

JUGEMENT N°054
du 05/03/2024

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

**ACTION EN PAIEMENT ET
RESILIATION DE BAIL**

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du cinq mars deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence de messieurs **OUMAROU GARBA** et **GERARD BERNARD DELANNE**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **MAZIDA SIDI**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE

HADJIA FATI DJIBO KIO

c/

ENTRE

AMADOU NASSIROU SIDDO

HADJIA FATI DJIBO KIO, commerçante de nationalité nigérienne, demeurant à Lomé au TOGO, représentée par Monsieur Ibrahim Ali, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, Tél.: 98.79.64.71;

DECISION

Reçoit Dame Hadjia Fati Djibo Kio en son action ;

Demanderesse,
D'une part,

Dit qu'elle est partiellement fondée ;

Condamne Monsieur Amadou Nassirou Siddo à lui payer la somme de 6.750.000 F CFA à titre d'arrières de loyers ;

ET

Déclare irrecevable la demande de résiliation de bail pour violation des dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général ;

AMADOU NASSIROU SIDDO, revendeur de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, Tél.: 96.96.68.98 ;

Dit que l'exécution provisoire est de droit ;

Défendeur,
D'autre part.

Condamne Monsieur Amadou Nassirou Siddo aux dépens.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 9 aout 2023, Dame Hadjia Fati Djibo Kio, représentée par Monsieur Ibrahim Ali, a fait assigner Monsieur Amadou Nassirou Siddo devant ce tribunal en paiement des arriérés de loyers et en résiliation du contrat de bail qui les lie suivi de l'expulsion du preneur des locaux, avec exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement, en sus des entiers dépens.

A l'appui, Dame Hadjia Fati expose avoir donné en location deux dépendances situées au quartier complexe à Monsieur Amadou, revendeur de son état, pour un loyer mensuel de 250.000 F CFA soit 125.000 F CFA par dépendance ; mais à cette date, ce dernier totalise 27 mois d'arriérés de loyers soit la somme de 6.750.000 F CFA.

Elle explique que toutes ses démarches pour un règlement amiable de ces arriérés de loyers sont restées vaines ; en cause, de multiples engagements ont été pris par le preneur qu'il n'honore pas.

Elle indique que cette situation a fait que leur relation contractuelle ne soit plus en mesure de continuer dans des conditions paisibles ; ainsi, courant mois de février 2023, elle a fait servir à Monsieur Amadou par voie d'huissier une sommation de payer et de quitter ; faute de s'être exécuté, elle a décidé de recourir à la justice.

DISCUSSION

En la forme

Monsieur Amadou Nassirou a été assigné en ses bureaux, où un certain Omar Hassane a pris copie de l'acte après l'avoir visé ; dans ses conditions, le défendeur a sans conteste eu connaissance de cette assignation, quoiqu'il ne s'est pas présenté ni l'audience ni auprès du juge de la mise en état, surtout qu'à la fin, il a pris copie de l'ordonnance de clôture ;

Au vu des considérations qui précèdent, il sera statué à son égard par jugement réputé contradictoire.

Par ailleurs, l'action de Dame Hadjia Fati Djibo Kio est recevable pour avoir été introduite conformément aux prescriptions légales.

Au fond

Sur la demande de paiement des arriérés de loyers

En vertu de l'article 112 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, « *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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique » ;

Il est en l'espèce établi à travers notamment la sommation de payer adressée le 6 février 2023 par la demanderesse au défendeur, que celui-ci doit au titre des impayés de loyers la somme de 6.775.000 F CFA, qu'il s'était engagé à payer suivant un échéancier ;

Cependant, aucune preuve de paiement dudit montant n'a été rapportée, encore moins un échéancier de paiement qui aurait connu un début d'exécution ;

Il s'ensuit que la demande de paiement d'un montant de 6.750.000 F CFA, correspondant aux 27 mois d'impayés en raison de 250.000 F CFA, est fondée ; il échet d'y faire droit en condamnant Monsieur Amadou Nassirou au paiement.

Sur la demande de résiliation de bail

Aux termes de l'article 133 dudit Acte uniforme : « *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 qui est, selon l'article 134 du même Acte uniforme, d'ordre public, d'une part, qu'une action en résiliation de bail à usage professionnel doit être précédée d'une mise en demeure et, d'autre part, ledit acte doit obligatoirement contenir certaines mentions ;

Il ressort en l'espèce des pièces du dossier que l'acte de mise en demeure, intitulé "sommation de quitter", n'est pas conforme au contenu informatif de l'article 133, al.3, susvisé ; en effet, il n'est pas indiqué avec précision l'avertissement qu'à défaut de réponse dans un délai d'un mois, la juridiction statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ;

Il s'ensuit que cette mise en demeure nulle équivaut à une absence de mise en demeure ; par conséquent la demande de résiliation de bail et d'expulsion du preneur sera déclarée irrecevable.

Sur l'exécution provisoire

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 ;

En l'espèce, le montant de la condamnation est inférieur au montant de 100.000.000 F CFA ; il y a lieu de faire droit à la demande de Dame Hadjia Fati Djibo Kio, et dire que l'exécution provisoire est de droit.

Sur les dépens

Monsieur Amadou Nassirou Siddo, qui a succombé à l'instance, sera en outre condamné aux dépens, en application de l'article 391 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Reçoit Dame Hadjia Fati Djibo Kio en son action ;**
- **Dit qu'elle est partiellement fondée ;**
- **Condamne Monsieur Amadou Nassirou Siddo à lui payer la somme de 6.750.000 F CFA à titre d'arrières de loyers ;**
- **Déclare irrecevable la demande de résiliation de bail pour violation des dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général ;**
- **Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- **Condamne Monsieur Amadou Nassirou Siddo aux dépens.**

Avertit les parties de leur droit de se pourvoir 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 le Président et la greffière.

SUIVENT LES SIGNATURES :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY LE 05/04/ 2024

LE GREFFIER EN CHEF