

JUGEMENT N° 024  
du 09/02/2022

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

BAIL A USAGE PROFESSIONNEL :

AFFAIRE:

DAME YONABA GILBERT

(SCPA METRYAC)

C/

ONG SWISSCONTACT

(Me IBRAH MAHAMANE SANI)

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du neuf février deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence des messieurs **Yacoubou Dan Maradi** et **Amadou Garba**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Daouda Hadiza**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

**DAME YONABA GILBERT MARIE-JEANNE**, née le 16/10/1955 à Niamey, de nationalité nigérienne, demeurant à Genève/Suisse, représentée par YAO ADEDI DOUBLASSE, domicilié à Niamey, Tél : 90.21.11.58/96.96.47.69, assisté de Maître YAGI Ibrahim, avocat à la Cour, quartier Koiri Kano, avenue de la NIGELEC CENTRALE, Rue KK 160, Téléphone : 20.37.03.72, B.P : 12.788 Niamey-Niger, au siège duquel domicile est élu pour la présente et ses suites

Demanderesse,  
D'une part

ET

DECISION :

Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par l'ONG SWISSCONTACT ;

La déclare fondée ;

Se déclare par conséquent incompétent ;

Renvoie les parties à la procédure d'arbitrage telle que convenue par le contrat de bail qui les lie ;

Met les dépens à la charge de la demanderesse.

**ONG SWISSCONTACT NIGER**, organisation non gouvernementale, dont le siège est à Niamey, 12.676 Boulevard Mali Béro, Tél : +227 20.73.96.37, représentée par sa Directrice Pays, assistée de Maître Ibrah Mahamane Sani, avocat à la cour, BP : 13.312 Niamey, Email : [msibrah@yahoo.fr](mailto:msibrah@yahoo.fr), en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites

Défenderesse,  
D'autre part

## **FAITS ET PROCEDURE :**

Courant année 2010, par contrat passé devant notaire, Dame Yonaba Gilbert Jean Marie a donné en bail à l'ONG SWISSCONTACT un immeuble sis au quartier Yantala de Niamey pour son usage professionnel.

Par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 29 septembre 2020, cette ONG a informé la bailleuse de son intention de résilier, conformément en son article 6, le contrat à partir du 31 décembre 2020.

Le 08 janvier 2021, un état des lieux de l'immeuble loué a été fait en présence des représentants des parties devant huissier de justice qui a dressé un procès-verbal à cet effet. La remise des clés sensé intervenir le lendemain s'est cependant heurtée au refus du représentant de la bailleuse qui a répondu à l'huissier commis à cet effet qu'il n'y a pas été autorisé à les prendre.

L'ONG SWISSCONTACT a alors saisi le Président du tribunal de commerce de Niamey, qui l'a autorisée par ordonnance du 14 janvier 2021 à consigner les clés auprès de l'huissier de justice afin que celui-ci les remette à la bailleuse.

Par acte d'huissier de justice du 08 novembre 2021, Dame Yonaba Gilbert Marie Jeanne a fait assigner l'ONG SWISSCONTACT devant le tribunal de commerce de Niamey pour se voir condamnée à lui payer les sommes de 13.200.000 F CFA représentant le montant des loyers dus, 7.606.284 F CFA pour les frais des travaux à effectuer, 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, 1.000.000 F CFA à titre des frais irrépétibles, le tout assorti de l'exécution provisoire et de condamnation aux dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 16 novembre 2021 pour la tentative de conciliation obligatoire. A l'échec de celle-ci, le dossier a été renvoyé à la mise en état.

Par ordonnance du 20 décembre 2021, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire par son renvoi à l'audience contentieuse du 05 janvier 2022.

A la date indiquée, l'affaire a été renvoyée au 12 janvier 2022 pour la demanderesse, remise au 19 janvier 2022 pour les parties, puis au 26 janvier 2022 pour le même motif.

A cette dernière date, l'affaire a été retenue et mise en délibéré pour le 02 février 2022, où elle sera vidée.

## **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

A l'appui de ses demandes, Dame Yonaba rappelle dans son assignation que depuis la signature du contrat de bail avec l'ONG SWISSCONTACT, la jouissance des lieux s'est déroulée sans anicroches dans le respect des termes dudit contrat. Mais, c'est lors d'une visite inopinée faite en avril 2019 qu'elle a constaté l'état de vétusté et de dégradation de certaines parties de son immeuble.

Elle soutient que depuis que cette ONG a quitté les lieux en fin décembre 2020, les clés sont restées en sa possession et que leur remise n'a été faite que le 07 aout 2021 par les soins d'un huissier de justice qu'elle a commis à cet effet, qui a également dressé un procès-verbal de constat, assorti de prises photographiques qui font d'un état de délabrement avancé des lieux loués.

Elle relève que cet état de vétusté est dû à la détention prolongée et injustifiée des clefs depuis huit (08) mois ; alors que l'article 16 du contrat de bail prévoit que « *le locataire rendra les clés des locaux loués soit le jour où le bail finira, soit le jour du déménagement, si celui-ci procédait contre accusé de réception* ».

Elle fait valoir ainsi que les loyers de ces 08 mois en raison de 1.650.000 F CFA/mois sont dus. En outre, le manque à gagner que lui a généré cette restitution tardive des clés parce qu'elle aurait pu avoir d'autres locataires à la hauteur de la valeur réelle de son immeuble, constitue un préjudice qui mérite réparation ; cette rétention fautive équivalant, au sens de l'article 115 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, à une occupation tacite des lieux.

Elle ajoute qu'en vertu des articles 113 et 114 de l'Acte uniforme précité, l'ONG SWISSCONTACT était tenue de faire des travaux d'entretien des lieux loués ; malgré ses sommations, cette dernière ne s'est pas exécutée et c'est suite à cela qu'elle a pris l'initiative d'engager des personnes qualifiées qui lui ont établi des devis avec des factures proforma à l'appui.

Elle explique enfin que du fait de l'entêtement de cette ONG à ne pas coopérer, elle s'est vue contrainte de solliciter les services d'un conseil pour assurer sa défense, exposant ainsi des frais.

Par des conclusions en réponse du 22 novembre 2021, l'ONG SWISSCONTACT demande au tribunal en la forme et principalement, de se déclarer incompétent et renvoyer les parties à l'arbitrage ; subsidiairement au fond, débouter toutes les demandes, fins et conclusions faites Dame Yonaba Gilbert ; reconventionnellement, condamner cette dernière à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, la condamner enfin aux dépens.

Relativement à la compétence du tribunal de céans, elle indique que la saisine a été faite au mépris d'une clause stipulée à l'article 25 du contrat de bail par laquelle elles ont convenu de recourir à un arbitrage pour toutes contestations découlant de son interprétation et de son exécution.

Elle indique que dès lors en vertu de l'article 23 du traité OHADA, le tribunal se déclarera incompétent pour les renvoyer à la procédure d'arbitrage qui a été prévue au contrat.

Quant au fond, l'ONG SWISSCONTACT relève d'abord que le paiement de loyers qui lui est demandée ne se justifie pas dès lors qu'elle est postérieure à la date de prise d'effet de la résiliation du contrat de bail ; et s'agissant des clés, elle explique que c'est la demanderesse qui a refusé de les prendre en conditionnant sa reprise à l'exécution de certains travaux, raison pour laquelle elle les a consignées entre les mains d'un huissier de justice.

Ensuite, relativement à la demande des réparations des dégâts causés à l'immeuble, cette ONG fait remarquer que son ex bailleuse s'est fait représenter au moment convenu pour faire l'état des lieux de la maison ; à cette occasion aucune réserve n'a été formulée de telle sorte qu'elle a manifestement acquiescé à l'état des lieux de sortie fait contradictoirement.

Enfin, l'ONG SWISSCONTACT s'estime en droit de former une demande reconventionnelle sur le fondement de l'article 15 en soutenant que l'action de Dame Yonaba qui ne repose pas sur des moyens sérieux est également malicieuse et vexatoire, elle l'a aussi contrainte à exposer des frais pour assurer sa défense.

Dans ses conclusions en réplique du 06 décembre 2021, la demanderesse, reprenant l'essentiel de ses précédents arguments, indique que la clause compromissoire insérée dans le contrat est d'application impossible en ce sens qu'elle stipule d'une part de saisir la Cour Commune de Justice d'Arbitrage qui a son siège à Abidjan et prescrit d'autre part que l'arbitrage aura lieu à Niamey.

Elle explique ainsi qu'exécuter cette clause n'offrirait pas aux parties la possibilité d'introduire un recours ou de former opposition dans des conditions procédurales raisonnables en ce que l'exercice de leurs droits sera soumis à des conditions, notamment de délais ou de frais, qui amenuiseront certainement l'exercice de leurs droits garantis par les textes en la matière.

Elle soutient qu'une jurisprudence abondante dans le droit de consommation mais aussi en droit international privé permet tantôt d'écarter l'application d'une clause compromissoire tantôt de privilégier les juridictions de l'Etat, afin de protéger la partie faible qu'est le

consommateur. Au surplus, l'article 13 de l'Acte uniforme OHADA permet d'écarter une telle clause lorsqu'elle est manifestement nulle.

Dans ses dernières conclusions du 16 décembre 2021, l'ONG SWISSCONTACT, qui réitère également ses précédents arguments, rappelle que contrairement à ce que soutient la demanderesse, la clause compromissoire stipule, en substance, que les différends seront réglés par voie d'arbitrage conformément au règlement d'arbitrage de l'OHADA et non devant la CCJA ; les parties ayant convenu en outre que l'arbitrage aura lieu à Niamey.

### **MOTIFS DE LA DECISION :**

#### **Sur l'incompétence du tribunal de céans :**

L'ONG SWISSCONTACT soulève l'incompétence du présent tribunal en raison d'une clause compromissoire contenue dans le contrat de bail qui la lie à Dame Yonaba Gilbert, la demanderesse ;

De son côté, la susnommée qui ne conteste pas l'existence de la clause invoquée soutient qu'elle est d'application impossible et demande par conséquent de l'écarter et retenir la compétence du tribunal ;

Aux termes de l'article 13 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage, « *lorsqu'un différend faisant l'objet d'une procédure arbitrale en vertu d'une convention d'arbitrage est porté devant une juridiction étatique, celle-ci doit, si l'une des parties en fait la demande, se déclarer incompétente.*

*Si le tribunal arbitral n'est pas encore saisi ou si aucune demande d'arbitrage n'a été formulée, la juridiction compétente étatique doit également se déclarer incompétente à moins que la convention d'arbitrage ne soit manifestement nulle ou manifestement inapplicable... » ;*

Dans le même sens, l'article 23 du Traité institutif de l'OHADA énonce : « *Tout tribunal d'un Etat Partie saisi d'un litige que les parties de soumettre à l'arbitrage se déclarera incompétent si l'une des parties le demande, et renverra le cas échéant à la procédure d'arbitrage prévue au présent traité » ;*

Il en résulte de ces textes qu'en présence d'une clause compromissoire insérée dans un contrat liant les parties, la juridiction étatique saisie du litige doit décliner sa compétence même lorsque le tribunal arbitral n'est pas encore saisi, sauf si cette clause est manifestement nulle ou manifestement inapplicable ;

Par nullité manifeste ou inapplicabilité manifeste, il faut entendre que celles-ci doivent ressortir de façon évidente des termes de la clause

compromissoire sans qu'il ne soit nécessaire pour le tribunal de procéder à une interprétation de ladite clause ;

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 25 de leur contrat de bail, « *qu'à défaut de règlement à l'amiable entre elles, toutes contestations découlant de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent bail seront réglées par voie d'arbitrage suivant le Règlement d'Arbitrage de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA., soit par trois arbitres nommés conformément à ce Règlement. L'arbitrage aura lieu à Niamey en langue française. Les frais d'arbitrage seront partagés à part égale entre les parties sauf en ce qui concerne les honoraires de leurs conseils respectifs* » ;

Il en ressort que contrairement à ce que soutient la demanderesse, la clause compromissoire susvisée ne renvoie pas les parties à saisir la CCJA pour arbitrage, elle précise simplement que c'est suivant le Règlement d'arbitrage de cette Cour que l'arbitrage va se tenir à Niamey par trois arbitres ;

Il s'ensuit de ce qui précède et de l'analyse sommaire de la clause litigieuse qu'il n'en ressort aucunement une nullité ou une inapplicabilité manifeste pour l'écartier et retenir la compétence du présent tribunal ;

Il convient dès lors de recevoir l'exception d'incompétence soulevée par l'ONG SWISSCONTACT ; se déclarer par conséquent incompétent et renvoyer les parties à la procédure d'arbitrage telle que convenue par le contrat de bail.

Enfin, la succombance expose la demanderesse à supporter les dépens.

#### **PAR CES MOTIFS :**

**Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort :**

- **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par l'ONG SWISSCONTACT ;**
- **La déclare fondée ;**
- **Se déclare par conséquent incompétent ;**
- **Renvoie les parties à la procédure d'arbitrage telle que convenue par le contrat de bail qui les lie ;**
- **Met les dépens à la charge de la demanderesse.**

**Avisé les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de cinq (05) 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.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente ordonnance a été signée, après lecture, par :

Le Président

La greffière