

**JUGEMENT N°29
du 06/02/2024**

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

**RESILIATION DE BAIL A
USAGE PROFESSIONNEL**

AFFAIRE

NOUHOU MOROU

C/

SOUMAILA

DECISION

- Déclare irrecevable
L'action introduite par M. Nouhou Morou pour absence d'une mise en demeure conforme aux exigences d'ordre public de l'AUDCG ;
- Le condamne, en outre, aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du six février deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Madame **MAIMOUNA OUMAROU IBRAHIM**, Présidente, en présence de Madame **MAIMOUNA MALLE IDI** et **MONSIEUR HARISSOU LIMAN BAWADA**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **AISSA MAMAN**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

MONSIEUR NOUHOU MOROU, 67 ans Commerçant domicilié à Niamey quartier Madina 2, Tel : 89 54 32 48 ;

DEMANDEUR,
D'une part,

ET

MONSIEUR SOUMAILA, Promoteur du CSP Soundiata Keita domicilié à Niamey quartier Lazaret ;

DEFENDEUR,
D'autre part.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 27 octobre 2023, Monsieur Nouhou Morou a fait assigner Monsieur Soumaila devant ce tribunal en résiliation suivie d'expulsion du preneur de sa maison donnée à bail, ainsi que la condamnation de celui-ci à lui payer la somme de trois millions six cents mille F CFA représentant des arriérés de loyer, en sus des entiers dépens.

Au soutien de ses demandes, Monsieur NOUHOU MOROU expose qu'il est le propriétaire d'une maison sise au quartier Lazaret ; qu'il l'a donné en location à Monsieur SOUMAILA pour l'installation d'une école privée : « Soundiata Keita » pour une durée indéterminée à raison de 500.000 Fcfa de loyer par mois.

Il explique que leur contrat est verbal et que le locataire SOUMAILA est irrégulier dans le paiement du loyer : en un (1) an d'occupation, il accumule 7 mois d'arriérés soit la somme de 3.600.000 Fcfa.

Il ajoute que Monsieur Soumaila a violé les dispositions des articles 11 et 15 de l'ordonnance N°96-016 du 18 Avril 1996 portant code des baux à loyer.

Il rajoute, enfin, que malgré la mise en demeure verbale qu'il lui a adressée, ce dernier refuse de quitter sa maison à ce jour.

En réponse, Soumaila, dans ses écritures du 14 Novembre 2023, décrit la situation financière précaire dans laquelle se trouve son établissement « Soundiata Keita » ; il reconnaît par ailleurs ses obligations envers le bailleur et s'engage à y remédier dans les meilleurs délais.

DISCUSSION

EN LA FORME

Les parties ayant conclu et échangé les pièces, il y a lieu de statuer contradictoirement ;

SUR L'IRRECEVABILITE DE LA DEMANDE

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général : *« 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 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... » ;

Il résulte de ce texte, qu'une action en résiliation de bail à usage professionnel doit, entre autres, être précédée d'une mise en demeure ;

Il ressort, en outre, des termes de l'article 134 du même acte uniforme que : « Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent acte uniforme (...) » ;

En l'espèce, il n'est versé dans le dossier aucune mise en demeure faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Le bailleur Nouhou Morou se contente de dire dans l'assignation qu'il a notifié verbalement à Soumaila de lui libérer sa maison afin de trouver un nouveau locataire ;

Par conséquent la demande de Nouhou Morou est irrecevable puisque que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public et il n'a pas satisfait à cette exigence d'une mise en demeure préalable ;

Nouhou Morou qui a succombé à l'instance sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

- **Déclare irrecevable l'action introduite par M. Nouhou Morou pour absence d'une mise en demeure conforme aux exigences d'ordre public de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ;**
- **Le condamne en outre aux dépens.**

Avis du droit de pourvoi en cassation : devant la CCJA dans un délai de deux mois à compter de la signification ou notification de la présente décision au greffe de ladite Cour.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

En foi de quoi le présent jugement a été signé, après lecture, par la Présidente et la greffière.