

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N°258
Du 17/12/2024

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Mr Khaled Amdou
Seydou

C/

Liptinfor Niger SA

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique du vingt-quatre décembre deux mil vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **Maimouna Nouhou Kouloungou**, Juge au Tribunal ; **Président**, en présence de Messieurs **Maimouna Idi Malle** et Liman Harissou Bawada Juges Consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **ABDOU NAFISSATOU**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Mr Khaled Amdou Seydou : né le 21 avril 1993 à Niamey, demeurant à Niamey, quartier Bassora, tel : 89.77.74.24, assisté de Me Ibrahim Kountché Fatchima, Avocate à la Cour.

DEMANDEUR
D'UNE PART

ET

Liptinfor Niger SA : Société Anonyme dont le siège social est à Niamey, Boulevard Mali Béro, tel : 20.75.26.80/81, BP : 2840 Niamey-Niger, représentée par son Directeur Général **Mr Olivier de Boisset**, assistée du cabinet Ibrahim Djermakoye.

DEFENDERESSE
D'AUTRE PART

Par assignation en date du 04 octobre 2024, le nommé Khaled Amadou Seydou, assisté de maître Ibrahim Kountché Fatchima, avocate à la cour, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey la société LIPTINFOR NIGER SA, représentée par son Directeur Général le nommé Olivier Boisset, assistée du cabinet Ibrahim Djermakoye, à l'effet de :

- S'entendre venir la société LIPTINFOR NIGER SA représentée par son Directeur Général ;
- S'entendre constater que la résiliation brusque et unilatérale du contrat de bail à usage professionnel par la société LIPTINFOR NIGER SA sans préavis ;
- S'entendre condamner à payer la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) F CFA pour occupation téméraire du matériel non dégagé sur le local loué ;
- S'entendre condamner au paiement des quatre (4) années à courir à savoir 2024, 2025, 2026, 2027 correspondants à la somme de quatre million huit cent mille (4.800.000) F CFA ;
- S'entendre condamner la société LIPTINFOR NIGER SA à payer la somme de cinquante millions (50.000.000) F CFA à titre des dommages et intérêts ;
- S'entendre la condamner aux entiers dépens ;

FAITS

Par contrat de bail à usage professionnel en date du 1^{er} décembre 2022, le nommé Khaled Seydou donnait en location une partie de son terrain sis à Niamey au quartier Talladjé à la société LIPTINFOR NIGER SA en vue de l'exploitation d'un espace commercial pour une durée de cinq (5) années avec un loyer annuel de million deux cent mille (1.200.000) francs ;

Après une année d'exécution dudit contrat, le 29 décembre 2023, la société LIPTINFOR NIGER SA a commis un huissier de justice pour remettre à son bailleur une lettre de résiliation en date du 26 décembre 2023 mettant fin au contrat à compter du 1^{er} janvier 2024 ;

Estimant cette rupture du contrat abusive, KHALED SEYDOU saisissait le tribunal de céans d'une action en responsabilité.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le requérant par le biais de son conseil sollicite du tribunal de constater la résiliation brusque et unilatérale du contrat de bail ;

Qu'il soutienne que la société preneuse n'a pas respecté les stipulations de leur contrat notamment les article 3 et 5 qui fixent respectivement la durée et les conditions dans lesquelles la rupture anticipée dudit contrat peut intervenir ; que

cette dernière lui a notifié un préavis le 29 décembre 2021 avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2022 ; qu'en agissant ainsi LIPTINFOR viole les dispositions du contrat de bail

Qu'elle sollicite également la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 1.500.000 F CFA à titre d'occupation téméraire, 4.800.000 F CFA au titre des années de loyers à courir et 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il explique que jusqu'au 05 mars 2024, la société LIPTINFOR n'a pas libéré les lieux, car il s'y trouvait ainsi qu'il résulte du constat d'huissier versé au dossier, des objets lui appartenant ;

Qu'il indique en outre que la rupture abusive du contrat expose la requise au paiement des loyers de 2024,2025 ,2026,2027, ainsi que des dommages et intérêts ;

Qu'il invoque les dispositions de l'article 1134 du code civil et celles de l'article 101 alinéa 1^{er} relatif au droit commercial général ;

Suivant conclusions en réponse en date du 28 octobre 2024, la défenderesse sollicite, par la voie de son conseil, de dire et juger que la résiliation est régulière et de rejeter conséquemment toutes les demandes, fins et conclusions du demandeur au motif qu'elle a respecté les dispositions de l'article 5 du contrat de bail ,en donnant au bailleur un préavis d'un mois à compter du 1^{er} janvier 2023 ; que le refus par celui-ci de prendre le loyer dudit mois ne saurait rendre abusive la résiliation anticipée du bail ;

Qu'il ajoute que même dans le cas où ladite résiliation anticipée serait abusive, LIPTINFOR SA ne peut être condamnée au paiement d'un montant qui dépasserait l'équivalent d'un mois de loyer correspondant à la période de préavis ;

Qu'il précise que s'agissant de l'indemnité d'occupation, un procès-verbal de constat d'huissier dressé par ses soins a prouvé qu'aucun de ses équipements n'est resté sur le terrain objet du bail à la date de la résiliation ; qu'elle invoque, enfin, l'article 15 du code de procédure civile pour réclamer la somme de dix millions (10.000.000) F CFA pour action abusive et vexatoire ;

Par en réplique en date du 06 novembre 2024, le demandeur, après avoir rappelé l'essentiel des moyens contenus dans ses premières écritures, indique que contrairement à ce que soutienne la société LIPTINFOR NIGER SA, le délai de préavis qu'elle devait respecter allait être au plus tard le 1^{er} décembre 2023 pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2024 ; que le constat d'huissier versé par LIPTINFOR ne prenait pas en compte la salle serveur où se trouvaient les équipements de la défenderesse ;

Qu'il sollicite en outre l'exécution provisoire sur le fondement de l'article 398 du code de procédure civile ;

Dans ses conclusions en duplique en date du 1 novembre 2024, la défenderesse fait valoir par la plume de son conseil que contrairement aux allégations du demandeur, à la lecture de l'article 5 du contrat, la seule exigence fixée au preneur pour résilier de manière anticipée est l'observation d'un préavis d'un mois ; qu'elle a respecté cette exigence en signifiant au bailleur la lettre de résiliation ; que le contrat n'a pas fixé une date butoir pour donner le préavis ;

Que s'agissant de l'indemnité d'occupation, il expliquait qu'à l'expiration du délai du préavis, le bailleur avait placé un cadenas sur le portail d'entrée pour lui en empêcher l'accès ; qu'aucune mise en demeure ne lui a été adressée pour reprendre les objets laissés sur l'immeuble conformément à l'article 1146 du code civil ; que faute de cette mise en demeure, le bailleur ne peut donc valablement demander des dommages et intérêts ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que l'action du sieur Khaled Amadou Seydou a été introduite conformément aux délai et forme légaux ; qu'il convienne de la déclarer recevable ;

Attendu que les parties se sont faites représentées à l'audience par leurs conseils respectifs ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

AU FOND

SUR LA RUPTURE DU CONTRAT DE BAIL

Attendu que le nommé Khaled Amadou Seydou sollicite du tribunal de constater la résiliation brusque et unilatérale du contrat de bail à usage professionnel par la société LIPTINFOR NIGER SA ;

Attendu qu'aux termes de l'article 3 dudit contrat : « le présent bail est consenti et accepté pour une durée de cinq (05) années, entières et consécutives. A la fin de ce terme, il se renouvellera par tacite reconduction dans les mêmes conditions pour des périodes successives de cinq (05) ans sous réserve de la volonté des deux parties d'y apporter des modifications. Dans ce cas un avenant comprenant lesdites modifications sera signé, sauf dénonciation ou résiliation par l'une ou l'autre partie. » ;

Que l'article 5 alinéa 2 dispose : « le preneur pourra mettre fin au bail de façon anticipée sans justification en respectant un préavis d'un mois. » ;

Attendu qu'en l'espèce, la société LIPTINFOR NIGER SA a, pour résilier le contrat de bail à usage professionnel la liant au demandeur, par exploit d'huissier en date du 29 décembre 2023, signifié à ce dernier la lettre de résiliation du 26 décembre 2023 ; qu'il résulte de cette lettre qu'elle comptait, conformément aux stipulations dudit contrat, le rompre unilatéralement à partir 22 décembre 2023 avec effet au 1^{er} janvier 2024,

Qu'ainsi il est aisé de remarquer un délai de préavis de 3 jours entre la date de la signification de la lettre et celle de la résiliation effective ; Qu'il convienne au regard de ce qui précède de constater que la société LIPTINFOR SA n'a pas respecté les stipulations des articles 3 et 5 alinéas 2 susvisés et de dire conséquemment que la rupture du contrat de bail par la société LIPTINFOR NIGER SA est irrégulière ;

SUR L'OCCUPATION TÊMÉRAIRE DE L'IMMEUBLE LOUÉ PAR LA SOCIÉTÉ PRENEUSE

Attendu que le bailleur Khaled Amadou Seydou sollicite du tribunal de condamner la société LIPTINFOR NIGER SA à lui payer la somme d'un million cinq cent mille (1.500.000) F CFA pour occupation téméraire du fait du matériel non dégagé sur le local loué ; qu'en appui, il verse au dossier un procès-verbal de constat établi par huissier le 05 mars 2024 faisant état que la société défenderesse a laissé sur les lieux deux compteurs d'électricité prépayés, un mur avec porte aluminium et une fenêtre vitrée en aluminium ;

Que la société LIPTINFOR NIGER SA conclut au rejet de cette demande au motif qu'elle n'a laissé aucun matériel sur les lieux ; qu'elle verse à cet effet un procès-verbal de constat établi par un huissier le 13 décembre 2023 attestant qu'il n'existe aucune installation de son fait sur le terrain objet du bail ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1146 du code civil : « les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer » ;

Attendu qu'en l'espèce, il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'après avoir constaté la présence des biens sus énumérés, le demandeur a mis en demeure la société LIPTINFOR NIGER SA de les récupérer des lieux ;

Que mieux, ces biens ne peuvent, de par leur nature et leur emplacement, empêcher au bailleur de mettre en valeur son immeuble ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il convient de rejeter cette demande comme mal fondée ;

SUR LE PAIEMENT DES LOYERS DE QUATRE ANNÉES RESTANT À COURIR JUSQU'AU TERME DU CONTRAT DE BAIL

Attendu que le requérant sollicite du tribunal de condamner la société LIPTINFOR NIGER SA à lui payer les quatre (4) années restant à courir jusqu'au terme du contrat du bail à savoir 2024, 2025, 2026, 2027 correspondants à la somme de quatre million huit cent mille (4.800.000) F CFA ;

Que la société preneuse conclût au rejet cette demande aux motifs que même dans le cas où la résiliation anticipée serait abusive, elle ne peut être condamnée au paiement d'un montant qui dépasserait l'équivalent d'un mois de loyer correspondant à la période de préavis ;

Attendu que selon l'article 5 alinéa 2 précité, le preneur pourra mettre fin au bail de façon anticipée sans justification en respectant un préavis d'un mois ;

Attendu qu'en l'espèce, une clause de résiliation unilatérale a été prévue dans le contrat et sans justification ; que le non-respect des formalités de résiliation dudit contrat ne saurait entraîner paiement des années à courir ; qu'il convienne par conséquent, de rejeter cette demande comme mal fondée ;

SUR LES DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Attendu que le bailleur sollicite en outre du tribunal de condamner la société LIPTINFOR NIGER SA à payer la somme de cinquante millions (50.000.000) F CFA à titre des dommages et intérêts ;

Attendu que l'article 1147 du code civil prévoit la responsabilité contractuelle du débiteur en cas de défaillance ; qu'il a été démontré que la rupture du contrat de bail viole les dispositions de l'article 5 alinéa 2 du dudit contrat ; que de ce fait la société LIPTINFOR commet une faute contractuelle qu'il faille réparer ;

Mais attendu que si la demande du requérant est fondée en son principe, elle est exagérée dans son quantum ; qu'il a lieu de la ramener à juste proportion en lui allouant la somme d'un million (1.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Attendu que le requérant sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et avant enregistrement ;

Attendu qu'il résulte de l'article 51 de la loi sur les tribunaux de commerce ; que l'exécution provisoire est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à 100.000.000 F CFA ;

Qu'en l'espèce le taux de la condamnation est inférieur au montant sus indiqué ; qu'il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit ;

Mais attendu que le requérant ne justifie pas sa demande d'exécution provisoire avant enregistrement ; qu'il convienne de le débouter de cette demande ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Attendu que le conseil de LIPTINFOR SA sollicite la condamnation du requérant au paiement de la somme de dix millions à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 15 du code de procédure civile ;

Attendu que l'article sus visé énumère les cas d'ouverture à réparation ;

Attendu que l'action du sieur Khaled Amadou Seydou a été déclarée partiellement fondée ; que celle-ci ne rentre pas dans les cas énumérés par l'article 15 du code de procédure civile ; qu'il a lieu dès lors de rejeter la demande reconventionnelle de LIPTINFOR SA comme mal fondée ;

SUR LES DÉPENS

Attendu que la société LIPTINFOR a succombé à la présente instance, qu'elle sera par conséquent condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

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

EN LA FORME

- **Déclare recevable l'action du sieur KHALED AMADOU SEYDOU ;**

AU FOND

- **Constata que la société LIPTINFOR SA a violé les termes du contrat de bail ;**
- **Dit que la rupture du contrat de bail est irrégulière ;**
- **Condamne en conséquence la société LIPTINFOR à payer au sieur KHALED AMADOU SEYDOU la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Déboute le requérant du surplus de ses demandes comme étant mal fondées ;**
- **Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- **Rejette la demande reconventionnelle de LIPTINFOR SA ;**

- La Condamne aux dépens ;

Avis du droit de pourvoi : 01 mois devant la Cour d'État à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée déposée au greffe du tribunal de céans.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRÉSIDENTE

LA GREFFIÈRE