|  |  |
| --- | --- |
| **Jugement****Commercial****N°144/2017****Du 05/12/2017****CONTRADICTOIRE****SALEY MOUSTAPHA****C /****ANNOU M. MAHAMANE** | **REPUBLIQUE DU NIGER COUR D’APPEL DE NIAMEY TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY****AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 DECEMBRE 2017**Le Tribunal en son audience de vacation du Cinq décembre Deux mil Dix Sept en laquelle siégeaient messieurs : **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA,** **Président** et Messieurs **BOUBACAR OUSMANE ET IBBA HAMED IBRAHIM**, **Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l’assistance de **Maître COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :**ENTRE****SALEY MOUSTAPHA**:Opérateur économique de nationalité nigérienne, né le 30 mai 1967 à Zinder, agissant ès qualité d’exploitant et gérant de l’Hôtel Résidence de l’EMIRAT, société à responsabilité limitée au capital de francs CFA 1.000.000, ayant son siège à Niamey, quartier Corniche GAMKALEY, BP : 13.058 Niamey, RCCM N° A1569/RCCM/Niamey, tél 90.69.06.28, assistée Me SAMNA SOUMANA ALIOU, Avocat à la Cour ;**Demandeur d’une part ;****ET****ANNOU M. MAHAMANE :** né le 08 avril 1944 à GAZAWA/Maradi, de nationalité nigérienne, fonctionnaire à la retraite, domicilié à Niamey, assisté de Me IBRAH MAHAMANE SANI, Avocat à la Cour, tél 20.35.13.25, BP : 13.312 ;**Défenderesse d’autre part ;****LE TRIBUNAL**Attendu que par requête en date du 26 septembre 2017, SALEY MOUSTAPHA**,** Opérateur économique de nationalité nigérienne, né le 30 mai 1967 à Zinder, agissant ès qualité d’exploitant et gérant de l’Hôtel Résidence de l’EMIRAT, société à responsabilité limitée au capital de francs CFA 1.000.000, ayant son siège à Niamey, quartier Corniche GAMKALEY, BP : 13.058 Niamey, RCCM N° A1569/RCCM/Niamey, tél 90.69.06.28, assistée Me SAMNA SOUMANA ALIOU, Avocat à la Cour  **a assigné** ANNOU M. MAHAMANE, né le 08 avril 1944 à GAZAWA/Maradi, de nationalité nigérienne, fonctionnaire à la retraite, domicilié à Niamey, assisté de Me IBRAH MAHAMANE SANI, Avocat à la Cour, tél 20.35.13.25, BP : 13.312 devant le tribunal de céans à l’effet de voir :* *Procéder à une tentative de conciliation ;*
* *Entendre, en cas de non conciliation, ordonner le maintien du bail ;*
* *A défaut, statuer sur les dispositions de l’article 126, alinéa 2 de l’Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, y compris sur le préjudice d’agrément légitimement réparable, la perte de crédit et de clientèle, la grave difficulté de reprise ou la mort de l’entreprise ;*
* *S’entendre le sieur ANNOU MAHAMANE condamner aux dépens, le tout avec distraction au profit de Maitre SAMNA S. ALIOU, Avocat aux offres de droit ;*

**EXPOSE DU LITIGE :****FAITS ET PROCEDURE**Suivant contrat en date du 17 février 2010, SALEY MOUSTAPHA renouvelleson contrat de bail professionnel d’exploitation hôtelière conclu en 2006 avec ANNOU M. MAHAMANE pour une durée de 5 ans portant sur un immeuble propriété de ce dernier sis à la corniche GAMKALLEY, Niamey, objet du titre foncier N°14.160 du Niger et qui arrivait à terme le 15 février 2010 pour une nouvelle durée de 5 ans ; Le 28 février 2017, ANNOU M. MAHAMANE qui considère que leur bail à durée déterminée qui devait arriver à terme le 15 février 2015 est devenu un bail à durée indéterminé par défaut pour le locataire d’avoir sollicité le renouvellement à temps, adresse un courrier, au locataire SALEY MOUSTAPHA de son intention de mettre fin au bail renouvelé du 17 février 2010 pour des obligations familiales et lui donne, à cet effet un congé de 6 mois ;En réponse à ce courrier, 02 mars 2017, SALEY MOUSTAPHA, se basant sur ses planifications à long terme et la notoriété que son hôtel a conquis, sollicite au bailleur de vouloir laisser le bail continué par tacite reconduction tout en se disant ouvert à un éventuel réaménagement du bail ;Le 09 mars 2017, le bailleur ANNOU M. MAHAMANE renouvelle, par voie d’huissier son intention de mettre fin au bail ;Le 20 mars 2017, SALEY MOUSTAPHA fait une sommation interpellative et une mise en demeure au bailleur de respecter les clauses du contrat, notamment les articles 3, 6, 7 et 24 du contrat sous seing privé du 17 février 2010 et l’article 133 de l’AUDCG sur le bail commercial ;Il réitère cette mise en demeure le 22 mars en lui donnant cette fois-ci le délai d’un mois pour “*mettre fin aux agissements constitutifs de trouble de jouissance, tout en s’obligeant en « bonus pater familias » à ne pas commettre quelques voies de fait*“ ; Le 15 août 2017, par voir d’huissier, SALEY MOUSTAPHA remet un chèque d’un montant de 1.200.000 francs CFA correspondant aux loyers de allant du 15 août au 15 novembre à ANNOU M. MAHAMANE qui le refuse parce que le contrat a pris fins, selon sa réponse, le 15 août 2017 soit 6 mois après son préavis ;Le 25 août 2017, par voir d’huissier, SALEY MOUSTAPHA remet à nouveau ledit chèque de 1.200.000 francs CFA et une somme en espèce de 1.200.000 francs CFA correspondant aux loyers allant du 15 novembre 2017 au 15 février 2018 mais une fois de plus refusés par le bailleur ANNOU M. MAHAMANE pour les mêmes motifs ;Le 28 août 2017, SALEY MOUSTAPHA introduit une requête afin d’ordonnance de consignation adressée au président du tribunal de commerce, lequel, rejetant l’ordonnance demande au requérant d’introduire une instance au fond pour statuer sur les fins de sa requête ;C’est ainsi que cette instance a été intro suivant assignation sus-indiquée et conformément à article 39 de ladite loi, le dossier a été enrôlé le 05/10/2017 pour la tentative obligatoire de conciliation;Cette tentative de conciliation ayant échoué et le dossier n’étant pas en état de recevoir jugement et en application des dispositions des articles 39,40 et 41 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015, les parties ont été renvoyées devant le juge de la mise en état désigné par le tribunal, lequel a rendu son ordonnance de clôture le 1er/11/2017 et a renvoyé le dossier devant le Tribunal en son audience des plaidoiries du 15/11/2017 ;A cette date, le conseil du demandeur a sollicité le renvoi au 21/11/2017, date à laquelle l’affaire a été mise en délibéré pour le 05/12/2017 où le délibéré a été vidé dans les termes qui suivent ;**PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**A l’appui de ses prétentions, et après bref rappel chronologique des faits objet de la procédure, SALEY MOUSTAPHA explique que les conventions tiennent lieu de loi entre les parties et que dans son exécution il doit être cherché la commune volonté des parties avec son interprétation contre celui qui a stipulé ;Il se prévaut, pour ce faire, des dispositions des articles 1134, 1156 et 1162 du code civil et les articles 123, 126 et 127 de l’AUDCG,Il fait valoir, en effet, d’une part qu’en raison des courriers échangés entre eux à propos du contrat de bail renouvelé le 17 février 2010 qui expirait normalement le 15 février 2015 et du comportement des parties notamment le silence de part et d’autre et la poursuite normale des relations sachant que ledit contrat était arrivé à terme, il y a lieu de constater la tacite reconduction dudit contrat de bail ; Il indique, d’autre part, que de ce fait et au regard de l’article 123 de l’AUDCG, non seulement il a droit au renouvellement du bail pour avoir exploité l’activité prévue pendant au moins 2 ans, mais aussi que ce renouvellement tacite ne peut être inférieur à 3 ans ;Il estime qu’en lui donnant congé de quitter les lieux sans justifier de motifs valables ni manquement de sa part dans l’exécution du contrat, autres que pour des raisons personnelles, selon ses propres dires, alors même que la tacite reconduction fait de ce contrat un nouveau contrat à durée déterminée d’au moins 3 ans, ANNOU M. MAHAMANE a méconnu les dispositions des articles 126 et 127 de l’AUDCG ;Aussi, demande-t-il, qu’à défaut de pouvoir décider du maintien du bail et la poursuite normale des relations contractuelles, de lui faire le bénéfice des dispositions de l’alinéa 2 de l’article 126 de l’AUDCG en lui octroyant une indemnité d’éviction en tenant compte du préjudice d’agrément légitimement réparable, la perte de crédit et de sa clientèle, la grave difficulté de reprise ou la mort de l’entreprise ;Dans ses conclusions d’instance, ANNOU M. MAHAMANE estime en premier argumentaire que d’une part, le silence des parties à l’issue du terme du contrat renouvelé transforme ledit contrat à durée indéterminée et que d’autre part à défaut de solliciter le renouvellement dans le délai prévu par l’article 124 de l’AUDCG qui est pourtant une disposition d’ordre public, SALEY MOUSTAPHA a *de facto* été déchu de son droit au renouvellement du bail et qu’il ne peut tirer prétexte de la prorogation tacite du bail pour faire échec aux dispositions dudit article ;Il justifie ses propos par certaines jurisprudences de la CCJA et d’autres juridictions ;En deuxième lieu, il fait remarquer qu’en raison de la durée, désormais, indéterminée du bail, le préavis de 6 mois donné au locataire pour libérer les lieux est bien conforme à ce qui est prévu à l’article 125 de l’AUDCG ;Pourtant, indique-t-il, SALEY MOUSTAPHA refuse de quitter les lieux malgré la régularité du préavis ;Reconventionnellement, il sollicite que lui soit versée les sommes de 5.263.370 francs CFA 10.000.000 francs CFA respectivement à titre des réparations locatives et entretien et à titre de dommages et intérêt ;Dans ses conclusions en réplique, SALEY MOUSTAPHA réitère ses premiers propos en estimant qu’en considération des articles 3, 6, 7,24 du contrat combinées aux dispositions des articles 127, 128, 133, de l’AUDCG et 1134, 1156 et 1161 du code civil, il y a lieu de déduire que le contrat s’est renouvelé pour une égale durée de 5 ans ;SALEY MOUSTAPHA sollicite en outre de débouter ANNOU M. MAHAMANE de sa demande reconventionnelle comme mal fondée ;En réponse, ANNOU M. MAHAMANE estime que l’absence de réaction de sa part ne saurait constituer une acceptation du renouvellement pour une durée de 5 ans, mais que même si renouvellement il y a, cela ne peut être que pour une durée indéterminée  car il s’établit ainsi entre eux un bail non écrit ;sur ce,**EN LA FORME :**Attendu que toutes les parties ont comparu à toutes les étapes de la procédure ;Qu’il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;Attendu que tant la demande principale de SALEY MOUSTAPHA que la demande reconventionnelle d’ANNOU M. MAHAMANE ont été introduites dans les formes prescrites par la loi ;Qu’il y a lieu de les déclarer recevables, en la forme ;**AU FOND**Attendu qu’ANNOU M. MAHAMANE estime d’abord que le silence des parties à l’issue du terme (5 février 2015) du contrat renouvelé du 17 février 2017 transforme ledit contrat en contrat à durée indéterminée et que contrairement aux propos de son adversaire l’absence de réaction de sa part ne saurait constituer une acceptation du renouvellement pour une durée déterminée de 5 ans, mais plutôt pour une durée indéterminée car il s’établit ainsi entre eux un bail non écrit;Qu’en suite, à défaut d’avoir solliciter le renouvellement dans le délai prévu par l’article 124 de l’AUDCG qui est pourtant une disposition d’ordre public, SALEY MOUSTAPHA a *de facto* été déchu de son droit au renouvellement du bail et qu’il ne peut tirer prétexte de la prorogation tacite du bail pour faire échec aux dispositions dudit article ;Qu’enfin, il conclut qu’en raison de la durée, désormais, indéterminée du bail, le préavis de 6 mois donné au locataire pour libérer les lieux et qui est arrivé à terme le 15 août 2017 à partir du 15 février 2017 est bien conforme aux prescriptions de l’article 125 de l’AUDCG ;Mais attendu et comme le dit si bien le demandeur, le comportement des parties notamment le silence de part et d’autre et la poursuite normale des relations marquée par le paiement normal des loyers au même taux et la perception desdits loyers par le bailleur pendant au moins 2 ans sachant bien que ledit contrat était arrivé à terme, il se dégage une commune volonté telle que prévue à l’article 1156 et suivants du code civil de continuer le bail sous sa même forme et dans les mêmes conditions que celui renouvelé le 17 février 2010 arrivé à terme le 15 février 2015 pour une durée de 5 autres années ;Attendu par ailleurs, que cette tacite reconduction a duré au moins 2 ans après l’expiration le 15 février 2015 du contrat renouvelé du 17 février 2010 avec prise d’effet le 15 février 2010 et confère, de ce fait, le droit au renouvellement au locataire ;Attendu que SALEY MOUSTAPHA sollicite la poursuite de leur relation contractuelle jusqu’au 15 février 2020 qui devrait être la date butoir du contrat tacitement renouvelé ;Attendu, cependant, qu’il y a lieu de faire remarquer que par deux fois successivement le 28 février 2017 et le 09 mars 2017, le bailleur a servi congé au locataire en lui exprimant sa volonté de ne pas pouvoir continuer leur relation contractuelle ; Qu’il y a dès lors lieu de constater la rupture la résiliation unilatérale du bail qui lie SALEY MOUSTAPHA et ANNOU M. MAHAMANE par le fait de ce dernier ;Attendu que SALEY MOUSTAPHA estime qu’au regard de l’article 123 de l’AUDCG, non seulement il a droit au renouvellement du bail pour avoir exploité l’activité prévue pendant au moins 2 ans, mais aussi que ce renouvellement tacite ne peut être inférieur à 3 ans ;Qu’il prétend qu’en lui donnant congé de quitter les lieux sans justifier de motifs valables ni manquement de sa part dans l’exécution du contrat, autres que pour des raisons personnelles ou familiale, selon ses propres dires, alors même que la tacite reconduction fait de ce contrat un nouveau contrat à durée déterminée d’au moins 3 ans, ANNOU M. MAHAMANE a méconnu les dispositions des articles 126 et 127 de l’AUDCG ;Attendu qu’aux termes de l’article 123 de l’AUDCG *« le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l’activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.**Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.**En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.**En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois. » ;*Que l’article 126 de l’AUDCG dispose que « *le bailleur peut s’opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d’éviction.**A défaut d’accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d’affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement. » ;*Que de son côté, l’article 127 du même acte uniforme prescrit que « *Le bailleur peut s’opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d’indemnité d’éviction, dans les cas suivants :*1. *s’il justifie d’un motif grave et légitime à l’encontre du preneur sortant ;*

*Ce motif doit consister soit dans l’inexécution par le locataire d’une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l’exploitation de l’activité ;**Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d’huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d’établir la réception effective par le destinataire, d’avoir à les faire cesser.*1. *s’il envisage de démolir l’immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.*

*Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu’au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d’un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l’immeuble reconstruit.**Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s’il n’est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l’indemnité d’éviction prévue à l’article 126 ci-dessus. » ;*Attendu qu’à la lecture des dispositions combinées des articles 126 et 127, le bailleur, qu’il soit dans un contrat de bail à durée déterminée ou indéterminée, peut s’opposer au renouvellement dudit bail soit en invoquant une des raisons prévues par l’article 127 ou à défaut, payer une indemnité d’éviction au locataire de commun accord convenue ou fixée par la juridiction ;Mais attendu qu’il y a lieu de faire remarquer qu’à la lecture des pièces du dossier, aucun motif valable conforme aux cas prévus par l’article 127 n’a été invoqué par le bailleur pour mettre fin au contrat en dehors de la raison familiale non élucidée, non plus qu’il ne se prévaut d’une faute du locataire ou d’une mauvaise exécution du contrat conformément à l’article 133 de l’AUDCG ;Que dès lors, cette résiliation unilatérale du contrat parait abusive de sa part et impose qu’il soit condamné à une indemnité d’éviction ;Attendu que dans ses dernières conclusions, le demandeur évalue son préjudice à 305.000.000 francs CFA ;Mais attendu que ce montant parait excessif et convienne de le ramener à une juste proportion ; Attendu que le bail renouvelé tacitement pour une nouvelle durée de 5 ans arrive à expiration normale le 15 février 2020 ;Que de ce fait, à compter du 15 février 2017, il reste au contrat encore 3 années de validité ;Attendu que le loyer mensuel est de 350.000 francs CFA ;Qu’il y a dès lors lieu d’allouer à SALEY MOUSTAPHA la somme de 6.300.000 francs CFA correspondant à 18 mois de loyers et condamner ANNOU M. MAHAMANE à lui payer ledit montant ; Attendu que reconventionnellement, ANNOU M. MAHAMANE sollicite qu’il lui soit allouée les sommes de 5.263.370 francs CFA 10.000.000 francs CFA respectivement à titre des réparations locatives et entretien et à titre de dommages et intérêt ;Mais attendu qu’au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de le débouter de cette demande comme mal fondée ;**SUR LES DEPENS ;**Attendu qu’ANNOU M. MAHAMNE ayant succombé doit être condamnée aux dépens ;**PAR CES MOTIFS :****Statuant publiquement contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;****Après en avoir délibéré conformément à la loi ;**  **En la forme :*** **Reçoit l’action de SALEY MOUSTAPA, introduite conformément à la loi ;**
* **Reçoit la demande reconventionnelle introduite par ANNOU. M. MAHAMANE, conforme à la loi ;**

**Au fond :*** **Déboute ANNOU M. MAHAMANE de sa demande reconventionnelle ;**
* **Dit que le contrat de bail à usage professionnel qui lie les parties après l’expiration de celui du 17 février 2010 à la date du 17 février 2015 est un contrat de bail professionnel à durée déterminée par tacite reconduction par le silence des deux parties et qui doit prendre fin le 17 février 2020 ;**
* **Constate la fin dudit contrat par le fait d’ANNOU M. MAHAMANE**
* **Dit que les raisons invoquées par ANNOU M. MAHAMANE pour la résiliation du contrat ne sont pas conformes aux dispositions de l’article 127 de l’AUDCG ;**
* **En conséquence, la résiliation dudit contrat reconduit tacitement est abusive ;**
* **Alloue à SALEY MOUSTAPHA une indemnité d’éviction de 6.300.000 francs CFA correspondant à 18 mois de loyer ;**
* **Condamne ANNOU M. MAHAMANE aux dépens ;**
* **Notifie aux parties qu’elles disposent de 2 mois pour faire pourvoi de cette décision devant la CCJA à compter de son prononcé par dépôt d’acte de pourvoi devant cette institution.**
* **Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et an que suivent.**

**Suivent les signatures****POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME****NIAMEY, LE 22 DECEMBRE 2017****LEGREFFIER EN CHEF** |