

JUGEMENT N° 120
du 29/05/2024

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

**ACTION EN RESILIATION DE
BAIL**

AFFAIRE

SOCIETE EL NASR

(SCPA METRYAC)

C/

**GROUPE DE PRESSE
LIPTAKO**

DECISION

Reçoit la société EL NASR en son action ;

L'y dit fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail conclu le 1^{er} juillet 2018 entre la société EL NASR et le Groupe de presse LIPTAKO ;

Ordonne l'expulsion du Groupe de presse LIPTAKO et tous occupants de son chef des appartements n°74/B et 84/B à 24 situés à l'Immeuble EL NASR ;

Condamne le Groupe de presse LIPTAKO à payer la somme de 16.171.800 F CFA au titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 1.000.000 F CFA en réparation pour toutes causes de préjudices confondues ;

Condamne le Groupe de presse LIPTAKO aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt neuf mai deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence de Monsieur **OUMAROU GARBA** et de Madame **DIORI MAIMOUNA MALE**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **ABDOULAYE BALIRA ISSOUFOU**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

SOCIETE EL NASR, société anonyme de droit égyptien au capital de 20.000.000 livres égyptiens, succursale de Niamey, Rue Gamal Abdel Nasr, immeuble EL NASR, RCCM. NI-2009-M-2539, représentée par son Directeur Général Monsieur AMR ASHOURA A MORSY, assistée de la SCPA METRYAC, société d'Avocats sise 246 Rue LZ 211 Nord Faisceaux Lazaret, Tél.: 20.35.12.46, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demanderesse,
D'une part,

ET

GROUPE DE PRESSE LIPTAKO, SARL, ayant son siège social à Niamey, Immeuble EL NASR, B.P.: 2378 Niamey, représentée par son gérant Monsieur Abdouramane Oumarou;

Défendeur,
D'autre part.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte en date du 22 mars 2024, la société EL NASR a fait assigner le groupe de presse LIPTAKO devant ce tribunal afin de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu par eux le 1^{er} juillet 2018, ordonner l'expulsion dudit groupe et tous occupants de son chef des appartements n°74/B et 84/B à 24, condamner ce dernier au paiement de la somme de 16.171.800 francs CFA au titre d'arriérés de loyers et de la somme de 10.000.000 francs CFA de dommages intérêts pour toutes causes de préjudices confondus, en sus des entiers dépens.

La société EL NASR expose à l'appui de ses demandes que suivant un contrat en date du 1^{er} juillet 2018, elle a donné à bail au groupe de Presse LIPTAKO, représenté son gérant Monsieur Oumarou Amadou Abdourahamane, au sein de son immeuble les appartements 74/B et 84/B à 24 pour usage de bureaux, moyennant un loyer mensuel de 250.000 francs CFA.

Elle indique qu'à la date de son assignation, ce locataire cumule des arriérés d'un montant de 16.171.800 francs CFA, qu'il refuse de payer ; et la mise en demeure qu'elle lui a adressée par exploit du 2 février 2024 est restée sans suite.

Elle fait valoir qu'en vertu de l'article 133 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant droit commercial général OHADA, elle est en droit de saisir la juridiction pour obtenir le prononcé de la résiliation du contrat de bail en raison du manquement du locataire quant à son obligation de paiement du loyer.

Elle estime en outre qu'en application des articles 1134 et 1147 du Code civil, le retard ou l'inexécution non justifié du débiteur d'une obligation contractuelle l'expose au paiement des dommages et intérêts ; tel est le cas en l'espèce du cas du Groupe LIPTAKO qui, en accumulant des arrières de plusieurs mois de loyers, lui a occasionné d'énormes préjudices.

Le dossier de la procédure a été enrôlé à l'audience du 3 avril 2024 pour la tentative de conciliation ; et à l'échec de cette entreprise, un juge a été désigné pour procéder à la mise en état.

Par ordonnance du 7 mai 2024, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire après avoir dressé un procès-verbal de carence à l'endroit du Groupe de presse LIPTAKO.

DISCUSSION

En la forme

Au sens de l'article 43, alinéa 3 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger, «*si le défendeur ne comparait pas, il est donné défaut contre lui, si l'assignation n'a pas été faite à sa personne et s'il ressort de la procédure qu'il n'a pas eu connaissance de la date d'audience.*

Dans le cas contraire, la décision à intervenir est réputée contradictoire contre le débiteur défaillant. » ;

Il ressort en l'espèce des pièces du dossier de la procédure que le Groupe de presse LIPTAKO a été assigné en ses bureaux en la personne de son gérant Monsieur Abdourahamane Oumarou, qui a visé ledit acte ;

Cependant, ledit gérant n'a comparu ni à l'audience ni à la mise en état ; dès lors, ayant eu connaissance de la date de l'audience tel qu'indiquée dans l'assignation, mais également de sa carence établie par le juge de la mise en état, il échet de statuer par jugement réputé contradictoire à l'endroit du Groupe de presse LIPTAKO ;

Par ailleurs, l'action de la société EL NASR, introduite conformément aux prescriptions légales, sera déclarée recevable.

Au fond

Sur la demande de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général, « 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.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses ou conditions de bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans le 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 ressort des pièces du dossier de la procédure que suivant contrat en date du 1^{er} juillet 2018 la société EL NASR a donné les appartements 74/B et 84/B à 24 de l'immeuble EL NASR en location au Groupe de presse LIPTAKO pour usage de bureaux, moyennant un loyer mensuel de 250.000 F CFA, payable à l'avance (article 4 du contrat) ; mais ledit groupe a manqué à son obligation de payer régulièrement les loyers et a ainsi accumulé des arriérés d'un montant de 16.171.800 francs CFA ; et mis en demeure de payer ledit montant, ce dernier ne s'est pas exécuté, aucune preuve de paiement n'a été en effet produite ;

Aux termes de l'article 112, alinéa 1, de l'Acte uniforme précité, « 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 dument mandaté » ;

Il s'ensuit qu'en ne s'acquittant pas des loyers tels que convenus dans le contrat de bail, en son article 4, le Groupe de presse LIPTAKO a manqué à son obligation de preneur, justifiant dès lors l'action en résiliation de bail introduite par la société EL NASR

en sa qualité de bailleur, et ce, conformément aux prescriptions de l'article 133 susvisé ;

De ce qui précède, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu le 1^{er} juillet 2018 entre les parties, et ordonner l'expulsion du Groupe de presse LIPTAKO et tous occupants de son chef des appartements objet du bail.

Sur la demande de paiement des arriérés de loyers

Selon l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement conclues tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites ;

Il s'ensuit que les arriérés de loyers d'un montant de 16.171.800 F CFA accumulés par le preneur, alors qu'il jouissait en contrepartie des lieux loués, sont dus au bailleur conformément au contrat de bail ;

Il échet de condamner le Groupe de presse LIPTAKO à payer ledit montant à la société EL NASR.

Sur la demande des dommages et intérêts

En vertu de l'article 1147 du Code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement 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 ;

En l'espèce, il est établi que le Groupe de presse LIPTAKO, en sa qualité de preneur du bail à usage professionnel a manqué à son obligation de payer mensuellement et en avance le loyer tel qu'il ressort du contrat, en accusant des arriérés d'un montant de 16.171.800 F CFA ;

Or en raison de la nature commerciale dudit contrat, le retard dans le paiement des loyers par le Groupe de presse LIPTAKO, qui ne peut être imputée à une cause étrangère, a causé un préjudice économique certain à la société EL NASR ;

Dès lors, la demande de dommages et intérêts faite par cette société se justifie dans son principe ;

en revanche, le montant de 10.000.000 francs CFA réclamé est sans doute exagéré ; c'est pourquoi, il est juste de lui allouer le montant de 1.000.000 francs en réparation pour toutes causes de préjudices confondus et condamner le Groupe de presse LIPTAKO au paiement.

Sur les dépens

Selon l'article 391 du Code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ; par conséquent, le Groupe de presse LIPTAKO, qui a succombé dans la présente instance, sera tenue des dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire contre le Groupe de presse LIPTAKO, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Reçoit la société EL NASR en son action ;**
- **L'y dit fondée ;**
- **Prononce la résiliation du contrat de bail conclu le 1^{er} juillet 2018 entre la société EL NASR et le Groupe de presse LIPTAKO ;**
- **Ordonne l'expulsion du Groupe de presse LIPTAKO et tous occupants de son chef des appartements n°74/B et 84/B à 24 situés à l'immeuble EL NASR ;**
- **Condamne le Groupe de presse LIPTAKO à payer la somme de 16.171.800 F CFA au titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 1.000.000 F CFA en réparation pour toutes causes de préjudices confondus ;**
- **Condamne le Groupe de presse LIPTAKO aux dépens.**

Avis du droit de pourvoi 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.

