

Jugement
Commercial

N° 133/2020
Du 18/08/2020

CONTRADICTOIRE

AMC SARL,

c /

**KARIMOU
AMADOU**

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

AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION DU 18 AOUT 2020

Le Tribunal en son audience du Dix-Huit Août Deux mil Vingt en laquelle siégeaient Monsieur **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA, Président**, Messieurs **BOUBACAR OUSMANE DIALLO** et **GERARD DELANNE, Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maitre **Madame MOUSTAPHA AMINA, Greffière** audit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Entre

La société **AMC SARL**, ayant son siège social à Niamey /Niger, BP 556 Niamey, Tel : 88.73.84.89 représentée par son Directeur Général Mr Arafat CHEFFEROU, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey quartier BOBIEL assisté de Maitre DADI TOUKOULE, avocat à la cour, BP: 20 Niamey Tel: 97.13.98.67 /80.27.93.19 en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites;

Demandeur d'une part :

Et

KARIMOU AMADOU, né le 14-02-1984 à Ayorou, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey quartier GOUDEL, Tel: 99.99.13.12 à son domicile :

Défendeur d'autre part ;

LE TRIBUNAL

Attendu que exploit en date du 08 avril 2020, de Me GANDA GABDAKOYE HASSANE, Huissier de justice à Niamey, la société AMC SARL, ayant son siège social à Niamey /Niger, BP 556 Niamey, Tel : 88.73.84.89 représentée par son Directeur Général Mr Arafat CHEFFEROU, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey quartier BOBIEL assisté de Maitre DADI TOUKOULE, avocat à la cour, BP: 20 Niamey Tel: 97.13.98.67 /80.27.93.19 en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites, a assigné **KARIMOU Amadou**, né le 14-02-1984 à Ayorou, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey quartier GOUDEL, Tel: 99.99.13.12 à son domicile, devant le tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

Y venir le sieur KARIMOU Amadou pour s'entendre ;

- *Recevoir la AMC SARL représentée par Arafat CHEFFEROU en son action régulière en la forme ;*
- *Procéder à la conciliation prévue par l'article 39 de la loi n° 2015-08 du 10 avril 2015 fixant l'organisation; la compétence, la procédure à suivre et le fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger;*

A défaut de conciliation, statuer sur la demande de l'AMC SARL représentée par Arafat CHEFFEROU:

- *Constater, dire et juger que la résiliation du contrat de bail professionnel par le sieur KARIMOU Amadou est abusive ;*
- *Dire et juger que le contrat de bail à usage commercial est valide et doit continuer ;*
- *Subsidiairement, condamner le sieur KARIMOU Amadou à payer à la société AMC SARL la somme de 48.000.000 F CFA comme prévu au contrat en cas de rupture abusive;.*
- *Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;*
- *Condamner en outre le sieur KARIMOU Amadou aux entiers dépens ;*

Conformément à l'article 31 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 sur les tribunaux de commerce, le dossier a été enrôlé pour le 29/04/2020 en vue de la tentative de conciliation ;

A cette date la tentative de conciliation a échoué et le dossier n'étant pas en état d'être jugé, il a été transmis au juge de la mise en état, qui, suivant ordonnance du 22/06/2020 a clôturé son instruction et a renvoyé les parties et la cause à l'audience des plaidoiries du 30/06/2020 ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée respectivement au 14/07/2020 pour le tribunal qui n'était pas régulièrement constitué pour absence d'un juge consulaire, au 21/07/2020 à la demande des parties et au 28/07/2020 pour la même cause où elle a été mise en délibéré pour le 18/08/2020 ;

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Attendu que dans son assignation, **AMC SARL**, explique que suivant contrat de bail à usage commercial en date du 16 novembre 2019, le sieur KARIMOU Amadou a donné en location à la société AMC SARL représentée par son Directeur Général Mr Arafat CHEERROU un local (R+1) sise au quartier LOSSOGOUNGOU de Niamey, lotissement GOUDEL, llot 23242 parcelle A ;

Elle précise, au passage, que par la voie de son Directeur Général, elle a conclu le 15 novembre 2019, un contrat de sous location dénommé « contrat de bail à usage commerciale » avec la société GWTT (Great Wall TRAVEL and TOURISM) CO LTD du Niger représentée par son Manager Mr Liu WEI de nationalité chinoise ;

Elle dit que ce contrat de location fut porté à la connaissance du bailleur par acte d'huissier notamment son insertion au procès-verbal de constat d'état des lieux de début de bail dressé par les soins de Maitre MAAZOU H. BOULKASSOUM, huissier de justice commissaire-priseur conformément aux dispositions de l'article 121 de l' Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ;

Elle explique que s'agissant du contrat principal liant la AMC SARL et KARIMOU Amadou, la durée convenue est de 5 ans conformément à l'article 3 du contrat de bail qui stipule que « le présent contrat de location est conclu pour une durée de cinq (5) ans à compter du 1er décembre 2019 et prend fin le 30 novembre 2024 » ;

Mais, s'insurge-t-elle, que contre toute attente, son bailleur l'informa qu'il a cédé le local objet du contrat à un certain MOROU MOUMOUNI ;

Elle dit avoir découvert la supercherie quand KARIMOU Amadou par mégarde lui présenta un autre contrat de bail qu'il a conclu avec MOROU MOUMOUNI, le prétendu acheteur de son local ;

Assi, dit-elle, dans ce nouveau contrat de bail, qu'elle qualifie de frauduleuse, son bailleur Mr KARIMOU Amadou est devenu preneur donc locataire du nouvel acquéreur Mr MOROU MOUMOUNI ;

Elle prétend, de ce fait, être abusivement évincé alors que son bailleur ancien propriétaire de l'immeuble est devenu le nouveau locataire en ses lieux et place après l'avoir vendu à MOROU MOUMOUNI ;

Cette attitude est, selon elle, révélatrice de la mauvaise foi de son bailleur qui sans aucun avis a mis un terme à leur relation contractuelle pour devenir le nouveau locataire ;

Ainsi, prétend-t-il, en résiliant le contrat de bail sans lui donner le moindre avis, le sieur KARIMOU Amadou a délibérément violé les dispositions des articles 103, 104 de l' Acte Uniforme portant Droit Commercial Général (AUDCG) et 3 du contrat de bail et que cette rupture brusque et injustifiée doit être déclarée abusive ;

Pour sanction de cette rupture, AMC SARL se prévaut de l'article 10, alinéa 2 du contrat selon lequel : « toute résiliation abusive du contrat du bailleur, expose ce dernier au paiement du double du loyer annuel. » pour solliciter la condamnation de KARIMOU Amadou à lui verser la somme de 48.000.000 F CFA en raison de 24.000.000 francs CFA par an multipliés par deux ans ;

Il verse au dossier :

- un contrat de bail dit « commercial » en date du 15 novembre 2019 pour une durée de 5 ans entre KARIMOU AMADOU et AMC SARL portant sur un local sis au quartier LOSSOGOUNGOU de Niamey, lotissement GOUDEL, ilot 23242 parcelle A pour un loyer de 2.000.000 francs par mois ;
- Un contrat de bail dit « commercial » en date du 15 novembre 2019 pour une durée de 5 ans entre KARIMOU AMADOU et AMC SARL et la société GWTT portant sur le même local pour un loyer de 2.200.000 francs par mois ;
- Un procès-verbal en date du 14 novembre 2019 de constat d'état des lieux de début de bail entre AMC SARL et GWTT ;

Attendu que KARIMOU AMADOU n'a pas conclu dans la procédure pour avoir été absent tout au long de la procédure ;
sur ce ;

EN LA FORME :

Attendu qu'il apparaît du dossier que Monsieur KARIMOU AMADOU, n'a ni comparu à l'audience de conciliation, ni devant le juge de la mise en état qui a constaté la carence suivant procès-verbal en date du 19 juin 2020, encore moins à l'audience publique des plaidoiries ;

Qu'il y a dès lors lieu de statuer par défaut à son égard ;

Attendu que l'action de AMC SARL a été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Attendu qu'en application des articles 103 et 104 de l'AUDCG, AMC sollicite de constater la rupture du contrat de bail à usage professionnel qui la lie à KARIMOU AMADOU, de déclarer celui-ci seul responsable de cette rupture qu'elle qualifie abusive et en application de l'article 10, alinéa 2 du contrat, de le condamner à lui verser la somme de 48.000.000 francs CFA ;

Attendu qu'aux termes des articles 103, 104 de l' Acte Uniforme portant Droit Commercial Général (AUDCG) respectivement que « *est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie de l'immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle.* » et que « *les parties fixent librement la durée du bail.* Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. » ;

Mais attendu qu'il convient de relever que contrairement aux propos du locataire AMC, il n'y a aucune clause de sous location dans le contrat qui la lie à KARIMOU AMADOU ;

Qu'il n'y a, en plus, aucun document dans le dossier qui démontre que KARIMOU AMADOU a rompu le contrat qui les lie ou d'avoir vendu ou pris en location les lieux dont s'agit alors qu'il a fait la preuve du contrat qui le lie à ce dernier ;

Alors qu'il est constaté, en réalité, que AMC SARL a opéré la sous location, qui en réalité est une location entière de l'immeuble le même jour et qu'il n'a apporté aucune preuve d'avoir informé son bailleur conformément aux articles 118 et 119 de l'AUDCG car le procès-verbal en date du 14 novembre 2019 intitulé « procès-verbal de constat d'état des lieux de début

de bail » n'est non pas un procès-verbal de signification au sens de l'article 119 mais ne concerne en rien le bailleur KARIMOU AMADOU ;

Qu'il y a dès lors lieu de débouter AMC SARL de sa demande comme mal fondée ;

SUR LES DEPENS :

Attendu qu'il y a lieu de condamner AMC SARL les dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement contradictoirement à l'égard de AMC, par défaut à l'endroit de KARIMOU AMADOU en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme :

- **Reçoit l'action de AMC SARL, introduite conformément à la loi ;**
- **Au fond :**
- **Constate l'existence d'un contrat de bail professionnel en date du 15 novembre 2019 pour une durée de 5 ans entre KARIMOU AMADOU et AMC SARL portant sur un local sis au quartier LOSSOGOUNGOU de Niamey, lotissement GOUDEL, ilot 23242 parcelle A pour un loyer de 2.000.000 francs par mois ;**
- **Constate l'existence d'un autre contrat de bail professionnel en date du 15 novembre 2019 pour une durée de 5 ans entre AMC SARL et la société GWTT portant sur le même local pour un loyer de 2.200.000 francs par mois ;**
- **Constate qu'aucune pièce du dossier ne permet de conclure que le bail entre KARIMOU AMADOU et AMC SARL a été résilié par la faute du bailleur ;**
- **Rejette la demande formulée par AMC SARL comme non fondée ;**
- **Condamne AMC SARL aux dépens ;**
- **Notifie aux parties, qu'elles disposent de 8 jours, pour KARIMOU AMADOU à compter de la signification de la présente décision à lui faite et pour AMC à compter du prononcé de la présente décision pour relever appel devant la chambre commerciale spécialisée de la cour d'appel de Niamey, par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de commerce de Niamey.**

Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et an que suivent.

Suivent les signatures