

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N° 120
Du 24/06/2025

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Société Haroun Printing
Niger SARL**

C/

Doulla Amadou Daouda

ENTRE :

Société Haroun Printing Niger SARL : dont le siège est à Niamey, quartier Plateau, au capital de 1.000.000 FCFA, immatriculée au RCCM sous le numéro NE-NIA-2019, BP : 076 Niamey-Niger, représentée par son gérant, assistée de la SCPA Yankori et associés, et Maître Boudal Effred Mouloulou, Avocat à la Cour.

**DEMANDERESSE
D'UNE PART**

ET

Doulla Amadou Daouda : né le 07 août 1983 à Niamey, de nationalité nigérienne, commerçant domicilié à Niamey, assisté de Me Ibbah Mahamane Sani, avocat à la Cour.

**DEFENDEREUR
D'AUTRE PART**

Faits et procédure :

Par contrat conclu le 1^{er} juin 2019, Monsieur Doulla Amadou Daouda a donné son immeuble sis au quartier Plateau de Niamey en bail à usage professionnel à la société Haroun Printing Niger, pour une durée de quatre (04) ans renouvelable et un loyer mensuel de 4.000.000 de francs CFA.

Estimant que cette société a manqué à ses obligations de paiement de loyers comme convenu, après une mise en demeure restée infructueuse, par acte d'huissier du 30 décembre 2022, Monsieur Doulla l'a fait assigner devant le tribunal de commerce de Niamey pour obtenir résiliation du contrat de bail qui les lie, son expulsion des lieux, sa condamnation à payer des arriérés de loyers et à des dommages et intérêts.

Par jugement n°095 rendu le 3 mai 2023, le tribunal a fait droit aux demandes de Monsieur Doulla ; sur appel relevé par la société Haroun Printing, la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey, par arrêt n°038 du 28 novembre 2024, a confirmé pour l'essentiel le jugement sus indiqué.

Par acte du 19 décembre 2024, la société Haroun Printing s'est pourvu en cassation contre ledit devant la Cour d'Etat.

Le 11 décembre 2024, Monsieur Doulla a envoyé une réclamation portant sur d'impayés de 19 mois de loyers pour un montant de 76.000.000 de francs CFA à la société Haroun Printing.

En réaction, par acte d'huissier en date du 19 décembre 2024, ladite société a fait assigner Monsieur Doulla devant ce tribunal pour faire constater que le loyer qui lui est ainsi réclamé est contesté dans son principe parce que l'affaire est pendante devant la Cour d'Etat ; constater que le susnommé ne justifie d'aucune créance nouvelle détachable de l'objet du litige pendant et lui enjoindre en conséquence de mettre un terme à tout trouble qui consiste à lui réclamer le paiement de loyers.

Le dossier de la procédure a été enrôlé à l'audience de conciliation du 26 mars 2025 ; à l'échec de cette entreprise, un juge a été désigné pour procéder à la mise en état.

Par ordonnance du 22 avril 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée par son renvoi à l'audience contentieuse du 30 avril ; à cette date, la cause a été renvoyée au 13 mai où elle a été retenue et mise en délibération avant d'être rabattue et renvoyée au 10 juin, où elle a été finalement retenue et mise en délibéré au 24.

Prétentions et moyens des parties :

Au soutien de son action, la société HAROUN Printing explique qu'il ressort des faits de la procédure que la couverture des dépenses relatives aux travaux ayant porté sur les locaux qu'elle a loués à hauteur de 154.155.818 de francs CFA est au cœur des débats ; et ceux-ci font l'objet d'une procédure non encore épuisée, pendante devant en cassation.

Elle estime dès lors que sans une sanction définitive, il est absolument impossible d'avoir une idée claire sur la consistance et l'étendue des obligations des parties, surtout en présence de la convention du 1^{er} mai 2019 dont la teneur suit : « je soussigné Monsieur Doulla Amadou Daouda, reconnais que la société Haroun ayant pris en charge la majorité des dépenses afférentes à l'exécution et la mise en place du projet, est exempté de tous frais de location. A cet égard, je m'engage à ne jamais réclamer de loyer à la société Haroun Printing pour les locaux utilisés dans l'exécution du projet » ; et tout le débat, symbole du lien nécessaire avec la demande de paiement litigieuse, y a justement trait.

Elle indique que la présente procédure n'a nullement pour objectif de reprendre le débat qui a eu cours et qui se poursuit jusqu'à ce jour devant la juridiction de cassation ; plusieurs aspects mettent en évidence le caractère non détachable de la demande de paiement, de sorte qu'il ne relève pas d'une simple option d'attendre l'intervention d'une définition définitive et pour cause :

- Le bail a été voulu et stipulé renouvelable et à ce jour, aucune des parties n'a fait valoir sa prérogative légale d'y mettre fin dans les règles en la matière ;
- Aucune décision définitive existante ne permet de tenir pour résilié le contrat en cause ;
- L'exemption de loyers dans la limite d'un montant susceptible de compensation, expressément demandée, est un volet déterminant de la procédure encore pendante ;
- Il n'appartient ni au tribunal de céans encore moins aux parties de présager de ce qu'en quoi consistera la décision finale dont dépend le sort de la prétendue créance du défendeur ;
- Il ne saurait nullement être question, en l'état, d'évoquer d'indemnités d'occupation au sens de l'article 115 de l'AUDCG encore moins des dommages et intérêts qui pourraient s'y joindre.

Elle soutient que le contrat de bail subsiste et son dénouement anticipé anticipée, en l'absence d'un consensus, ne peut être établi qu'au moyen d'une décision judiciaire définitive ; ainsi la demande de Monsieur Doulla Amadou qui vise à tenir

pour établir une créance dont la certitude n'est pas établie ne peut prospérer, sinon ce serait préjuger de l'issue de l'instance dont les parties n'ont qu'à attendre l'issue définitive.

Elle conclut que le susnommé ne rapporte pas la preuve de la certitude de sa créance, par conséquent celle réclamée ainsi que les dommages et intérêts militent en faveur d'une injonction claire qui est celle de mettre un terme à tout trouble consistant à lui réclamer un quelconque paiement.

Monsieur Doulla Amadou de son côté sollicite de débouter la société HAROUN Printing en ses demandes, et au fond, de condamner cette dernière à lui payer la somme de 76.000.000 de francs CFA à titre de compensation financière du fait de l'occupation illégale de son bâtiment pour la période allant du 1^{er} juin au 28 novembre 2024, mais également la somme de 50.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts.

Il indique que nonobstant les décisions judiciaires rendues en son contre, le locataire Haroun Printing continue d'occuper son bâtiment après l'expiration du contrat de bail, intervenue le 31 mai 2023 ; par conséquent, cette occupation sans droit ni titre de l'immeuble par cette société constitue un cas manifeste d'enrichissement sans cause à son détriment.

Il fait valoir qu'en application des dispositions de l'article 115 de l'AUDCG, il a transmis une facture à ladite société l'invitant à s'acquitter de l'indemnité d'occupation illégale pour la période concernée, évaluée à 76.000.000 de francs CFA, calculée au prorata du loyer mensuel initialement convenu.

Il explique la présente demande matérialisée par l'envoi de facture le 11 décembre 2024 se détache de par son objet de l'instance ayant eu cours sur le paiement des arriérés de loyers et la résiliation du contrat de bail ; et le préjudice qu'il subit résulte directement de l'impossibilité pour lui d'user librement de son bien immobilier ainsi que la privation des revenus locatifs qu'il aurait pu percevoir en le louant à un tiers plus solvable et respectueux de ses obligations.

Il considère que c'est à tort que la société Haroun Printing excipe un prétendu accord portant sur l'exemption du paiement de loyers parce le document présenté est contesté, qu'il s'agit manifestement d'un faux qui serait signé avant la conclusion du contrat de bail et auquel il ne saurait s'appliquer ; dans le contrat de bail, il n'est nulle part stipulé que le locataire est exempté du paiement des loyers pour une raison quelconque, au contraire Haroun Printing avait payé, conformément aux stipulations dudit contrat la somme de 48.000.000 de francs CFA à titre de loyers

pour la première année de bail en raison de 4.000.000 de francs CFA par mois.

Il y ajoute que les factures versées au dossier par cette société dans le but d'accréditer ses prétentions selon lesquelles elle aurait financé la finalisation de la maison objet du bail sont contestées par l'auteur prétendu de leur établissement à savoir Monsieur Ayayi Bachir ; lesdites factures sont douteuses également en considérant leurs dates d'émission, le 20 décembre 2019, soit 7 mois après la date de prise d'effet du contrat de location daté du 1^{er} juin 2019.

Il renchérit que pour décrédibiliser davantage lesdites prétentions de Haroun Printing, il a versé au dossier les différentes déclarations sur l'honneur faites par des entrepreneurs de tous genres (maçon, plombier, menuisier, électricien, peintre, staffeur...) qui ont suivi le chantier du début à la fin, et qui ont confirmé n'avoir travaillé que pour son compte.

Il conclut que la société Haroun Printing ne rapporte aucunement la preuve de l'exemption de loyers qu'elle allègue, elle ne dispose donc d'aucune créance susceptible de donner lieu à une compensation en vertu de l'article 1291 du Code civil ; par contre sa demande d'indemnisation pour occupation illégale ainsi que celle de dommages et intérêts sont totalement justifiées, qu'il convient d'y faire droit.

Discussion :

En la forme :

Les deux parties ont été représentées à l'audience par leurs avocats respectifs ; il y a lieu de statuer par jugement contradictoire ;

L'action de la société Haroun Printing a été introduite conformément aux prescriptions légales ; il échet de la déclarer recevable.

Au fond :

Sur la demande d'injonction :

La société Haroun Printing sollicite à ce qu'il soit ordonné à Monsieur Doulla de ne pas lui réclamer le paiement des loyers, qui ne seraient pas dûs en raison de l'instance en cours devant la Cour d'Etat ; et qu'en le faisant, le susnommé lui cause un trouble ;

Il convient d'abord de relever que cette société n'invoque aucun texte au soutien de sa demande ; ensuite et surtout, le fait incriminé est juste l'envoi d'une correspondance lui réclamant des impayés de loyer, qui ne saurait ainsi être considéré comme

constituant un quelconque trouble ; enfin, par jugement de ce tribunal confirmé en appel, le contrat de bail liant les parties a été résilié aux torts de cette société ; dès lors, le recours devant la Cour d'Etat ne suspend pas l'exécution de cette décision ; il n'en saurait être autrement puisque ce recours qui devait être porté devant la Cour commune de justice d'arbitrage, tel qu'il ressort de l'avis donné dans ce sens par l'arrêt de la Cour d'appel du 3 mai 2025 qui a appliqué les dispositions de l'acte uniforme portant droit commercial général relatives au bail à usage professionnel, a été porté devant la Cour d'Etat, manifestement incompétente pour connaître des décisions qui interprètent ou appliquent les dispositions des actes uniformes ;

Il s'ensuit que la demande de la société Haroun Printing n'est pas légalement fondée, il échet de la débouter.

Sur la demande reconventionnelle en paiement de Monsieur Doulla Amadou :

En vertu de l'article 102, alinéa 2, du Code de procédure civile, la demande reconventionnelle est formée par le défendeur en réplique à la demande principale pour obtenir un avantage distinct du seul rejet de la prétention de son adversaire ;

Dès lors, la demande de Monsieur Doulla Amadou, qui réclame, après le rejet de la demande principale de la société Haroun Printing, le paiement d'indemnités de location et des dommages intérêts, est recevable ;

Aux termes de l'article 115 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts » ;

Il ressort des pièces du dossier et des faits exposés ci-haut que le contrat de bail liant la société Haroun Printing à Monsieur Doulla Amadou a été résilié ; et nonobstant l'expiration dudit bail pour compter du 31 mai 2023, ladite société s'est maintenu dans les lieux du 1^{er} juin 2023 au 28 novembre 2024 ;

Pour s'opposer à la demande de paiement de l'indemnité d'occupation, la société Haroun Printing se prévaut de ce qu'en vertu d'une entente avec Monsieur Doulla, le paiement des loyers ne devait pas lui être réclamé ; mais aussi, que l'instance n'étant pas achevée par une décision définitive, le tribunal ne saurait en l'état se prononcer ;

Il convient de relever, d'une part, que le premier argument de l'entente qui serait intervenue entre les parties dispensant la société Haroun Printing au paiement de loyers a déjà été tranché, et le présent litige qui ne concerne que l'indemnité d'occupation et non des arriérés de loyers ne saurait y revenir ; d'autre part, comme développé ci-haut, rien ne s'oppose au tribunal de statuer en l'état sur les réclamations d'indemnité du bailleur ;

Il s'ensuit que la demande d'indemnité d'occupation de Monsieur est fondée, il échet de condamner la société Haroun Printing à lui payer la somme de 76.000.000 de francs CFA.

Sur la demande des dommages et intérêts, Monsieur Doulla la justifie par le refus de ladite société de quitter les lieux nonobstant la fin du contrat, lui empêchant par conséquent de prendre possession de son bien en plus de son manque à gagner du fait de cette indisponibilité ;

Cette demande est par conséquent fondée en son principe quoique le montant de 50.000.000 de francs réclamé soit exagéré ; il y a lieu de le ramener à 7.000.000 de francs CFA et condamner la société Haroun Printing au paiement.

Sur les dépens :

Pour avoir succombé à l'instance, la société Haroun Printing sera condamnée aux dépens.

Par ces motifs :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Reçoit la société Haroun Printing en son action ;**
- **Dit qu'elle n'est pas conséquent ;**
- **La déboute en toutes ses demandes, fins et conclusions ;**
- **Reçoit Monsieur Doulla Amadou Daouda en sa demande reconventionnelle ;**
- **Condamne la société Haroun Printing à lui payer la somme de 76.000.000 de francs CFA au principal et la somme de 7.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Condamne la société Haroun Printing aux dépens.**

Avis du droit de pourvoi : 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.

Le Président

La greffière