

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

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

**JUGEMENT
COMMERCIAL**

**N° 123 du
25/06/2025**

AFFAIRE :

**DAME
CHARIFATOU
ABDOURAHAM
ANE**

**(SCPA
JURISPARTEN
ERS)**

C/

**ECOLE
PRIMAIRE
« AUX PETITS
CALINS »
(SCPA KADRI
LEGAL)**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 11 JUIN deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ABDOU ALMOU GONDA**, Président du Tribunal, en présence de Messieurs **MAIMOUNA MALE IDI ET SAHABI YAGI**, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **Mme ABDOULAYE BALIRA**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

DAME CHARIFATOU ABDOURAHAMANE, née le 15/10/1992 à Niamey, contrôleur financier, demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne assistée de la SCP JURISPARTENERS, Avocats associés, immeuble collé à OIM plateau, BP : 832 Niamey-Niger, Tel : +227 20 35 25 03, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites.

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ECOLE PRIMAIRE « AUX PETITS CALINS », représentée par sa fondatrice Madame **TAJIRA ADO ADAM**, sis quartier plateau, Rue PL 19,

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 26 mai 2025, Madame CHARIFATOU Abdourahamane assignait l'Ecole primaire aux petits câlins, représentée par sa fondatrice Madame TAJIRA ADO Adam devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Y venir l'Ecole primaire aux petits câlins pour s'entendre ;
- Constater le non-respect par l'Ecole primaire aux petits câlins des clauses et conditions du bail qui lie les deux parties ;
- Constater ou Ordonner la résiliation du bail ;
- Condamner l'Ecole primaire aux petits câlins à payer à la requérante le montant d'arriérés des loyers dus ;
- Ordonner son expulsion ainsi que celle de tout autre occupant de son chef, sous astreinte de 500.000 FCFA jour de retard ;
- Assortir la décision de l'exécution provisoire Nonobstant toute voie de recours
- Condamner l'Ecole primaire aux petits câlins aux dépens ;

Elle expose à l'appui de sa demande qu'elle a donné à Madame TAJIRA ADO Adam, fondatrice de l'Ecole primaire aux petits câlins, son local aux fins d'exploitation d'une école privée ;

Que la locatrice a accusé plusieurs mois d'arriérés reparti comme suit :

- reliquat de l'année 2023 : 1 272 250 F CFA
- mars 2024 : 1 000 000 F CFA ;
- avril à août 2024 : 7500 000 F CFA ;

Soit au total un montant de 9 772 250 F CFA à la fin du mois d'août 2024 ;

Que ce montant a été reconnu par la locatrice qui, après plusieurs relance a procédé à des versements successifs de 2 000 000 F CFA en août 2024 et un autre versement de 3 000 000 F CFA le 27 septembre 2024 au niveau du carpa, avant de ne plus effectuer des versements ;

Qu'ainsi, du 1^{er} octobre 2024 30 avril 2025, elle reste devoir la somme de 16 772 250 F CFA sous prétexte d'une difficulté de trésorerie alors même qu'elle en entrain de construire sur un autre site en vue de délocaliser l'école ;

Que par exploit d'huissier en date du 14 avril 2025, la requérante l'a mise en demeure de payer la somme de 15 272 000 F CFA représentant les arriérés des loyers mais, cette mise en demeure est restée infructueuse ;

Que c'est pourquoi, la requérante a saisi le tribunal de céans pour faire entièrement droit à sa demande ;

Le dossier a été renvoyé à l'audience contentieuse du 11/06/2025 où, il a été retenu et mis en délibéré au 25/06/2025 ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur la recevabilité de la demande

Attendu qu'il résulte de l'article 17 (nouveau) de la loi N°2019-78 du 31 Décembre 2019 modifiant et complétant la loi N°2019-01 du 30 Avril 2019, fixant l'organisation, la composition, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger que : « les Tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :

- (.....) ;
- Des contestations relatives au bail à usage professionnel » ;

Que l'article 103 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « Est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle » ;

Attendu qu'à la lecture combinée des dispositions précitées, il est clair que le tribunal de commerce est compétent pour connaître de toute action ou difficulté relative au contrat de bail à usage professionnel ;

Attendu qu'en l'espèce, le contrat bail conclu entre les parties a pour but d'utiliser les locaux à des fins des activités professionnelles d'enseignement ;

Que dès lors, ledit bail est à usage professionnel, qu'il y a lieu de se déclarer compétent et de déclarer par conséquent l'action du requérant recevable ;

Sur le caractère de la décision

Attendu que selon l'article 372 du code de procédure civile : « Le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée » ;

Attendu qu'en l'espèce, la demanderesse s'est fait représenter à l'audience du par son conseil constitué la SCPA JURIPARTENERS, avocats associés ; qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Que selon l'article 374 du code de procédure civile : « Le juge statue par jugement réputé contradictoire si le défendeur, cité à personne, ne comparaît pas sans motif légitime valable » ;

Que l'Ecole primaire aux petits câlins a été assignée à personne dont copie de l'assignation a été délaissée à Monsieur MOHAMED Brah, secrétaire de direction à l'école primaire aux petits câlins ; qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre ;

Au fond

Sur la résiliation du contrat de bail à usage professionnel et l'expulsion du locataire

Attendu que la requérante demande au Tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail le liant à Madame TAJIRA Ado Adam, fondatrice de l'Ecole primaire aux petits câlins et l'expulsion de cette dernière des locaux pour défaut de paiement des loyers s'élevant à la somme de 16 772 250 au jour mois ;

Attendu qu'il résulte de l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « 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 dûment mandaté » ;

Que l'obligation du preneur consiste principalement au paiement du loyer aux termes convenus ;

Qu'en l'espèce, à Madame TAJIRA Ado Adam, fondatrice de l'Ecole primaire aux petits câlins a accumulés plusieurs mois d'arriérés de loyers et par conséquent a manqué à son obligation contractuelle de paiement des loyers à terme échus ;

Qu'elle a été mise en demeure de payer les loyers ou de quitter les lieux tel qu'il résulte du contenu de l'exploit de mise en demeure en date du 14 Avril 2024 ;

Que malgré cette mise en demeure, elle ne s'est pas acquittée des loyers échus jusqu'à l'introduction de la présente instance soit 16 772 000 F CFA au total ;

Qu'il résulte de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « 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 » ;

Qu'en l'espèce, à Madame TAJIRA Ado Adam, fondatrice de l'Ecole primaire aux petits câlins n'a pas respecté les clauses du contrat malgré la mise en demeure ;

Attendu qu'à la lecture des pièces du dossier, la mise en demeure susvisée satisfait aux conditions imposées par l'article 133 de l'AUDCG ;

Que dès lors, la demande aux fins de résiliation du bail et d'expulsion du preneuse est conforme à l'article 133 précité ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu d'ordonner la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion du locataire et celle de tous occupants de son chef ;

Attendu que le demandeur sollicite que l'expulsion soit assortie d'astreinte de cinq cent mille F CFA par jour de retard ;

Attendu que 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. » ;

Attendu qu'en l'espèce, il a été démontré que le preneur fait preuve de mauvaise foi et de résistance abusive ;

Qu'en effet, sachant qu'il gère une école privé, il refuse de payer les loyers et ce, alors qu'il n'a justifié d'aucune difficulté économique ou financière ;

Que malgré qu'elle soit assigné en personne, elle n'a pas comparu ;

Qu'il y a lieu d'ordonner l'expulsion sous astreinte de 500 000 F CFA par jour de retard ;

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 51 de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger, l'exécution provisoire des jugements est de droit lorsque le montant de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) FCFA ;

Qu'en l'espèce, le montant de la condamnation n'atteint pas cent millions, qu'il y a lieu de dire que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Sur les dépens

Attendu qu'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 fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* » ;

Attendu que à Madame TAJIRA Ado Adam, fondatrice de l'Ecole primaire aux petits câlins a perdu le gain du procès ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

Le Tribunal Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard la demanderesse et par réputé contradictoire contre l'Ecole primaire aux petits câlins, en matière commerciale en premier et dernier ressort ;

- **Déclare recevable l'action de Mamame CHARIFATOU Abdourahamane en la forme ;**

- **Ordonne la résiliation du bail et l'expulsion de l'Ecole primaire aux petits câlins représentée par sa fondatrice, Madame TAJIRA Ado Adam, des locaux ainsi que de tout occupant de son chef, sous astreinte de 500 000 C CFA par jour de retard à compter de la notification de la présente décision ;**
- **La condamne au paiement de la somme de 16 772 250 F CFA représentant le montant des arriérés des loyers ;**
- **Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;**
- **La condamne en outre aux dépens ;**

Avis de pourvoi : Avise les parties qu'elles disposent de *02 mois à compter de la signification ou notification de la présente décision pour se pourvoir* devant la CCJA *par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.*

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

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE