

JUGEMENT N°105

du 15/05/2024

ACTION RESILIATION DE BAIL :

AFFAIRE :

**Mme MOUNKAILA FATOUMA
DJIBO**

(Me ISSOUFOU MAMANE)

C/

Mr PAUL TOGBEH

DECISION :

SPC à l'égard de Mme Mounkaila Fatouma Djibo et par défaut à l'égard de Mr Paul TOGBEH en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- En la forme, reçoit Mme Mounkaila Fatouma Djibo, en son action régulière ;
- Au fond, constate le non paiement du loyer par Mr PAUL TOGBEH en violation du contrat de bail ;
- Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat de bail liant Mr PAUL TOGBEH à Mme Mounkaila Fatouma Djibo ;
- Condamne Mr PAUL TOGBEH à Payer à Mme Mounkaila Fatouma Djibo la somme de 8 400 000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonne l'expulsion de Mr PAUL TOGBEH et de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail et la remise en état dudit immeuble sous astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision
- Le condamne également à payer Mme Mounkaila Fatouma Djibo la somme d'un million (1 000 000) FCFA à titre de dommage et intérêts ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- Condamne Mr PAUL TOGBEH aux dépens.

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

Le Tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du Quinze Mai deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit Tribunal par Madame **Mani Toro Fati**, Présidente, en présence de Messieurs **Ibba A. Ibrahim et Malé Idi Maimouna**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Abdou Djika Nafissa**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

Mme MOUNKAILA FATOUMA DJIBO, docteur en pharmacie de nationalité Nigérienne, demeurant à Niamey au quartier Koubia TEL : 90 19 45 14 assistée de Me Issoufou Mamane Avocat à la cour;

Demanderesse,
D'une part

ET

PAUL TOGBEH, promoteur de l'entreprise H&C TRAINING COATCHING SOLUTIONS NIGER, de nationalité Béninoise demeurant à Niamey au quartier Yantala , tél. : 92 40 11 11 ;

Défendeur,
D'autre part

LE TRIBUNAL

Par acte d'huissier en date du 25 mars 2024, Mme Mounkaila Fatouma Djibo a assigné Mr Paul TOGBEH devant de tribunal de céans à l'effet de déclarer recevable son action ; constater que PAUL TOGBE n'a pas respecté les clauses et conditions de bail ; le condamner à lui payer la somme de 8 400 000 FCFA au titre des impayés de loyer ; ordonner la résiliation de bail intervenu entre eux ; ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef du local en cause ; le condamner à lui payer la somme de 5 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ; ordonner l'exécution provisoire en sus des dépens ;

Elle expliquait qu'elle est liée à Mr Paul TOGBEH, promoteur de l'entreprise H&C TRAINING COATCHING SOLUTIONS NIGER par un contrat de bail ; Mais depuis plusieurs mois, il ne s'acquitte plus de ses obligations contractuelles notamment le paiement à terme échu du loyer ;

Elle déclarait que les impayés de loyer sont de 14 mois de Février à Décembre 2023 et de janvier à Mars 2023 à raison de 600 000 FCFA par mois ;

Mais malgré la mise en demeure à lui adressée, celui-ci refuse de s'exécuter jusqu'à épuisement du délai d'un mois à lui accorder ;

Il évoque les dispositions des articles 1728 du code civil et l'article 112 de l'acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ;

Mr Paul TOGBEH reconnaît la créance dans l'exploit de mise en demeure en date du 05 décembre 2023 à lui adresser en sa personne ;

DISCUSSION

EN LA FORME

La demanderesse a été représenté par son conseil ; le défendeur n'a ni assisté à l'audience, ni été représenté ; il sera statué par juge contradictoire à l'égard de l'une et par défaut à l'égard de l'autre ;

Par ailleurs, l'action de Mme Mounkaila Fatouma Djibo, introduite dans les forme et délai de la loi, sera déclarée recevable.

AU FOND

Des arriérés de loyers

Au sens de l'article 112 de l'AUDCG, en contrepartie des lieux loués le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté ;

Il ressort des pièces du dossier que Mr PAUL TOGBEH devait au moment de l'assignation 14 mois d'impayés de loyers de Février à Décembre 2023 et de janvier à Mars 2023 à raison de 600 000 FCFA par mois qui s'élèvent à la somme de 8 400 000 FCFA ;

Mr Paul TGBEH ne conteste pas avoir cessé de payer le loyer en soutenant dans l'exploit de mise en demeure à lui adresser et qu'il s'engage à solder la créance en 90 jours par échéance ;

Aussi, cela constitue une violation de son obligation contractuelle tirée de l'article précité ; il échet d'en faire le constat et de condamner Mr Paul TOGBEH au paiement de la somme de 8 400 000 FCFA à titre d'arriérés de loyer au profit de Mme Mounkaila Fatouma ;

De la résiliation du contrat de bail et de l'expulsion

Mme Mounkaila Fatouma sollicite du tribunal de constater la violation par Mr Paul TOGBEH du contrat de bail, en conséquence, d'en prononcer la résiliation conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial General, ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef des lieux loués et sa remise en état sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard ;

Il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail pour un loyer de 600 000 F CFA par mois ;

Mr Paul TOGBEH a cependant manqué à son obligation de payer le loyer dans les délais convenus en accumulant des arriérés, raison pour laquelle Mme Mounkaila Fatouma lui a adresser une mise en demeure le 05 décembre 2023.

Il en découle, dès lors, que la demande en résiliation est fondée parce que faite conformément aux prescriptions des articles 103 et 133 de l'AUDCG précité ; Il y a lieu d'y faire droit en prononçant la résiliation du contrat de bail qui lie Mme Mounkaila Fatouma à Mr Paul TOGBEH ;

Mme Mounkaila Fatouma sollicite également d'ordonner l'expulsion Mr Paul TOGBEH de la maison en cause et de tout occupant de son chef ainsi que la remise en état des lieux sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard ;

La résiliation du bail étant prononcée, cette demande en constitue une suite logique conformément à l'article 133 de l'AUDCG ; la mise en

état des lieux loués fait partie des usages reconnus en matière de bail ;
que la demande paraît fondée ;

Au regard de ce qui précède, il convient de faire droit aux demandes de Mme Mounkaila Fatouma Djibo en ordonnant l'expulsion de Mr Paul TOGBEH et de tout occupant de son chef de la maison objet du bail ainsi que sa remise en état ;

De l'astreinte

Mme Mounkaila Fatouma sollicite, en outre, du tribunal l'expulsion de Mr Paul TOGBEH sous astreinte de 500.000 FCFA par jour de retard ;

Aux termes de l'article **423 du Code de procédure civile**, « **les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions** » ;

Il ressort cependant des pièces du dossier que le défendeur affiche une forte résistance non seulement à payer le loyer mais aussi à quitter les lieux ;

Ainsi, le prononcé d'une astreinte est nécessaire pour assurer l'exécution de la décision afin de palier à toute résistance de celui-ci à quitter les lieux ;

Il convient pour toutes ces raisons d'assortir la décision de l'astreinte. Cependant, la demande, bien que juste dans son principe, est néanmoins élevée dans son quantum ; qu'il convient de la ramener à sa juste valeur en retenant la somme de 20 000 FCFA par jour de retard à titre d'astreinte à compter de la signification de la décision ;

Des dommages et intérêts

Mme Mounkaila Fatouma Djibo sollicite du tribunal de condamner Mr Paul TOGBEH à lui verser la somme de 5 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article **1142 du code civil** : « **Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur** » ;

L'article **1147 dudit code** précise que : « **le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit en raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part** » ;

Il résulte de ces dispositions que la mise en jeu la responsabilité contractuelle suppose un manquement à une obligation contractuelle, un préjudice et un lien de causalité entre les deux ;

Il convient de constater que Mr Paul TOGBEH avait cessé de payer le loyer sans raison ; il n'indique aucune cause susceptible de justifier le manquement à son obligation ;

Il est aussi évident que cette défaillance est une faute qui a causé des préjudices à la demanderesse ; qu'elle avait dû saisir les juridictions pour rentrer dans ses droits ;

Par ailleurs, même si la demande est fondée dans son principe, elle est cependant exagérée dans son quantum ; il y a lieu de la ramener à sa juste valeur en lui allouant la somme de 1 000 000 FCFA et condamner le défendeur à lui payer ladite somme ;

De l'exécution provisoire :

Le demandeur sollicite d'ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;

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 FCFA ;

En l'espèce, le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) CFA ; il y a lieu de dire, par conséquent, que l'exécution provisoire est de droit ;

Des dépens :

Mr Paul TOGBEH a succombé au procès, il sera, par conséquent, condamné aux dépens.

Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Mme Mounkaila Fatouma Djibo et par défaut à l'égard de Mr Paul TOGBEH, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **En la forme, reçoit Mme Mounkaila Fatouma Djibo en son action régulière ;**
- **Au fond, constate le non paiement du loyer par Mr Paul TOGBEH en violation du contrat de bail ;**

- Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat de bail liant Mr Paul TOGBEH à Mme Mounkaila Fatouma Djibo ;
- Condamne Mr Paul TOGBEH à payer à Mme Mounkaila Fatouma Djibo la somme de 8.400.000 F CFA au titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonne l'expulsion de Mr Paul TOGBEH et de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail et la remise en état dudit immeuble sous astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;
- Le condamne également à payer à Mme Mounkaila Fatouma Djibo la somme d'un million (1 000 000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Dit que l'exécution Provisoire est de droit ;
- Condamne Mr Paul TOGBEH aux dépens ;

Avis du droit de pourvoi : 2 mois à compter de la signification par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.

Avis d'opposition : huit (08) jours à compter de la signification au greffe du tribunal de céans (opposition);

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

La présidente

la greffière

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 24/05/2024

LE GREFFIER EN CHEF