

**JUGEMENT N°128
du 27/06/2023**

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

**RESILIATION D'UN CONTRAT DE
LOCATION GERANCE**

AFFAIRE

ISSOUFOU MOUSSA

(Me SEYBOU DAOUDA)

ENTRE

C/

BELAED AM ELNAAGI

(Me MOUSTAPHA AMIDOU
NEBIE)

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt sept juin deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence de Madame **DIORI MAIMOUNA MALE** et de Monsieur **SAHABI YAGI**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **ABDOULAYE BALIRA ISSOUFOU**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ISSOUFOU MOUSSA, né le 01/01/1974 à Babankoye (Tessaoua), de nationalité nigérienne, gérant locataire d'hôtel, demeurant à Niamey, quartier Terminus, Tél : 96.44.67.71, assisté de Maître SEYBOU Daouda, Avocat à la Cour, B.P. 11.272, Tél : 21.33.25.90, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

D'UNE PART,

DECISION

Reçoit Issoufou Moussa en son action, régulière en la forme ;

Au fond, rejette la demande d'expertise ;

Dit que le contrat litigieux est un contrat de location gérance d'un fonds de commerce et non un contrat de bail à usage professionnel ;

Dit que la résiliation dudit contrat, faite conformément en son article 4, est régulière ;

Déboute par conséquent Issoufou Moussa de toutes ses demandes comme étant non fondées ;

Condamne le susnommé aux dépens.

ET

BELAED AM ELNAAGI, né le 01/09/1973 à Al Bayda, résidant à Niamey, quartier Maourey, assisté de Maître Moustapha Amidou Nebie Maman, Avocat à la Cour, Rue BB 36 Niamey, quartier Banga Bana, 5^{ème} Arrondissement, Tél : 20.31.50.27, B.P. 11.511 Niamey-Niger, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

D'AUTRE PART.

FAITS ET PROCEDURE

Un contrat de location gérance a été conclu, le 26 décembre 2008, entre Issoufou Moussa et la société EL GAR Bouli Hôtellerie, représentée par Monsieur Alaref MF Elneaje ; au décès de celui-ci, son fils et mandataire de la succession, Monsieur Belaed AM Elnaagi a conclu, le 12 février 2021, un nouveau contrat portant sur le même objet avec Issoufou Moussa, pour un loyer mensuel de 1.500.000 F CFA.

Le 26 septembre 2022, M. Belaed a réclamé au locataire gérant susnommé le paiement de 18 mois de loyers soit le montant de 27.000.000 F CFA ; faute de règlement, il a procédé à la résiliation de leur contrat, le 18 octobre 2022.

Par acte du 31 mars 2023, Issoufou Moussa a fait assigner M. Belaed devant ce tribunal pour :

- Déclarer irrégulière la résiliation du bail à usage commercial qui les liait mais également la fermeture de l'Hôtel objet dudit contrat, ainsi que la vente du matériel lui appartenant ;
- Condamner ce dernier à lui payer à dire d'expert la valeur des pertes qu'il a subies, le condamner aussi en paiement de la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Lui ordonner l'ouverture des locaux, sa réintégration sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard, ordonner également, sous la même sanction, la restitution de son matériel irrégulièrement vendu ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute avant enregistrement et condamner le requis aux dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 11 avril 2023 en vue de la tentative de conciliation ; à l'échec de celle-ci, le tribunal a ordonné la mise en état du dossier.

Par ordonnance du 29 mai 2023, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire, par son renvoi à l'audience du 6 juin 2023.

A cette audience, la cause a été retenue en présence des parties représentées par leurs avocats respectifs et mise en délibération pour le 20 juin, prorogée au 27.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de ses demandes, Issoufou Moussa soutient que le contrat conclu le 21 février 2021, comme celui du 26 décembre 2008, sont des contrats de bail commercial dont la résiliation est règlementée par l'Acte uniforme portant droit commercial général.

Or, relève-t-il, l'article 133 dudit Acte uniforme prévoit que la résiliation doit être précédée d'une mise en demeure, à la diligence de la partie qui prend l'initiative, d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. En plus, l'article 125 du même Acte uniforme dispose que dans le cas du bail indéterminé, toute partie qui entend le résilier

doit donner un congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.

Il explique que c'est en violation manifeste desdits textes que le bailleur a résilié le contrat de bail ; et cette rupture irrégulière lui a causé un dommage en ce qu'il avait effectué d'importants investissements durant les années de location de gérance notamment par l'élargissement des locaux avec de nouvelles constructions, l'acquisition de nouveaux matériels d'équipements essentiellement des meubles ; mais aussi, ses effets personnels et son matériel de travail ainsi que des effets confiés par des clients ont été confisqués illégalement par le bailleur.

Il sollicite par conséquent la nomination d'un expert pour évaluer l'ensemble de ses investissements et la valeur de ses différents biens dégradés ou manquants.

En réponse, Belaed Am Einaagi conclut au mal fondé des demandes faites par Issoufou Moussa.

Relativement à l'expertise sollicitée, il indique que selon le contrat de location gérance, tous les équipements de fonctionnement appartiennent à l'hôtel ; mais également, le locataire gérant ne pouvait entreprendre des modifications sans son autorisation écrite ; or la preuve d'une telle autorisation n'ayant pas été faite, c'est qu'en réalité des travaux n'ont pas été effectués.

Sur la résiliation du contrat de bail, il relève que selon l'article 1-D du contrat, celui-ci est arrivé à son terme le 1^{er} janvier 2022 sans que le locataire n'ait formulé une demande expresse de renouvellement, deux mois avant le terme fixé ; en outre, en application de l'article 92 de l'Acte uniforme invoqué, ce dernier est d'ailleurs déchu de son droit au renouvellement.

Il indique, par ailleurs, que l'article 133 dudit Acte uniforme n'imposant aucune forme particulière à la mise en demeure qu'il prescrit, toute interpellation qui somme son destinataire d'avoir à exécuter les obligations convenues au contrat dans le délai prévu vaut mise en demeure ; ainsi, la sommation de payer qu'il a servie au demandeur le 25 septembre 2022 en constitue une.

Il renchérit que le contrat contenant une clause de résiliation de plein droit, c'est après avoir servi une sommation de payer 18 mois de loyers, restée infructueuse, qu'il a notifié au demandeur sa résiliation.

Il fait valoir que du fait de cette résiliation régulière, la demande d'ouverture des lieux comme celle de restitution et réintégration faites par M. Issoufou ne peuvent être accueillies.

Il demande aussi le rejet de la demande des dommages et intérêts car aucun manquement contractuel n'est établi, le demandeur ne saurait par conséquent souffrir d'un quelconque préjudice.

En réplique, Issoufou Moussa maintient ses demandes en précisant que la désignation d'un expert se justifie dès lors qu'il a édifié des constructions et remplacé les matériels vieillissants de l'hôtel sans que le bailleur ne manifeste un quelconque désaccord.

En duplique, Belaed Am Elnaagi réitère ses mêmes arguments en relevant que les demandes de M. Issoufou sont basées sur des allégations qui ne sont pas prouvées.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Les deux parties étaient représentées à l'audience par leurs avocats respectifs, il sera ainsi statué par jugement contradictoire.

L'action de Monsieur Issoufou Moussa, faite conformément aux prescriptions légales, sera en outre déclarée recevable.

AU FOND

SUR LA DEMANDE DE DESIGNATION D'UN EXPERT

Selon l'article 286 du Code de procédure civile, « *lorsqu'il y a de procéder à des constatations, des recherches, ou des estimations qui requièrent la compétence d'un technicien, le juge, soit d'office, soit à la demande des parties, ordonne une expertise* » ; et l'article 288 dudit Code précise que *la décision qui commet un ou plusieurs experts doit nécessairement exposer les circonstances qui rendent nécessaire l'expertise* ;

Il convient de relever, d'une part, que le demandeur, qui sollicite une expertise, ne précise pas exactement la nature des constructions qu'il dit avoir effectuées notamment la partie de l'hôtel concernée et leurs couts, et ne produit aucune pièce pour corroborer ses affirmations ; il en est de même des effets et matériels dont il prétend avoir laissés dans ledit hôtel ;

D'autre part, comme rappelé par le défendeur, pour réaliser des investissements, il fallait pour le demandeur, conformément au contrat, obtenir au préalable son autorisation écrite ; dès lors, faute d'apporter une telle preuve, les investissements supposément faits ne peuvent lui être réclamés ;

Il s'ensuit que dans de telles conditions une expertise ne peut être diligentée ; en effet, par la généralité des circonstances invoquées, tant en ce qui concerne les investissements que les matériels et autres effets réclamés, aucune mission précise ne peut être confiée à un expert ; au demeurant, et de manière plus générale, l'expertise ne peut être ordonnée dans le but de suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve ; il y a lieu de rejeter la demande faite dans ce sens.

SUR LA NATURE DU CONTRAT LITIGIEUX ET DE LA REGULARITE DE SA RESILIATION

Il ressort des pièces du dossier que le contrat conclu entre les parties en litige, le 12 février 2021, est intitulé contrat de location gérance de l'Hôtel El-Garbouli ; et en son article 2, il est précisé que « *les lieux faisant l'objet du présent contrat sont utilisés à des fins commerciales, comme un hôtel, restaurant et trois locaux* » ; à l'article 3- 8 il y est indiqué que « *la marque, le nom commercial, les clients, la célébrité, les équipements du fonctionnement appartiennent toujours à l'hôtel El Garbouli* » ;

Il s'infère de ce qui précède que le contrat en cause, tout comme celui du 26 décembre 2008, sont des contrats de location gérance d'un fonds de commerce, dont la définition et les modes d'exploitation sont déterminés aux articles 137 et 138 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ; ainsi contrairement à ce qu'estime le demandeur, il s'agit non d'une location d'un immeuble que celle d'un fonds de commerce, en l'occurrence un hôtel équipé ; dès lors, les dispositions propres au bail commercial prévues audit Acte uniforme ne lui sont pas applicables ;

En l'espèce, concernant sa résiliation, ledit contrat a prévu en son article 4 – 2, qu' « *en cas de non-paiement du loyer de deux mois à la date d'échéance, comme il manque à une seule condition, le contrat de bail sera résilié par la loi si le bailleur trouve cela convenable après un mois seulement, et le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité liée au montant capital* » ;

Dès lors, c'est conformément à cette stipulation, qu'après une sommation de payer la somme de 27.000.000 F CFA correspondant à 18 mois d'impayés de loyers, que le bailleur a notifié, par lettre du 21 octobre 2022, au demandeur la résiliation du contrat, intervenue le 18 ;

Il s'ensuit que cette résiliation faite dans les forme et délai voulus par les parties à travers leur contrat, et qui ne se heurte à aucune disposition impérative de l'Acte uniforme en la matière, est régulière.

SUR LES DEMANDES DE ISSOUFOU MOUSSA

Il convient de relever que dès lors que la résiliation du contrat litigieux a été jugée régulière, les demandes faites par M. Issoufou Moussa que sont l'ouverture et de sa réintégration dans les locaux, l'allocation de dommages et intérêts ainsi que la restitution de matériels deviennent sans fondement ;

Par conséquent, il en sera débouté.

SUR LES DEPENS

En vertu de l'article 391 du Code de procédure civile, la partie qui succombe à l'instance sera condamnée aux dépens ; il convient par conséquent de condamner Issoufou Moussa à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

- **Reçoit Issoufou Moussa en son action, régulière en la forme ;**
- **Au fond :**
- **Rejette la demande d'expertise ;**
- **Dit que le contrat litigieux est un contrat de location gérance d'un fonds de commerce et non un contrat de bail à usage professionnel ;**
- **Dit que la résiliation dudit contrat, faite conformément en son article 4, est régulière ;**
- **Déboute par conséquent Issoufou Moussa de toutes ses demandes comme étant non fondées ;**
- **Condamne le susnommé aux dépens.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé 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 décision a été signée, après lecture, par :

Le Président

La greffière