

**JUGEMENT N°062
du 26/04/2022**

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

BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

AFFAIRE :

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du six avril deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence de Monsieur **Boubacar Ousmane** et de Madame **Diori Maimouna**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Abdou Djika Nafissatou**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

INSTITUT SWISS TPH

ENTRE :

C/

LAOUALI IBRAHIM

INSTITUT TROPICAL DE SANTE PUBLIQUE SUISSE (SWISS TPH Niger), ayant son siège social à Niamey/ Bobiel derrière l'agence SEEN, agissant par l'organe de son représentant légal, Monsieur Issa Savadogo, Cél : 91.37.04.52 ;

Demandeur,
D'une part,

DECISION :

ET

Se déclare d'office incompétent ;

Renvoie l'Institut SWISS TPH à se pourvoir ainsi qu'il avisera soit devant le tribunal d'arrondissement communal Niamey III soit celui de Niamey 1 ;

Condamne SWISS TPH aux dépens.

MONSIEUR LAOUALI IBRAHIM, né le 13/10/1959 à Maradi, de nationalité nigérienne, domicilié à Niamey, quartier 105 Logements, Cél : 90.96.16.37/ 94.23.98.98/ 98.82.70.00 ;

Défendeur,
D'autre part,

FAITS ET PROCEDURE

Le 1^{er} juillet 2018, Monsieur Laouali Ibrahim a donné en bail à l'Institut Tropical de santé publique suisse en abrégé SWISS TPH, organisation à but non lucratif, pour usage de bureau un immeuble sis au quartier Recasement de Niamey.

Ledit contrat, conclu pour une durée de trois ans avec un loyer mensuel de 300.000 F CFA, a été résilié d'accord partie le 25 mars 2021.

SWISS TPH, qui a versé à la signature dudit contrat de bail la somme de 600.000 F CFA correspondant à deux mois de loyers, en exigea sa restitution à son ancien bailleur. Ce dernier s'y opposa sous le prétexte d'avoir utilisé ladite caution pour réparer les dégradations occasionnées à son immeuble à la suite du bail.

Le 12 février 2022, SWISS TPH a assigné Monsieur Laouali Ibrahim devant le tribunal de commerce de Niamey en restitution de sa caution de 600.000 F CFA sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard, avec exécution provisoire sur minute et avant enregistrement et de condamnation aux dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 15 février 2022 pour la tentative de conciliation ; à l'échec de celle-ci, il a été renvoyé pour être mis en état.

Par ordonnance du 30 mars 2022, le juge de la mise en état clôturait l'instruction du dossier par son renvoi à l'audience contentieuse du 12 avril 2022.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de sa demande de restitution de la caution, SWISS TPH indique dans son assignation qu'à la fin du contrat de bail, un état des lieux contradictoire a été établi dans un acte sous seing privé non signé par le bailleur.

Estimant avoir ainsi satisfait à ses obligations contractuelles et en dépit des démarches amiables entreprises sans succès pour avoir son argent, SWISS TPH dit avoir été contraint de s'adresser à la juridiction de céans.

En réponse, Monsieur Laouali Ibrahim, à travers son mémoire produit au dossier, soutient qu'avant l'entrée en jouissance de lieux par SWISS TPH, il a eu à effectuer des travaux de remise en état des lieux comme il le lui a été exigé.

Il ajoute qu'à la fin du bail, cet institut n'ayant pas honoré ses engagements contractuels de remise en état des lieux, il a dû utiliser la caution de 600.000 F CFA pour financer lesdits travaux qui se sont élevés au montant de 586.250 Francs CFA pour un reliquat de 13.750 FCFA dont il se dit prêt à restituer.

Enfin, à titre de demande reconventionnelle, Monsieur Laouali Ibrahim sollicite la condamnation de SWISS TPH à lui payer la somme de 300.000 francs correspondant au loyer perdu du mois de juillet 2021 et 2.000.000 Francs CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et malicieuse.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Attendu que les parties ont comparu à l'audience, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

SUR L'INCOMPETENCE DU TRIBUNAL

SWISS TPH sollicite la condamnation de Monsieur Laouali Ibrahim à lui restituer la somme de 600.000 F CFA qu'il lui a été remise à titre de caution sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;

Sur la question de la compétence du tribunal de céans de connaître de ce litige, eu égard au montant réclamé, soulevée d'office à l'audience, le demandeur précise qu'il avait d'abord saisi le tribunal arrondissement communal Niamey 1 mais que le défendeur ayant fait observer au bureau du juge que le litige porte sur un bail commercial et que le montant cumulé de trois années de loyers perçus est de 10.800.000 F CFA, ledit tribunal les a renvoyés à saisir le tribunal de céans mais sans avoir pris une décision dans ce sens ;

Il convient de relever que la compétence des tribunaux de commerce est prévue à l'article 17 (nouveau) de la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 ; ledit texte a effectivement retenu en son point 11 les contestations relatives au bail à usage professionnel comme relevant de la compétence desdits tribunaux ;

Il ressort, en outre, de l'article 103 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général que le bail à usage professionnel concerne outre le bail commercial, le bail conclu pour toute autre activité professionnelle ;

Par ailleurs, de la lecture de l'article 87 (nouveau) de la loi n°2020-061 du 25 novembre 2020 modifiant et complétant la loi n°2018-37 du 1^{er} juin 2018, fixant l'organisation et la compétence des juridictions en République du Niger, les tribunaux d'arrondissement communaux

connaissent des litiges civil et commercial lorsque les taux de litige ne dépassent pas respectivement 5.000.000 et 3.000.000 F CFA ;

Il résulte de l'interprétation combinée de ces textes d'une part que les règles sur le bail à usage professionnel contenus aux articles 101 à 134 de l'AUDCG concernent tous les baux à l'exception de ceux conclus pour un usage d'habitation ;

D'autre part, les compétences reconnues aux tribunaux d'arrondissements communaux en matière civile et commerciale s'apprécient selon le taux de ressort, et dans le cas d'un bail ce montant est déterminé selon le loyer annuel ;

De plus, la compétence des tribunaux de commerce n'est pas exclusive en matière de bail à usage professionnel, les critères de compétence de ces tribunaux étant déterminés soit subjectivement en raison de la qualité commerçante des parties, soit objectivement en raison de la nature commerciale de l'acte en cause ;

En l'espèce, les deux parties n'ont pas la qualité de commerçant, le bail est conclu pour un usage de bureau pour le compte de SWISS TPH qui mène des activités purement civiles ; le montant annuel des loyers est de 3.600.000 F CFA ;

Il s'ensuit que la connaissance de ce litige dont le montant de la réclamation est de 600.000 F CFA consécutif au bail à usage de bureau qui est d'ailleurs résilié d'accord partie ne peut échoir aux tribunaux de commerce en l'absence des critères objectif ou subjectif de commercialité fondant leur compétence ;

Par conséquent, cette compétence échoit au tribunal d'arrondissement communal statuant en matière civile ; et relativement à la compétence territoriale dudit tribunal, selon les articles 42 et 44 du Code de procédure civile, le demandeur peut saisir à son choix soit le tribunal du domicile du défendeur soit celui du lieu où le contrat s'est formé ou celui du lieu où l'obligation doit être ou a été exécutée ;

En l'espèce, le défendeur est domicilié au quartier 105 logements (commune Niamey 3) et le contrat de bail a été conclu et exécuté au quartier Recasement (commune Niamey 1) ;

Au regard de tout ce qui précède, il convient de se déclarer incompétent et renvoyer le demandeur de saisir à son choix soit le tribunal d'arrondissement communal Niamey 3 ou le tribunal d'arrondissement communal Niamey 1.

Le demandeur, ayant succombé du fait de la décision d'incompétence, sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

- **Se déclare d'office incompétent ;**
- **Renvoie l'Institut SWISS TPH à se pourvoir ainsi qu'il avisera soit devant le tribunal d'arrondissement communal Niamey III soit celui de Niamey 1 ;**
- **Condamne SWISS TPH aux dépens.**

Aviser 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