

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

**JUGEMENT COMMERCIAL N° 0014 du
22/01/2025**

AFFAIRE :

MOHAMED HALIDOU

C/

YACOUBA HASSOUMI

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 JANVIER 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 08 Janvier deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Madame **MAIMOUNA NOUHOU KOULOUNGOU**, Présidente du Tribunal, en présence de **HARISSOU LIMAN ET AICHATOU ABDOU ISSOUFOU**, Membres ; avec l'assistance de Maître **RAHILA SOULEYMANE**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

MOHAMED HALIDOU né le 01/01/1983 à Abalak/Tahoua, commerçant, de nationalité nigérienne, domicilié à Niamey, cel : 96.69.37.09 ;

DEMANDEREUR
D'UNE PART

ET

YACOUBA HASSOUMI Exploitant de lavage à Niamey, nigérien demeurant à Niamey au quartier Gamkalley.

DEFENDEUR
D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant assignation en date du 13 novembre 2024, le sieur Mohamed HALILOU, commerçant demeurant à Niamey, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey le sieur Yacouba Hassoumi aux fins de :

Y venir le sieur Yacouba Hassoumi

- S'entendre procéder à la tentative de conciliation prévue à l'article 31 de la loi n° 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation ; la compétence, e la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en république du Niger ;
- En cas d'échec de la conciliation ;
- Déclarer recevable l'action du sieur Mohamed Halilou ;
- Constater que le sieur Yacouba Hassoumi a violé le contrat de bail le liant au requérant ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail liant le sieur Mohamed Halilou au sieur Yacouba Hassoumi aux tords du locataire ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard
- Condamner le sieur Yacouba Hassoumi à payer au requérant la somme de 960.000 F CFA représentant les arriérés de loyers échus de 08 mois ;
- Ordonner son expulsion ainsi que de tout occupant de son chef, des lieux loués sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard
- Condamner le sieur Yacouba Hassoumi à payer au requérant la somme de 300.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours en raison de la situation financière du requérant et de la nature commerciale de la matière ;
- Le condamner aux entiers dépens ;

FAITS

Courant mois de mars 2023, le sieur Yacouba Hassoumi avait approché le requérant en vue de conclure un contrat de bail portant sur une baraque en tôle sise au quartier Gamkalé.

Acceptant le principe, ce dernier lui concédait un bail moyennant un loyer mensuel de 120.000 F CFA.

Malgré l'exploitation du lieu, le requis avait accumulé des arriérés de loyers et restait injoignable prétextant avoir acheté ledit local à 120.000 F CFA ;

Face à cette situation, le sieur Mohamed Halilou décidait de saisir la juridiction de céans d'une action en résiliation.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Le requérant sollicite du tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du requis sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;

Qu'il soutienne que depuis qu'il en donné en bail sa baraque, le sieur Yacouba Hassoumi n'a daigné payer le loyer accumulant ainsi 08 mois d'arriérés de loyers ; que n'ayant pas respecté les termes du contrat ; celui-ci doit être résilié et conséquemment l'expulsion du preneur;

Qu'il sollicite par ailleurs la condamnation du défendeur au paiement de la somme de 300.000 F CFA à titre de dommages et intérêts au motif que le refus du paiement de loyers lui a causé un manque a gagné et qu'en outre il a engagé des frais supplémentaires en recourant au service d'un huissier,

Qu'il invoque les dispositions des articles 1134, 1147 du code civil, 15 de la loi 96 -016 du 1 avril 1996 portant code des baux à loyers et 392 du code de procédure civile ;

Suivant conclusions en défense en date du 13 décembre 2024, le conseil du sieur Yacouba Hassoumi soulevait au principal l'irrecevabilité de l'action du requérant ;

Qu'il soutienne que la demande en résiliation du bail commercial doit être précédée d'une mise en demeure ; que cette formalité prescrite est d'ordre public et qu'en conséquence le juge ne pourrait y déroger ; que celle-ci faisant défaut en l'espèce, l'action doit être déclarée irrecevable ;

Qu'au fond, il sollicite du tribunal de constater un contrat de vente et débouter le requérant de ses demandes ;

Qu'il explique que la somme de 120.000 F CFA ne peut justifier l'existence d'un contrat de bail mais plutôt le prix d'achat du terrain ; que la déclaration sur l'honneur et le procès-verbal de transcription reflètent en toute évidence la vente conclue entre les parties ;

Qu'il précise en présence de contrat de vente, les demandes de résiliation et de paiement d'arriérés de loyers sont infondées ;

Reconventionnellement il sollicite la condamnation du requérant au paiement de la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et en cas de résiliation, la restitution de la somme de 120.000 f CFA et 521.635 F CFA à titre d'avance et des investissements réalisés ;

Suivant réplique le sieur Mohamed Halilou sollicitait le rejet de la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action ;

Qu'il soutienne que le requis a manqué à son obligation contractuelle par le non-paiement des loyers ; que le défaut de mise en demeure se justifie par le fait que le preneur était resté introuvable ;

Qu'au fond, il indique qu'une simple déclaration et une sommation de dire ne sauraient constituer une preuve de vente encore moins un prix d'acquisition à 120.000 F CFA pour un bien acheté initialement à 2.400.000 F CFA ;

Qu'il ajoute que l'engagement signé par le requis prouve à suffisance qu'il ne s'agit pas d'une vente mais d'un contrat de bail ;

Qu'il poursuive en sollicitant l'entier bénéfice de ses demandes sur le fondement des articles 112, 133 de l'AUDCG, 1147 et 1184 du code civil et 399 du code de procédure civile ;

Suivant triplique en date du 31 décembre 2024, le conseil du défendeur reprenait l'essentiel de ses précédentes déclarations tout en précisant que le requérant ne verse ni procès-verbal de recherche infructueuse, ni une copie délaissée à la mairie pouvant justifier le défaut de mise en demeure ;

Que concernant la vente ; il faisait remarquer que conformément à l'article 240 de l'AUDCG le contrat de vente peut être verbal et qu'en conséquence l'absence d'un quelconque acte sous seing privé ne saurait faire obstacle à l'existence de cette vente ;

DISCUSSION

EN LA FORME

SUR L'IRRECEVABILITÉ DE LA L'ACTION EN RÉSILIATION

Attendu que le requérant sollicite du tribunal la résiliation du bail le liant au requis au motif que celui-ci a accumulé des arriérés de loyers ;

Qu'en réponse le sieur Yacouba Hassoumi déclarait avoir acheté ledit espace à la somme de 120.000 F CFA ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier un engagement signé des deux parties ;

Que l'analyse dudit document permet de comprendre aisément que l'objet de la baraque en tôle était en réalité un bail commercial ; qu'il y lieu de dire que les parties étaient liées par un contrat verbal de bail ;

Attendu que l'article 133 aliéna 1 et 2 de l'AUDCG dispose « 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 défendeur » ;
 Attendu que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public ;
 Attendu qu'il ne résulte pas des pièces du dossier une mise en demeure préalable ;
 Attendu qu'il est de jurisprudence constante, que l'absence de mise en demeure préalable avant toute action en résiliation est sanctionnée par l'irrecevabilité de la demande en résiliation ;
 Qu'en effet le droit d'agir du bailleur n'existe pas encore avant cette mise en demeure ;
 Qu'en l'absence en espèce d'une mise en demeure telle que prévue par l'article 133 alinéa 2 de l'AUDCG, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande en résiliation ;

SUR LES DÉPENS

Attendu que le requérant a succombé à la présente instance, qu'il sera condamner aux dépens conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS **LE TRIBUNAL**

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

EN LA FORME

Déclare irrecevable la demande de résiliation du sieur MOHAMED HALILOU pour violation de l'article 133 de l'AUDCG ;
 Le 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