

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

JUGEMENT COMMERCIAL N° 0015 du 22/01/2025

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 :

AFFAIRE :

GNAMSOU KPATCHA

C/

**ABACHE BASILE
BOUREIMA
ALMOUSTAPHA**

ENTRE

GNAMSOU KPATCHA, Fondateur de l'Ecole »Elus » de nationalité togolaise, demeurant à Saguia, cel : 96..26.24.27/95.50.66.91 ;

DEMANDEREUR
D'UNE PART

ET

BOUREIMA ALMOUSTAPHA né le 01/01/1974 à Kokordo Fondon/Ouallam, revendeur, de nationalité nigérienne, domicilié à Niamey au quartier Hao banda, cel : 96.28.67.17 représenté par **ISSOUFOU ILLOLO** ;

ABACHE BASILE géophysicien demeurant à Niamey/Bobiel, né le 01/01/1964 à Tanout, représenté par **ISSOUFOU ILLOLO**.

DEFENDEURS
D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Suivant assignation en date du 15 octobre 2024, le sieur BOUREIMA ALMOUSTAPHA, revendeur demeurant à Niamey, représenté par monsieur ISSOUFOU ILLOLO suivant procuration en date du 24 septembre 2024, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey, le sieur GAMSOU KPATCHA, à l'effet de :

- Recevoir le requérant à son action régulière ;
- Confirmer l'acquisition du terrain établi en date du 19 Mai 2024 ;
- Constater que le sieur GAMSOU n'a pas qualité pour agir en justice ;
- Constater que le requérant est légitime propriétaire du terrain litigieux que le sieur GAMSOU occupe illégalement ;
- Ordonner l'expulsion de tout occupant et la démolition des constructions des classes érigées sur le terrain ;
- Dire et juger que le requis occupe le terrain litigieux sans droit ni titre ;
- Condamner le sieur GAMSOU KPATCHA au paiement de la somme de trois millions à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours sur minute et avant enregistrement;
- Le condamner aux dépens ;

par requête en date du 13 septembre 2024 le sieur GAMSOU KPATCHA saisissait le tribunal de commerce de Niamey d'une demande en respect du bail à usage professionnel et d'une action en responsabilité contre le sieur ABACHE BASILE.

Le juge de la mise en état procédait à la jonction des procédures 447 et 492 pour être appelées sous le n°447.

FAITS

Un contrat de bail a été conclu entre le sieur ABACHÉ BASILE et GAMSOU KPATCHA courant année 2022 sur la parcelle L illot 15580 lotissement extension SAGUIA pour un loyer mensuel de 50.000 F CFA.

Constatant la construction de classes en matériaux définitifs, le 17 AVRIL le bailleur notifiait une lettre de résiliation du contrat de bail, et le 19 MAI 2024 ce dernier vendait sa parcelle au sieur BOUREIMA ALMOUSTAPHA.

Étant le nouvel acquéreur, le sieur Boureima Almustapha saisissait le tribunal d'une action en confirmation du droit de propriété et d'expulsion du preneur.

Afin de défendre ses droits le sieur GAMSOU KPATCHA saisissait à son tour le tribunal d'une action contre son bailleur le sieur BASILE ABACHÉ.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le sieur BOUREIME ALMOUSTAPHA sollicite du tribunal de déclarer irrecevable l'action du sieur GAMSOU au motif que ce dernier au vu de l'arrêté d'autorisation de création et celui d'ouverture du Ministère de l'éducation Nationale n'est pas le fondateur de l'école les 'élus' ; que de ce fait il ne peut agir en justice ;

Qu'au fond il sollicite de confirmer son acquisition du terrain, de le déclarer légitime propriétaire et d'ordonner l'expulsion et la démolition des constructions ;

Qu'il soutienne avoir acquis la parcelle objet du bail courant 2024 auprès du sieur ABCAHE BASILE ; que de ce fait il devient le nouveau propriétaire de la parcelle sise au quartier SAGUIA ;

Que le requis refuse de quitter les lieux malgré la notification du préavis de déguerpir suite à la résiliation du contrat par l'ancien propriétaire et continue à occuper les lieux en érigeant de nouvelles constructions ;

Qu'il indique que cette situation lui cause de préjudices raison pour laquelle il réclame la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il invoque les dispositions des articles 11 et 13 du code de procédure civile, 7 et 545 du code civil ;

Suivant conclusion en défense ; le sieur BASILE ABACHE sollicite du tribunal de déclarer l'action du sieur GAMSOU irrecevable pour défaut de qualité ;

Qu'il explique qu'au vu des documents versés au dossier de la procédure l'autorisation d'ouverture a été accordée au sieur ABDEL NASSER IDE VICTOR ; que le sieur GAMSOU n'étant pas le promoteur de l'école les « élus », celui-ci ne peut agir au nom de ladite école ;

Qu'au fond il réclame le paiement de 14 mois d'arriérés de loyers soit la somme de 700.000 F CFA ;

Par réplique en date du 21 octobre 2024 GAMSOU KPATCHA faisait remarquer que face au refus du bailleur de prendre les loyers, il avait consigné ceux-ci au cabinet de son conseil ; que malheureusement ce dernier refuse de lui restituer son argent ; que faisant face à des difficultés financières, il sollicite un délai de grâce afin de payer les arriérés conformément aux articles 1244 du code civil, 396 du code de procédure civile et 39 aliéna 2 de l'AUPSRVE ;

Qu'il sollicite par ailleurs la condamnation du sieur BOUREIMA ALMOUSTAPHA au paiement de dommages et intérêts, au motif que celui-ci a dissuadé les parents d'élèves à inscrire leur enfant à cette école en portant des inscriptions sur les murs ; que cette situation a entraîné sa faillite ;

DISCUSSION

EN LA FORME

SUR L'IRRECEVABILITÉ DE L'ACTION DE BOUREIMA ALMOUSTAPHA

Attendu que le requérant sollicite l'expulsion du sieur GAMSOU au motif que son contrat a été résilié par le sieur BASILE et que ce dernier lui a cédé la parcelle suivant cession immobilière en date du 19 Mai 2024 ;

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 destinataire » ;

Attendu que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public ;

Attendu qu'en l'espèce le sieur ABACHE BASILE a notifié la résiliation du bail au sieur GAMSOU suivant lettre en date du 17 avril 2024 ;

Attendu que l'expulsion d'un preneur du lieu loué, n'est qu'une conséquence de la résiliation ;

Qu'en l'espèce il ne résulte pas des pièces du dossier que le sieur BASILE ABACHE ait satisfait à la condition prévue par l'article précité ; qu'en l'absence d'une mise en demeure préalable, la résiliation faite par le sieur BASILE est irrégulière ; que la demande d'expulsion n'étant que le corollaire de la résiliation, il y a lieu de la déclarer irrecevable ;

SUR LES DÉPENS

Attendu que le sieur Boureima Almoustapha a succombé à la présente instance ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

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

EN LA FORME

Déclare irrecevable la demande d'expulsion du sieur BOUREIMA ALMOUSTAPHA 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