

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N° 59 du
16/05/2019
CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Monsieur BOUBACAR
ALI C/

Monsieur SEYDOU
HAMANI

SOCOGEN SA

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Seize Mai Deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **YACOUBA ISSAKA**, Juge au Tribunal, **Président**, en présence de **Madame NANA AICHATOU ABDOU ISSOUFOU** et **Monsieur YACOUBOU DAN MARADI**, tous deux membres ; avec l'assistance de Maître **COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

MONSIEUR BOUBACAR ALI: Commerçant de nationalité nigérienne, né vers 1963 à Doumba/Téra/Tillabéry; demeurant à Niamey, quartier Boukoki; tél: 96 52 61 06;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

MONSIEUR SEYDOU HAMANI de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey ; Tél : 96 89 01 20 ;

SOCOGEN: ayant son siège social à Niamey, représentée par son directeur général, assisté de maitre YAHAYA HAMADO, Avocat à la Cour;

DEFENDEURS

D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE

Attendu que par exploit en date du 27 février 2019, MONSIEUR BOUBACAR ALI assignait MONSIEUR SEYDOU HAMANI et la Société SOCOGEN devant le tribunal de commerce pour s'entendre :

-le recevoir en sa requête en la forme ;

Et au fond :

-s'entendre dire qu'il est l'occupant légal et légitime de la place N°899 du quartier 3 du grand marché ;

- Ordonner de cesser tout chantage et embêtement sur lui sous astreinte de cinq cent mille (500 000) F par jour de retard ;

-Condamner à lui payer la somme de 10 000 000 à titre de dommages et intérêt ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours et les condamner aux dépens ;

Les parties étaient renvoyées à l'audience du 07 Mars 2019 pour conciliation mais cette phase n'a pas aboutie d'où la saisine du juge de la mise en état pour instruction de l'affaire, le dossier n'étant pas en état d'être jugé ;

Pour une bonne administration de la justice, un calendrier d'instruction a été établi et des délais ont été impartis aux parties pour présenter leurs conclusions et moyens de défense mais seule la SOCOGEM a conclu.

SEYDOU HAMANI a seulement versé des pièces.

Quant à BOUBACAR ALI, il dispose de son exploit d'assignation qui vaut conclusion.

Par ordonnance en date du 12 Avril 2018, l'instruction a été clôturée et l'affaire renvoyée à l'audience de plaidoirie du 18 Avril 2019 ;

A cette date le dossier a été plaidé et mis en délibéré pour le 09 Mai 2019 puis au 16 Mai 2019 où le tribunal a statué en ces termes;

ARGUMENT ET PRETENTIONS DES PARTIES

A l'appui de ses demandes, BOUBACAR ALI soutient, que SEYDOU HAMANI était en contrat avec la SOCOGEM portant sur la place N°899 du Quartier 3 du grand marché ;

Qu'en 2002, SEYDOU HAMANI avait convenu d'avec lui d'un contrat de sous location portant sur la même place moyennant un loyer mensuel de 15.000 FCFA qu'il versait à celui-ci, qui à son tour le versait à la SOCOGEM ;

Qu'il occupait la place pour les besoins de son commerce mais après l'incendie du grand marché en 2009, la SOCOGEM avait démoli tous les hangars en tôle et avait interdit la reconstruction en tôle de certaines places dont la place N°899 ;

Que SEYDOU HAMANI s'était insurgé contre cette mesure de la SOCOGEM et en riposte, il avait décidé de ne plus verser à celle-ci les loyers qu'il lui remettait pourtant accumulant ainsi 16 mois d'arriérés;

Qu'ainsi la SOCOGEM l'avait mis en demeure de régulariser sa situation mais il avait persisté dans son refus conduisant celle-ci à lui exiger le paiement des arriérés sous peine de quitter les lieux ; qu'il s'est vu dans l'obligation de reverser une fois de plus 16 mois de loyers qu'il avait pourtant remis à SEYDOU HAMANI mais que celui-ci n'avait jamais remis à la SOCOGEM ;

Que dix ans après et contre toute attente, SEYDOU HAMANI se présenta à lui pour vouloir lui retirer la place alors même qu'il avait méconnu les conditions de la location qui lui avait été donnée par la SOCOGEM et celle-ci lui avait déjà attribué la place ;

BOUBACAR ALI conclue qu'il est bien l'occupant légal et légitime de la place N°899 du Quartier 3 du grand marché ;

BOUBACAR ALI verse des sommations de dire et plusieurs copies de quittances pour appuyer ses arguments et prétentions ;

En réponse à BOUBACAR ALI dans ses conclusions en date du 18 Mars 2019, la SOCOGEM reconnaît avoir donné la place en location à SEYDOU HAMANI mais qu'elle n'a jamais été avisée de la sous location ; qu'en application des dispositions de l'article 121 de l'AUDCG, cette sous location lui est inopposable et ne saurait ni l'engager, ni engager sa responsabilité ; que par conséquent, elle doit être mise hors de cause ;

En appui la SOCOGEM verse une sommation de dire, une lettre adressé au président des délégués des commerçants du grand marché et une copie de quittance ;

Quant à SEYDOU HAMANI, il n'a pas conclu mais a versé plusieurs pièces dont un acte de vente portant sur les places 705 et 706, des sommations de dire notifiées à la requête d'ADAMOU HAMIDOU.

A l'audience, BOUBACAR ALI maintient l'essentiel de ses déclarations contenues dans son exploit d'assignation mais précise que c'était suite au refus de SEYDOU HAMANI verser les 16 mois d'arriérés, qu'il avait trouvé un compromis avec la SOCOGEM consistant à payer lesdits arriérés pour devenir le nouveau locataire de la place litigieuse ;

Que son bailleur est la SOCOGEM est désormais et non les SEYDOU et c'est seulement la SOCOGEM qui peut lui retirer la place ;

Il précise qu'au moment où il a reversé les arriérés de loyers la place était même fermée pour non-paiement de loyer;

Il avoue cependant que ledit compromis n'avait été matérialisé par un écrit mais il payait régulièrement le loyer jusqu'à la date de l'audience comme l'attestent les différentes copies qu'il verse pour les besoins du tribunal ;

SEYDOU HAMANI explique brièvement que la place litigieuse appartient à son oncle ADAMOU HAMIDOU dont il est un des gérants de ses affaires ;

Que son oncle avait acquis la place d'un certain ABDU SOKOTO qui était en bail avec la SOCOGEM, mais qui en 1993 avait décidé de quitter et avait ainsi vendu la place constituée des places N°705 et 706 à ADAMOU HAMIDOU ;

Qu'avant BOUBACAR ALI, il avait permis à plusieurs personnes d'occuper les lieux ; que c'était au départ du dernier occupant que BOUBACAR l'avait rapproché pour lui demander d'occuper la place pour trouver de quoi nourrir sa famille ; que celui-ci était parti même voir le légitime propriétaire ADAMOU HAMIDOU qu'il avait même suppléer de lui permettre d'exploiter l'endroit ; que pris de pitié, son oncle l'avait instruit de le laisser les lieux mais à condition que celui-ci paye les loyers à la SOCOGEM ;

Que d'ailleurs, il n'est pas le seul car selon SEYDOU HAMANI, son enfant occupait une partie de la place, ce qui ne pourrait s'expliquer si BOUBACAR ALI est réellement locataire des lieux ;

Entendu comme témoins, ADAMOU HAMIDOU confirme les déclarations de SEYDOU HAMANI et ajoute qu'il avait payé la place à 800.000 FCFA en 1993 sur proposition d'ABDU SOKOTO et que les copies de quittances n'attestent pas la légitimité mais c'est plutôt une fiche jaune qui l'atteste et tout vrais locataire doit avoir en sa possession ladite fiche;

Quant à la SOCOGEM, elle insiste qu'elle est étrangère à cette affaire ; que toute cette confusion a été créée par les commerçants ; qu'elle perçoit des loyers mais elle ignore l'identité des vrais occupants des places ;

Qu'en effet pour mettre fin à cette situation, lors de la procédure judiciaire dont elle faisait l'objet, le juge commissaire avait rendu une ordonnance aux fins de recensement de toutes ses infrastructures et leurs occupants mais les commerçants se sont opposés en attaquant la décision et le dossier est pendant devant la CCJA ;

Qu'elle ignore aussi bien la cession que la sous location car elle n'avait jamais été avisée ;

DISCUSSION:

En la forme:

Attendu qu'aux termes de l'article 372 du code de procédure civile : « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée » ;

Attendu que BOUBACAR ALI et SEYDOU HAMANI ont comparu personnellement à l'audience ;

Que la SOCOGEM est représenté par son conseil constitué, Maitre YAHAYA HAMADO, Avocat à la Cour ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard des parties ;

Attendu que Boubacar Ali a introduit son action en justice dans les formes et délais légaux ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable en son action;

Au fond :

Attendu qu'aux termes des articles 118 et 119 :« toute cession du bail doit être portée à la connaissance du bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, mentionnant , qu'à défaut de signification ou de notification la cession est inopposable au bailleur.

Attendu qu'en l'espèce il ressort des débats à l'audience et des déclarations de SEYDOU HAMANI ainsi que différentes sommations de dire que la place litigieuse constitue les anciennes places N°705 et 706 qui étaient données en bail par la SOCOGEM à un certain ABDOU SOKOTO, lequel les avaient cédées à ADAMO HAMIDOU telle que l'attestent l'acte de vente en date du 26 Avril 1993 et les témoignages de ce dernier ;

Attendu contrairement aux déclarations de SOCOGEM, non seulement SEYDOU HAMANI déclare qu'il gère la place pour le compte de son oncle ADAMO HAMIDOU mais aussi la SOCOGEM ne verse par le contrat de bail qui la lie à SEYDOU HAMANI ce qui démontre qu'il n'ya aucun contrat de bail entre SOCOGEM et lui ;

Attendu par ailleurs que la SOCOGEM avoue qu'elle perçoit des loyers mais qu'elle ignore l'identité des occupants des places, ce qui atteste une fois de plus qu'aucun des occupants de la dite place n'a été enregistré dans les répertoires de celle-ci et qu'on ne saurait parler de contrat depuis celui conclu avec ABDOU SOKOTO ;

Que cela est d'autant vrai que par correspondance en date du 04 Janvier 2018, la SOCOGEM demandait au Président des délégués des commerçants de lui faire parvenir les noms et prénoms des occupants d'un certain nombre de boutiques dont la boutique N°899 ;

Que d'une part SOCOGEM déclare ignorer la cession des places 705 et 706 devenues 899 et qu'après l'incendie ladite place n'a été attribuée à personne, ce qui remet en cause les prétentions de SEYDOU HAMANI et de BOUBACAR ALI concernant ladite place ;

Attendu d'une part aucun document n'atteste une relation contractuelle de bail entre la SOCOGEM et SEYDOU HAMANI outre entre la SOCOGEM et ADAMOU HAMIDOU pour le compte SEYDOU gère la place ;

Que d'autres parts s'il a été versé au dossier attestation de vente portant sur les places 705 et 706 devenu 899, il n'a été fourni par contre ni un document attestant que la SOCOGEM avait donné son autorisation pour la cession dont se prévaut SYDOU HAMANI et son témoin, ni un document que cette cession lui a été notifiée comme l'exige l'article 119 précité ;

Qu'il n'existe non plus ni une preuve d'un contrat de bail portant sur la place après l'incendie, ni la preuve d'une sous location autorisée ou qui a été porté à la connaissance de SOCOGEM;

Que comme elle soutient, il ressort des différentes sommations de dire versées au dossier que ce sont bien les places N°705 et 706 qui sont transformées à la place N°899 après l'incendie du grand marché mais qu'elle n'a jamais été attribuée à une personne nommément désignée et sans contrat de base, on ne peut parler de sous location ;

Que mieux même si le contrat de base existe aux termes de l'article 121 de l'AUDCG « **sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite et en cas de sous location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen et qu'à défaut la sous-location lui est inopposable** » or en l'espèce la SOCOGEM a clairement affirmé qu'elle n'avait jamais été avisée d'une sous location portant sur la place litigieuse ;

Que conformément aux dispositions précitées, la CCJA a décidé respectivement « que La sous location est interdite en matière de bail commercial à défaut d'autorisation préalable du bailleur, lequel bail encourt résiliation pour cause de sous location non autorisée dès lors que le preneur n'y met pas fin malgré le délai de deux mois donné par le bailleur pour s'exécuter (CA DAKAR (SENEGAL), ch. civ. & com. 1, Arr. n° 237, 13 avr. 2001, Aff. DÉFINITIF AMARA DIARRA C/ YORO SY) et toute sous location non autorisée par le bailleur et qui ne lui est pas notifiée par écrit lui est inopposable et justifie ainsi la résiliation du bail principal et l'expulsion du locataire et de tous occupants de son chef (CCJA, ass. plén., Arr. n°060/2014, 23 avr. 2014, Aff. 1/ MENSAH Tètè, 2/ MENSAH Adjoko C/ 1/ ASSIOBO K. Tissogan » ;

Qu'il ya lieu par conséquent de déclarer que la place a été cédée et sous louée sans l'autorisation de la SOCOGEM SA et que ses actes lui sont inopposables ;

Attendu par ailleurs SEYDOU HAMANI n'a jamais cité le nom de la SOCOGEM dans sa relation avec BOUBACAR ALI ;

Que ce dernier n'apporte ni la preuve de la mise en demeure de payer des arriérés de loyers adressée par la SOCOGEM à SEYDOU HAMANI, ni celle du

compromis qu'il a eu avec la SOCOGEM à la suite duquel il est devenu le nouveau locataire ;

Attendu qu'il n'apporte non plus la preuve d'une menace de son occupation de la place par la SOCOGEM en versant ne serait-ce qu'une sommation de déguerpir ;

Qu'il n'apporte pas non plus la preuve d'une complicité entre SEYDOU HAMANI et la SOCOGEM pour lui retirer la place ;

Qu'alors le tribunal ne dispose d'aucun motif sérieux pour maintenir la SOCOGEM dans les liens de la présente procédure ;

Qu'il y a lieu par conséquent de mettre la SOCOGEM hors de cause;

Attendu que BOUBACAR ALI demande au tribunal de le déclarer occupant légal des lieux ;

Attendu cependant qu'il est constant que les conditions de la sous location ne sont pas réunies ne seulement en raison du fait que la SOCOGEM n'a jamais été avisée ni avant, ni après de la cession des places N°705 et 706 passée entre ABDOU SOKOTO et ADAMOU HAMIDOU rendant le bail accordé à ABDOU SOKOTO nul mais aussi par manque de contrat de base SOCOGEM n'ayant signé un bail ni avec SEYDOU HAMANI, ni avec ADAMOU HAMIDOU de qui ce dernier tient la place 899 ;

Attendu par ailleurs il ressort clairement des déclarations de la SOCOGEM en réponse à la sommation de dire du 27 Février 2019 « que la place N°899 est sans nom » et suivant correspondance en date du 04 Janvier 2018, celle-ci demandait au Président des délégués des commerçants de lui faire parvenir les noms et prénoms des occupants d'un certain nombre de boutiques dont la boutique N°899 ;

Qu'alors sans preuve du compromis ou d'un contrat de bail valablement signé entre SOCOGEM et lui, BOUBACAR ALI est mal fondé à soutenir être l'occupant légal de la place N°899 du Quartier 3 du grand marché ;

Qu'il est aussi mal fondé à se prévaloir des loyers qu'il a payés à SEYDOU HAMANI ou qu'il paye à la SOCOGEM pour se prévaloir de la sous location convenue sans accord du bailleur et propriétaire de la place en se basant sur des quittances alors même que la CCJA a décidé que « même l'action en réclamation des loyers aux sous locataires ne vaut pas reconnaissance implicite de la sous location. La sous location non autorisée est inopposable au bailleur. Les sous locataires deviennent donc des occupants sans droit à l'expiration du bail du preneur (CCJA, ass. plén., Arr. n° 101/2013, 22 nov. 2013, Aff. Veuve NTOUTOUME OBAME née SHIMADA MIEKO C/ JABER GHALI ABDOUL, NIZAR TOUFIL Fakhreddine, SABEH Mounir » ;

Qu'il y a lieu par conséquent de débouter BOUBACAR ALI de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Sur les dépens :

Attendu que Boubacar Ali a succombé à la présente instance ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

Par ces motifs

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

-Reçoit Boubacar Ali en son action en justice comme étant régulièrement formée ;

- Constate que l'endroit litigieux a été cédé et sous loué sans avis de la société SOCOGEM ;
 - Déclare ces actes inopposables à celle-ci ;
 - Met la société SOCOGEM hors de cause ;
 - Déboute par conséquent Boubacar Ali de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
 - Condamne Boubacar Ali aux dépens ;
- Avisé les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (8) jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel par dépôt d'acte d'appel auprès du greffier en chef du Tribunal de Commerce.**

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Suivent les signatures du Président et de la Greffière

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 31 Mai 2019

LE GREFFIER EN CHEF