

Jugement
Commercial
N°179/2020
Du 28/10/2020

CONTRADICTO
IRE

**Madame Sadou
Maimouna
contre
Etablissement
Tourca**

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 OCTOBRE 2020

Le Tribunal en son audience du Treize Deux mil Vingt en laquelle siégeaient Monsieur **Souley Moussa, Président**, Madame **DIORI MAIMOUNA ET MONSIEUR IBBA HAMED IBRAHIM**, **Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maître **Moustapha Amina**, **Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Entre

Madame Sadou Maimouna

Née le 12 mai 1962 à Lagos/Nigeria, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, Quartier poudrière, assistée de maître Aliou Adam, avocat a la cour;

Demandeur d'une part ;

Et

Etablissement Tourca :

Sis à Niamey, quartier Riyad, représentés par Monsieur Gozel Yacup de nationalité turque, né le 1^{er} janvier 1976 à Erelie (TURQUIE), domicilié à Niamey assisté de la SCPA LBTI et PARTENERS, avocats associés à la cour, 86, avenue du Diamangou, rue PL.34. BP. 343 Niamey ;

Défendeur d'autre part ;

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux ;

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date de 27/07/2020 de Maître Abdou Hamidou Ali, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, la nommée Madame Sadou Mamadou née Shakhra Nifawoshe Abudu a assigné les établissements Toruca, représentés par Monsieur Yacup Gozel devant le Tribunal de céans à l'effet de s'entendre dire qu'il y'a violation des clauses du contrat de bail professionnel du 19 novembre 2011 en ses articles 6, 8 (bis) et 19 et violation des articles 1134 du code civil, 121 et 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AUDCG) ; prononcer la résiliation de ce bail et ordonner leur expulsion des lieux et tous occupants de leur chef sous astreinte de un million par jour de retard ; condamner au bailleur la somme de 20 millions de F CFA à titre de dommages et intérêts et toute causes confondues ; ordonner

l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sur minute et avant enregistrement, nonobstant toute voie de recours, en application de l'article 51 du nouveau code de commerce.

La demanderesse, par la voix de son conseil, expose que par acte sous-seing privé en date du 11 novembre, elle a donné à bail aux Ets Tourca, un immeuble à usage de dépôt à Niamey, d'une superficie de 7.502 m², Rue de la Corniche. Le bail est conclu pour une durée de dix (10) ans entières et consécutives à compter du 19 novembre 2011 assorti d'une clause de tacite reconduction. Aux sens de l'article 4 de ce contrat, le preneur à l'obligation de payer un loyer mensuel de cent cinquante mille francs (150.000 F) CFA suivant une échéance annuelle. Lors d'un constat effectué le 21 décembre 2019, de manière contradictoire, elle a constaté l'existence d'une unité industrielle de fabrication de biscuit sur les lieux, et diverses autres constructions notamment, deux ateliers métalliques et des logements, alors que le contrat a pour objet le dépôt des biens mobiliers. Les eaux usées de l'unité industrielle détérioraient l'immeuble au point de rendre inexploitable une partie comme jardin. Elle précise que ces travaux n'ont jamais reçu son accord exprès et violent les termes et violent les dispositions de l'article 7 du contrat. Par ailleurs, les établissements Tourca ont à leur tour sous-traité les locaux au restaurant Turkish Tuken qui y a installé les ateliers métalliques à son insu en violation des dispositions de l'article 121 du code de l'AUDCG. Elle demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner leur expulsion des lieux et tous occupants de leur chef sous astreinte de un million par jour de retard et de les condamner à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes confondues.

En réplique, les Ets Tourca, par le biais de leur conseil, expliquent que le terrain objet du bail, propriété de la requérante, était un terrain vide qui servait de dépotoir et jonché d'immondices. De convention expresse, ils ont été autorisés à procéder à l'aménagement du terrain et à y édifier toute construction nécessaire à sa mise en valeur. Ces investissements, aménagements, embellissement et améliorations resteront propriété du preneur et la bailleuse s'est engagée supporter l'intégralité des sommes investies par le locataire à la fin du bail. De même, en cas de vente des locaux avant l'arrivée du terme, un droit de

préemption leur est reconnu à condition que les prix soient égaux.0 Fort de ces dispositions conventionnelles, ils ont entrepris des constructions et aménagements estimés à plus de deux cent millions (200.000.000) de francs pour donner aux lieux loués la configuration actuelle. Depuis lors, Madame Sadou a cherché vainement la moindre faille pour invoquer la clause résolutoire en vue de bénéficier gracieusement des aménagements réalisés. Par lettre en date du 09 mai 2017, elle accusait à tort d'avoir sous-loué les locaux à une usine de fabrication de biscuits et d'avoir occupé les terrains au-delà des dimensions prévues dans le contrat. Ils précisent que le terrain sert présentement l'entreposage des marchandises tel que prévu dans le contrat et partie est utilisée pour la restauration par que le restaurant Turkish Tuken qui appartient au même promoteur. L'existence d'une machine de fabrication de gâteaux Rama sur les lieux loués à usage professionnel ne constitue pas ainsi une sous-location. Ils concluent qu'ils se sont toujours acquittés du paiement du loyer à terme échu. Ils prétendent que toutes les demandes de Madame Sadou sont infondées. Ils soulèvent l'exception d'incompétence du tribunal de céans car l'article 24 du contrat qui a prévu qu'en cas d'échec de la procédure amiable ils doivent saisir le tribunal de grande instance hors classe de Niamey. Au subsidiaire, ils demandent de déclarer l'action de Madame Sadou irrecevable pour défaut de personnalité juridique car, soutiennent-ils, ils n'ont aucune existence juridique et dépourvus de droit d'agir au sens des dispositions de l'article 12 de code de procédure civile. Par ailleurs, ils rappellent que le 09 avril 2109 ils ont signé un procès verbal de conciliation qui vaut titre exécutoire ayant même valeur qu'un jugement. Ils l'autorité de la chose jugée attachée au PV de conciliation judiciaire n° 012/2109 du 09 avril 2019 demandent au tribunal de débouter la demanderesse de l'ensemble de ses demandes et de la condamner reconventionnellement à leur payer la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

DISCUSSION

En la forme

Sur la compétence du Tribunal de céans

Attendu que les établissements TOURCA soulèvent l'exception d'incompétence du tribunal de céans ; Qu'ils invoquent les dispositions de

l'article 24 du contrat qui stipule qu' «...en cas d'échec de la procédure amiable ci-dessus mentionnée, les parties pourront saisir le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey » ;

Attendu, cependant, que depuis l'avènement 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 le tribunal de grande instance hors classe de Niamey est dessaisi de la matière commerciale au bénéfice du tribunal de commerce ; Que en son article 90 de la loi n° loi n° 2019-01 du 30 avril 2019 modifiant la loi n° 2015-08 susvisée prévoit que jusqu'à l'installation effective des tribunaux de commerce et des chambres commerciales spécialisées, leur compétence est exercée par les tribunaux de grande instance et les chambres civiles et commerciales des cours d'appel compétentes ; Que les affaires pendantes devant les juridictions de droit commun seront transmises aux juridictions commerciales compétentes dès leur installation ; Que c'est ainsi que, dès l'installation du tribunal de commerce de Niamey, le TGI/HC/NY est dessaisi de toutes les procédures en matière commerciale au profit du tribunal de céans ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de rejeter l'exception d'incompétence ainsi soulevée ;

Sur l'irrecevabilité de l'action intentée contre les Ets TOURCA pour défaut de personnalité juridique

Attendu que les Ets TOURCA soulèvent l'irrecevabilité de l'action de la Dame SHAKRAH aux motifs qu'ils n'ont pas la personnalité juridique ;

Attendu la personnalité juridique s'entend de l'aptitude à être sujet de droit qui est reconnue de plein droit et sans distinction aux personnes physiques et morales (lexique des termes juridiques, Dalloz, 15^{ème} édition) ;

Attendu que l'article 1^{er} alinéa 2 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AUDCG) place et régit les personnes physiques qui ont opté pour le statut d'entrepreneur au même rang que les commerçants personnes physique ;

Attendu que Monsieur Yacup Gozel a créé les Etablissements TOURCA en entreprenant individuel ; Qu'il a toujours accomplis les transactions commerciales et signé les actes juridiques sous la qualification d'Etablissements TOURCA comme l'attestent les conventions de bail les liant à Madame Sadou,

les copies des chèques versées au dossier, les correspondances, les procès-verbaux de remise de lettre et les procès-verbaux de constat d'huissiers établis en leurs requêtes et le procès-verbal de conciliation judiciaire produits au dossier ;

Attendu qu'en l'espèce, les Ets TOURCA accomplissent des actes de commerce et en font une profession habituelle par l'achat et la revente des meubles ; Qu'ils sont ainsi soumis à l'AUDCG qui les régit ; Que leur personnalité juridique évidente ; Qu'il y'a de lors lieu de rejeter cette exception comme étant mal fondée ;

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

Attendu que les Ets TOURCA invoquent la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée fondée sur le PV de conciliation judiciaire n° 12 en date du 09 avril 2020 signé par les parties ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 1351 du code civil, l'autorité de la chose jugée ne s'applique qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet d'un jugement ; Que la conciliation n'est pas un jugement ; Qu'il y'a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir comme étant injustifiée ;

Sur la recevabilité l'action de Dame SHAKRAH

Attendu que Madame Sadou a introduit son action dans les forme et délai prévus par la loi ; Qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Au fond

Sur la résiliation du bail

Attendu que Madame Sadou demande la résiliation du bail professionnel du 11 novembre 2011 ; Qu'elle invoque la violation répétée des clauses du contrat ;

Attendu que l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général prévoit que le non-respect des clauses et conditions du bail entraîne la résiliation ; Qu'aux termes de l'article 121 du même acte : « sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit. A défaut, la sous-location lui est inopposable » ;

Attendu que le constat effectué le 21 décembre 2019 de manière contradictoire révèle l'existence d'une unité industrielle de fabrication de biscuit sur les lieux, et diverses autres constructions notamment, deux ateliers

métalliques et des logements, alors que le contrat a pour objet le dépôt des biens mobiliers ; Que ces travaux n'ont jamais reçu l'accord expresse de la propriétaire conformément aux dispositions de l'article 7 du contrat et violent les termes du contrat ; Qu'en outre, les ateliers métalliques créés sur les lieux résultent d'une sous-location, sans autorisation expresse du bailleur ;

Attendu que la demanderesse a mis en demeure les Ets TOURCA de mettre fin à ces violations dans un délai d'un mois (30 jours) à compter de sa notification conformément à aux dispositions de l'article 133 de l'AUDCG en vain ; Que Madame Sadou est en droit de résilier le contrat de bail qui les lie ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que Dame SHAKRAH demande au Tribunal de condamner les Ets TOURCA à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que les Ets TOURCA n'ont pas respecté les clauses contractuelles par la modification du bail et la sous location des locaux sans aucune autorisation de la propriétaire ; Que sa demande de dédommagement est ainsi fondée en droit ; Qu'il y a, dès lors, lieu de fixer le montant des dommages et intérêts à la somme raisonnable de 5.000.000 F CFA et de condamner les Ets TOURCA à la lui payer en application des dispositions de l'article 1147 du code civil ;

Sur les dépens

Attendu que les établissements TOURCA ont succombé au procès ; Qu'il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

- ✓ Rejette l'exception d'incompétence soulevée par les Établissements TOURCA ;
- ✓ Rejette, en outre, la fin de non-recevoir pour défaut de personnalité juridique soulevée par les requis ;
- ✓ Dit qu'il n'y a pas autorité de la chose jugée ;
- ✓ Déclare recevable l'action intentée par Madame Sadou Mamadou, née Shakrah Anifawoshé Abudu régulière ;

Au fond

- ✓ Prononce la résiliation du bail du 19 novembre 2011 pour fait des Établissements TOURCA ;
- ✓ Ordonne leur expulsion ainsi que de tous occupants des lieux de leur chef ;
- ✓ Les condamne à payer à Madame Sadou Mamadou, née Shakrah Anifawoshé Abudu la somme de 5.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;
- ✓ Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
- ✓ Les condamne en outre aux dépens ;

Aviser les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, à compter du prononcé du présent jugement, pour interjeter appel devant la chambre commerciale spécialisée de la cour d'appel de Niamey par dépôt d'acte d'appel au greffe tribunal de commerce de Niamey.

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

Suivent les signatures

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 17 Novembre 2020

LE GREFFIER EN CHEF