

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 OCTOBRE 2022

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N° 148 du
26/10/2022**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Vingt Six octobre deux mil vingt-deux, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président du tribunal; **Président**, en présence de Messieurs **Gérard Antoine Bernard Délanne** et **Ibba Hamed Ibrahim**, tous deux juges consulaires ; avec l'assistance de Maître **Ramata RIBA**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

**CONTRADICTO
IRE**

Madame Hadjia Magagi, restauratrice, demeurant à Niamey, assisté de la SCPA Probitas avocats associés quartier foulan kouara, rue FR-BO CNI BP ; 2055, tel 2035448080.

AFFAIRE :

DEMANDERESSE

**Madame
Hadjia Magagi**

D'UNE PART

Centre culturel Oumarou Ganda établissement public à caractère Administrative BP 2330 Niamey-Niger représenté par son Directeur Général

C/

**Centre
culturel
Oumarou
Ganda**

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

Faits procédure, prétentions et moyens des parties

Par assignation en date du 10 janvier 2022, dame Hadiza Magagi donnait assignation à comparaitre au centre culturel Oumarou Ganda devant le tribunal de céans aux fins de :

Y venir le CCOG ;

- S'entendre dire et juger que la résiliation des contrats qui lient la requérante serait nulle et de nul effet puisque entachée de fraude
- S'entendre ordonner la réintégration de la requérante ;

Subsidiairement :

- S'entendre dire et juger que la résiliation des contrats telle qu'elle est intervenue est irrégulière ;
- S'entendre condamner à payer à la requérante à titre de reliquat des sommes investies 30.317.570 FCFA
- S'entendre condamner à payer à titre de dommage et intérêt la somme de 50.000.000 FCFA pour préjudice confondus
 - Condamner le CCOG au dépend

Elle fait valoir à l'appui de ses prétentions que par jugement civil n°013 du 02/02/2021 rendu par défaut par le tribunal d'arrondissement communal Niamey III à l'égard de la requérante et le centre culturel Oumarou ganda (CCOG) il a été prononcé la résiliation du contrat qui les liait ;

A même décision, il a été ordonné l'expulsion de la requérante ainsi que celle de tous occupants de son chef en ordonnant l'expulsion outre une condamnation au paiement d'arriérés de loyer à concurrence d'un montant de 1.430.000 FCA ;

Ledit jugement est entièrement exécuté à la date des présentes ;

Or, selon elle, cette rupture est irrégulière sur toute la ligne d'où la saisine de la juridiction des céans ;

Elle explique qu'il est un principe quasi universel que la fraude corrompt tout, que tout acte entaché de fraude encourt l'annulation ;

La loi n°2018-37 du 1^{er} juin 2018 fixant l'organisation et la compétence des juridictions en République du Niger en son article 92 al 3^{ème} dispose « les tribunaux de commerce connaissent à l'égard de toutes personnes, de toutes difficultés entre bailleurs et locataires lorsque les locations verbales ou écrites n'excèdent pas un millions (1.000.000) de francs annuellement »

En l'espèce la requérante est occupante de deux immeubles appartenant au CCOG dont le premier servant de restaurant pour un montant annuel de 1.200.000 FCFA soit 100.000 FCFA par mois et le second appelé boutique 4 pour un montant de 1.500.000 FCFA soit 125.000 FCFA par mois ;

Dès lors, vu que le montant des loyers que la requérante verse par an dépasse un million pour chacun des deux contrats qui la lie au CCOG, il est évident que tout litige y afférent ne saurait relever de la compétence du tribunal d'Arrondissement Communal.

La compétence d'attribution étant d'ordre public elle peut être soulevée même d'office.

Or, poursuit la requérante, pour tromper la religion du juge, le CCOG a soutenu que le montant mensuel serait de 50.000 fcfa pour le restaurant et de 62.500FCFA pour la boutique ;

En réalité, le CCOG s'est frauduleusement tu sur la source du différent montant avancé d'où la fraude avérée dans son attitude ;

Elle poursuit qu'en effet ; alors que la requérante et les autres collaborateurs des immeubles CCOG exerçaient paisiblement leurs activités, commença une valse juridico- politique avec tantôt une saisine du Ministère de la Justice tantôt les juridictions du fait de l'ancien locataire du CCOG, cheikh Hassa Ismael.

S'appuyant des décisions rendu en sa faveur, Cheik Hassan Ismael entama une exécution en procédant manu militari à l'évacuation des lieux régulièrement occupés par la requérante et cinq autres colocataires en vertu des contrats de bail commercial établis en bonne et due forme par le CCOG.

Pour préserver leurs droits les six locataires dont la requérante assignèrent l'Etat du Niger (CCOG).

Par jugement avant dire droit n°206 du 23 avril 2014, il a été ordonné l'expertise de l'immeuble pour déterminer sa valeur ainsi que les investissements réalisés par chaque locataire ;

A dire d'expert, l'investissement réalisé par la requérante s'élève à 28.208.672FCFA pour la restaurant et 6.271.398 FCFA pour la boutique ;

En prenant en compte tous les paramètres juridico- financiers, il a été judicieux d'envisager un règlement amiable à ce dossier ;

Il s'en est suivi un procès-verbal de conciliation judiciaire en date du 17 juillet 2016 ;

Entre autre entente, il est convenu que les six locataires dont la requérante supportent la moitié des loyers qu'ils devraient au CCOG et l'autre moitié compensée dans les montants investis révélé par l'expertise ;

C'est que pour le restaurant, la requérante paie la moitié du loyer soit 50.000F et l'autre moitié déduit du montant investi c'est-à-dire les 28.208.672FCFA que lui doit le bailleur suivant l'expertise ;

Pour la boutique, elle verse 62.500F et l'autre moitié déduit sur 6.271.398Fcf

C'était ce qui était convenu et ce, jusqu'à concurrence du montant investi soit 28.208.672FCFA pour le restaurant et 6.271.398FCFA pour la boutique ;

De ce qui précède il est évident les contrats en question dépassent la compétence de Tribunal d'arrondissement communal ;

Par conséquent, la résiliation des contrats qui lient la requérante serait nulle et de nul effet puisque entachée de fraude :

Qu'il soit ordonné la réintégration de la requérante locataire des deux immeubles ;

Subsidiairement, la requérante estime qu'il est mondialement connu et accepté que l'avènement de la pandémie de COVID, n'a épargné aucun secteur socio-économique et encore avec beaucoup plus d'acuité dans le domaine de la restauration ;

N'ayant pas pu pas échapper, la requérante était arrivée au point où elle ne pourrait plus supporter les montants des moitiés de loyers, ce qui justifie les impayés à concurrence de 1.430.000FCFA ;

Elle estime qu'il s'agit là d'un cas de force majeure qui ne saurait être une cause de résiliation de contrat ;

Par ailleurs, il est rappelé que dans le cadre l'exécution desdits contrats, le CCOG reste encore devoir la somme de 28.208.672fcfa pour le restaurant de laquelle somme il faudra déduire 50.000 FCFA x 37 mois soit 1.850.000FCFA et 6.271.398FCFA de laquelle il faudra aussi déduire (62.500 x 37 mois soit 2.312.500FCFA pour la boutique.

Elle ajoute en clair que le CCOG lui doit le montant de 26.359672FCFA à titre d'investissement réalisé pour le restaurant et 3.958.898 FCFA à titre d'investissement sur la boutique 4 soit un total de 30.317.570 FCFA ;

Dans l'Hypothèse où le COG s'abstienne à résilier les contrats , la requérante pense qu' il est tenu obligatoirement à restituer les montants investis ainsi arrêté et reconnu suivant l'expertise et l'accord trouvé à travers le procès-verbal de conciliation judiciaire ;

La requérante conclut qu'il est évident que la prétendue résiliation étant irrégulière lui a nécessairement causé un préjudice ;

C'est pourquoi, elle demande à la juridiction de céans de condamner le CCOG à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus

En réplique, le CCOG soulève l'irrecevabilité de l'assignation de dame Hadiza Magagi pour violation des dispositions de l'article 79 du code de procédure civile pour défaut de mentions prescrites à peine de nullité, notamment la date, le lieu de naissance et la nationalité de la requérante ;

Le défendeur invoque également la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée en ce que le jugement civil n° 013 du 02 février 2021 a tranché le litige par conséquent a acquis l'autorité de la chose jugée, la requérante ayant demandé au tribunal de céans ce qui a été déjà tranché le tribunal d'arrondissement communal ;

Il conclut que la demande formulée dans la présente instance est la même que celle déjà tranchée et concerne le même objet et les mêmes parties selon les mêmes qualités ;

Au subsidiaire, il plaide le bien-fondé de la résiliation du contrat de bail et de l'expulsion de Dame Hadiza pour non-respect par la requérante de ses obligations contractuelles en cessant de payer les loyers cumulés de plus de 10 mois au mois de juin 2022 malgré les multiples relances, selon lui, le manquement relatif au paiement du loyer est à suffisance constitutif de cause légitime de résiliation ;

Le CCOG sollicite également le rejet de la demande de paiement des investissements de la requérante en ce que, les investissements de dame Hadiza sont à sa charge conformément à l'article 5.2 du contrat entre les parties qui stipule clairement que : « le preneur sera autorisé à effectuer des modifications qu'il jugera utiles par rapport au genre d'activité qu'il envisage de faire. Il est convenu d'avance que les travaux de ces modifications et investissements sont à la charge du preneur » ;

Ainsi, la requérante sauf mauvaise foi de sa part est mal venue de demander le remboursement des prétendus investissements ;

A titre reconventionnel , le CCOG sollicite de condamner dame Hadiza Magagi à lui payer la somme de 3.000 000 FCFA pour avoir refusé de récupérer une bonne partie de ses effets obligeant le CCOG à les conserver en leur affectant spécialement un de ses bureaux, qu'elle doit être condamné à indemniser le bailleur pour la garde et la conservation de ses effets personnels ;

Le CCOG sollicite également de condamner la requérante au paiement de la somme de 2000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Dans ses conclusions responsives, dama Hadiza Magagi plaide en la forme le rejet de l'irrégularité de son assignation invoquée par le CCOG en ce que qu'il n'est pas rapporté comme l'exige l'article 93 du code de procédure civile la preuve d'une atteinte aux intérêts de la défense ou que la nullité nuit aux intérêts de celui qui l'invoque ;

S'agissant de la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée, la requérante faisait observer que les chefs de demande liées à la présente instance n'ont jamais été connus devant le juge communal comme voulait le faire croire le CCOG ;

Au fond, à l'appui de sa demande de réintégration, la requérante faisait valoir que la résiliation querellée a été prononcée en fraude à la loi par le tribunal d'arrondissement communal qui est une juridiction incompétente et ne saurait être valable et encore moins opposable ;

Selon elle, au vu des montants annuels de loyers qu'elle verse qui dépassent un million (1000 000) FCFA, tant pour le bâtiment abritant le restaurant que celui de la boutique 4, il est évident que tout litige y afférent ne saurait être de la compétence du tribunal communal ;

Elle ajoute que pour déjouer la loi, le CCOG fonde son action devant le juge communal sur la base d'un loyer de 50.000 FCFA pour le restaurant et 62.500 FCFA pour la boutique 4 ;

Elle poursuit que le jugement civil n° 013 du 02 février 2021 ne peut lui être opposée en raison de la fraude flagrante à la loi qui le caractérise, la résiliation des contrats prononcée par le juge communal est entachée de fraude, d'où, il ya lieu d'en tirer les conséquences de droit et ordonner la réintégration de dame Hadiza Magagi ;

Subsidiairement, la requérante sollicite le remboursement des investissements réalisés évalués à dire d'expert à la somme de 28.208.672 FCFA en ce qui concerne le restaurant 6.271.398 pour la boutique 4 ;

Elle sollicite en tenant compte des résultats de l'expertise et de l'acceptation du CCOG de faire payer à chaque locataire la moitié du montant correspondant à la location jusqu'à l'épuisement du montant de l'investissement par chacun d'eux effectué ;

Malheureusement, selon elle, en raison de la pandémie du COVID 19, elle n'a pu honorer ses engagements contractuels vis-à-vis du CCOG qui prend la liberté à travers une procédure frauduleuse pour résilier les contrats intervenus entre les parties ;

Dès lors, elle sollicite de restituer le montant investit sur les immeubles déterminé par l'expertise, voire ordonner la compensation avec les arriérés de loyers de 1430.000 FCFA réclamés par le CCOG ;

En procédant à la compensation, le CCOG reste devoir la somme de 23.792.570 FCFA auquel la requérante sollicite de le condamner à lui payer ;

Motifs de la décision

En la forme

Le CCOG sollicite la nullité de l'assignation du 10 janvier 2022 sur le fondement de l'article 79 du code de procédure civile, au motif qu'elle ne précise pas la date, le lieu de naissance et la nationalité de la requérante ;

Aux termes de l'article 93 du code de procédure civile, » les articles 79 à 92 de la présente loi sont observés sous peine de nullité.

Toutefois, cette nullité ne pourra être prononcée que s'il a été porté atteinte aux intérêts de la défense ou si elle nuit aux intérêts de celui qui l'invoque. »

Il résulte de cette disposition que la nullité pour défaut d'observation des dispositions de l'article 79 du même code ne peut être prononcée que dans le cas d'atteinte aux intérêts de la défense ;

En l'espèce, le CCOG ne rapporte la preuve d'aucune atteinte à son droit de la défense au soutien de sa demande en annulation de l'assignation querellée

Le défaut de précision de la date, le lieu de naissance et la nationalité de la requérante ne peut, conformément à l'article 93 susvisé du code de procédure civile, entraîner la nullité de l'assignation que lorsqu'il a pour effet de porter atteinte aux intérêts de la défense ;

Il s'y ajoute que le CCOG a comparu par l'organe de son conseil et a présenté ses moyens de défense après communication et échange des pièces de procédure ;

Il ya lieu dès lors de le débouter de sa demande en nullité de l'assignation du 10 janvier 2022

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

Le CCOG sollicite du tribunal de déclarer irrecevable la requête de dame Hadiza Magagi pour autorité de la chose jugée en ce que la demande a été a été déjà tranché par le jugement n° 13 du 02 février 2021 réputé contradictoire à l'égard de dame Hadiza qui a statué en ces termes : « prononce la résiliation du contrat de bail ;

- Ordonne l'expulsion de dame Hadiza Magagi ;
- Condamne dame Hadiza Magagi à payer 1.430.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ;
- La condamne aux dépens. »

Il ya lieu de rappeler à ce sujet que les décisions de justice ont l'autorité de la chose jugée, ce qui signifie qu'il est interdit aux parties de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé, encore faut-il que pour que l'autorité de la chose jugée puisse être invoquée, il faut que la triple condition d'identité d'objet, de cause et de parties soit remplie.

En l'espèce, il est constant que la requérante était partie au jugement n° 13 du tribunal d'arrondissement communal, qu'elle a fait valoir ses prétentions en tant que locataire contre laquelle une procédure d'expulsion est entreprise par le CCOG et la résiliation du bail a été faite par voie judiciaire à travers le jugement susdit contre lequel, elle n'a point fait appel.

Ensuite, la requérante a formulé des demandes qui ont déjà été tranché par le tribunal d'arrondissement communal.

Dès lors, elle est mal venue à saisir le tribunal de céans pour demander » de dire et juger que la résiliation du contrat de bail est nulle, d'ordonner sa réintégration, de dire et juger que la résiliation du contrat est irrégulière, de condamner le CCOG à lui payer ses investissements réalisés et le condamner à lui payer 50.000.000 FCFA de dommages et intérêts ».

En l'espèce, le jugement civil n° 13 du 02 février 2021 a tranché le litige par conséquent est revêtu de l'autorité de la chose jugée, la chose demandée étant la même que celle déjà tranchée et concerne le même objet entre les mêmes parties selon les mêmes qualités.

Ainsi, il ya lieu de dire que les conditions requises pour qu'il y ait autorité de la chose jugée sont réunies en l'espèce et de déclarer en conséquence irrecevable l'action de la requérante.

Par ces motifs

Le Tribunal,

- Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;
- Rejette l'exception de nullité de l'assignation soulevée par le CCOG pour inobservation de l'article 79 du code de procédure civile ;
- Déclare irrecevable l'action de la requérante pour autorité de la chose jugée ;

Avisé les parties qu'elles disposent d'un mois à compter du prononcé de la présente décision pour se pourvoir en cassation par dépôt d'acte de pourvoi au greffe du tribunal de céans.

Ont signé :

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
NIAMEY, LE 07FEVRIER 2023
LE GREFFIER EN CHEF