

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°107 du 03/06/2025**

AFFAIRE :

**UNIVERSITE
ISLAMIQUE DU
NIGER, représentée
par la SOCIETE
SEIF HOLDING**

(Assistée de SCPA
MANDELA)

C/

**MADAME IDIATOU
DIALLO**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MAI 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 20 Mai deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale, tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au tribunal, **Président**, en présence de Messieurs **OUMAROU ISSAKA** et **LIMAN BAWADA Harissou**, Juges consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maitre **ABDOU SIDI Mazida**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

UNIVERSITE ISLAMIQUE DU NIGER, représentée par la SOCIETE SEIF HOLDING, société par actions simplifiées unipersonnelles SASU, ayant son siège social au quartier Terminus, Niamey, B.P : 13093 Niamey Niger, TEL :227 20 33 33 34/ +227 20 33 33 35, RCCM NE NIA 2019 B 747, NIF 51448/S, représentée par son Directeur Général Monsieur **ALY ABDELHAMID ALY ELSHRBINY**, assistée de la **SCPA MANDELA**, Société d'avocats, 468 avenue des Zarmakoy, BP : 12 040 Niamey, Tel : 20 75 50 91/ 20 75 55 83 au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites.

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET

MADAME IDIATOU DIALLO, titulaire du passeport N°A02396827, promotrice de **CANADA STORE & CIE/Nom commercial KARAYSHA BEAUTY**, entreprise individuelle, immatriculée au RCCM NE NIM 01 2020 A10 000713 du 28/02/2020, NIF : 62803/P, Tel : +225 07 76 74 74 ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 12 mai 2025, l'Université Islamique du Niger, représentée par la Société Seif Holding, a donné assignation à Dame Idiatou Diallo, à comparaitre devant le tribunal de céans à l'effet de :

- ✓ Recevoir son action comme étant régulière en la forme ;
- ✓ Constaté le non-paiement des loyers par Dame Idiatou Diallo et par conséquent ordonner la résiliation du contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée signé par les parties ;
- ✓ Ordonner l'expulsion de la requise ainsi que de tous occupants de son chef des locaux loués sous astreinte de 500.000F par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;
- ✓ Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 2.400.000F représentant les impayés de loyer et la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;
- ✓ Condamner en outre Dame Idiatou Diallo au paiement des loyers à échoir jusqu'à la libération effective des locaux objet du bail ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir ;
- ✓ Condamner Dame Idiatou aux dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience contentieuse du 13 mai 2025 avant d'être renvoyé au 20 mai de la même année pour la défenderesse.

A cette date, l'affaire a été retenue avant d'être mise en délibération pour le 3 juin 2025, date à laquelle elle a été vidée. Lors des débats à l'audience, l'Université Islamique du Niger a, en plus de ses chefs de demandes sus-indiqués, demander au tribunal de condamner dame Idiatou Diallo à lui payer la somme de 6.600.000 FCFA au titre d'arriérés de loyer pour la période allant du 15/06/2024 au 15/5/2025.

Moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa requête, l'Université Islamique du Niger, par le biais de sa représentante la société Holding Seif, explique qu'elle est liée à la dame Idiatou Diallo par un contrat de bail à usage professionnel portant sur un local à usage de boutique sis à l'immeuble Niamey Mall & Résidences suivant contrat en date du 1^{er} novembre 2022 ; qu'elle précise que le loyer mensuel est de 600.000F payable par avance et semestriellement; qu'à la date du 06 avril 2024, la locataire lui a transmis un courrier pour l'informer de son intention de ne pas renouveler le bail une fois arrivé à échéance le 15/06/2024; qu'elle indique que pour la période du 15/12/2023 au 15/06/2024, cette dernière reste lui devoir la somme de 2.400.000 FCFA à titre du reliquat de loyer ; que ces

impayés révèlent la violation par la dame Idiatou Diallo de clauses et conditions de leur contrat de bail telles que stipulées à l'article 5 dudit contrat ; que le 14/03/2025, fasse au mutisme de la dame, elle était contrainte de chercher à lui faire une sommation de payer valant mise en demeure de respecter ses engagements; que malheureusement celle-ci était introuvable malgré les recherches et que finalement ladite sommation n'a été servie qu'au parquet de Niamey vu qu'elle n'a pas de domicile connu à Niamey; qu'elle conclut que cette situation l'a privée de la jouissance de son bien car depuis environ un an, la boutique objet de leur contrat est fermée et que la dame est injoignable et introuvable; qu'elle verse à l'appui la copie de leur contrat de bail, la lettre datée du 06/04/2024 que la locataire lui a adressée, la sommation de payer valant mise en demeure servie au parquet de Niamey en date du 14 mars 2025 ainsi que la facture en date du 29/11/2023 d'un montant de 3.600.000 FCFA qu'elle a émise à l'encontre de la dame Idiatou Diallo pour la période du 15/12/2023 au 15/06/2024.

Il ressort des pièces du dossier que la requise de nationalité étrangère serait à l'étranger et sans adresse connue à Niamey, d'où son assignation à parquet près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey.

MOTIFS DE LA DECISION :

EN LA FORME :

Attendu que la demanderesse a été représentée à l'audience par son conseil, la SCPA Mandela ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Attendu que la défenderesse, citée à parquet, n'a ni comparu ni été représentée à l'audience ; qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre ;

Attendu que l'action de l'Université Islamique du Niger a été introduite dans les forme et délai légaux ; qu'il y a lieu de la recevoir comme régulière ;

Au fond

1) Sur les demandes de résiliation de contrat de bail et d'expulsion

Attendu que comme ci-haut indiqué, un contrat de bail à usage professionnel a été conclu entre la demanderesse et Dame Idiatou Diallo le 1^{er}/11/2022 pour une durée d'un an à compter du 15/12/2022 avec possibilité de renouvellement; que ledit contrat arrivé à expiration le 14/12/2023, était visiblement reconduit par les parties car de toute évidence, la locataire s'est maintenue dans les lieux jusqu'à la date du 06/04/2024, date à laquelle elle avait adressé un courrier à la bailleuse lui notifiant son intention de mettre fin audit contrat à compter du 15/06/2024; que mieux, à la date du 29/11/2023, la bailleuse avait établi une facture d'un montant de 3.600.000 FCFA à l'endroit de l'entreprise individuelle

‘‘KARAYSHA’’ dont dame Idiatou Diallo est la promotrice pour la période du 15/12/2023 au 15/06/2024;

Attendu que l’Université Islamique du Niger souligne que la défenderesse, qui est censée lui payer par avance la facture précitée, reste lui devoir la somme de 2.400.000 FCFA à titre du reliquat de loyer pour la période susvisée ;

Attendu pour rappelle qu’à la date du 06 avril 2024, Dame Idiatou Diallo a transmis à la représentante de la bailleuse un courrier pour l’informer de son intention de ne pas renouveler le bail une fois arrivé à échéance le 15/06/2024 tout en réaffirmant son intention de régler toutes les obligations contractuelles jusqu’à la cessation effective du contrat; que pourtant le bail litigieux est censé avoir été renouvelé, à compter du 15/12/2023, pour une nouvelle période d’un an, donc jusqu’au 14/12/2024; que les copies de ladite facture et de la lettre précitée de la locataire sont versées au dossier;

Attendu que rien ne prouve que la locataire a effectivement quitté les locaux à la date qu’elle a indiquée dans sa lettre précitée; qu’en outre, rien ne prouve qu’elle a réglé ses arriérés de loyer de 2.400.000 FCFA pour le semestre allant du 15/12/2023 au 15/06/2024 encore moins le loyer du second semestre allant du 15/06/2024 au 14/12/2024; que la défenderesse n’ayant pas comparu pour prouver le contraire, il y a lieu de dire qu’elle a failli à son obligation contractuelle de payer le loyer semestriellement et par avance;

Attendu qu’en effet, ce défaut de paiement constitue une violation des clauses de contrat des parties notamment celle des dispositions de l’alinéa 3 de l’article 5 dudit contrat selon lesquelles : « ***Le loyer est exigible, par avance, semestriellement, par virement bancaire, chèque ou tout autre moyen légal de paiement contre quittance, à compter de la date de la signature du contrat par les deux parties, au numéro de compte suivant : NE174 01701 07534600202 30 intitulé SEIF HOLDING logé à ORABANK NIGER*** » ;

Attendu qu’au regard de ce qui précède et en application des dispositions de l’article 11 de leur contrat, la bailleuse avait la possibilité de demander à la juridiction de céans de prononcer la résiliation anticipée et l’expulsion de la locataire, après un préavis de trois mois; que contre toute attente, elle n’a pas demandé cette résiliation anticipée qu’elle avait pourtant la possibilité de demander depuis la prise d’effet de leur nouveau contrat, s’agissant d’un paiement par avance, donc depuis le 15/12/2023; que le nouveau contrat arrivé à expiration depuis le 14/12/2024 n’a pas été reconduit; que non seulement la locataire ne remplit pas les conditions de l’article 123 de l’acte uniforme sur le droit commercial général pour prétendre au droit au renouvellement mais aussi elle n’a fait aucune demande dans ce sens contrairement aux prescriptions de l’article 124 de l’acte uniforme susvisé;

Que mieux, il n’est pas contesté que la locataire, de nationalité étrangère, a quitté le Niger et est injoignable et introuvable bien avant le 14/12/2024, donc bien avant

l'expiration de leur contrat; qu'aucune activité n'est en train d'être exercée dans la boutique objet du bail et que ladite boutique est fermée depuis; qu'ainsi, aucun contrat n'existe entre la demanderesse et la défenderesse depuis le 14/12/2024 au point de demander à la juridiction de céans de prononcer une quelconque résiliation; qu'il appartient à la première de prendre les dispositions légales nécessaires pour accéder à son local; qu'en conséquence, il y a lieu de dire que la demande de résiliation de bail est sans objet;

Attendu qu'en outre, l'Université Islamique du Niger sollicite au tribunal d'ordonner l'expulsion de dame Idiatou Diallo et de tous occupants de son chef des lieux loués sous astreinte de 500.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision;

Mais attendu qu'au regard de raisonnement qui précède, cette demande est mal fondée car aucune pièce du dossier ne prouve que le local objet de leur contrat est encore occupé par quelqu'un du chef de dame Idiatou Diallo au point d'ordonner son expulsion; que mieux, il ressort des pièces du dossier notamment de la sommation de payer valant mise en demeure en date du 14 mars 2025 et de l'assignation avec communication des pièces en date du 12/5/2025 que la défenderesse a quitté le Niger et est injoignable et introuvable; que la demanderesse est sans nouvelle de cette dernière raison pour laquelle les pièces sus-énumérés n'ont été servies qu'au parquet; qu'il y a lieu de l'en débouter;

2) Sur la demande de paiement d'arriérés de loyer

Attendu que l'Université Islamique du Niger demande au tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 2.400.000F représentant les impayés de loyer sur la période du 15/12/2023 au 15/06/2024; qu'elle verse au dossier une facture d'un montant global de 3.600.000 FCFA pour ladite période ; que le contenu de la lettre en date du 06/04/2024 que la locataire avait adressée à la demanderesse prouve que la première a des engagements à régler au profit de la seconde pour la période sus-indiquée; qu'en l'absence d'aucune version contraire, il y a lieu de dire que cette demande est fondée; qu'il y a lieu en conséquence de condamner dame Idiatou Diallo à payer à la demanderesse la somme de 2.400.000 FCFA à titre d'arriérés de loyer correspondant à ladite période;

Attendu qu'à la barre, l'Université Islamique du Niger sollicite, à titre additionnel, la condamnation de dame Idiatou Diallo à lui payer la somme de 6.600.000 FCFA au titre d'arriérés de loyer pour la période allant du 15/06/2024 au 15/05/2025, soit pour 11 mois en raison de 600.000 FCFA par mois ;

Mais attendu que, comme il a été démontré ci-haut, le contrat qui liait les deux parties avait pris fin depuis le 14/12/2024 et n'a pas été renouvelé; que si la demanderesse est en droit de demander le paiement de loyer du second semestre allant du 15/06/2024 au 14/12/2024, elle est mal fondée à demander des loyers au-delà de la date d'expiration de leur contrat, c'est-à-dire au-delà de la date du 14/12/2024 sans apporter la preuve que la locataire s'est maintenue dans les lieux malgré l'expiration de leur contrat; qu'ainsi, il sera

fait partiellement droit à cette demande en condamnant la locataire à lui payer la somme de 3.600.000 FCFA pour le semestre allant du 15/06/2024 au 14/12/2024 ;

3) Sur les dommages et intérêts et frais irrépétibles

Attendu que l'article 1147 du code civil dispose : « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au payement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les 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* » ; qu'en outre que l'article 392 du code de procédure civile dispose : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.*

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'Université Islamique du Niger, par le canal de sa représentante, demande la condamnation de dame Idiatou Diallo à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ; qu'en effet, elle soutient à l'appui avoir subi un préjudice moral et avoir exposé des frais de procédure et de frais irrépétibles pour obtenir ses droits ;

Attendu que l'Université Islamique du Niger a respecté sa part d'obligations vis-à-vis de la dame Idiatou Diallo conformément à leur contrat de bail en mettant à la disposition de cette dernière le local objet de leur contrat; que le fait pour la locataire d'accumuler des arriérés de loyers, alors qu'elle devait faire des paiements par avance et semestriellement, est une violation de leur convention et est constitutif d'une inexécution de son obligation ; qu'elle ne justifie pas non plus que cette inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée; qu'ainsi, la demande de dommages et intérêts est justifiée dans son principe;

Attendu par ailleurs que le défaut d'exécution de sa part de contrat par la défenderesse a contraint la demanderesse à recourir aux juridictions pour obtenir le paiement de sa créance ; que pour cela elle a dû faire recours aux services d'un avocat et d'un huissier de justice ; que les frais qu'elle a ainsi exposés s'analysent en frais irrépétibles ; que sa demande faite dans ce sens est également justifiée dans son principe ;

Que cependant, relativement à leur montant, et en l'absence des pièces justificatives, ces demandes sont exagérées; qu'en plus, il résulte du contenu de la lettre susvisée adressée par la locataire à la bailleuse que c'est pour de raisons liées aux difficultés économiques qu'elle voulait mettre fin à leur contrat; qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu d'allouer

la somme raisonnable de 500.000 FCFA à titre de dommages intérêts et de frais irrépétibles et condamner dame Idiatou Diallo au paiement de ladite somme ;

4) Sur la demande de paiement des loyers à échoir

Attendu que la demanderesse sollicite la condamnation de dame Idiatou Diallo à lui payer une somme indéterminée au titre de loyers à échoir jusqu'à la libération effective des locaux loués ;

Mais attendu que, comme cela a déjà été dit, aucun contrat n'existe entre les deux parties depuis le 14/12/2024 ; qu'il n'est pas prouvé que la locataire est toujours dans lesdits locaux ; que la demande de paiement des loyers à échoir est dès lors mal fondée et doit être rejetée ;

5) Sur la demande de l'exécution provisoire

Attendu que l'Université Islamique du Niger sollicite du tribunal d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement ;

Qu'elle n'a cependant pas expliqué les motifs pour lesquels cette mesure énergique doit être prise ; qu'il s'ensuit que faute de justifier les circonstances exceptionnelles pour lesquelles cette mesure devrait être ordonnée, il y a lieu de la débouter ;

Attendu cependant 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 ;

6) Sur les dépens

Attendu que dame Idiatou Diallo a succombé à la présente procédure ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens conformément aux dispositions de l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la demanderesse et par défaut à l'encontre de la défenderesse, en matière commerciale, en 1^{er} et dernier ressort :

- ✓ Reçoit l'action de l'Université Islamique du Niger comme régulière en la forme ;

- ✓ Constate que le contrat à durée déterminée dont la résiliation est demandée est expiré depuis le 14/12/2024 ;
- ✓ Dit par conséquent que la demande de résiliation est sans objet ;
- ✓ La déboute de sa demande d'expulsion comme mal fondée ;
- ✓ Condamne dame Idiatou Diallo à payer à l'Université Islamique du Niger la somme globale de 6.000.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;
- ✓ La condamne en outre à payer à la demanderesse la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudice confondues ;
- ✓ Déboute l'Université Islamique du Niger du surplus de ses demandes comme étant mal fondé ;
- ✓ Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- ✓ Condamne dame Idiatou Diallo aux dépens.

Avis du droit d'opposition : Huit jours à compter de la signification de la présente décision soit par déclaration reçue et actée par le greffe du tribunal de céans, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au greffier en chef de la juridiction de céans.

Avis du droit de pourvoi : Un mois devant la Cour d'Etat à compter de la signification de la présente décision par requête écrite et signée à déposer au greffe du tribunal de commerce de céans.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

Le Président

Et

La Greffière