

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2019

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 148 du
17/10/2019**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

SAMAILA ISSA

C/

**1°) MADAME HADJARA
AMINA MAMOUDOU**

2°) STATION ORIBA

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du dix-sept Octobre deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président de la 3^{ème} chambre; **Président**, en présence de Messieurs **IBBA HAMED** et **MME DIORI MAIMOUNA**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **OUMAROU DJAMA, Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

MONSIEUR SAMAILA ISSA, né le 01/01/1979 à Niamey, de nationalité nigérienne, commerçant demeurant à Niamey, assistée de la SCPA IMS, Avocats associés à la Cour, ayant son siège social à Niamey, Rue KK37, porte N°128, BP : 11.457, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

1°) MADAME HADJARA AMINA MAMOUDOU, bailleur de la maison sise à Niamey, quartier Plateau, à côté de du siège de la société Orange Niger SA, téléphone : 96.55.20.32, assistée du Cabinet Me Zada, Avocat à la Cour ;

2°) STATION ORIBA, sise quartier Plateau, à côté de la boulangerie Bab Salam, dont le siège social est à Niamey, prise en la personne de son représentant légal, assistée de Me Karim Souley, Avocat à la Cour ;

DEFENDERESSES

D'AUTRE PART

FAITS ET PROCEDURE

par acte en date du premier aout 2019, Monsieur Samaila Issa donnait assignation à Madame Hadjara Amina Mamoudou et par le même acte à la station Oriba plateau à comparaitre devant

le tribunal de céans aux fins de :

Y venir Dame HADJARA AMINA MAMOUDOU et la Station ORIBA pour s'entendre :

Arreter recevable la requête régulière en la forme ;

Au fond :

- Condamner Dame HADJARA AMINA MAMOUDOU à payer à Monsieur SAMAILA ISSA la somme de 10.800.000 F CFA correspondant à 18 mois d'avance perçue à titre de loyers ;

- Condamner en outre Dame HADJARA AMINA MAMOUDOU et la Station ORIBA solidairement à payer à Monsieur SAMAILA ISSA la somme de 40.000.000 F CFA à titre de manque à gagner dû à la rupture abusive du contrat et 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour démolition de ses infrastructures ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours sur le remboursement des frais engagés par la requérante ;

Condamner Dame HADJARA AMINA MAMOUDOU et la station

Il fait valoir à l'appui de ses prétentions qu'il a pris en bail une maison sis à Niamey, quartier Plateau à côté du siège commercial d'Orange pour l'installation et l'exploitation d'une Clinique;

A ce titre avant de commencer les travaux de mise en conformité du terrain à sa destination projetée, le requérant a versé au total des loyers pour 18 mois à raison de 600.000 F CFA le loyer mensuel, soit pour un montant total de $(600.000 \times 18 \text{ mois}) = 10.800.000 \text{ F CFA}$;

Aussi, en vue de la transformation de l'immeuble objet du bail conformément à sa destination, le requérant a effectué plusieurs travaux ;

Ces travaux ont consistés à la construction de douze (12) chambres d'hospitalisation, espace d'accueil, la reprise des installations électriques et de plomberies, la reprise total du toit de la maison existante... ;

Lesdits travaux ont été estimés à environ 40.000.000 F CFA ;

Malheureusement, pendant que le requérant s'activait à équiper les chambres de la clinique projetée, celui-ci fut surpris de constater que toutes les constructions par lui érigées ont été démolies par une tiers personne ;

Après s'être référé à sa bailleresse, cette dernière lui faisait savoir qu'elle a vendu l'immeuble à un monsieur qui voulait ériger une station d'essence ;

A ce jour, ladite station est construite (Station ORIBA) et les constructions érigés par le requérant sont complètement détruites;

Malgré les multiples relances faites à la requise de payer amiablement lesdites sommes, celle-ci n'a effectué aucun versement ni aucune proposition de règlement ;

Selon les termes de l'article 103 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général « *Les parties fixent librement la durée du bail.*

Le bail à usage professionnel peut-être conclu pour une durée déterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixe, le bail est réputé conclu pour une durée déterminée. Le bail prend effet à compter de la signature, sauf convention contraire des parties ;

Aux termes de la loi susvisée, le bail liant les parties est à durée indéterminée, parce qu'il n'a pas d'écrit ;

Cela signifie que la rupture du bail ne peut intervenir qu'après un congé de six mois signifié par voie d'huissier ou tout moyen laissant des traces écrites ;

En refusant d'accomplir les formalités préalables à la rupture du contrat, le bailleur a violé l'esprit et la lettre de l'article susvisé ;

Aux termes de l'article 108, de la même loi, « *le bailleur ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage.* »

L'article 109 ajoute « *Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses proposés* ».

En l'espèce, il ressort clairement de la réponse donnée à la suite de la sommation de payer adressée à la bailleresse que cette dernière a privé le preneur de ses droits de jouissance de l'immeuble objet du bail ;

Cette privation du requérant de la jouissance de l'objet du

bail a été irrégulière et préjudiciable au requérant en ce qu'elle n'a pas été précédé d'un préavis de congé qui ne peut être inférieur à six (6) mois (TPI TOUMODI (COTE D'IVOIRE) juge N°09, 18 janv. 2001, Aff. /B) ;

Aussi, le preneur n'a pas été mis en demeure, alors même que c'est un bail à usage professionnel et qu'aucun manquement n'a été reproché au requérant relativement à ses obligations contractuelles ;

D'autre part, le bailleur n'a pas donné la possibilité au preneur d'exercer ses droits de préemption ;

Ces agissements constituent un trouble hautement préjudiciable pour le preneur en ce que les investissements par lui érigés sur le terrain objet du bail ont été entièrement démolis sans son autorisation et qu'il n'a pas été indemnisé et l'avance versée n'a jamais été restituée ;

Ces dégradations ont été constatées par un huissier

Ce préjudice matériel et moral lourd de conséquence doit être réparé à sa juste valeur ;

Le régime de la réparation du préjudice dans le droit de la responsabilité contractuelle est gouverné par le principe de la réparation intégrale (le préjudice et tout le préjudice) ;

Ce principe se traduit par la recherche d'un équilibre entre la réparation et le dommage de façon à assurer une réparation intégrale;

En effet, le requérant a déjà engagé des frais énormes d'un montant total de 40.000.000 F CFA à titre de frais de construction érigées sur le terrain et 10.800.000 F CFA à titre de 18 mois d'avances reçues sur loyer ; ;

Ces frais ont été engagés en vue de rendre conforme la maison à sa destination projetée (clinique médicale) ;

C'est e pourquoi, et au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de condamner Dame HADJARA AMINA MAMOUDOU à payer à la requérante d'une part, la somme de 10.800.000 F CFA correspondant aux dix-huit (18) mois de loyers versés à titre d'avance et d'autre part, à condamner solidairement Dame HADJARA AMINA MAMOUDOU et la station ORIBA à payer à *Monsieur SAMAILA ISSA* la somme de 40.000.000 F CFA à titre de manque à gagner et 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts à titre de réparation pour la démolition des infrastructures réalisées

sur le terrain objet du bail ;

En réplique, madame Amina MAMOUDOU expose que Dame Amina Mamoudou, avait donné en location sa maison sise au quartier plateau-Niamey, au sieur Samaila Issa en raison de 600.000FCFA le mois ;

Le contrat était verbal et à usage d'habitation ;

C'est dans ces conditions que le sieur Samaila Issa, payait régulièrement le loyer pendant 15 mois sans arriéré, mais jamais payer une avance à la conclusion du contrat ;

A la grande surprise de dame Amina Mamoudou, elle constate une démolition du toit de sa maison effectué par le locataire, en vue d'installer une clinique dit-il, mais sans pour autant requérir son consentement au préalable ;

C'est ainsi que la concluante, avait proposé au sieur Samaila Issa d'acheter ladite maison en vertu de son droit de préemption, et surtout qu'il a entrepris des travaux sans l'informer et que cela lui cause énormément préjudice du fait de la démolition de son immeuble;

Mais malheureusement les parties ne se sont pas entendues sur le prix de vente de l'immeuble mis en location ;

C'est à partir de ce moment que Dame Amina Mamoudou avait cherché un nouvel acquéreur, pour lui vendre ledit immeuble ;

Ainsi, le responsable de la société Oriba, lui a fait des bonnes propositions de prix qu'elle a accepté ;

Après avoir vendu le terrain à la société Oriba, le sieur Samaila Issa qui a voulu non seulement changer l'usage du bail sans informer la concluante mais aussi et surtout qui avait démoli partiellement sa maison

l'attire par devant la juridiction de céans pour réclamer les sommes suivantes :

- La somme de 10.800.000 FCFA correspondant à 18 mois d'avance perçue à titre de loyers ;
- La condamnation solidaire de la société Oriba et Amina Mamoudou au paiement de 40.000.000 FCFA à titre de manque à gagner dû à la rupture abusive du contrat et 50.000.000 de dommages et intérêts pour la démolition des infrastructures... ;

Suivant conclusions en date du 26 Aout 2019, le sieur Samaila Issa répondait aux conclusions de dame Hadjia Amina Mamoudou, mais sans fondamentalement rapporter la preuve de ses allégations ;

Samaila Issa prétextait que le contrat de bail qui le liait à la dame Amina Mamoudou était à usage professionnel ;

Il ajoutait à la suite, de cette argutie, que dans la sommation de payer servie à la concluante, cette dernière n'a jamais contesté que la destination de l'immeuble était professionnelle ;

Selon lui, c'est cette destination qui détermine la compétence du tribunal de commerce ;

Or, nulle part il n'a été question d'un bail à usage professionnel entre les parties, à fortiori, l'installation d'une clinique par Samaila Issa ;

il ressort d'ailleurs clairement de la sommation tantôt évoquée, que dame Amina Mamoudou contestait avoir été informée du changement de la destination de l'objet du bail pour y installée une clinique, et pire, dont la démolition entamée par Samaila Issa a été entreprise sans son consentement ;

Mieux encore, le contrat de bail en question a été conclu depuis le mois d'AVRIL 2017 ;

Il a fallu l'année 2019, pour que Samaila Issa projette d'installer une clinique sans préalablement informer la concluante ;

N'ayant jamais consenti au changement de la destination première du contrat de bail, ledit changement n'est guère opposable à la dame Amina Mamoudou ;

Ainsi, elle reste et demeure liée seulement au contrat dont elle a été partie qui n'est autre qu'un contrat à usage d'habitation ;

Aux termes de l'article 101 de l'AUDCG sur le bail à usage professionnel dispose que : « les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur les immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

- 1) Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;
- 2) » ;

En l'espèce il s'agit purement et simplement d'un bail à usage d'habitation qui n'est pas dans le champ d'application de l'article 101 précité ;

C'est au cours de l'exécution du contrat à usage d'habitation que le demandeur à l'action avait tenté de changer l'usage du bail sans le consentement préalable de la concluante, puisqu'elle n'a jamais été avisée ;

Ainsi, il n'y a jamais eu de contrat de bail à usage professionnel entre les cocontractants ;

Le demandeur ne fait pas la preuve d'un bail à usage professionnel depuis son installation dans l'immeuble ;

Depuis le contrat de location entre les parties, aucune activité a caractère professionnel n'a été exercée dans ledit immeuble, ce qui prouve à suffisance l'existence d'un contrat à usage d'habitation ;

Des lors que le demandeur ne prouve pas avoir exercé des activités professionnelles depuis son installation

dans l'immeuble depuis le mois d'avril 2017, le contrat est réputé être un bail à usage d'habitation ;

L'article 4 de l'ordonnance n°96-16 du 18 avril 1996 portant code des baux à loyer dispose que : « nonobstant toutes dispositions contraires, la présente ordonnance s'applique aux locations : de biens à usage d'habitation ...»

Et l'article 12 du même texte dispose également que : « *le locataire doit user du bien loué en bon père de famille.* Il ne doit pas en changer la forme ou la destination sans l'accord exprès du bailleur »

En conséquence de ce qui précède, la juridiction compétente pour connaître du présent litige n'est autre que la juridiction civile, notamment le Tribunal de Grande Instance de Niamey Hors classe de Niamey, au vu du montant réclamé ;

De tout ce qui précède, la juridiction de céans se déclarera incompétente au profit de la juridiction civile.

Le sieur Samaila Issa déclarait dans ses conclusions que la défenderesse Amina Mamoudou avait reconnu dans la sommation de payer, avoir causé un préjudice au demandeur et qu'elle s'engageait à l'indemniser !

Cela ne ressort nullement de la sommation de payer dont il est question, encore moins des dires de Amina Mamoudou ;

Il manquait sûrement d'argument, pour prouver ou justifier ses demandes qu'il est tenté d'inventer des déclarations pour les imputer à la concluante ;

En réalité dans la sommation servie à Amina Mamoudou, cette dernière contestait avoir démoli des constructions du sieur Samaila Issa, mais précisait plutôt être victime de la démolition opérée par Samaila Issa, de son immeuble sans son consentement ;

Dans le même ordre d'idées, Samaila Issa prétendait avoir érigé des constructions sur l'immeuble objet de

bail, sans jamais le prouver, ni par des photographies, encore moins produire des pièces justifiant avoir acheté des matériaux de constructions, rien de tout cela au dossier pour demander le paiement de la somme de 40.000.000 FCFA ;

Or, dans la même sommation de payer, dame Amina Mamoudou déclarait n'avoir jamais constaté des travaux de réfection ;

Relativement à l'argument selon lequel, Samaila Issa n'avait pas bénéficié de son droit de préemption lors de la vente de l'immeuble, ledit argument est inopérant puisqu'il s'exclut de lui-même, en ce qu'il est purement fantaisiste ;

En effet, puisqu'il s'agit de prouver à travers seulement la sommation de payer, il y a lieu de constater effectivement que dame Amina Mamoudou disait avoir proposé la vente de l'immeuble au sieur Samaila Issa quand il avait démoli son immeuble, mais qu'ils ne se sont pas entendus sur le prix de la vente ;

Ainsi, cela prouve aisément que Samaila Issa a bel et été informé de la vente de l'immeuble mais aussi et surtout qu'il a bénéficié de son droit de préemption dans cette affaire ;

En tous les cas, il est clair, que Samaila Issa n'a jamais érigées des constructions sur l'immeuble objet du bail, qu'il a plutôt démoli l'immeuble appartenant à la dame Amina Mamoudou ;

Il ne prouve aucunement avoir engagé des frais pour une quelconque construction, il ne prouve pas non plus avoir versé une avance de 18 mois, mais qu'en réalité il payait ses loyers pendant 15 mois, à chaque fin du mois, pendant toute la période qu'il occupait l'immeuble ;

Il a évidemment fait un versement de deux mois en un

seul versement sur les 15 mois, mais pour les autres mois, il payait le loyer à chaque fin du mois ;

Pour toutes ces raisons, toutes les demandes du sieur Samaila Issa ne sauraient prospérer en droit, comme indiqué dans nos développements qui suivront :

En effet, dame Amina Mamoudou n'a jamais perçu d'avance à titre de loyers, à fortiori un montant de 10.800.000 FCFA ;

Mieux encore, le sieur Samaila Issa ne fait pas la preuve du paiement d'une quelconque avance à la dame Amina Mamoudou ;

Le sieur Samaila Issa n'a jamais demandé l'avis du bailleur pour transformer le bail à usage d'habitation à un usage professionnel ;

il ne l'a pas non plus informé avant de démolir son immeuble ;

Dans ces conditions, les prétendus frais engagés dans la démolition ou la construction supposée par Samaila Issa, ne sont pas opposables à la dame Amina Mamoudou ;

La jurisprudence est constante en la matière en ce que la condition du remboursement des impenses c'est la preuve du consentement du bailleur et le cout des travaux ;

Or, dans le cas d'espèce, le sieur Samaila Issa ne fait ni la preuve du consentement de dame Amina Mamoudou sur la réalisation des travaux encore moins la preuve du cout des prétendus travaux entrepris ;

- Le remboursement du prix des impenses réalisées par el preneur sur les locaux loués est soumis à la preuve du cout des travaux et du consentement du bailleur à la réalisation desdits travaux (*CA BOBO-DIOULASSO ? BURKINA FASO*), *ch. Com., Arr. 10 juin 2009, Aff. SANOU*

Ismaël C/ COULIBALY Myriam Mamou et CA ZINDER NIGER), ch. Jud., Arr. n°40/bis, 26 jull. 2007, Aff. Liquidation OFEDES C/ Me Diallo Ousmane Me Hama Zada substitué par Edui Moka Avocat à la Cour).

Nonobstant l'absence de la preuve du consentement du bailleur dans le cas d'espèce et celle du cout des travaux, s'agissant d'une démolition partielle, la jurisprudence a conclu dans d'autres décisions que c'est un motif légitime d'expulsion du preneur :

- Pour justifier une expulsion, il n'est pas nécessaire que la démolition entreprise soit totale. La démolition partielle de l'immeuble loué justifie l'expulsion du preneur des lors que le rapport de l'état des lieux, du procès-verbal de constat de démarrage d'exécution des travaux et les photos de constat permettent d'établir que les travaux projetés ont effectivement nécessité la démolition des pans de mur et une saignée importante de la dalle du premier étage ayant entraîné des fissures importantes aux poteaux soutenant la dalle (*CCJA, 3eme ch., Arr. n° 086/2016, 28 avr. 2016, Aff. KOUASSI Koffi Nazaire et 12 autres c/ SIDIBE Sidiki*) ;

Le demandeur ne rapporte aucune preuve de ses allégations sur le montant de 40.000.000 FCFA, qu'il prétend avoir dépensé pour ériger des constructions, mais dans son propre procès-verbal de constat en date du 14 janvier 2019, il ressort clairement qu'un simple dépôt de tas de sable en ces termes « nous constatons également des tas de sable à la devanture de la maison litigieuse » ;

Il prouve à suffisance la démolition partielle de l'immeuble de Amina Mamoudou, faite par lui, qui

ressort également du procès-verbal de constat du 14 janvier 2019 : « nous constatons enfin le toit de la maison a été défait et entrain d'être repris par les manoeuvres » ;

Par ailleurs que le sieur Samaila Issa réclame la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts dit- il pour démolition de ses infrastructures ; Cette demande ne peut également prospérer en droit du simple fait qu'elle n'a pas été caractérisée en l'espèce ;

Mieux encore, il ne fait encore la preuve avoir érigé des constructions sur l'immeuble de la défenderesse, a fortiori demander des dommages et intérêts ;

Le seul responsable de la démolition de l'immeuble appartenant à Amina Mamoudou est Samaila Issa, comme cela ressort de ses propres pièces ;

Or, nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude ;

Il y a lieu de rejeter toutes les demandes, fins et conclusions du sieur Samaila Issa, comme étant mal fondées ;

Madame Amina Mamoudou a subi des préjudices énormes, pour avoir été d'abord injustement attrait par devant la juridiction de céans ;

Elle était obligée de constituer un avocat pour assurer sa défense ;

Mieux encore, la démolition entreprise par Samaila Issa sur son immeuble lui a causé un préjudice matériel important ;

Cette démolition ne saurait être niée par Samaila Issa, puisqu'elle ressort d'ailleurs de son propre procès-verbal de constat dressé par un huissier de justice ;

Il y a lieu ainsi de condamner le sieur Samaila Issa à payer la somme de 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus

Pour sa part, la station ORIBA explique que Le 04 Juin 2018, le sieur Issa Baba Ahmed a acquis un immeuble auprès de dame Amina Mamoudou sis au quartier Yantala de Niamey.

Après l'acquisition de l'immeuble, il fit établir un titre foncier.

Suite à l'établissement du titre foncier, le sieur Issa Baba Ahmed a requis et obtenu le récépissé de déclaration d'ouverture d'un dépôt d'hydrocarbure de 3eme classe n°000069/ MPe/SG/DGH/DRTDH du 15 Janvier 2019 délivré par le Ministre du Pétrole.

Fort de son droit de propriété sur l'immeuble et de l'autorisation administrative, le sieur Issa Baba Ahmed a entrepris les travaux de construction de la Station ORIBA Plateau.

Après avoir édifié la Station ORIBA Plateau, un certain Samaila Issa vint assigner la Station ORIBA Plateau et dame Amina Mamoudou.

Il prétend ainsi avoir subi un préjudice du fait de la violation des conditions de résiliation du bail qui le liait à dame Amina Mamoudou et sollicite la réparation du préjudice subi du fait de cette rupture du contrat.

Dans son exploit d'assignation, il sollicite du Tribunal de Commerce de Niamey la condamnation de Dame Amina Mamoudou et la Station ORIBA Plateau solidairement à lui

payer la somme de quarante millions (40. 000. 000) fcfa à titre de manque à gagner dû à la rupture abusive du contrat et cinquante millions (50. 000. 000) fcfa à titre de dommages et intérêts pour démolition de ses infrastructures.

La Station ORIBA Petroleum estime qu'elle est étrangère au contrat de bail qui lie le sieur Samaila Issa à dame Amina Mamoudou ;

Que l'article 1165 du Code Civil dispose que : « les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121 » ;

L'article 1134.1 du Code Civil souligne le caractère relatif des contrats et leur force exécutoire en disposant que : « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* » ;

Il en est également de l'Acte uniforme révisé portant droit commercial général qui aménage le régime des obligations des parties dans ses stipulations aux articles 101 à 122 ;

Ainsi, aux termes de l'article 109 de l'Acte Uniforme susvisé : « le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés » ;

En l'espèce, le sieur Issa Baba Ahmed a acquis avec dame Amina Mamoudou l'immeuble objet de la parcelle H de l'ilot 2115 sis à Yantala tel que le prouve le contrat de vente immobilière établi par devant Maître Oumarou Mamadou, Notaire à la résidence à Niamey le 04 Juin 2018 ;

Etant propriétaire, il dispose désormais du droit d'user, de jouir et de disposer de l'immeuble sur le fondement de l'article 544 du Code civil ;

En vertu de son droit de propriété sur l'immeuble, il a légalement entrepris des travaux de construction d'une station-service après avoir obtenu le récépissé de déclaration d'ouverture d'un dépôt d'hydrocarbure de 3eme classe n°000069/ MPe/SG/DGH/DRTDH du 15 Janvier 2019 délivré par le Ministre du Pétrole ;

Que le promoteur de la Station ORIBA Plateau n'est pas partie au contrat de bail conclu entre dame Amina Mamoudou et le sieur Samaila Issa ;

Le promoteur de la Station ORIBA Plateau n'a jamais été informé de l'existence d'un contrat de bail avant l'acquisition de l'immeuble ;

Ni le sieur Samaila Issa encore moins dame Amina Mamoudou n'ont informé le promoteur de la Station ORIBA Plateau de l'existence d'un contrat de bail sur ledit immeuble ;

D'ailleurs dans son assignation, le sieur Samaila Issa déclarait : « que malheureusement, pendant que le requérant s'activait à équiper les chambres de la clinique projetée, celui-ci fut surpris de constater que toutes les constructions par lui érigées ont été démolies par une tierce personne » ;

Il ajoute : « qu'après s'être référé à sa bailleuse, cette dernière lui faisait savoir qu'elle a vendu l'immeuble à un monsieur qui voulait ériger une station » (**Ibidem**) ;

Il y a lieu de rappeler au sieur Samaila Issa que le régime de la responsabilité civile suppose à la fois :

- Une faute précise et caractérisée ;
- Un préjudice né, certain, direct et actuel ;
- Un lien de causalité direct et exclusif entre la faute reprochée et le préjudice invoqué ;

Aucun des éléments ne peut être retenu contre le concluant ;

Il ne relève aucune faute du concluant qui n'a fait qu'user de son droit de propriété ;

Il y a lieu de mettre hors de cause la Station ORIBA Plateau.

la Station ORIBA Plateau est totalement étrangère au litige relatif à l'exécution du bail professionnel conclu entre le sieur Samaila Issa et dame Hadjara Amina Mamoudou ;

En dépit de cet état de fait, le sieur Samaila Issa a pourtant assigné la Station ORIBA Plateau ;

Nulle part dans son assignation du 1^{er} août 2019 il ne relève aucun acte matériel imputable à la Station Oriba Plateau qui lui aurait causé préjudice ;

Au contraire, il s'est plaint de la violation des stipulations contractuelles par sa bailleuse, dame Hadjara Amina Mamoudou ;

L'article 15 de la loi n° 2015-23 du 23 avril 2015 portant Code de Procédure Civile dispose que : « l'action malicieuse, vexatoire, dilatoire, ou qui n'est pas fondée sur des moyens sérieux, constitue une faute ouvrant droit à

réparation. Il en est de même de la résistance abusive à une action bien fondée » ;

Ainsi, l'action du sieur Samaila Issa contre la Station ORIBA Plateau est à la fois malicieuse, vexatoire et dilatoire ;

Il y a lieu de condamner le sieur Samaila Issa à verser à la Station ORIBA Plateau la somme de vingt millions (20. 000. 000) à titre de dommages et intérêts pour action malicieuse, vexatoire et dilatoire.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article 108 de l'Acte uniforme révisé portant droit commercial général « *Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses proposés* ».

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

Ainsi, pour bénéficier de l'application des stipulations des articles susvisés, à savoir la poursuite du contrat du bail avec le nouveau bailleur ou le droit au congé, la condition préalablement retenue est la nature professionnelle du bail convenu entre les parties ;

Le bail à usage professionnel, au sens de l'article 103 de l'Acte uniforme est défini en ces termes : « 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 d'un immeuble compris dans le champ de l'application du présent Titre, et une autre

personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux et avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle » ;

Il ressort des stipulations de l'article 103 que le caractère professionnel s'apprécie soit des stipulations du contrat définissant ses termes ou de la nature de l'exploitation à laquelle les locaux sont destinés ;

En l'espèce, aucun écrit ne constate la nature professionnelle du contrat de bail ayant lié le sieur SAMAILA ISSA à dame AMINA MAMOUDOU ;

Il ne rapporte aucune preuve sur le caractère professionnel de leur bail en ce que depuis qu'il a conclu le contrat de bail avec dame AMINA MAMOUDOU, le requérant n'a jamais exploité une activité professionnelle qui soit commerciale industrielle, artisanale ;

Or, c'est à lui qui invoque le caractère professionnel du bail qui le lie à dame AMINA MAMOUDOU d'en rapporter la preuve ;

Nulle part il n'a été question d'un bail à usage professionnel entre les parties, à fortiori, l'installation d'une clinique par Samaila Issa ;

Il ressort d'ailleurs clairement de la sommation de dire, que dame Amina Mamoudou contestait avoir été informée du changement de la destination de l'objet du bail pour y installée une clinique, et pire, dont la démolition entamée par Samaila Issa a été entreprise sans son consentement ;

Bien plus, le contrat de bail en question a été conclu

depuis le mois d'AVRIL 2017 ;

Il a fallu l'année 2019, pour que Samaila Issa projette d'installer une clinique sans préalablement informer la concluante ;

N'ayant jamais consenti au changement de la destination première du contrat de bail, ledit changement n'est guère opposable à dame Amina Mamoudou ;

Monsieur SAMAILA ISSA n'apporte la moindre preuve du caractère professionnel du bail qui l'a lié à dame AMINA MAMOUDOU avant que cette dernière ne vende son immeuble à la station ORIBA ;

C'est donc à tort que ce dernier demande le bénéfice de l'application des stipulations des articles 103 et 110 de l'Acte uniforme révisé portant droit commercial général ;

Des lors que le demandeur ne prouve pas avoir exercé des activités professionnelles depuis son installation dans l'immeuble courant mois d'avril 2017, le contrat est réputé être un bail à usage d'habitation ;

Il y a lieu ainsi de renvoyer les parties devant le tribunal civil.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

- Se déclare incompétent en raison de la nature civile du bail en cause ;
- Renvoie les parties à se pourvoir devant le tribunal civil ;
- Condamne Samaila Issa aux dépens

Avise les parties de leur droit d'interjeter appel de la

présente décision dans un délai de cinq (5) jours à compter de la date de sa notification par dépôt d'acte au greffe du tribunal de céans.

Suivent les signatures du Président et de la Greffière

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 24 Octobre 2019

LE GREFFIER EN CHEF