

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

**JUGEMENT**  
**COMMERCIAL N°207**  
**Du 19/11/2025**

**CONTRADICTOIRE**

**AFFAIRE :**

**DOCTEUR ANNOU**  
**MAHAMANE**  
**MALLAN**  
(SCPA KADRI LEGAL)

C/  
**SALEY MOUSTAPHA**  
(ME SAMNA S. ALIOU)

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique du vingt-neuf octobre deux mil vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au Tribunal, **Président**, en présence de Messieurs **Sahabi Yagi** et **ABDOU ISSOUFOU Nana Aichatou** Juges Consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maitre **ABDOU SIDI Mazida, Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE**

**Docteur Annou Mahamane Mallan** : retraité, domicilié à Niamey, au 376 rue 5 YN, Tel : 96.89.09.53 assisté de la SCPA Kadri Legal, Avocat Associés, au siège de laquelle domicile est élu ;

**DEMANDEREUR**  
**D'UNE PART**

**ET**

**Saley Moustapha** : nigérien, demeurant à Niamey, gérant de l'Hôtel Résidence l'Emirat, tel : 88.16.21.92 ; assisté de Me Samna S. Alio, Avocat à la Cour, au cabinet duquel domicile est élu ;

**DEFENDEREUR**  
**D'AUTRE PART**

## **FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES :**

Par exploit d'huissier en date du 21 novembre 2024, Docteur ANNOU MAHAMANE a attrait Monsieur SALEY MOUSTAPHA devant le tribunal de céans à l'effet de :

### **EN LA FORME**

- Recevoir son action comme régulière ;

### **AU FOND**

- Constater qu'un contrat de bail le lie au requis ;
- Constater que le preneur ne respecte pas les obligations contractuelles lui incombant ;
- Constater qu'une mise en demeure lui a été envoyée conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG);
- Constater qu'un mois après la mise en demeure, le preneur ne respecte toujours pas les clauses du contrat violées.

### **EN CONSEQUENCE**

- Procéder à la résolution du contrat de bail liant les parties;
- Condamner Monsieur Saley Moustapha à lui payer la somme de 8.850 000 FCFA représentant le montant des arriérés des loyers depuis 2022;
- Condamner le preneur à payer au requérant la somme de 20 696 600 F CFA à titre de frais de remise en état de l'immeuble ;
- Ordonner l'expulsion de Saley Moustapha des locaux donnés à bail, ainsi que de tout occupant de son chef, sous astreinte de 1.000 000 FCFA par jour de retard ;
- Condamner Saley Moustapha aux dépens.

Il soutient à l'appui de ses demandes que suivant contrat de bail professionnel en date du 29 Aout 2007, il a donné à bail, son immeuble sis indiqué, à Monsieur SALEY MOUSTAPHA, le preneur; que ce contrat a fait l'objet de reconduction par la signature de deux autres, dont le dernier date du 18 novembre 2018; que initialement, le contrat a été signé pour une durée déterminée de cinq années, avec un loyer mensuel de 350 000 FCFA ; qu'à l'expiration du délai contractuel, les parties ont reconduit le contrat pour une durée déterminée arrivant à expiration le 20 février 2020, avec une révision du loyer à 475 000 FCFA à partir de février 2018 ;

Que courant année 2019, ledit contrat a été reconduit pour une durée de trois années, qui arrive à expiration au mois de février 2023, avec une révision du loyer à 600 000 FCFA ; que curieusement, alors que le contrat est arrivé à expiration depuis février 2023, le preneur continue d'occuper l'immeuble, sans toutefois s'acquitter du paiement du loyer depuis l'année 2022 ; que suivant courrier en date du 15 novembre 2023, le requérant a saisi le sieur SALEY MOUSTAPHA, d'une lettre portant facture du trimestre : 15/11/2023 au 15/02/2024, pour un montant de 1 800 000 FCFA, ainsi que de l'état des impayés s'élevant à la somme de 3 400 000 FCFA, soit au total la somme de 5 200 000FCFA ; qu'en exécution de la facture, le preneur n'a versé que la somme de 500 000FCFA ;

Que face à cette attitude, le 10 février 2024, le requérant a saisi le preneur d'un second courrier dans lequel, il rappelle le montant de la facture du trimestre échue ainsi que les impayés qui s'élèvent à la somme de 4 700 000FCFA ; qu'à la date de la saisine du tribunal de céans, le preneur n'a versé au total que la somme de 1 250 000 FCFA sur les 4 700 000 FCFA d'impayés ; qu'il reste donc devoir au bailleur, des impayés à l'ordre de 8.850 000FCFA au mois de novembre 2024 ; qu'en outre, en violation de ses obligations contractuelles, ainsi que des dispositions de l'AUDCG, il s'est avéré suivant un Procès-Verbal d'état des lieux en date du 14 Mai 2024 que les locaux sont dans un état de dégradations avancées, faute d'entretien ;

Que le preneur n'exploite pas les locaux en bon père de famille ; que, le 1<sup>er</sup> Aout 2024, une mise en demeure d'avoir à respecter l'article 7 et 9 du contrat de bail a été signifié au preneur en sa personne, conformément aux dispositions de l'AUDCG ; qu'un mois après cette mise en demeure, Monsieur SALEY MOUSTAPHA, n'a pas cru bon devoir respecter les clauses violées ; qu'or, aux termes de l'article 133 de l'AUDCG, le bailleur peut solliciter la résiliation judiciaire du bail, si un mois après la signification de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat, le preneur ne respecte pas les clauses violées ; qu'à la date de la saisine du tribunal de céans, un mois s'est écoulé depuis la signification de la mise en demeure sans que les impayés ne soient réglés ni le début de travaux en vue de la réfection des locaux amorcé ; qu'il s'en déduit que les clauses du contrat continuent d'être violées par le preneur ;

Qu'il résulte de l'article 114 de l'AUDCG que : « *Le preneur est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations ou pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail* » ; qu'il s'agit d'une obligation continue qui s'exécute tout au long du bail afin de prévenir les dégradations et ruine de l'immeuble loué ; que l'état des lieux dressé a évalué les travaux de réfection à la somme de 20 696 600 FCFA ; que le requérant sollicite du tribunal de condamner le preneur à lui payer ladite somme à titre de frais de remise en état de l'immeuble et qu'en application des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, il sollicite la résiliation du contrat de bail professionnel au tort de Monsieur SALEY MOUSTAPHA en condamnant ce dernier à lui payer la somme de 8.850 000 FCFA représentant les impayés de loyer, et d'ordonner en conséquence son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef ; qu'enfin, il sollicite du tribunal d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours sous astreinte de 1.000 000 FCFA par jour de retard.

En réponse, le preneur SALEY MOUSTAPHA soutient que l'action est mal fondée en ce que le constat d'huissier qui fait état d'un défaut d'entretien du local a été établi unilatéralement à la demande du bailleur; que l'huissier instrumentaire, au lieu de se limiter au constat, s'est livré à une expertise immobilière qui échappe totalement à sa compétence ; qu'il sollicite ainsi de déclarer nul le procès-verbal (PV) de constat des lieux pour irrégularité et de l'écartier des débats; qu'il verse au dossier un autre constat, fait par un spécialiste, notamment un architecte qualifié pour la cause disait-il.

Qu'en outre, s'agissant des arriérés de loyers, le preneur soutient qu'il ne doit rien au bailleur à la date de la mise en demeure, donc du 1<sup>er</sup> août 2024 et que le loyer n'était jamais porté à 600 000 F CFA parce que la dernière hausse intervenue

d'accord parties était de 500 000 F CFA par mois ; que mieux, il prétend que c'est le bailleur qui doit lui restituer le dépassement de 7 050 000 F CFA après un décompte des versements qu'il a fait au bailleur entre 2011 à 2017 et entre Février 2018 au Août 2024 en raison des avances sur loyer qu'il donnait au bailleur et des impôts payés pour son compte; qu'enfin, il demande au tribunal de rejeter purement et simplement toutes demandes fins et conclusions du bailleur.

En réplique, le bailleur sollicite le rejet des prétentions du requis au motif qu'elles ne sont pas justifiées; qu'il demande au tribunal de constater qu'à travers les correspondances versées au dossier de la procédure que le preneur a reconnu lui devoir des arriérés de loyers; qu'il sollicite de faire application des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG en faisant droit à tous ses chefs demandes et d'ordonner la remise en état de l'immeuble en tenant compte du rapport d'expertise établi par le cabinet d'expertise ARCHI & INGENIERIE dont l'huissier a inséré dans son PV de constat.

En duplique, le preneur fait valoir que le bailleur veut juste l'expulser parce qu'il croyait qu'avec le projet de la route qui passe par l'hôtel, il aura une bonne offre des loyers; qu'il ajoute que le bailleur ne conteste pas le dépassement des loyers avec des arguments sérieux et demande par conséquent au tribunal d'ordonner la restitution de l'indu ; qu'enfin, il rappelle qu'il n'y a jamais eu d'augmentation de loyers à 600 000 F CFA et demande en conséquence au tribunal de débouter le requérant de toutes ses demandes comme mal fondées.

Le dossier de la procédure a été enrôlé à l'audience contentieuse du 28 janvier 2025, advenue cette date, il a été retenu et mis en délibéré au 19 février 2025; qu'à cette dernière date, le tribunal a, suivant jugement ADD n°40, ordonné une expertise afin de déterminer le montant des frais de remise en état de l'immeuble objet du bail en désignant le cabinet ESPACE ARCHITECH afin d'y procéder; que c'est ainsi qu'un rapport provisoire d'expertise fut déposé au greffe de la juridiction de céans le 31 mars 2025 ; que ledit rapport a été notifié aux conseils des parties pour leurs observations par le juge de la mise en état ; que le 23 juin 2025, le conseil du défendeur a déposé ses observations tandis que le conseil du demandeur a déclaré n'avoir rien à dire ; qu'en tenant compte des observations du défendeur, l'expert a dressé et déposé son rapport final d'expertise le 17 octobre 2025 ; que c'est ainsi que le juge de la mise en état a clôturé et renvoyé le dossier en jugement à l'audience du 29 octobre 2025 ; qu'à cette date, le dossier a été retenu puis mis en délibéré au 19 novembre 2025, date à laquelle il a été vidé.

#### **Motifs de la décision :**

#### **En la forme**

Attendu que le défendeur a été cité en sa personne ; qu'il a conclu et versé des pièces au dossier; qu'il a en outre reçu notification de l'ordonnance de clôture et de renvoi par le biais de son conseil ; que cependant, il n'a ni comparu ni été représenté à l'audience, qu'il sera statué par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions de l'article 374 du code de procédure civile ainsi que de l'alinéa 3 de l'article 43 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition,

l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger;

Attendu que Docteur ANNOU MAHAMANE a introduit son action dans les forme et délai légaux; qu'il y a lieu de la recevoir comme régulière en la forme;

### **Au fond**

#### **1) Sur la demande de résiliation du contrat de bail et d'expulsion**

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'AUDCG, « *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 de bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de la 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..(...) » ;*

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que suivant contrat en date du 29 août 2007, le demandeur a donné en bail à usage commercial au défendeur l'immeuble précité pour une durée de cinq (05) ans avec prise d'effet à compter du 15 octobre 2006 et un loyer mensuel de 350.000F; qu'un second contrat a été signé entre les parties le 18 février 2010 avec prise d'effet le 15 février 2010 pour une autre période de cinq (05) ans avec le même loyer susvisé ; que suivant procès-verbal de réunion daté du 19 janvier 2018, le contrat de bail a été prorogé jusqu'au 20 février 2020 avec un loyer mensuel de 475.000 FCFA à compter du 15 février 2018 ; que le 18 novembre 2019, un nouveau contrat fut signé entre les parties et ayant pris effet le 15 février 2020 pour une durée de trois (03) ans avec un loyer mensuel de 500.000 FCFA payable par trimestre et par avance; que ce dernier contrat arrivé à expiration le 15 février 2023 est visiblement reconduit pour une nouvelle période de 3 ans qui prendra fin le 15 février 2026 ;

Que cette reconduction tacite se déduit des comportements ainsi que des échanges des parties ; qu'en effet, à l'expiration du contrat intervenue le 15 février 2023, le locataire s'est maintenu dans les lieux sans aucun nouvel accord formel ; que suivant lettres en dates du 10 février et 27 mars 2024 (pièces n°9 et 10 du demandeur), le bailleur rappelait au locataire ses obligations notamment *la remise en état du bâtiment, le règlement des factures d'eau et d'électricité jusqu'au 15 mai 2024, le règlement des factures de loyer en instance et la prise des dispositions pour estimer et effectuer les travaux nécessaires avant le terme du contrat*; que le montant de 600.000F/mois de loyer proposer par le bailleur suivant lettre en date du 10 septembre 2022, n'a pas été agréé par le locataire ; qu'en réponse, ce dernier demandait *le maintien de l'ancien taux de location (500.000 FCFA/mois) et la signature d'un avenant sur 4 ans* (pièce n°6);

qu'en l'absence de tout écrit, le contrat est considéré comme étant reconduit pour une nouvelle période de trois (03) ans et avec le même loyer de 500.000F/mois ;

Attendu qu'il ressort de la lettre en date du 08 avril 2024 (pièce n°13), adressée à Saley Moustapha par le demandeur que ce dernier rappelait au premier qu'il reste lui devoir la somme de 3.850.000 FCFA à titre d'arriérés de loyer ; qu'il doit lui payer ladite somme au plus tard le 15 mai 2024;

Qu'en réponse, le locataire a, suivant lettre en date du 15 avril 2024 (pièce n°14), reconnu ledit montant tout en s'engageant « **de les apurer très bientôt** » et en rappelant au bailleur que leur « **contrat arrivera à terme en 2026** » ; que cependant de cette date à celle du 21 novembre 2024, date de l'acte de saisine de la juridiction de céans, aucune pièce du dossier ne prouve l'intervention d'un quelconque paiement fait par le locataire au profit du bailleur soit au titre d'arriérés de loyer soit en règlement par avance de loyer tel que prévu par l'article 3 de leur contrat ; qu'il a ainsi manqué à son obligation de payer régulièrement, trimestriellement et par avance les loyers; qu'en effet, pour un paiement trimestriel à faire en début de chaque trimestre à compter du 15 février de chaque année, trois (03) autres montants se sont ajoutés au premier à la date de notre saisine, c'est-à-dire à la date du 21 novembre 2024, notamment pour le 15 mai 2024, le 15 août 2024 et le 15 novembre 2024 en raison d'un million cinq cent mille ( $500.000F \times 3 = 1.500.000$ ) FCFA chacun, d'où un montant global de huit millions trois cent cinquante mille ( $3.850.000 + "1.500.000 \times 3 = 4.500.000" = 8.350.000$ ) FCFA d'arriérés ;

Que la prétention du preneur selon laquelle il ne doit rien au bailleur à la date de la mise en demeure, donc du 1<sup>er</sup> août 2024 et que c'est le bailleur qui doit lui restituer le dépassement de 7 050 000 F CFA après un décompte des versements qu'il a fait au bailleur entre 2011 à 2017 et entre Février 2018 au Août 2024 en raison des avances sur loyer qu'il donnait au bailleur et des impôts payés pour son compte n'est justifiée par aucune pièce du dossier en violation des dispositions de l'article 24 du code de procédure civile; qu'elle sera ainsi rejetée comme étant mal fondée ;

Que ce non-paiement des loyers par le preneur constitue une violation de l'article 3 de leur contrat du 18 novembre 2019 qui stipule que « **...Le présent bail est conclu pour un montant mensuel de cinq cent mille (500.000 francs CFA). Ce montant est payable par trimestre et au début de chaque trimestre à compter du 15/02/2020..(...)** » ; que cette attitude viole également les dispositions de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'AU précité selon lesquelles : « **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** » ;

Attendu par ailleurs, le bailleur reproche au locataire un défaut d'entretien du bâtiment objet du bail ; qu'en réponse, le locataire a, suivant lettre en date du 04 avril 2024 (pièce n°12), relevé que « **depuis l'intégration de votre immeuble, j'ai toujours effectué des réparations et retouches presque tous les deux ans en dehors de ces dernières années caractérisées par trois faits majeurs : le Covid 19, les travaux de la voirie, et les conséquences des événements du 26 juillet 2023...** » ; qu'il ressort de cette

réponse que depuis le Covid 19, donc depuis au moins cinq (05) ans, le locataire n'entretien plus le local objet du bail en violation des stipulations de l'article 8 de leur contrat du 18 novembre 2019 selon lesquelles : « *...L'Hôtel Résidence l'Emirat devra notamment faire entretenir tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, les portes et volets, les glaces, les vitres, les appareils sanitaires, les installations électriques et les revêtements de sol, les planchers et carrelages.* »

*Le remplacement de ces objets sera à la charge exclusive du locataire, ce, même si leur remplacement était rendu nécessaire par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative..(...).* » ;

Attendu qu'une mise en demeure de respecter les dispositions susvisées de leur contrat de bail notamment en procédant au paiement des arriérés de loyers et l'entretien de locaux objet dudit contrat a été adressée au preneur suivant acte d'huissier en date du 1<sup>er</sup> août 2024; qu'il lui a été indiqué qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de la réception de ladite mise en demeure, le tribunal de céans statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de son expulsion ainsi que de tout occupant de son chef ; que comme ci-haut indiqué, aucun paiement n'est intervenu et aucun début des travaux d'entretien du local n'est prouvé malgré la mise en demeure et ce jusqu'à la saisine de la juridiction de céans;

Qu'en ne s'acquittant pas des loyers et qu'en n'entretenant pas le local tels que convenu dans leur contrat de bail en ses articles 3 et 8 susvisés, Saley Moustapha a manqué à son obligation de locataire, justifiant ainsi l'action en résiliation de bail introduite par Dr Annou Mahamne en sa qualité de bailleur, et ce, en application des dispositions de l'article 133 susvisé ; qu'en conséquence de ce qui précède, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu le 18 novembre 2019 entre les parties et d'ordonner l'expulsion de Saley Moustapha et de tous occupants de son chef de l'immeuble objet du bail ; qu'au regard de la durée des relations des parties et de la nature du contrat, il y a lieu de dire n'y avoir pas lieu d'assortir la décision d'expulsion d'astreinte;

## **2) Sur la demande de paiement des arriérés de loyers**

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; qu'il s'ensuit que les arriérés de huit millions trois cent cinquante mille (8.350.000) FCFA accumulés par le locataire sont dus en contrepartie de la jouissance des lieux loués ; qu'il convient de condamner Saley Moustapha à payer au demandeur ledit montant ;

## **3) Sur les frais de la remise en état de l'immeuble**

Attendu que comme ci-haut démontré, le preneur a failli à son obligation contractuelle d'entretien des lieux alors que cette obligation lui incombe tant durant l'exécution du contrat qu'à la fin du contrat de bail conformément à l'article 8 susvisé; que le rapport d'expertise judiciaire versé au dossier fait état d'un montant global des travaux de remise en état de neuf millions cinq cent quinze mille quarante-deux

(9.515.042) francs CFA ; qu'il y a lieu de condamner le preneur à payer ledit montant au bailleur ;

4) **Sur l'exécution provisoire**

Attendu 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* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 100.000.000 F CFA, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit ;

5) **Sur les dépens**

Attendu que Saley Moustapha vient de succomber à la présente instance ; qu'il y a lieu de le condamner, conformément aux dispositions de l'article 391 du Code de procédure civile, à supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS :**

*Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire à l'encontre du défendeur, en matière commerciale, en premier et dernier ressort:*

- ✓ *Reçoit Dr Annou Mahamane en son action;*
- ✓ *Déclare ladite action fondée ;*
- ✓ *Prononce la résiliation du contrat de bail conclu le 18 novembre 2019 entre le demandeur et Saley Moustapha;*
- ✓ *Ordonne l'expulsion de Saley Moustapha et de tous occupants de son chef de l'immeuble sis à Corniche Gamkalley, Niamey Bas, objet du Titre Foncier 14.160 du Niger ;*
- ✓ *Condamne Saley Moustapha à lui payer la somme de 8.350.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 9.515.042 FCFA au titre de frais de remise en état de l'immeuble sus-énuméré ;*
- ✓ *Déboute Dr Annou Mahamane du surplus de ses demandes ;*
- ✓ *Condamne Saley Moustapha aux dépens ;*

**Avis du droit de pourvoi en cassation** : devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) dans un délai de deux mois à compter de la signification ou de la notification de la présente décision par requête écrite et signée à déposer au greffe de ladite Cour.

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

**LE PRESIDENT**

**LA GREFFIERE**