

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 162
du 27/08/2025**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Monsieur Amssa Dipama

C/

Monsieur Sawadogo
Baouné Mahamadou

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique du vingt-sept août deux mil vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par **Madame Maimouna Oumarou Ibrahim**, Juge au Tribunal ; Président, en présence de **Nana Aichatou Issoufou et Issaka Oumarou**, juges consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de **Souley Abdou**, Greffier, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Monsieur Amssa Dipama, né le 28/04/1967 à Tanghim/BF, de Nationalité burkinabè, commerçant demeurant à Niamey/quartier Koubia, tel. : 88.14.54.20 ;

**DEMANDEUR
D'UNE PART**

ET

Monsieur Sawadogo Baouné /quartier Koubia, tel. : 89.36.28.38 ;

**DEFENDEUR
D'AUTRE PART**

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 22 Mai 2025, Monsieur AMSSA DIPAMA a fait assigner Monsieur Sawadogo devant ce tribunal afin de :

- Constater le trouble de jouissance dont il est victime ;
- Ordonner à M. Sawadogo l'arrêt de tout trouble de jouissance ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme in globo de 30.000.000 Fcfa pour toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel ou opposition sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner le requis aux dépens ;

A l'appui, il explique que par un contrat verbal de bail M. Sawadogo, propriétaire d'un local à usage de Bar-Restaurant au quartier Lossogoungou, suite à des difficultés, lui donnait ledit local en location moyennant un loyer mensuel de 100.000 Fcfa par mois.

Il affirme, qu'en reprenant la gestion du Bar-Restaurant, il a procédé à la mise en état du local et l'approvisionnement en biens de consommation en investissant 14 millions de Fcfa qui a permis en une année de relancer véritablement le Bar Restaurant en faillite.

Il ajoute que s'étant renseigné sur la gestion et les recettes du Bar, M. Sawadogo a procédé unilatéralement à l'augmentation du loyer en le rehaussant à 150.000 Fcfa et lui donnait une année pour quitter les lieux ; que le temps qui lui ait imparti ne lui permettra pas de récupérer son investissement.

Il rajoute avoir proposé à M. Sawadogo de lui rembourser son investissement ou la prolongation de la durée du bail de 5 à 7 ans pour lui permettre de récupérer son investissement.

Il fait remarquer qu'un an plus tard, M. Sawadogo décida encore de rehausser unilatéralement le loyer de 100.000 Fcfa, le rehaussant ainsi à 250.000 Fcfa ; ce qu'il accepta bon gré malgré et contre toute attente ce dernier revient à la charge en lui notifiant qu'il compte vendre le local et qu'il doit le libérer ;

Il précise qu'en vertu des articles 1134 et 1135 du Code Civil, M. Sawadogo ne respecte pas ses obligations ; que son attitude lui trouble la jouissance du local au point d'impacter sur ses ventes et lui causer préjudice : d'où il réclame des dommages et intérêts en vertu de l'article 1384 du Code civil d'un montant de 30.000.000 Fcfa ;

Dans ses conclusions en défense du 19 Juin 2025, M. Sawadogo soulève en la forme et au préalable l'exception de caution *judicatum solvi*. Il soutient que le

demandeur étant de nationalité burkinabé ainsi qu'il ressort de son assignation, il est dès lors étranger au sens des articles 117 et 118 du Code de procédure civile ; il est tenu par conséquent de fournir une caution suffisante pour couvrir les éventuels dommages et intérêts que son action pourrait causer au défendeur ;

Il sollicite ainsi de fixer cette caution à la somme de 20.000.000 Fcfa à payer dans un délai que le tribunal fixera ;

Au fond, M. Sawadogo conclut au rejet de la demande de condamnation au paiement de dommages et intérêts fondée sur l'article 1384 du code civil. Il fait valoir que la responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde, sur laquelle est fondée l'action du demandeur repose sur trois conditions cumulatives : il faut un dommage causé par une chose inanimée ; il faut que la chose ait joué un rôle actif dans la réalisation du dommage et que le gardien de la chose est responsable du dommage.

Il soutient qu'en tout état de cause, il est obligatoire pour celui qui demande la réparation d'un préjudice de prouver la faute, cause du préjudice et surtout le lien de causalité entre la faute et le préjudice ; qu'en application de l'article 1315 du code civil, il plaira au tribunal de constater que M. Amssa Dipama n'a versé aucune pièce au dossier qui prouve qu'il a subi un préjudice du fait d'une chose dont il avait la garde.

Il fait remarquer qu'en outre, le fait de ne pas s'entendre avec le propriétaire d'un fonds de commerce pris en location gérance sur la durée d'un nouveau bail ne saurait en aucun cas constituer un trouble de jouissance : d'où il sollicite du tribunal de rejeter la demande de condamnation à paiement de dommages et intérêts comme étant mal fondée ;

M. Sawadogo conclut en outre à l'inopposabilité des pièces versées au dossier par le demandeur ; entre autres : « Situation de l'investissement dans le Bar-restaurant Bénisse », « Liste des tâches des activités du Bar restaurant » et « un lot de pièces correspondant au détail des dépenses réalisées » ; pièces versées pour certainement justifier les 14 millions.

Il clame que le preneur ne peut prétendre obtenir un remboursement des frais entrepris pour la construction et aménagements réalisés dans les lieux pris à bail que s'il avait obtenu l'autorisation préalable du bailleur en vertu de l'article 131 de l'AUDCG ; que le procès-verbal d'inventaire de biens en date du 26 Mai 2025 dressé en présence de M. Amssa Dipama prouve à suffisance que le local était entièrement équipé avant la mise en location gérance ; que les travaux de tapisserie, d'électricité, de peinture ne sont que des travaux embellissant qui n'ont pas la valeur de gros œuvres dont la charge incombe au propriétaire ; qu'en cette espèce le locataire gérant qui a exécuté des travaux d'embellissement sans l'autorisation préalable du propriétaire ne peut en aucun cas prétendre au remboursement à la fin du bail ; que les reçus et factures versés au dossier ont été conçus pour les besoins de la cause dès lors qu'en plus d'être dépourvu de tout

caractère contradictoire, ils ne sont pas signés ni estampillés le cachet payé ; qu'en tout état de cause, il ne peut être demandé au propriétaire, le paiement des travaux exécutés dans un local donné à bail sans son autorisation préalable : d'où il sollicite du tribunal de rejeter toutes les demandes formulées par M. Amssa Dipama en ce qu'elles sont mal fondées ;

Reconventionnellement M. Sawadogo conclut à la condamnation de M. Amssa Dipama pour faute en vertu de l'article 15 du Code de procédure civile ; dont il en ressort que toute action ne se fondant pas sur des moyens sérieux est sanctionnée par la condamnation de son auteur pour faute ; qu'en l'espèce M. Amssa qui allège d'un trouble, n'a pu verser aucune pièce pour justifier les faits allégués ; que par ailleurs l'article 392 du même code prévoit le paiement des frais exposés et non compris dans les dépens : d'où il y a lieu de condamner ce dernier à payer la somme de 5.000.000 Fcfa pour procédure vexatoire et abusive et 1.500.000 Fcfa à titre de frais irrépétibles.

Dans ses conclusions responsives en date du 11 Juillet 2025, M. Amssa Dipama conclut d'abord au rejet de l'exception judicatum solvi soulevée par M. Sawadogo en soutenant qu'en vertu de l'article 4 de la convention générale de coopération en matière de justice signée entre la Haute-Volta (Burkina Faso) et le Niger, il est exempté du paiement de la caution.

Relativement au prétendu Fonds de commerce donné en location gérance, M. Amssa soutient que le local que M. Sawadogo avait mis à sa disposition, tel qu'il se présentait, était insusceptible d'être qualifié de fonds de commerce au moment de l'entrée en jouissance du bail ; que la location gérance d'un fonds de commerce suppose le transfert d'une activité professionnelle fonctionnelle à un tiers ; qu'en l'espèce il n'y avait aucune activité sur les lieux au moment de la conclusion du contrat : d'où il sollicite du Tribunal de constater l'existence d'un contrat de bail à usage professionnel.

Relativement à la prétendue absence d'autorisation pour entreprendre des travaux, M. Amssa fait valoir qu'il est constant que sans l'autorisation et l'acceptation préalable du bailleur, il n'aurait jamais pris le risque d'investir toutes ses économies dans un local totalement en ruine ; que rien que les visites récurrentes de M. Sawadogo auraient pu permettre à ce dernier de réagir pour s'opposer aux travaux de construction ; que d'ailleurs ce sont ces visites qui l'ont poussé à vouloir espionner la comptabilité et exiger la revue brusque du prix du loyer.

Relativement au trouble de jouissance, M. Amssa soutient que de toute évidence et au mépris de toutes les règles de bon sens, M. Sawadogo ne veut pas le laisser récupérer tout ou partie des fruits de son investissement avant de commencer à parler d'augmentation du prix du loyer ; que ce dernier veut avoir : « le beurre et l'argent du beurre » ; que la tentative d'augmentation du loyer semble être une ruse pour mettre fin au contrat sans payer au locataire une indemnité d'éviction ou des dommages et intérêts.

Concernant la réparation du préjudice subi, M. Amssa argue qu'il n'est pas contesté qu'il a investi tout son argent ; que les visites avec les potentiels acquéreurs du local sont de plus en plus fréquentes voire intolérables ; que l'augmentation unilatérale du loyer compromettant ainsi l'amortissement de l'investissement qu'il a réalisé ; que si M.Sawadogo persiste à vouloir l'empêcher de jouir des lieux, il doit réparer tout préjudice qui en résulterait ; que si le contrat n'existe plus par la simple volonté du défendeur, ce dernier doit en conséquence réparer le préjudice qu'il a causé : d'où en application des articles 1382 et suivants du code civil, il doit être condamner à réparer l'ensemble du préjudice subi.

Concernant la demande reconventionnelle, il argue qu'il a scrupuleusement respecté les termes du contrat, qu'il n'a commis aucune faute dans l'exécution du contrat de bail ; qu'il a même versé plusieurs mois de loyer à l'avance ; qu'il convient de rejeter la demande reconventionnelle.

Dans ses conclusions d'instance en duplique du 18 juillet 2025, M. Sawadogo conclut d'abord au bien-fondé de la nature de fonds de commerce. Il fait valoir qu'il ne ressort nullement de la définition de la location gérance donnée par l'article 138 al.3 de l'AUDCG que celui-ci doit être opérationnel au moment de sa mise en location gérance ; qu'il est constant que le local pris en bail était exploité à des fins commerciales avec toutes ses commodités ; qu'en effet l'état prétendument vétuste des objets trouvés sur place n'ôte pas au bail sa nature dès lors que les éléments constitutifs du fonds de commerce que sont les éléments corporels et incorporels existent ; que d'ailleurs c'est sous le nom commercial : « BENISSE » lui appartenant que le locataire gérant a poursuivi ses activités commerciales ; que contrairement à ce que prétend le demandeur, il ne peut être retenu en cette espèce qu'il s'agit d'un bail à usage professionnel : d'où il plaise au tribunal de retenir qu'il s'agit d'un contrat de location gérance.

M.Sawadogo conclut ensuite au bien-fondé de l'inopposabilité du coût des travaux effectué par M. Amssa. Il clame que l'autorisation et l'acceptation préalable du propriétaire pour les travaux effectués ne se présume pas, cela se prouve ; que le locataire ne peut opposer les frais au bailleur que lorsque ce dernier y a formellement consenti : d'où il sollicite du Tribunal de dire que le coût des travaux exécutés ne lui sont opposables.

DISCUSSION :

Les deux parties ont conclu par leurs avocats respectifs, qui les ont en outre représentées à l'audience ; il sera ainsi statué par jugement contradictoire.

Sur l'exception de caution judicatum solvi :

Aux termes des articles 117 et 118 du Code de procédure civile, le défendeur a le droit de demander avant toute autre exception que la juridiction saisie condamne le

demandeur étranger à verser la caution *judicatum solvi*, sauf pour l'étranger de prouver l'existence d'une convention de réciprocité ou accords internationaux qui l'en exonèrent ou encore s'il prouve qu'il possède des biens immeubles au Niger susceptibles de garantir le paiement des condamnations qui peuvent être prononcées contre lui;

Il s'en déduit que pour obtenir dispense du paiement de la caution *judicatum solvi*, il incombe au demandeur étranger de produire le texte de l'accord dont il souhaite en tirer bénéfice mais également de son applicabilité par son propre pays conformément à l'article 171 de la Constitution, aux termes duquel : « *les traités ou accord régulièrement ratifiés ont dès leur publication une autorité supérieure à la loi, sous réserve pour chaque accord ou traité de son application par l'autre partie* » ;

En l'espèce, le demandeur qui est de nationalité burkinabè produit au dossier une convention générale de coopération en matière de Justice passée entre son pays, le Niger et 10 autres pays de la sous-région. L'article 4 de cette convention dispose : « les ressortissants de chacune des hautes parties contractantes auront, sur le territoire des autres, un libre et facile accès auprès des tribunaux tant administratifs que judiciaires, pour la poursuite et la défense de leurs droits. Il ne pourra notamment, leur être imposé ni caution, ni dépôt, sous quelque dénomination que ce soit, à raison soit de leur qualité d'étranger, soit du défaut de domicile ou de résidence dans le pays (...) » ;

Il s'ensuit qu'en application de l'article 4 de cette convention, il convient de rejeter l'exception de *Judicatum Solvi* soulevée par M. Sawadogo ;

Sur la nature du contrat litigieux

Il ressort des pièces du dossier que le contrat conclu entre les parties en litige est verbal. M. Sawadogo a mis à la disposition de M. Amssa une villa qu'il exploitait en Bar Restaurant dénommé : « BENISSE » en raison de paiement un loyer de 100.000 Fcfa par mois ;

Reprenant la gestion du Bar Restaurant BENISSE, M. Amssa avait réfectionné les lieux en investissant une forte somme d'argent pour la mise en état du local et l'approvisionnement en biens de consommation ;

Il faut relever qu'aux termes de l'article 138 al.2 de l'Acte uniforme portant droit commercial général : « La location Gérance est une convention par laquelle le propriétaire du fonds de commerce, personne physique ou morale, en concède la location, en qualité de bailleur, à une personne physique ou morale, locataire-gérant, qui l'exploite à ses risques et périls (...) » ;

Tandis que le bail à usage professionnel est défini à l'article 103 du même Acte Uniforme comme étant : « (...) 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 champs d'application du présent titre, et une autre personne

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

Il en découle de ce qui précède que le contrat en cause est un contrat dont une personne autre que le propriétaire du Bar-Restaurant (M. Amssa DIPAMA), exploite le fonds de commerce à ses risques et périls moyennant un loyer : c'est donc un contrat de location gérance ;

En l'espèce, les éléments mobiliers corporels et incorporels entre autres le nom du Bar-Restaurant, la clientèle acquise, les équipements du fonctionnement même s'ils sont vétustes, appartiennent toujours à M. Sawadogo ;

Ainsi, ce contrat bien qu'étant verbal et qu'il n'a pas été publié, aura pour seul effet d'autoriser l'action des tiers à l'encontre du loueur (CA Abidjan, Arrêt N°263 du 25 Fév. 2005, Ohadata 07-32) ;

D'où, contrairement à ce qu'estime le demandeur M. Amssa, il s'agit non pas d'un bail à usage professionnelle mais d'une location gérance d'un fonds de commerce, en l'occurrence un Bar-Restaurant ;

SUR LE TROUBLE DE JOUISSANCE ET PAIEMENT DES DOMMAGES ET INTERETS

Il convient de préciser qu'il y a trouble de jouissance dans un contrat de location-gérance quand le bailleur cause directement un trouble à la jouissance paisible du fonds de commerce loué : par exemple en s'immisçant dans la gestion du fonds ou en y exerçant une activité concurrente, ou encore en mettant pas à disposition du locataire-gérant tous les éléments nécessaires à sa bonne exploitation ;

En l'espèce le fait pour M. Sawadogo, bailleur, de procéder unilatéralement à l'augmentation du loyer en le rehaussant à 100.000 Fcfa à 150.000 Fcfa et de 150.000 Fcfa à 250.000 Fcfa et le fait de notifier à M. Amssa qu'il compte vendre le local et qu'il doit le libérer, ne saurait constituer un trouble de jouissance ; le fait aussi pour M. Amssa de ne pas s'entendre avec M. Sawadogo sur la durée d'un nouveau bail ne saurait en aucun cas constituer un trouble de jouissance ;

Il convient de relever, par ailleurs, que l'article 1384 du Code Civil pose le principe de la responsabilité civile des personnes pour le dommage causé par des tiers ou des choses sous leur garde ; il établit notamment les régimes de responsabilité pour les parents du fait de leurs enfants et les commettants du fait de leurs préposés ;

En l'espèce M. Amssa fonde son action non seulement sur un article 1384 inopérant mais aussi il ne fait pas ressortir les (3) trois conditions cumulatives de la responsabilité du fait des choses : le dommage causé par une chose, le rôle actif joué par

la chose dans la réalisation du dommage et la responsabilité du gardien de la chose pour le dommage causé ;

Pour admettre la responsabilité civile d'une manière générale : il faut qu'il y ait une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage ;

A l'analyse des pièces du dossier, il n'y a aucune pièce qui prouve que M. Amssa a subi un préjudice du fait d'une chose ;

Les pièces versées au dossier par M. Amssa pour justifier les quatorze (14) millions notamment : « Situation de l'investissement dans le Bar-restaurant Bénisse », « Liste des taches des activités du Bar restaurant » et « le lot de pièces correspondant au détail des dépenses réalisées » ; sont des documents domestiques , non contradictoires, non signés ni estampillés de cachet payé et n'ont donc pas de force probante ; ces documents sont inopposables à M. Sawadogo d'autant plus M. Amssa a exécuté ces travaux d'embellissement sans son autorisation préalable ;

De tout ce qui précède, il en découle que la réclamation de M. Amssa consistant au paiement des dommages et intérêts en vertu de l'article 1384 du Code civil d'un montant de 30.000.000 Fcfa est mal fondée ; par conséquent, il en sera débouté ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Reconventionnellement M. Sawadogo demande la condamnation de M. Amssa Dipama en vertu de l'article 15 et 392 du Code de procédure civile au paiement de la somme de 5.000.000 Fcfa pour procédure vexatoire et abusive et 1.500.000 Fcfa à titre de frais irrépétibles ;

L'article 15 sus visé dispose « l'action malicieuse, vexatoire, dilatoire, ou qui n'est pas fondé sur des moyens sérieux, constitue une faute ouvrant droit à réparation... » ;

En application de cet article le droit à réparation n'est ouvert qu'à certaines conditions ;

Qu'en l'espèce, en assignant M. Sawadogo devant le Tribunal de Commerce, M. Amssa n'a fait qu'exercer son droit, qu'il convienne dès lors de rejeter la demande reconventionnelle de M. Sawadogo ;

SUR LES DEPENS

En vertu de l'article 391 du Code de procédure civile, la partie qui succombe à l'instance sera condamnée aux dépens ; il convient par conséquent de condamner M. Amssa DIPAMA à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

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

EN LA FORME

- Reçoit l'exception de caution judicatum solvi ;
- La rejette comme étant mal fondée ;
- Reçoit l'action de M. Amssa Dipama, comme régulière ;

AU FOND

- Dit que le contrat litigieux est un contrat de location gérance d'un fonds de commerce et non un contrat de bail à usage professionnel ;
- Dit qu'il n'y a pas trouble de jouissance ;
- Déboute M. Amssa Dipama de toutes ses demandes ;
- Rejette la demande reconventionnelle de M. Sawadogo ;
- Condamne M. Amssa Dipama aux dépens ;

Droit d'appel : 8 jours à compter de la signification devant la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey par déclaration écrite ou verbale, ou par acte d'huissier au greffe du tribunal de céans.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE