

**JUGEMENT N° 042
du 14/02/2024**

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

BAIL A USAGE COMMERCIAL

AFFAIRE :

BANQUE OF AFRICA

(SCPA MANDELA)

C/

ELHADJI SANI GARBA

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du 24 janvier 2024, tenue au palais dudit tribunal par Madame **NOUHOU KOULOOUNGOU MAIMOUNA**, Présidente, en présence des Sieurs **IBBA.A. IBRAHIM** et **HARISSOU LIMAN BAWADA**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître....., Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

BANQUE OF AFRICA (BOA), société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 13.000.000.000 FCFA, ayant son siège social à Niamey, immeuble BOA NIGER, Rue du GAWAYE, immatriculée au RCCM sous le numéro N-NIM-2003-B-639, BP 10.973 Niamey Niger, agissant par l'organe de son Directeur General, assistée de la SCPA MANDELA, société d'avocats, 468, avenue des ZAMAKAYE, quartier plateau, BP 12.040 ;

**Demanderesse
D'une part,**

ET

ELHADJI SANI GARBA, promoteur de la société RAHUSSA BAKOYE, immatriculée au RCCM sous le numéro NE-NIM-01-2021B1507, NIF :76817 /R, tel 20.73.27.07/90.24.86.77 sise à Niamey, lotissement Niamey Haut, parcelle A2 de l'ilot 699,

**Défendeur
D'autre part**

LE TRIBUNAL

Suivant assignation en date du 20 novembre 2023, la BANQUE OF AFRICA (BOA), assistée de la SCPA MANDELA, avocats associés, saisissait le tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière commerciale à l'effet de :

- Recevoir la BOA NIGER SA en son action ;
- Constater que le sieur SANI GARBA occupe l'immeuble objet du titre foncier n°15.122 du Niger depuis le 23 janvier 2023, date d'expiration du bail commercial le liant à la BOA Niger à ce jour ;
- Condamner par conséquent le sieur SANI GARBA au paiement de la somme de quatre millions cinq cent mille (4.500.000) FCFA correspondant à l'indemnité d'occupation prévue à l'article 115 de l'acte uniforme portant sur le droit du commerce général ;
- Condamner par ailleurs le sieur SANI GARBA au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts prévus par l'article 115 de l'acte uniforme sur le droit du commerce général ;
- Condamner SANI GARBA aux dépens ;

FAITS

La BOA NIGER a signé avec le sieur SANI GARBA un contrat de bail à durée déterminée d'une année à compter du 24 janvier 2022 ;

A l'expiration du bail, la BOA adressa une correspondance à ce dernier lui rappelant le terme et l'invitant à libérer l'immeuble le 24 janvier 2023 ;

Que malgré cette notification, SANI GARBA continua à occuper l'immeuble loué ;

Que face à cette situation, la BOA l'avait attiré devant le tribunal de céans afin de se faire payer l'indemnité d'occupation

PRETENSIONS ET MOYENS DES PARTIES

Le conseil de la requérante sollicite du tribunal de constater l'expiration du bail commercial et de condamner le défendeur au paiement de la somme de 4.500.000fcfa représentant 09 mois d'indemnité d'occupation ;

Qu'il soutienne que malgré l'arrivée à terme du bail, SANI GARBA continue à occuper l'immeuble donné en bail comme l'atteste le constat d'huissier en date du 28 Aout 2023 ;

Que conformément à l'article 115 de l'acte uniforme sur le droit du commerce général, une indemnité d'occupation doit être versée au bailleur ;

Qu'il sollicite également condamnation du défendeur au paiement de la somme de 10.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts, conformément aux dispositions de l'article sus visé ;

Le défendeur n'a pas pu faire valoir ses moyens de défenses ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que la requérante a été représentée à l'audience par son conseil ; qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard ;

Attendu que le sieur SANI GARBA a été assignée en la personne de Ibrahim MAHAMAN ; que son conseil a reçu communication du calendrier de la conférence préparatoire ; qu'il convienne de statuer par réputé contradictoire son égard ;

Attendu qu'il y a lieu de déclarer recevable l'action de la BOA ;

AU FOND

SUR L'INDEMNITE D'OCCUPATION

Attendu que l'article 115 de l'acte uniforme sur le droit commercial général dispose « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts » ;

Attendu qu'il résulte des pièces de la procédure une lettre d'acceptation de bail d'une durée d'un an par la BOA, une lettre de notification de fin de bail et un constat d'huissier ;

Attendu que le bail liant les parties était arrivé à terme le 24 janvier 2022 ;

Que malgré l'arrivée du terme et la notification de la fin du bail, le sieur ELH SANI GARBA a continué à occuper l'immeuble comme l'atteste le constat

d'huissier en date du 28 aout 2023 ; qu'il y a lieu de constater l'arrivée à terme du contrat de bail et le maintien du défendeur sur les lieux ;

Attendu qu'en se maintenant dans les lieux malgré l'échéance du bail, le sieur ELH SANI GARBA a occupé l'immeuble sans droit ; qu'entre la date d'arrivée à terme du bail et la saisine du tribunal il s'est écoulé 09 mois ; qu'il convienne de le condamner au paiement de la somme de 4.500.000fcfa représentant les 09 mois d'occupation ;

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Attendu que l'article 115 de l'acte uniforme sur le droit commercial général prévoit des dommages et intérêts en sus de l'indemnité d'occupation ;

Attendu que la BOA réclame la somme de 10.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que le preneur a continué à occuper l'immeuble loué malgré l'échéance ; que la BOA n'a pas pu entrer en jouissance de son bien ; qu'elle a dû intenter une action à cette fin ;

Mais attendu que le montant réclamé est exagéré dans son quantum ; qu'il y a lieu de lui accorder la somme de 2.000.000FCFA à titre de dommages et intérêts et de débouter la BOA pour le surplus ;

SUR LES DEPENS

Attendu que le sieur ELH SANI GARBA a succombé à la présente instance ; qu'il convienne de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

Statuant publiquement, par réputé contradictoire à l'égard de ELH SANI GARBA, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

EN LA FORME

- Reçoit LA BOA en son action régulière ;

AU FOND

- Constate l'arrivée à terme du contrat de bail liant les parties et le maintien du défendeur sur les lieux ;
- Condamne ELH SANI GARBA en conséquence à payer à la BOA la somme de 4.500.000 FCFA représentant l'indemnité d'occupation ;
- Le condamne également à lui payer la somme de 2.000.000FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Déboute LA BOA pour le surplus de sa demande de dommages et intérêts ;
- Condamne ELH SANI GARBA aux dépens.

Avis du droit de pourvoi : 01 mois devant la cour de cassation 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 PRESIDENTE

LA GREFFIERE