

**JUGEMENT N° 130
du 05/10/2021**

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

**BAIL A USAGE
PROFESSIONNEL :**

AFFAIRE :

Mme AHAMANI OUMOU

(Me ALI KADRI)

C/

MOHAMED HAMZATA
ALHOURER

(CABINET BOUDAL)

&

ETS MIM

(CABINET ANGO Et SCPA LBTI)

DECISION :

Reçoit les exceptions de nullité et la fin de non-recevoir soulevées par les défendeurs ;

Les rejette comme étant mal fondées ;

Reçoit la demanderesse en son action régulière ;

Dit l'entreprise MIM se substitue plein droit aux obligations de Mohamed Alhourer Hamzata dans l'exécution du contrat de bail ;

Dit que le préavis servi par cette entreprise à Mme Ahmani Oumou est irrégulier ;

Maintient les parties dans contrat de bail continue de courir jusqu'au 30 novembre 2022 ;

Dit que l'augmentation du loyer faite en violation des stipulations dudit contrat est irrégulière ;

Condamne la demanderesse à payer les loyers échus des mois de décembre 2020, janvier et février 2021 d'un montant de

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du cinq octobre deux mille vingt un, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence des Messieurs **Boubacar Ousmane** et de **Gérard Antoine Bernard Delanne**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Mariatou Coulibaly**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

MADAME AHAMANI OUMOU, née le 06 février 1984 à Keita (Tahoua), gérante du bar-restaurant SKY LOUNGE, B.P : 932 Niamey/Niger, ayant pour conseil Maître Ali KADRI, avocat à la Cour, au cabinet duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

D'une part

ET

MONSIEUR MOHAMED ALHOURERE HAMZATA, né le 1^{er} janvier 1954 à Tchintabaraden, chef de canton, demeurant à Niamey au quartier Francophonie, assisté de Maître Boudal Effred MOULOUL, avocat à la Cour ;

D'autre part

LES ETS MIM (MOUTARI ISSA MOUSSA) : RCCM NI-NIA-2006-A060, prise en la personne de son Directeur Général, ayant pour conseil Maître BALLA ANGO ABD OUL AZIZ, avocat à la Cour et de la SCPA LBTI, avocats associés ;

Encore d'autre part

1.800.000 F CFA à l'entreprise MIM ;
Dit qu'il n'y a pas violation de droit de préemption par Mohamed Hamzata Alhourer ;
Déboute par conséquent Mme Ahamani Oumou en sa demande de condamnation sur ce fondement ;
Déboute Mohamed Alhourer Hamzata en sa demande reconventionnelle ;
Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Condamne l'entreprise MIM aux dépens

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Ouï les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS ET PROCEDURE :

Par acte notarié du 26 novembre 2012, Monsieur Ahmed Hamed Youssouf, représentant Monsieur Hamzata Mohamed Alhourer, a donné en bail pour une durée de cinq (05) ans une villa construite en matériaux définitifs sise à Niamey au quartier Plateau/Château I à Madame Ahamani Oumou pour l'exploitation d'un bar restaurant.

Par un autre acte notarié du 19 janvier 2018, un nouveau bail concernant les mêmes locaux a été conclu entre Madame Ahamani Oumou et Monsieur Mohamed Alhourer Hamzata pour l'exploitation toujours d'un restaurant-bar Lounge pour une durée de cinq (05) ans qui commençait à courir à compter du 1^{er} décembre 2017 pour se terminer le 30 novembre 2022.

Le 12 novembre 2020, Monsieur Mohamed Alhourer Hamzata a revendu le local objet du bail à Monsieur Moutari Issa Moussa, Directeur Général des Ets MIM.

Le 24 novembre 2020, le nouveau propriétaire notifia à Madame Ahamani Oumou un préavis de six (06) mois allant de novembre 2020 à Avril 2021 pour libérer le local au motif qu'il en avait besoin pour réaliser des travaux. Dans la même correspondance, il lui indiquait qu'il lui accorder gratuitement le bénéfice des six mois de loyers de la période du préavis.

En réponse, la susnommée, par correspondance du 23 décembre 2020, déclara s'opposer audit préavis en faisant valoir que le contrat de bail continuait à courir avec le nouvel acquéreur jusqu'à son terme c'est-à-dire au 30 novembre 2022. Elle précisa par ailleurs que si elle devait quitter les lieux malgré la violation du contrat de bail, elle sollicite d'être payée en guise d'indemnité d'éviction le montant de 150.000.000 F CFA représentant les investissements qu'elle a réalisés pour les dix (10) ans d'exploitation ainsi que la perte de son chiffre d'affaires.

Par une correspondance du 24 mai 2021, le directeur général des Ets MIM l'informa de ce qu'elle devait finalement payer les six (06) mois de loyers soit la somme de 3.600.000 francs CFA mais également de ce qu'à partir du mois de mai, le loyer passait à deux millions (2.000.000) de francs CFA.

Par acte d'huissier de justice en date du 12 juin 2021, Madame Ahamani Oumou a alors fait servir assignation à Monsieur Mohamed Alhourer Hamzata et aux Ets NIM, prise en la personne de son Directeur Général, pour comparaître par devant le tribunal de commerce de céans aux fins de :

- Déclarer son action recevable en la forme ;
- **Au fond et au principal :**
- Dire et juger que SKY Lounge dispose d'un droit de préemption sur l'immeuble qu'elle occupe ;
- Constaté que son droit de préemption a été violé ;
- Condamner Mohamed Alhourer Hamzata à payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Constaté que le contrat de bail signé entre SKY Lounge et Mohamed Alhourer Hamzata court jusqu'au 30 novembre 2022 ;
- Constaté que l'Entreprise NIM se subroge dans les obligations de l'ancien bailleur ;
- Déclarer nul le congé servi par l'Entreprise NIM à SKY Lounge ;
- Constaté la renonciation de l'Entreprise NIM de résilier le contrat de bail qui la lie à SKY Lounge ;
- Constaté que l'augmentation du loyer est injustifiée donc illégale ;
- **Subsidiairement au fond, si le tribunal décide de la résiliation du contrat de bail du 1^{er} décembre 2017 :**
- Condamner l'Entreprise NIM à payer à SKY Lounge la somme de 150.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;
- Condamner l'Entreprise NIM au paiement de la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat de bail professionnel ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner les requis aux dépens.

Le dossier a été enrôlé pour l'audience du 23 juin 2021, en vue de la procédure de conciliation obligatoire ; à cette date, le tribunal, après avoir constaté l'échec de cette conciliation, l'a renvoyé à la mise en état.

Cette mise en état a été clôturée par ordonnance du 28 juillet 2021 qui a renvoyé la cause et les parties à l'audience de jugement du 17 août 2021 ; l'audience n'ayant pu se tenir à cette date, l'affaire a été renvoyée au 24 août 2021, puis remise au 31 août 2021 pour le conseil des Ets NIM.

A cette date l'affaire a été plaidée et mise en délibération pour le 05 octobre 2021, où elle a été vidée.

Parallèlement à cette procédure, Mme Ahamani Oumou avait saisi le président du tribunal de commerce de Niamey pour contester l'augmentation des loyers opérée par les Ets NIM ; par décision en date du 30 août 2021, ledit Président déclarait sa juridiction incompétente et renvoyait son examen au juge du fond.

PRETENSIONS ET MOYENS DES PARTIES :

A l'appui de ses réclamations, Madame Ahamani Oumou soutient d'abord qu'en application de l'article 110 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, l'Entreprise MIM qui s'est substituée à l'ancien bailleur doit poursuivre l'exécution du bail ; et ensuite, en encaissant les loyers des mois de décembre, janvier et février 2021,

le congé de six mois qu'elle lui a servi avec prise d'effet à compter du 1^{er} novembre 2021 viole les dispositions de l'article 125 dudit Acte uniforme ;

Elle explique enfin que le contrat n'étant pas arrivé à son terme, en application de l'article 126 du même Acte uniforme, elle a droit à une indemnité d'éviction et des dommages et intérêts au motif d'une part que le local étant situé au centre ville, il lui est impossible de trouver un autre local dans le même endroit sans perdre sa clientèle voire entraîner sa faillite ; d'autre part, en raison des réalisations d'un cout de 75.000.000 F CFA qu'elle a effectuées pour rendre le local plus vivable et viable et de la perte de son chiffre d'affaires mensuel de 25.000.000 F CFA ;

Par ailleurs, elle indique que son ancien bailleur Mohamed Alhourer Hamzata ne l'a pas informée de son intention de vendre l'immeuble dans lequel elle exploitait son fonds depuis dix ans ; il a ainsi méconnu son droit de préemption, raison pour laquelle, invoquant les articles 1142 et 1145 du Code civil, elle sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts.

Dans ses conclusions d'instance, l'Entreprise MIM soulève en la forme et au principal la nullité de l'assignation pour violation de l'article 435 du Code de procédure civile. Elle indique qu'en l'espèce ledit acte en date du 12 juin 2021 ne fait pas apparaître l'heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée et demande par conséquent de sanctionner cette irrégularité en le déclarant nul ;

Au fond, cette entreprise soutient que le contrat de bail qui la lie à la demanderesse est régulièrement résilié ; elle rappelle qu'en vertu de l'article 110 de l'AUDCG, étant le nouvel acquéreur des locaux donnés en bail, elle se substitue à l'ancien bailleur et que ne voulant plus demeurer dans les liens du contrat dudit bail, elle a respecté les conditions prévues pour la rupture d'un tel lien contractuel après avoir notifié un préavis de six mois. Se faisant, elle sollicite au tribunal d'en faire le constat et par conséquent de bien vouloir ordonner le déguerpissement de la demanderesse des lieux et de tout occupant de son chef sous astreinte de 10.000.000 F CFA par jour de retard ;

L'entreprise MIM rappelle également que conformément à son courrier du 24 mai 2021 qui portait à la connaissance de la demanderesse d'une part le paiement des six mois de loyers échus allant de la fin du mois de novembre 2020 à celle du mois d'avril 2021 et d'autre part de ce qu'à partir du mois de mai 2021 le loyer passera à 2.000.000 F CFA, elle sollicite ainsi sa condamnation à payer respectivement les sommes de 3.600.000 F CFA et 4.000.000 F CFA pour les mois de mai et juin 2021 et ce, sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard.

Pour sa part, monsieur Mohamed Alhourer Hamzata soulève en la forme la nullité de l'assignation au motif qu'en violation des articles 435 et 79 du Code de procédure civile celle-ci ne mentionne pas d'une part l'heure de l'audience et d'autre part la nationalité de la demanderesse, il sollicite une application rigoureuse desdits textes pour la sanction de ces irrégularités ;

En outre, toujours en la forme, il indique que la demande dirigée contre lui par SKY Lounge est irrecevable pour défaut de qualité en vertu de l'article 139 du Code de procédure civile, parce qu'il explique avoir contracté avec dame Ahamani Oumou et non avec SKY Lounge ; il demande la production du certificat d'immatriculation afin de s'assurer que cette structure dispose de la personnalité juridique ;

Relativement à la réclamation au titre de droit de préemption, monsieur Mohamed Alhourer soutient que s'agissant d'un bail professionnel et non d'habitation, la demanderesse n'invoque pas la disposition légale ou jurisprudentielle qui fonde sa réclamation. Il résume cette action qu'il qualifie d'acharnement par le fait que la demanderesse est juste dans un litige avec le nouveau bailleur concernant le rehaussement du montant de loyer ;

Enfin, il demande reconventionnellement la condamnation de dame Ahamani Oumou à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts au motif que par cette action, celle-ci a porté atteinte à sa réputation au vu de sa qualité de chef traditionnel en l'atrayant devant cette juridiction alors qu'il n'est en rien fautif mais surtout en associant son nom à un différend autour d'un Bar-restaurant ;

En réplique, dame Ahamani Oumou indique que pour que les exceptions de nullité de l'assignation pour violation des articles 79 et 435 du Code de procédure civile prospèrent, il appartient aux parties qui l'invoquent d'en rapporter la preuve du préjudice qui leur a été causé dans la défense de leurs intérêts ; or elle explique qu'à l'audience du 23 juin 2021 où l'affaire a été appelée toutes les parties étaient présentes, le défaut d'indication de l'heure de l'audience n'a pas ainsi préjudicié à la défense de leurs intérêts ;

Relativement au défaut de qualité allégué par Mohamed Alhourer, elle rappelle qu'exerçant dans le domaine de la restauration, elle exploite son fonds sous la forme d'entreprise individuelle, personne physique avec pour nom commercial SKY LOUNGE ; ainsi il n'y a pas de différence entre sa personne et SKY LOUNGE ainsi qu'il ressort au mieux de l'assignation ; Par conséquent, elle demande au tribunal de rejeter purement et simplement cette fin de non-recevoir comme étant mal fondée ;

En ce qui concerne le droit de préemption, elle maintient qu'en tel droit lui est dû et qu'il est de jurisprudence constante que le locataire d'un bail à usage commercial, surtout à qui le droit au renouvellement au bail est acquis, dispose d'un droit de préemption en cas de cession de l'immeuble loué par son propriétaire ; en l'espèce, elle souligne avoir occupé ledit immeuble de façon continue depuis 2012 soit près de dix (10) ans ;

Quant à la résiliation du bail voulue par l'entreprise MIM, la demanderesse soutient qu'après s'être opposée au congé qui lui a été donné, elle avait dans sa lettre du 23 décembre 2020 fait une proposition sérieuse pour le règlement amiable de l'indemnité d'éviction dont elle réclame ; elle demande par conséquent de condamner cette entreprise à lui payer ladite indemnité ;

Elle ajoute que conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 123 de l'AUDCG, elle bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail et que toute stipulation contractuelle contraire serait nulle ; Elle précise par ailleurs s'être acquittée de ses loyers jusqu'au mois de juin 2021.

Monsieur Mohamed Alhourer Hamzata dans ses dernières conclusions indique relativement à l'exception de nullité de l'assignation qu'il a soulevée pour défaut d'indication de l'heure de l'audience, qu'il a subi un préjudice dans la mesure où il s'est retrouvé dans une incertitude totale quant à l'heure exacte de sa convocation ;

Quant à l'entreprise MIM, après avoir rappelé le bienfondé de sa demande de résiliation pour avoir servi un congé dans les délais légaux, réplique que l'indemnité d'éviction n'est pas due à la demanderesse dès lors qu'elle envisage de démolir l'immeuble et de le reconstruire à d'autres fins conformément aux prescriptions de l'article 127 de l'AUDCG ;

Relativement au paiement des loyers échus, elle relève que c'est après avoir été informée que l'immeuble est devenu sa propriété que la demanderesse a néanmoins versé la somme de 1.800.000 F CFA correspondant aux loyers échus des mois décembre 2020 et janvier-février 2021 entre les mains de Mohamed Alhourer ;

L'entreprise MIM estime ainsi qu'en vertu du principe de droit selon lequel « qui paie mal, paie deux fois », la demanderesse sera condamnée à lui payer ladite somme en plus des loyers échus des mois de juin et juillet 2021 d'un montant de 4.000.000 F CFA soit au total la somme de 5.800.000 F CFA sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard.

A l'audience, les parties représentées par leurs avocats respectifs ont repris l'essentiel des points développés dans leurs conclusions.

MOTIFS DE LA DECISION :

EN LA FORME :

Sur les exceptions de nullité de l'assignation :

Les défendeurs sollicitent l'annulation de l'acte introductif d'instance pour violation des prescriptions de l'article 79 et 435 du Code de procédure civile notamment le défaut d'indication de la nationalité de la demanderesse mais aussi le défaut d'indication de l'heure à laquelle l'affaire allait être appelée ;

En effet, l'article 79 du Code de procédure civile cite parmi les mentions prescrites à peine de nullité des actes d'huissier, l'indication : « ...**2) si le requérant est une personne physique, ses nom, prénoms, profession, nationalités, date et lieu de naissance, domicile et, s'il y a lieu, l'élection de domicile ; ...** » ; quant à l'article 435 dudit Code, il énonce que : « **l'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :**

- **L'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ainsi que les dates et heure d'audience ;**
- **...(…)...** » ;

En l'espèce, l'assignation servie aux défendeurs le 12 juin 2021 n'indique pas la nationalité de la demanderesse tout comme l'heure de l'audience du 23 juin 2021 à laquelle les défendeurs ont été conviés n'apparaît pas, violant ainsi les prescriptions des textes susvisés ;

Il convient cependant de relever que le régime de nullité des actes de procédure est gouverné, en vertu des articles 133 et 134 du Code de procédure civile, par deux principes à savoir d'une part qu'il n'y a pas de nullité sans texte, sauf lorsqu'il s'agit de formalités substantielles ou d'ordre public, et d'autre part qu'il n'y a pas de nullité sans grief même si le manquement porte sur une formalité substantielle ou d'ordre public ;

Dès lors, pour que les exceptions de nullité de l'assignation soulevées par les défendeurs, qui ont certes une assise légale, puissent prospérer il faudrait pour cela qu'ils indiquent le préjudice que le défaut d'indication de la nationalité de la demanderesse et le défaut d'indication de l'heure de l'audience ont pu leur engendrer ;

Or dans leurs écritures, ils ont juste relevé ces manquements de l'assignation sans faire état d'un quelconque préjudice dont ils ont souffert surtout qu'il ressort des pièces du dossier qu'ils ont comparu à l'audience de conciliation tenue à la date indiquée dans l'assignation, qu'ils ont conclu et versé des pièces lors de la mise en état. Par ailleurs, la nationalité nigérienne de la demanderesse ressort clairement des différents contrats de bail également versés au dossier de sorte que Mohamed Alhourer qui a relevé ce manquement ne pouvait prétendre l'ignorer ;

Il s'ensuit que les défendeurs n'ont pas justifié d'un grief au soutien des exceptions de nullité soulevées, qu'ils n'ont en réalité subi aucun préjudice, de sorte qu'il y a lieu de rejeter lesdites exceptions comme étant mal fondées.

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité :

Monsieur Alhourer Mohamed sollicite à ce que l'action de la demanderesse soit déclarée irrecevable motif pris de ce que la structure dénommée SKY Lounge qui demande sa condamnation n'est pas partie au contrat de bail qu'il a plutôt signé avec Madame Ahamani Oumou ;

Aux termes de l'article 139 du Code de procédure civile : « ***constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir tels le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, l'expiration d'un délai préfix, la chose jugée*** » ;

Il ressort des pièces du dossier notamment de l'assignation que c'est Ahamani Oumou, partie au contrat de bail, en sa qualité de gérante du bar restaurant SKY LOUNGE qui a attiré son ancien bailleur Mohamed Alhourer Hamzata pour obtenir sa condamnation à payer au titre du non-respect de son droit de préemption la somme de 20.000.000 F CFA ;

Il s'ensuit alors contrairement à ce que soutient le défendeur Mohamed Alhourer ce n'est pas SKY Lounge qui l'a assigné et le fait que dans le dispositif de l'assignation il est demandé sa condamnation à payer à cette structure le montant ci-dessus indiqué ne suffit pas à faire de SKY Lounge une partie au procès, la partie demanderesse restant toujours Madame Ahamani Oumou, qui a qualité pour intenter cette action ;

Par ailleurs, il ressort du certificat d'immatriculation produit par le conseil de la défenderesse avec ses conclusions en réplique du 12 juillet 2021 et qui a été communiqué au conseil de Mohamed Alhourer (voire la décharge faite par le cabinet d'Avocat BOUDAL sur le courrier du conseil de la demanderesse en date du 13 juillet 2021) que SKY LOUNGE est le nom commercial de l'entreprise individuelle de restauration et de bar LOUNGE exploitée par Mme Ahamani Oumou ;

Il convient dès lors constater que la fin de non-recevoir soulevée n'est pas fondée et par conséquent la rejeter.

Ainsi, au regard de tout ce qui précède, l'action de la demanderesse ayant été introduite dans les forme et délai prescrits par la loi, il échet de la déclarer recevable.

AU FOND :

Sur le droit de préemption :

La demanderesse estime que Mohamed Alhourer, en vendant l'immeuble objet du bail sans la prévenir au préalable, a violé son droit de préemption ouvrant ainsi son droit d'être dédommagé pour son préjudice estimé à 20.000.0000 F CFA ;

Selon le dictionnaire juridique, le droit de préemption est l'avantage qui est donné à quelqu'un soit par la loi soit par une disposition contractuelle, de pouvoir se substituer à l'acquéreur d'un droit ou d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions que ce dernier ;

Il en résulte que pour se prévaloir d'un droit de préemption, il appartient à celui qui l'invoque d'indiquer le texte de loi ou la disposition contractuelle qui lui a prévu cet avantage ;

En l'espèce le bail en cause est un bail à usage professionnel régi par l'Acte uniforme portant droit commercial général en abrégé AUDCG en ses articles 101 à 134 ;

Or ledit Acte uniforme n'a pas consacré un droit de préemption pour le locataire lorsque le bailleur souhaite vendre l'immeuble dans lequel ce dernier exploite son fonds ; Un tel droit n'a pas non plus été prévu par les parties dans le contrat de bail qu'ils ont passé par acte notarié ;

Il s'ensuit que la demanderesse invoque à son profit un droit de préemption qui ne lui a été reconnu ni par la loi ni par le contrat de bail de sorte que son bailleur Mohamed Alhourer n'a violé aucun droit ; Il y a lieu par conséquent de la débouter de sa demande.

Sur la continuation du contrat de bail ou sa résiliation avec paiement de l'indemnité d'éviction :

Mme Ahamani Oumou sollicite le maintien du nouvel acquéreur dans les liens du contrat qui court jusqu'au 30 novembre 2022 ou à défaut de condamner celui-ci à lui payer une indemnité d'éviction de 150.000.000 F CFA mais aussi des dommages et intérêts d'un montant de 50.000.000 F CFA pour rupture abusive du contrat ;

Pour l'entreprise MIM par contre, la résiliation du contrat de bail est acquise après avoir servi un préavis de six mois et estime également ne pas être tenue au paiement de l'indemnité d'éviction dans la mesure où elle souhaite démolir l'immeuble et le reconstruire pour une autre destination ;

Il ressort des pièces du dossier que Mme Ahamani Oumou et Mohamed Alhourer ont conclu un contrat de bail d'une durée de cinq (05) ans donc à durée déterminée qui arrivera à terme le 30 novembre 2022 ; cependant, l'immeuble objet du bail a été cédé à l'entreprise MIM le 12 novembre 2020, qui quelques jours après cette acquisition a servi un congé de six mois pour voir Mme Ahmani Oumou quitter les lieux ;

Aux termes de l'article 110 de l'AUDCG : « **le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien et doit poursuivre l'exécution du bail** » ;

Il en résulte que l'entreprise MIM qui a acquis les locaux donnés à bail à Mme Ahmani Oumou pour l'exploitation de son bar restaurant se substitue de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur en l'occurrence Monsieur Mohamed Alhourer et doit poursuivre l'exécution dudit bail ;

Dès lors, en servant un congé de six mois pour quitter les lieux alors même qu'elle se trouve liée par un contrat de bail qui continue à courir jusqu'à la date indiquée, l'entreprise MIM a manqué à ses obligations issues du contrat de bail ; Un tel préavis n'étant admis au sens de l'article 125 de l'AUDCG que s'agissant d'un contrat à durée indéterminée ;

En effet, s'agissant en l'espèce d'un contrat de bail à durée déterminée, cette entreprise se devait d'attendre l'arrivée du terme convenu pour s'opposer au renouvellement du bail en s'offrant de payer une indemnité d'éviction ou en s'affranchissant du paiement d'une telle indemnité sur la base des motifs prévus à l'article 127 de l'AUDCG ;

Elle pouvait également mettre fin audit contrat de bail en sollicitant sa résiliation judiciaire sous les conditions et modalités prévues à l'article 133 de l'AUDCG ;

Il s'ensuit qu'en s'empressant de donner un préavis, qui n'est requis que pour le bail à durée indéterminée, pour demander la rupture du contrat de bail à durée déterminée qui la liait désormais à Madame Ahmani Oumou, l'entreprise MIM a méconnu les dispositions d'ordre public des articles 110, 125 et 133 de l'AUDCG ;

Dès lors, il convient de faire droit à la demande de Madame Ahamani Oumou et dire que le congé servi est irrégulier, que l'entreprise MIM se substitue aux obligations de Mohamed Alhourer et que ledit contrat continue à courir jusqu'au 30 novembre 2022 ;

Par conséquent, au regard de ce qui précède, l'examen de ses demandes d'indemnité d'éviction et de dommages et intérêts pour rupture abusive devient superfluo.

Sur l'augmentation des loyers :

La demanderesse sollicite de déclarer illégale l'augmentation du loyer faite par le nouvel acquéreur de l'immeuble objet du bail en l'occurrence l'entreprise MIM ou à défaut fixer le prix du loyer à des proportions raisonnables conformément aux critères définis par l'article 117 de l'AUDCG ;

Pour cette entreprise par contre, l'augmentation du loyer est justifiée parce qu'au vu du chiffre d'affaires de la demanderesse estimé à 25.000.000 F CFA, ledit loyer ne représente même pas les 10% ;

Aux termes de l'article 116 de l'AUDCG : « **les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après** » ;

En l'espèce, il ressort du contrat de bail conclu entre la demanderesse et Mohamed Alhourer, auquel s'est substitué l'entreprise MIM, que les conditions pour la révision du loyer ont été convenues entre les parties ;

En effet, selon l'article 7.1 dudit contrat intitulé REVISION, il a été stipulé que : « **le loyer ne pourra être révisé qu'à la date anniversaire de la période triennale de la prise d'effet du présent contrat, suivant la fluctuation des cours en pareille matière et du train de vie de Niamey.**

A cet effet, le bailleur ou le preneur devra notifier sa demande de révision deux mois au moins avant la date anniversaire de la prise d'effet du contrat à l'autre partie.

Aux termes de l'accord de révision, le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable » ;

Il en résulte que les parties ont convenu successivement la période de la révision du loyer (après trois années), les motifs de cette révision mais aussi les modalités de la demande de révision ;

Dans le cas d'espèce, l'analyse des différentes correspondances de l'entreprise MIM adressées à la demanderesse démontrent que la révision du loyer n'est justifiée que par le refus de cette dernière d'obtempérer à la demande de déguerpissement qui lui a été faite ;

Dès lors, la révision de loyer qui a été décidée par l'entreprise MIM en réaction à l'opposition de la demanderesse d'accepter le préavis n'est pas conforme aux prévisions du contrat de bail qui lie les parties et qui doit être exécuté de bonne foi ;

En effet, la cause de la révision envisagée n'est pas en lien avec la fluctuation en cours ou le train de vie à Niamey mais consiste à vaincre la résistance de la locataire ; ce qui explique que lorsqu'après avoir informé celle-ci de ce que le loyer passait à partir du mois de mai à 2.000.000 F CFA, le bailleur lui a indiqué qu'elle disposait de 15 jours pour partir ;

Il s'ensuit au regard de ce qui précède que la révision du loyer opérée par le bailleur n'étant pas conforme ni dans ses motivations ni dans ses modalités au contrat de bail en cours, il convient de la déclarer illégale ;

Par conséquent, cette irrégularité portant sur les conditions même de la révision du loyer et non sur le montant, la demande de fixation d'un nouveau montant ne se justifie pas parce que selon l'article 117 de l'AUDCG, cette juridiction n'intervient qu'à défaut d'accord entre les parties sur le nouveau montant du loyer pour en fixer un nouveau montant en tenant compte des éléments d'appréciation énumérés par cet article.

Sur le paiement des loyers échus

L'entreprise MIM réclame le paiement des loyers échus des mois de décembre 2020, janvier et février 2021 d'un montant de 1.800.000 F CFA ainsi que la somme de 4.000.000 F CFA correspondant aux loyers des mois de juin et juillet 2021 en raison de l'augmentation des loyers qu'elle a opérée ;

Il ressort des pièces du dossier que les loyers des mois de décembre 2020, janvier et février 2021 ont été versés dans le compte bancaire de Mohamed Alhourer Hamzata le 09 décembre 2021 alors même qu'à cette date la demanderesse avait connaissance de la cession faite entre ce dernier et l'entreprise MIM ainsi que l'attestent les différentes correspondances échangées entre elles en mois de novembre 2020 ;

Aux termes de l'article 1239 du Code civil : « ***le paiement doit être fait au créancier, ou à quelqu'un ayant pouvoir de lui, ou qui soit autorisé par justice ou par la loi à recevoir pour lui.*** »

Le paiement fait à celui qui n'aurait pas pouvoir de recevoir pour le créancier est valable, si celui-ci le ratifie, ou s'il en a profité » ;

Il en résulte que pour être valable et libérer le débiteur, le paiement doit être fait au créancier ou à son mandataire ; La conséquence du non-respect de cette règle est que le débiteur pour se libérer de ses obligations doit répéter l'opération conformément à l'adage selon lequel : « *qui paie mal, paie deux fois* » ;

Il s'ensuit que les loyers payés par Madame Ahamani Oumou à Monsieur Mohamed Alhourer alors même qu'à cette époque, l'entreprise MIM était la nouvelle bailleuse des locaux objet du bail ne la libèrent pas de son obligation de payer lesdits

montants ; il y a lieu par conséquent de la condamner à payer la somme de 1.800.000 F CFA représentant les loyers des mois de décembre 2020 et janvier-février 2021 ;

S'agissant de la demande de l'entreprise MIM consistant à condamner la locataire à lui payer le montant de 4.000.000 F CFA pour les mois de juin et juillet 2021, il convient de l'en débouter dès lors que l'augmentation du loyer a été jugée irrégulière.

Sur la demande reconventionnelle de Mohamed Alhourer Hamzata

Monsieur Alhourer Mohamed Hamzata sollicite reconventionnellement la condamnation de Mme Ahamani Oumou à lui payer la somme 50.000.000 F CFA motif pris de ce que cette action infondée a porté atteinte à sa réputation de chef coutumier en l'occurrence sa qualité de chef de canton en étant associée à une affaire de bar-restaurant ;

Il faut relever d'une part que l'action en justice constitue l'exercice d'un droit fondamental qui ne peut être sanctionné pour son insuccès au fond que s'il est établi un abus ou un désir de nuire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

D'autre part, le demandeur reconventionnel ne peut sans se contredire prétendre avoir été associé en sa qualité de chef traditionnel à un litige relatif à un bar-restaurant dès lors qu'il apparait expressément du contrat qu'il a passé avec Mme Ahamani Oumou que c'est bien en cette même qualité qu'il a donné en bail ses locaux pour l'exploitation d'un bar restaurant Lounge ;

Il s'ensuit que sa demande reconventionnelle n'est pas justifiée, il y a lieu de l'en débouter.

Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA ;

La demanderesse tout comme l'entreprise MIM ont sollicité à ce que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire ;

En l'espèce, la mesure demandée ne se heurte sur aucune difficulté eu égard aux points de droit tranchés par le jugement notamment la continuation du contrat pour l'une et le paiement des loyers échus pour l'autre dont le montant est inférieur à 100.000.000 F CFA ;

Il convient d'y faire par conséquent droit.

Sur les dépens :

L'entreprise MIM ayant succombé à l'instance, il y a lieu de la condamner à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

- Reçoit les exceptions de nullité et la fin de non-recevoir soulevées par les défendeurs ;
- Les rejette comme étant mal fondées ;
- Reçoit la demanderesse en son action régulière ;

Au fond :

- Dit l'entreprise MIM se substitue plein droit aux obligations de Mohamed Alhourer Hamzata dans l'exécution du contrat de bail ;
- Dit que le préavis servi par cette entreprise à Mme Ahmani Oumou est irrégulier ;
- Maintient les parties dans le contrat de bail qui continue de courir jusqu'au 30 novembre 2022 ;
- Dit que l'augmentation du loyer faite en violation des stipulations dudit contrat est irrégulière ;
- Condamne la demanderesse à payer les loyers échus des mois de décembre 2020, janvier et février 2021 d'un montant de 1.800.000 F CFA à l'entreprise MIM ;
- Dit qu'il n'y a pas violation de droit de préemption par Mohamed Hamzata Alhourer ;
- Déboute par conséquent Mme Ahamani Oumou en sa demande de condamnation sur ce fondement ;
- Déboute Mohamed Alhourer Hamzata en sa demande reconventionnelle ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
- Condamne l'entreprise MIM aux dépens.

Avertit les parties de leur droit de relever appel du présent jugement devant la chambre spécialisée de la Cour d'appel de Niamey dans le délai de huit (08) jours de son prononcé au greffe du tribunal de céans par déclaration écrite ou verbale ou par voie d'huissier.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

Suivent les Signatures.

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 12 Octobre 2021

LE GREFFIER EN