

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°149
Du 17/07/2024**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :
**Monsieur DIALLO
Ousmane**

Contre

**La SOCIETE
LYDIA-LUDIC
NIGER SARL**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 Juillet 2024

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 17 Juillet Deux mille vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de Monsieurs **ANTOINE GERARD Delanne et IBBA A. Ibrahim**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **ABDOU DJIKA Nafissatou**, Greffière a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Monsieur DIALLO Ousmane : né le 1^{er} /10/1965 à Niamey, de nationalité nigérienne, domiciliée à Niamey, Directeur Général de la Société GSI ;

**DEMANDEUR
D'UNE PART**

ET

LA SOCIETE LYDIA-LUDIC NIGER SARL : société à responsabilité limitée dont le siège social est à Niamey, quartier poudrière, représentée par son Directeur Général, assistée de la SCPA VERTITAS ;

**DEFENDEUR
D'AUTRE PART**

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 30 Janvier 2024, Monsieur DIALLO Ousmane assignait LA SOCIETE LYDIA-LUDIC NIGER SARL devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Y venir la société LYDIA LUDIC Niger SARL ;
- S'entendre condamner au paiement de la somme de 6 600 000 F CFA représentant le montant des arriérés de loyers ;
- S'entendre ordonner son expulsion des lieux et de tout occupant de son chef sous astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la présente décision sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la société LYDIA LUDIC Niger SARL aux dépens ;

Il expose à l'appui de sa demande qu'il a donné en location sa maison sis au quartier poudrière à la société LYDIA LUDIC Niger SARL moyennant un loyer mensuel de cinq cent cinquante mille francs ;

Que depuis 12 mois, la requise ne paie plus ses loyers accumulant ainsi des arriérés de six millions six cent mille francs CFA ;

Que c'est ainsi qu'il a servi à celle-ci par voie d'huissier, une mise en demeure de payer les loyers échus et de quitter en date du 12/01/2024 ;

Que malgré cette mise en demeure et le délai de rigueur de 10 jours légaux accordé à la requise, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

Que c'est pourquoi, il l'attrait devant le devant le tribunal de céans en paiement et expulsion ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur la recevabilité de la demande

Attendu que l'action du requérant a été introduite dans les conditions et formes prévues par la loi, qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Sur le caractère de la décision

Attendu que Monsieur DIALLO Ousmane s'est présenté à l'audience, qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Attendu la société LYDIA LUDIC Niger SARL a été assignée en ses bureaux et dont copie de l'assignation a été délaissée à Dame FATOUMA Amadou Boye, agent de ladite société ;

Qu'elle a même constitué un avocat pour assurer sa défense en l'occurrence, la SCPA VERITAS ;

Qu'en dépit de cela, elle n'a pas conclu et ce, sans motif valable ; qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire contre elle en application de l'article 374 du code de procédure civile ;

Au fond

Sur la demande en paiement des arriérés et d'expulsion du locataire

Attendu que le requérant demande au Tribunal de condamner la requise au paiement de la somme de 6 600 000 F CFA représentant le montant des arriérés de

loyers et d'ordonner son expulsion des locaux pour défaut de paiement des loyers de 12 mois ;

Attendu qu'en l'espèce les parties ont fixé les frais du loyer à cinq cent cinquante mille francs (550.000) CFA par mois ;

Attendu qu'il résulte de l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté » ;

Que l'obligation du preneur consiste principalement au paiement du loyer aux termes convenus ;

Qu'en l'espèce, le locataire a accumulé douze mois d'arriérés de loyers et par conséquent a manqué à son obligation contractuelle de paiement des loyers à terme échus ;

Qu'il a été mise en demeure de payer les loyers échus ou à défaut de quitter les lieux tel qu'il résulte du contenu de la sommation de payer en date du 12/01/2024 ;

Que malgré cela, il ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Attendu qu'il résulte de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées.

La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef » ;

Qu'en l'espèce, il ressort du dossier de la procédure que le bailleur a servi au locataire une mise en demeure depuis le 12/01/2024 ;

Qu'à ce jour, soit plus de cinq mois, le locataire n'a pas honoré ses engagements ;

Qu'il résulte de l'article 133 précité que l'expulsion du bailleur doit être précédée d'une mise en demeure et d'une demande en justice aux fins de résiliation du bail ;

Attendu qu'en l'espèce, aucune demande aux fins de résiliation du bail n'a été demandée au tribunal de céans ;

Que toutefois, il a été jugé par la CCJA que le preneur qui ne s'accorde pas de son obligation de paiement des loyers, cumule plusieurs mois de loyers impayés et ne s'exécute pas même après la mise en demeure d'avoir à respecter les conditions du bail et qui malgré l'assignation ne compare pas et ne dépose pas ses conclusions pour sa défense encourt la résiliation du bail et son expulsion du local loué tant de sa personne que de tous occupants de son chef (TPIPC Lomé (TOGO), ch. Civ. & com., Jug.

n°6633/2009, 13 mars 2009, aff. Sieur FARAH Thomas Raymond C/ la Librairie Centrale du Togo) ;

Qu'en l'espèce, il n'est pas superfétatoire de rappeler que la société LYDIA LUDIC Niger SARL a accumulé 12 mois d'arriérés et ne s'est pas exécutée malgré qu'il lui a été délaissée une mise en demeure de payer les loyers échus à la date du 12/01/2024,

Qu'en outre, malgré l'assignation à elle servie, elle n'a pas comparu et n'a déposé aucune conclusions pour sa défense ;

Qu'il y a lieu par conséquent, au regard de tout ce qui précède, de la condamner au paiement de la somme de 6 600 000 F CFA représentant le montant des arriérés de loyers et d'ordonner son expulsion des locaux pour indélicatesse sous astreinte de 50 000 F CFA par jour de retard ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que le requérant sollicite à ce qu'il soit ordonné l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Qu'aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, « l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA.

L'exécution provisoire du jugement, lorsque le taux de la condamnation est supérieur ou égal à cent millions (100.000.000) de francs CFA, nonobstant appel, peut être ordonnée et sans caution » ;

En l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 50.000.000 F CFA, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit ;

Attendu qu'il n'y a aucune urgence d'ordonner l'exécution provisoire sur minute dès lors que l'expulsion a été ordonnée sous astreinte ;

Sur les dépens

Attendu qu'aux termes de l'article 391 du code de procédure civile : « *Toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* » ;

Attendu que la société LYDIA LUDIC Niger SARL a perdu le gain du procès ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

Le Tribunal Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de requérant et par réputé contradictoire contre la requise, en matière commerciale en premier et dernier ressort ;

- **Condamne la société LYDIA LUDIC Niger SARL au paiement de la somme de 6 600 000 F CFA représentant le montant des arriérés de loyers de 12 mois ;**
- **Ordonne son expulsion des lieux et de tous occupants de son chef sous astreinte de 50 000 FCFA par jour de retard ;**

- **Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;**
- **Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution sur minute et avant enregistrement ;**
- **Condamne la société LYDIA LUDIC Niger SARL aux dépens ;**

Avis de pourvoi : un (01) mois à compter de la signification de la présente décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce de céans ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE