

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 MAI 2023

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°108**

du 24/05/2023

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Docteur BOUKAR
HAMA AMADOU**

C/

**ZAKARI
ALKASSOUM**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 24 Mai Deux mille vingt-trois, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **Monsieur IBBA A. Ibrahim et SAHABI Yagi**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **ABDOU DJIKA Nafissatou, Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Docteur BOUKAR HAMA AMADOU : chirurgien-dentiste, de nationalité nigérienne, né le 01 Mai 1978 à Niamey, demeurant à Niamey, assisté de Maître YAHAYA Hamado, Avocat à la Cour, 1020, Avenue de l'Arewa, Quartier Abidjan, B.P. : 2312 Niamey, République du Niger, Tél. : +227/20 73 59 26, Fax : +227/ 20 33 01 11, et de la SCPA MARTIN LUTHER KING (MLK), société civile professionnelle d'Avocats, Niamey Quartier Koira Kano, Villa 41, Rue KK-39, BP : 179 Niamey, République du Niger, Tél. : +227 20 35 06 06, au cabinet et au siège de laquelle domicile est élu;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

ZAKARI ALKASSOUM : ayant pour conseil Maître HAMANI Karimou, Avocat à la Cour, B.P. : 11.918 Niamey au cabinet duquel domicile est élu ;

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Le 24 septembre 2016, Docteur BOUKAR HAMA AMADOU a conclu avec ZAKARI ALKASSOUM, un bail à usage professionnel d'une durée déterminée de quatre (04) ans avec prise d'effet à partir du 1^{er} novembre 2017, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, faute de congé.

Le prix du loyer mensuel a été fixé à la somme de trois cent mille (300.000) francs CFA.

Courant mois de Juin 2016, Docteur BOUKAR HAMA AMADOU a requis l'autorisation de ZAKARI ALKASSOUM afin d'entreprendre les travaux nécessaires à rendre le local loué propre à l'usage professionnel.

Les investissements réalisés se sont élevés à la somme de quatorze millions quatre cent quarante et un mille quatre-vingt-quinze (14.441.095) francs CFA.

Docteur BOUKAR HAMA AMADOU a exploité les locaux loués conformément aux stipulations contractuelles pendant quatre (04) années, soit jusqu'au 1^{er} novembre 2021.

Puis, depuis le 02 novembre 2021 jusqu'à la date du présent exploit, ledit bail a été renouvelé d'une année conformément aux dispositions du présent contrat ;

Contre toute attente, le 09 novembre 2022, ZAKARI ALKASSOUM a fait servir à Docteur BOUKAR HAMA AMADOU, un exploit de congé par lequel, il s'est opposé au droit au renouvellement du bail qui les lie, en le sommant de remettre les lieux loués à l'état initial et de les libérer dans un délai de six (06) mois.

Par courrier en date du 11 Novembre 2022, Docteur BOUKAR HAMA AMADOU a, par le truchement de son conseil, pris acte du congé qui lui a été signifié et a demandé à l'amiable, le paiement d'une indemnité d'éviction ainsi que le remboursement des investissements qu'il a réalisés avec l'autorisation du bailleur.

A la date d'aujourd'hui, aucune réponse n'a été donnée audit courrier.

Par acte d'huissier en date du 21 Février 2023, Docteur BOUKAR HAMA AMADOU assisté de la SCPA MATIN LUTHER KING a saisi la juridiction de céans pour :

Y venir ZAKARI ALKASSOUM pour la tentative de conciliation;

En cas d'échec de ladite tentative, en donner acte aux parties, puis :

EN LA FORME :

- Recevoir l'action de DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU comme régulière ;

AU FOND :

- Constaté, dire et juger que ZAKARI ALKASSOUM s'est opposé au droit au renouvellement du bail de DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU en lui servant un exploit congé en date du 09 novembre 2022 ;
- Condamner par conséquent ZAKARI ALKASSOUM à payer à DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU la somme de cent vingt-huit

millions vingt-cinq mille neuf cent dix-sept virgule cinq (128.025.917,5) francs CFA au titre de l'indemnité d'éviction ;

- Condamner ZAKARI ALKASSOUM à exécuter la décision à intervenir sous astreinte de cent mille (100.000) francs CFA par jour de retard ;
- Condamner en outre ZAKARI ALKASSOUM à payer à Docteur BOUKAR HAMA AMADOU la somme de quinze millions (15.000.000) de francs CFA au titre des frais irrépétibles non compris dans les dépens ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement nonobstant l'exercice de toutes voies de recours ;
- Condamner ZAKARI ALKASSOUM aux entiers dépens.

Il soutient à l'appui de sa demande qu'il a effectué avec l'autorisation de ZAKARI ALKASSOUM des investissements à hauteur de quatorze millions quatre cent quarante et un mille quatre-vingt-quinze (14.441.095) francs CFA pour aménager les locaux loués en cabinet de chirurgien-dentiste.

Qu'il a aussi exploité les lieux loués conformément aux stipulations du bail pendant plus de cinq (05) ans et a acquis le droit au renouvellement.

Que Monsieur ZAKARI ALKASSOUM s'est opposé au renouvellement du bail qui le lie avec Docteur BOUKAR HAMA AMADOU, en lui faisant servir un « EXPLOIT DE CONGE » en date du 09 novembre 2022 dans lequel il est déclaré au paragraphe n°4 & 5 dudit exploit que : « ... Attendu que par ailleurs, le bailleur qui réside à Lomé entend reprendre l'immeuble loué pour loger une partie de sa famille retourné à Niamey, dont son fils ABOUBACAR ZAKARI ALKASSOUM ;

Que c'est pourquoi, conformément à la loi, notamment les articles 93 et suivants de l'Acte uniforme de l'OHADA sur le droit commercial général régissant le bail commercial, un délai de six (06) mois est accordé au requis pour remettre à l'état initial et libérer les lieux loués ; ... » ;

Qu'il ressort des énonciations dudit exploit congé que le refus de renouvellement du bail opposé par ZAKARI ALKASSOUM n'est ni motivé par un motif grave et légitime tiré de l'inexécution par le DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU d'une obligation substantielle du bail, ni encore moins dans la cessation de l'exploitation de l'activité.

Que son refus de renouveler le bail se base, selon ses dires résultants de l'exploit de congé en date du 09 novembre 2022 sur le fait qu'il réside à Lomé et entend reprendre l'immeuble loué pour loger une partie de sa famille retourné à Niamey, dont son fils ABOUBACAR ZAKARI ALKASSOUM.

Qu'or, le motif qu'il invoque pour s'opposer audit renouvellement, ne rentre pas dans les cas prévus à l'article 127 ci-dessus cité, et qui exonèrent du paiement de l'indemnité d'éviction.

Que par conséquent, les parties n'ayant pas trouvé d'accord sur le montant de l'indemnité d'éviction, et en application des dispositions de l'article 126 ci-

dessus cité, il plaira au Tribunal de céans de fixer ladite indemnité en tenant compte des éléments suivants :

- Le montant total du chiffre d'affaire moyen de l'exercice clos le 31/12/2021 s'élève à la somme de cent trois millions trois cent soixante-trois mille neuf cent soixante-deux virgule cinq (103.363.962,5) francs CFA composé comme suit :
 - Année N : Cent onze millions cent soixante-dix-huit mille six cent vingt-cinq (111.178.625) francs CFA.
 - Année N-1 : Quatre-vingt-quinze millions cinq cent quarante-neuf mille trois cent (95.549.300) francs CFA ;
- Le montant des investissements réalisés par Docteur BOUKAR HAMA AMADOU qui s'élève à quatorze millions quatre cent quarante et un mille quatre-vingt-quinze (14.441.095) francs CFA ;
- Les frais de déménagement occasionnés au DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU par le refus de renouvellement du bail qui s'élèvent à :
 - Cinq millions cent dix mille quatre cent trente (5.110.430) francs CFA X 2 pour la désinstallation et l'installation du matériel médical soit la somme totale de dix millions deux cent vingt mille huit cent soixante (10.220.860) francs CFA ;

Soit la somme totale de cent vingt-huit millions vingt-cinq mille neuf cent dix-sept virgule cinq (128.025.917,5) francs CFA au titre de l'indemnité d'éviction.

Dans ses conclusions en défense, Maître KARIMOU Hamani conseil constitué pour la défense des intérêts de Monsieur ALASSOUM Zakari demande au Tribunal de rejeter les demandes des sommes faramineuses formulées par le requérant au motif que l'exploit de congé a été servi régulièrement dans le délai et que les parties au contrat de bail à usage professionnel ne se sont pas entendus en réalité sur l'augmentation des loyers et sur la prise en charge des travaux effectués par le preneur Dr BOUKAR HAMA Amadou pour les besoins exclusifs de ses activités ainsi que pour le besoin de sa famille qui est de retour à Niamey tout en versant au dossier de la procédure un jugement du Tribunal d'Arrondissement communal Niamey I frappé d'appel ;

Que le bailleur n'a commis aucune faute en décidant de récupérer son immeuble et le préavis par lui donné de 6 mois est exclusif de toute indemnité d'éviction et qu'il est inutile de demander une somme de 128.000.000 F CFA pour des locaux loués à 300.00 F CFA ;

Que quant au remboursement des frais des travaux réalisés, il soutient que lesdits travaux ont été réalisés pour les besoins exclusifs du preneur et n'engage nullement le bailleur qui ne sera jamais comptable pour exiger de celui-ci remboursement ;

Que s'agissant enfin des frais non irrépétibles, il soutient qu'en plus de leur montant excessif, ils ne sont pas prévus par le code de procédure civile ;

Dans ses conclusions en réplique et additionnels, le requérant demande au Tribunal de déclarer le requis irrecevable en sa défense au motif qu'il a omis de faire connaître dans lesdites conclusions les informations relatives à sa profession, son domicile, sa résidence, sa nationalité, sa date et lieu de naissance ; (voir page n°1 desdites conclusions) ;

Qu'il résulte de l'article 436 du Code de Procédure Civile que : « Le défendeur doit, à peine d'être déclaré, même d'office, irrecevable en sa défense faire connaître :

- s'il s'agit d'une personne physique, son nom, prénom, profession, domicile, résidence, nationalité, date et lieu de naissance ;
- s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui le représente. » ;

Qu'en l'espèce, les conclusions en date du 30 mars 2023 de ZAKARI ALKASSOUM sont libellées en ces termes :

« (...)

POUR : ALKASSOUM ZAKARI ME KARIMOU HAMANI

CONTRE : BOUKAR HAMA AMADOU SCPA MLK ... » ;

Qu'or, l'article 436 ci-dessus cité prescrit, à la charge du défendeur, l'indication de ces informations à peine d'irrecevabilité de sa défense ;

Subsidiairement, il demande au Tribunal de faire à ses demandes déjà précitées et sa demande additionnelle de paiement de la garantie de 600.000 F CFA qu'il aurait versé ;

MOTIFS DE LA DECISION

En la forme

Sur la recevabilité de la demande

Attendu que Dr BOUKAR HAMA Amadou demande au Tribunal de déclarer le requis irrecevable en sa défense au motif qu'il a omis de faire connaître dans lesdites conclusions les informations relatives à sa profession, son domicile, sa résidence, sa nationalité, sa date et lieu de naissance ;

Qu'il résulte de l'article 436 du Code de Procédure Civile que : « Le défendeur doit, à peine d'être déclaré, même d'office, irrecevable en sa défense faire connaître :

- s'il s'agit d'une personne physique, son nom, prénom, profession, domicile, résidence, nationalité, date et lieu de naissance ;
- s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui le représente. » ;

Qu'en l'espèce, les conclusions en date du 30 mars 2023 de ZAKARI ALKASSOUM sont libellées en ces termes :

« (...)

POUR : ALKASSOUM ZAKARI ME KARIMOU HAMANI

CONTRE : BOUKAR HAMA AMADOU SCPA MLK ... » ;

Qu'or, l'article 436 ci-dessus cité prescrit, à la charge du défendeur, l'indication de ces informations à peine d'irrecevabilité de sa défense ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 134 du code de procédure civile que « la nullité ne peut être prononcée qu'à charge par celui qui l'invoque de prouver le préjudice que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public » ;

Qu'en l'espèce, le requérant n'a pu démontrer en quoi la non mention desdites informations relatives à la profession, le domicile, la résidence, la nationalité, la date et lieu de naissance du requis lui fait grief ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande et de déclarer la défense recevable ;

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Attendu que les parties se sont défendus par le truchement de leurs avocats ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

AU FOND

SUR LA DEMANDE DE L'INDEMNITE D'EVICITION

Attendu qu'il résulte de l'article 126 l'acte uniforme révisé portant sur le droit commercial général (AUDCG) que : « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement.».

Que l'article 127 du même acte uniforme ajoute que : « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité ;

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le

bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus. ».

Attendu qu'il est de jurisprudence que : « Il résulte des dispositions des articles 91, 94 et 95 (devenus respectivement 123, 126 et 127) de l'AUDCG que quelle que soit la nature du bail écrit ou non écrit, durée déterminée ou indéterminée, le preneur qui a exploité les lieux loués pendant au moins deux ans, conformément aux stipulations du bail, acquiert un droit au renouvellement de son bail. Toute opposition du bailleur au renouvellement d'un tel bail, expose celui-ci au paiement d'une indemnité d'éviction, sauf à justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur, motif consistant soit dans l'inexécution par le locataire, d'une obligation substantielle du bail, soit encore, dans la cessation de l'exploitation du fonds de commerce, ou encore, à prouver que l'immeuble comprenant les lieux loués est destiné à la démolition et à la reconstruction, tout en justifiant la nature et la description des travaux projetés. Dans l'espèce, c'est depuis janvier 1988 que le preneur loue l'immeuble objet du bail litigieux ; il a toujours exploité lesdits lieux, conformément aux stipulations du bail et a ainsi acquis droit au renouvellement de son bail. Dans ces circonstances, toute opposition du bailleur au renouvellement dudit bail, doit s'accompagner du versement d'une indemnité d'éviction. Le bailleur ne contestant pas les changements fréquents des gérants de l'immeuble loué, c'est à juste titre que, ne sachant pas à qui payer les loyers, le preneur s'est abstenu de payer pendant un moment, pour ne pas faire un mauvais paiement et avoir à payer deux fois. A la date d'assignation, le preneur était à jour de ses loyers et la société bailleuse ne conteste pas avoir conservé les mêmes statuts et objet social, lesquels ne la prédisposent pas à mener des activités industrielles. Il suit que la bailleuse ne justifie d'aucun motif grave et légitime à l'encontre du preneur, qui n'a pas cessé l'exploitation de son fonds de commerce dans les lieux loués, à la date de la requête introductive d'instance. La demande d'indemnité d'éviction formulée par le preneur, comme condition à son éviction, est fondée (CCJA, n° 030/2007, 22-11-2007 : S.C.I. Golfe de Guinée c/ Marina Atlantic SARL, Rec. Jur. CCJA n°10, juill.-déc. 2007, p.44, Ohadata J-08-247). » ;

Qu'en l'espèce, DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU a effectué avec l'autorisation de ZAKARI ALKASSOUM investissements à hauteur de quatorze millions quatre cent quarante et un mille quatre-vingt-quinze (14.441.095) francs CFA pour aménager les locaux loués en cabinet de chirurgien-dentiste ; quoique le bailleur nie avoir donné l'autorisation d'effectuer des travaux, il n'a jamais prouvé avoir dénoncé lesdits travaux, ni ne pas savoir leur existence ;

Que DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU a exploité les lieux loués conformément aux stipulations du bail pendant plus de cinq (05) ans et a acquis le droit au renouvellement ;

Que Monsieur ZAKARI ALKASSOUM s'est opposé au renouvellement du bail qui le lie avec Docteur BOUKAR HAMA AMADOU, en lui faisant servir

un « EXPLOIT DE CONGE » en date du 09 novembre 2022 dans lequel, il est déclaré au paragraphe n°4 & 5 dudit exploit que :

« ... Attendu que par ailleurs, le bailleur qui réside à Lomé entend reprendre l'immeuble loué pour loger une partie de sa famille retourné à Niamey, dont son fils ABOUBACAR ZAKARI ALKASSOUM ;

Pourquoi, conformément à la loi, notamment les articles 93 et suivants de l'Acte uniforme de l'OHADA sur le droit commercial général régissant le bail commercial, un délai de six (06) mois est accordé au requis pour remettre à l'état initial et libérer les lieux loués ; ... » ;

Qu'il ressort des énonciations dudit exploit de congé que le refus de renouvellement du bail opposé par ZAKARI ALKASSOUM n'est ni motivé par un motif grave et légitime tiré de l'inexécution par le DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU d'une obligation substantielle du bail, ni encore moins dans la cessation de l'exploitation de l'activité ou de la démolition de l'immeuble comprenant les lieux loués, en vue de le reconstruire ;

Que son refus de renouveler le bail se base, selon ses dires résultants de l'exploit de congé en date du 09 novembre 2022 sur le fait qu'il réside à Lomé et entend reprendre l'immeuble loué pour loger une partie de sa famille retourné à Niamey, dont son fils ABOUBACAR ZAKARI ALKASSOUM ;

Qu'or, le motif qu'il invoque pour s'opposer audit renouvellement, ne rentre pas dans les cas prévus à l'article 127 ci-dessus cité, et qui l'exonèrent du paiement de l'indemnité d'éviction, qu'il y a dès lors lieu de dire que ZAKARI ALKASSOUM s'est opposé au droit au renouvellement du bail de DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU en lui servant un exploit congé en date du 09 novembre 2022 ;

Attendu que le preneur a droit à une indemnisation dès lors que la rupture du bail s'est faite en méconnaissance des règles procédurales et pour des motifs inexacts le privant ainsi du bénéfice qu'il aurait obtenu si l'exploitation ne s'était pas interrompue ;

Que le preneur ayant acquis le droit au renouvellement de son bail, toute opposition du bailleur au renouvellement dudit bail doit s'accompagner du versement d'une indemnité d'éviction ce d'autant plus que, le bailleur ne justifie d'aucun motif grave et légitime à l'encontre du preneur ;

Attendu que les parties n'ayant pas trouvé d'accord sur le montant de l'indemnité d'éviction ;

Que par conséquent, en application des dispositions de l'article 126 ci-dessus cité, il appartient au Tribunal de céans de fixer ladite indemnité en tenant du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

Mais attendu que les pièces et factures fournies par le requérant ne sont pas certifiées et ne comportent pas le cachet de la direction des impôts ; que la

situation géographique de l'immeuble loué n'est pas clairement déterminé par le preneur ;

Attendu que des investissements ont été réalisés par le preneur quoiqu'il n'ait pas justifié avec des documents incontestables les frais relatifs audits investissements ;

Qu'aussi le déménagement, la recherche d'un nouveau local et l'installation constituent des dépenses financières pour le preneur qu'il faut prendre en compte pour déterminer l'indemnité d'éviction ;

Qu'il est de jurisprudence constante que l'indication de certains éléments d'appréciation de l'indemnité d'éviction par la loi n'entame pas la liberté d'appréciation du juge au moment de sa fixation ; en conséquence, le juge est libre de procéder à la fixation forfaitaire du montant de l'indemnité d'éviction dès lors que le preneur ne produit aucune pièce ou document comptable prévu par la loi pouvant permettre déterminer raisonnablement le montant à lui allouer ;

Qu'au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de quatorze millions (14.000.000) F CFA et de condamner ZAKARI ALKASSOUM à payer ledit montant au DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU ;

SUR LA DEMANDE DE CONDAMNATION AUX FRAIS IRREPETIBLES

Attendu que l'article 1^{er} du Code de Procédure Civile dispose que : « Les dispositions du présent code s'appliquent devant toutes les juridictions civiles, commerciales et sociales, sous réserve des règles spéciales à chacune d'elles. » ;

Que l'article 392 du même Code prévoit que : « 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 DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU a engagé des frais pour faire face aux dépenses liées à la présente procédure et pour régler les honoraires de ses avocats ;

Attendu qu'il convient de ramener le montant sollicité par le requérant à sa juste valeur et de condamner ZAKARI ALKASSOUM à lui payer la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) francs CFA au titre des frais irrépétibles ;

SUR LA DEMANDE ADDITIONNELLE DE DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU : DE LA RESTITUTION DE LA SOMME PAYEE A TITRE DE DEPÔT DE GARANTIE

Attendu qu'il ressort de la **page n°1 du contrat de bail litigieux en date du 24 septembre 2016**, plus précisément dans son intitulé « **CONDITIONS PARTICULIERES** » que le défendeur a exigé du concluant le dépôt de la somme

d'un million deux cent mille (1.200.000) francs CFA, dont six cent mille (600.000) francs CFA représentant une avance sur loyer et si cent mille (600.000) francs CFA représentant un dépôt de garantie ;

Que le **13 juillet 2016**, le concluant a payé l'intégralité de ladite somme par chèque qui a été tiré par **ADAMOU IBRAHIM KINDO**, mandataire du bailleur ;

Que n'ayant pas d'arriérés de loyer à la date de la présente procédure le concluant est bien fondé à demander la restitution dudit montant ;

Qu'il echet de faire droit à sa demande et d'ordonner au défendeur de lui restituer la somme de **six cent mille (600.000) francs CFA** représentant le montant du dépôt de garantie ;

SUR LA DEMANDE DE L'EXECUTION DE LA DECISION A INTERVENIR SOUS ASTREINTE

Attendu le requérant Dr **BOUKAR HAMA AMDOU** demande d'assortir la présente décision de l'exécution sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard conformément à l'article 423 du Code de procédure civile qui dispose que: « Les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions. » ;

Mais attendu qu'aucune preuve de mauvaise foi ou de résistance abusive du bailleur n'a été rapportée pour justifier une telle mesure ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Aux termes de l'article 52 de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger, l'exécution provisoire des jugements est de droit lorsque le taux du litige est inférieur à cent millions (100.000.000) FCFA ;

Qu'en l'espèce, le taux de la demande est au-dessus de la fourchette prévue par la loi et donc n'est pas de droit ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 398 du code de procédure civile que : « L'exécution provisoire ne peut être poursuivie sans avoir été ordonnée d'office ou à la demande des parties, si ce n'est pour les décisions qui en bénéficient de plein droit. Sont notamment exécutoires de droit à titre provisoire les ordonnances de référé, les décisions qui ordonnent des mesures provisoires en cours d'instance ainsi que celles qui ordonnent des mesures conservatoires ;
En aucun cas, l'exécution provisoire ne pourra être prononcée pour les dépens. ».

Attendu qu'en l'espèce, l'indemnité d'éviction demandée par **DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU** est destinée à assurer la réinstallation de son cabinet et la pérennisation de ses activités professionnelles ;

Que pour éviter que d'éventuels exercices de voies de recours ne paralysent ses activités professionnelles, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

SUR LES DEPENS

Aux termes de l'article 391 du Code de Procédure Civile : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une des dépens à la charge d'une partie par décision motivée spéciale... » ;

Attendu qu'en l'espèce, Monsieur ZAKARI ALKASSOUM a perdu le gain du procès, qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

Le Tribunal

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale en premier ressort ;

EN LA FORME :

- **Reçoit tant l'action de DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU que la défense de Monsieur ZAKARI ALKASSOUM comme régulières ;**
- **Rejette l'exception d'irrecevabilité de la défense soulevée par Dr BOUKAR HAMA Amadou ;**

AU FOND :

- **Dit que ZAKARI ALKASSOUM s'est opposé au droit au renouvellement du bail de DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU en lui servant un exploit congé en date du 09 novembre 2022 ;**
- **Condamne par conséquent ZAKARI ALKASSOUM à payer au DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU la somme de quatorze millions (14.000.000) francs CFA au titre de l'indemnité d'éviction ;**
- **Condamne en outre ZAKARI ALKASSOUM à payer à Docteur BOUKAR HAMA AMADOU la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) de francs CFA au titre des frais irrépétibles ;**
- **Lui ordonne de restituer la somme de six cent mille (600.000) francs CFA représentant le montant du dépôt de garantie au preneur, le Dr BOUKAR HAMA Amadou ;**
- **Dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision d'une astreinte ;**

- **Ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;**
- **Condamne ZAKARI ALKASSOUM aux entiers dépens.**

Notifie aux parties qu'elles disposent d'un délai de 08 jours pour interjeter appel du présent jugement par déclaration écrite ou orale au greffe du Tribunal de céans ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE