qu'avant la date d'audience, une tentative de règlement amiable avait eu lieu entre les parties mais sans succès ;

Attendu que la requérante soutient que conformément aux dispositions de l'article 108 de l'acte uniforme sur le Droit Commercial général « le bailleur ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage. » ;que dès lors la modification par volonté unilatérale du contrat est interdite au bailleur ; qu'en l'espèce la bailleuse a par sa seule volonté construit des édifices sur l'immeuble donné à bail au

détriment des intérêts de la preneuse requérante, qu'il y'a lieu de constater la violation de cette disposition par la bailleuse ;

Attendu que la requérante soutient aussi que selon les dispositions de l'article 109 de l'acte uniforme précité « le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés. », que l'article 5 du contrat prévoyait que « la bailleuse est tenue de garantir à la preneuse la jouissance paisible des lieux loués. » ; qu'il se déduit de ces dispositions que la bailleuse doit répondre des actes posés dans l'exécution du contrat ainsi que des conséquences que ceux-ci ont engendrés ;
Attendu qu'à l'audience la requérante, représentée par M. Quenum Serge Christel pierre ; muni d'une procuration ; a dit s'en tenir à son assignation et aux pièces versées ;

Attendu que pour sa part la défenderesse dame Hadiza Beidari, représentée par Me Yagi Ibrahim avocat associé à la SCPA JUSTICIA, soutient de prime abord que sa cliente a fait grâce à la demanderesse d'un mois de loyer au début du contrat, ainsi que de multiples faveurs comme la mise à sa disposition d'un groupe électrogène et des installations solaires, que contrairement à ses déclarations de trouble de jouissance, la demanderesse a héberger des clients sur le site objet du bail même en novembre 2019 , que dès lors cet argument ne tient pas ; que les constructions érigées par sa cliente n'ont aucun rapport avec les installations de la demanderesse, que s'agissant de la perte de bénéfice, il y'a lieu de relever que la demanderesse reste devoir la somme de cinq millions (5.000.000) de francs comme arriérés de loyer et qu'elle ne saurait dès lors prétendre qu'elle réalisait un bénéfice mensuel d'un million(1.000.000) ; que les demandes de dame Condé n'obéissent pas aux prescriptions de l'article 133 de l'acte uniforme sur le Droit Commercial Général qui oblige le locataire à mettre en demeure le bailleur en cas de violation des clauses du contrat, que dès lors la procédure est irrecevable ;

Attendu que la défenderesse a formulé une demande reconventionnelle tendant à prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la demanderesse pour non paiement de loyer, prononcer son expulsion des lieux ainsi que celle de tout occupant de son chef sous astreinte de cinq cent milles (500.000) francs par jour de retard ; la condamner à payer les arriérés de loyer jusqu'au 31 décembre 2019 ; la condamner à payer à la défenderesse la somme de trois millions (3.000.000) à titre de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive, ordonner l'exécution provisoire de la décision.

Attendu qu'il convient de rappeler que le Tribunal avait en amont, tenté de concilier les parties à l'audience du 10/12/2019, mais sans succès ;

Discussion

En la forme :

Attendu que l'assignation de dame Condé Fanta épouse VENNÉ est régulière en la forme, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Au fond :

- **Sur la résiliation du contrat :**

Attendu que dame Condé Fanta demande au Tribunal de céans de prononcer la résiliation judiciaire du contrat aux torts exclusifs de la bailleresse, qu'elle soutient que cette dernière a non seulement construit sur l'immeuble objet du bail sans même l'aviser, que d'autre part, elle est venu s'installer sur les lieux créant ainsi un trouble de jouissance ;

Attendu que la défenderesse n'a pas nié ces faits et s'est tout juste contenté de les justifier en affirmant que les constructions érigées n'ont aucun rapport avec les installations de la demanderesse ; qu'il ressort d'un constat d'huissier en date du 17/12/2019 que la bailleresse avait fermé les locaux, empêchant du coup l'accès à la demanderesse,

Attendu qu'aux termes des articles 108 et 109 de l'acte uniforme précité « le bailleur ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage. », d'une part, d'autre part « le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit-droits ou de ses préposés. » ; que le contrat lui-même faisait obligation au bailleur de garantir au locataire la jouissance paisible des lieux ;

Qu'il y a lieu de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts de la bailleresse ;

- **Sur les demandes en réparation :**

Attendu que Dame Condé Fanta demande au Tribunal de condamner la défenderesse à lui payer les sommes de vingt et six millions (26.000.000) de francs pour la durée restante du contrat ,soit un million de bénéfice mensuel qu'elle réalisait lorsqu'elle était en activité ; la somme de dix millions (10.000.000) pour rupture brusque et abusive du contrat ;la somme de dix millions (10.000.000) de francs à titre de dommages et intérêts ;

Mais attendu que la demanderesse n'a versé au dossier aucun document comptable attestant qu'elle réalisait un bénéfice d'un million (1.000.000) de francs par mois, que d'autre part ces demandes sont exorbitantes au regard et y égard au tort qui lui a été causé et à l'activité qu'elle exploitait, qu'il y'a lieu de lui accorder la somme de 500.000 f à titre de dommages et intérêts ;

- **Sur l'exécution provisoire :**

Attendu que l'exécution provisoire est de droit dans le cas d'espèce conformément aux dispositions de l'article 51 de la loi no 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger ;qu'il y'a lieu de l'ordonner,

II) **Sur la demande reconventionnelle :**

En la forme :

Attendu que la demande reconventionnelle formulée défenderesse lors des débats à l'audience est régulière en la forme, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Au fond :

- Sur la résiliation du bail et l'expulsion de la demanderesse et de tout occupant de son chef :

Attendu qu'il est demandé au tribunal de céans de prononcer la résiliation

judiciaire du bail aux torts exclusifs de la demanderesse et de prononcer son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef,
Mais attendu que la défenderesse a déjà mis fin au contrat sans respecter la procédure prévue par les textes en la matière, notamment en refusant l'accès des locaux à la demanderesse, que la résiliation judiciaire du bail est déjà prononcée aux torts de la défenderesse ; qu'il y'a lieu de rejeter sa demande ;

- Sur le paiement des arriérés de loyer :

Attendu qu'il y'a lieu de condamner la demanderesse à payer les arriérés de loyer dus à la défenderesse jusqu'au mois de Novembre inclus, soit la somme de 4.500.000f ;

- **Sur l'exécution provisoire :**

Attendu que l'exécution provisoire est déjà ordonnée, qu'il y'a lieu de dire que cette demande est sans objet ;

-**Sur les dommages et intérêts :**

Attendu que la défenderesse a succombé au procès, qu'il y'a lieu de rejeter sa demande de dommages et intérêts ;

III) Sur les dépens :

Attendu qu'il y'a lieu de condamner la défenderesse aux dépens ;

Par ces motifs :

Le tribunal ;

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

-Reçois dame Condé Fanta en son assignation régulière en la forme ;

Au fond :

- Prononce la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de dame Hadiza Beidari ;
- La condamne à payer à dame Condé Fanta la somme de cinq cent mille francs (500.000) francs à titre de dommages et intérêts ;
- Reçois dame Hadiza Beidari en sa demande reconventionnelle régulière en la forme ;
- Au fond, condamne dame Condé Fanta à lui payer la somme de 4.500.000 f à titre d'arriérés de loyer ;
- Rejette le surplus de sa demande ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement ;
- Condamne dame Hadiza Beidari aux dépens ;

Aviser les parties de leur droit de se pourvoir en cassation dans le délai de deux mois à compter du prononcé de la présente décision, devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage d'Abidjan par dépôt de requête au greffe de ladite juridiction.

Suivent les signatures :

La greffière :

Le Président :