JUGEMENT N°124

du 18/06/2024

ACTION EN RESILIATION DE
BAIL

AFFAIRE :

YACOUBA SEYBOU
(Me NIANDOU KARIMOU)

C/

IBRAHIM HAROUNA

DECISION :

SPC en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

En la forme, déclare recevable l'action de Mr Yacouba Seybou;

Au fond, constate le non paiement du loyer par Mr Ibrahim Harouna en violation de l'article 4 du contrat de bail ;

Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat de bail le liant à Mr Yacouba Seybou ;

Condamne Mr Ibrahim Harouna à Payer à Yacouba Seybou la somme de 12 950 000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ;

Ordonne l'expulsion de Mr Ibrahim Harouna et de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail sous astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision

Le condamne également à payer Yacouba Seybou la somme d'un million (1 000 000) FCFA à titre de dommage et intérêts et 500 000 FCFA à titre de frais irrépétibles, déboute Mr Yacouba Seybou du surplus ;

Déboute Mr Ibrahim Harouna de sa demande de délai de Grace ;

Dit que l'exécution provisoire est de droit ;

Condamne Mr Ibrahim Harouna aux dépens.

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

Le Tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du **vingt-deux mai deux mille vingt-quatre**, tenue au palais dudit Tribunal par Madame **MANI TORO FATI**, Présidente, en présence de Messieurs **OUMAROU GARBA et ANTOINE BERNARD GERARD DELANNE**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **MAZIDA SIDI**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

YACOUBA SEYBOU, né le 01/01/1980 à Zaney Kokorou /Téra, de nationalité Nigérienne, demeurant à Lomé/Togo, représenté par Yayé Hamidou né vers 1954 à Zaney/Téra de nationalité Nigérienne demeurant à Niamey assisté de Me Niandou Karimou, Avocat à la cour BP : 10 063 Niamey, 55, Rue Stade ST, 27 A Niamey, quartier Maisons Economiques, Tél : 20 33 04 94, Fax 20 73 22 96;

Demandeur,
D'une part

ET

Ibrahim Harouna, médecin de nationalité Nigérienne, à sa clinique sise au quartier Koubiya, Tel 90 34 53 35, tél. : 92 40 11 11 ;

Défendeur,
D'autre part

LE TRIBUNAL

Par acte d'huissier en date du 03 Mai 2024, Mr Yacouba Seybou représenté par Yayé Hamidou assisté de Me Niandou Karimou a assigné Mr Ibrahim Harouna devant de tribunal de céans statuant en matière commerciale à l'effet de déclarer recevable son action ; constater la violation de l'article 4 du contrat de bail par Mr Ibrahim Harouna; ordonner la résiliation du contrat de bail ; ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef des lieux sous astreinte de comminatoire de 500 000 FCFA par jour de retard ; le condamner à lui payer la somme de 12 950 000 FCFA à titre loyers impayés, 20 000 000 à titre de dommages et intérêts et 7 000 000 FCFA à titre de frais irrépétibles; ordonner l'exécution provisoire en sus des dépens ;

Il expliquait qu'il était lié à Mr Ibrahim Harouna par un contrat de bail à usage professionnel portant sur son immeuble situé au quartier route Tillabéry en date du 10 décembre 2015 pour une durée de 5 ans pour un montant mensuel de 250 000 FCFA ; Mais depuis plusieurs mois, il ne s'acquitte plus de ses obligations contractuelles notamment le paiement à terme échu du loyer cumulant des impayés de 7 600 000 FCFA à la date du 14/01/2020 ;

Une mise en demeure lui fit adresser à cet effet le 14/01/2020 dans laquelle Ibrahim Harouna reconnaît la créance et il effectuait un paiement de 6 700 000 FCFA du 14/01/2020 à Février 2024 sur le montant du;

Il lui a été adressé une autre mise en demeure le 14/01/2024 pour obtenir le paiement d'arriérés de loyers d'un montant de 12 200 000 FCFA qui passaient à la somme de 12 950 000 FCFA à la date de l'assignation ; mais toutes les tentatives de règlement amiable sont vaines ;

Il indique que Mr Ibrahim Harouna a violé l'article 4 du contrat de bail ; les formalités de l'article 133 de l'AUDCG étant accomplies, la résiliation dudit contrat doit être prononcée ;

Il estime aussi que celui-ci doit être expulsé des lieux puis condamné non seulement à lui payer les arriérés de loyers mais aussi à lui verser des dommages et intérêt et fais irrépétibles ;

A la barre de la juridiction, les parties ont comparu ; le demandeur maintenait ses demandes ; le défendeur expliquait qu'il faisait face à des

difficultés financières car sa clinique ne gagnait pas assez pour faire face à toutes les dépenses du fait de concurrence dans la zone ; il ajoutait qu'il payait 200 000 FCFA de loyer à l'initiative du représentant du bailleur qui lui a opéré une Reduction ; aussi, ces impayés ne devraient pas être payés sur cette base et les actes de cession immobilière bien que sans grande valeur peuvent garantir sa dette ;

Il sollicite, de ce fait, un moratoire pour lui permettre de payer sa dette ;

Le conseil du demandeur sollicite le rejet de sa demande en ordonnant la résiliation du bail pour violation du contrat ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Toutes les parties ont comparu à l'audience, il sera statué par jugement contradictoire à leur égard ;

Par ailleurs, l'action de Mr Yacouba Seybou, introduite dans les forme et délai de la loi, sera déclarée recevable.

AU FOND

DE LA RESILIATION DU CONTRAT ET DE L'EXPULSION

Mr Yacouba Seybou sollicite du tribunal de constater la violation par Mr Ibrahim Harouna du contrat de bail à usage professionnel qui les lie, en conséquence, d'en prononcer la résiliation conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial General et ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef des lieux loués sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard ;

Il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel en date du 10/12/2015 pour un loyer d'un montant de 250 000 F CFA par mois ;

Mr Ibrahim Harouna a accumulé des arriérés de loyers, manquant, ainsi, à son obligation contractuelle ; de ce fait, Yacouba Seybou lui a adressé une mise en demeure le 14/01/2024 conformément à l'article 133 de l'AUDCG.

Il en découle, dès lors, que la demande en résiliation est fondée parce que faite conformément aux prescriptions des articles 103 et 133

de l'AUDCG précité ; Il y a lieu d'y faire droit en prononçant la résiliation du contrat de bail qui lie les parties ;

Mr Yacouba Seybou sollicite également d'ordonner l'expulsion Mr Ibrahim Harouna de la maison en cause et de tout occupant de son chef sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard ;

La résiliation du bail étant prononcée, cette demande en constitue une suite logique conformément à l'article 133 de l'AUDCG

Au regard de ce qui précède, il convient de faire droit aux demandes de Mr Yacouba Seybou en ordonnant l'expulsion de Mr Ibrahim Harouna et de tout occupant de son chef de la maison objet du bail ;

DE L'ASTREINTE

Mr Yacouba Seybou sollicite, en outre, du tribunal l'expulsion de Ibrahim Harouna sous astreinte de 500.000 FCFA par jour de retard ;

Aux termes de l'article **423 du Code de procédure civile**, « **les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions** » ;

Il ressort cependant des pièces du dossier que le défendeur affiche une forte résistance non seulement à payer le loyer mais aussi à quitter les lieux ;

Ainsi, le prononcé d'une astreinte est nécessaire pour assurer l'exécution de la décision et de palier à toute résistance de celui-ci à quitter les lieux ;

Il convient pour toutes ces raisons d'assortir la décision de l'astreinte. Cependant, la demande, bien que juste dans son principe, est néanmoins élevée dans son quantum ; qu'il convient de la ramener à sa juste valeur en retenant la somme de 20 000 FCFA par jour de retard à titre d'astreinte à compter de la signification de la décision ;

DES ARRIERES DE LOYER

Au sens de l'article **112 de l'AUDCG**, **en contrepartie des lieux loués le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté** ;

Il ressort du contrat de bail à usage professionnel du 10/12/2015 que **la maison est prise en location à un taux mensuel de 250 000 FCFA** ;

Il ressort des pièces du dossier que Mr Ibrahim Harouna devait au moment de l'assignation la somme de 12 950 000 FCFA à titre d'arriéré de loyer ;

Mr Ibrahim Harouna ne conteste pas les impayés de loyer mais il soutenait que le montant du loyer lui avait été réduit par le représentant du bailleur de 250 000 à 200 000 FCFA raison pour laquelle il ne versait que la somme de 200 000 FCFA par mois ;

Il importe de relever que si le défendeur estime qu'il y a eu une réduction de loyer, il devrait en produire la preuve ; que le contrat de bail qui lie les parties n'a pas eu d'avenant dans ce sens et le demandeur ne reconnaît pas avoir été saisi de ce fait ; ainsi, le défendeur ne saurait se prévaloir d'une telle réduction ;

Aussi, le non paiement de loyer constitue une violation de son obligation contractuelle par Mr Ibrahim Harouna ; il échet d'en faire le constat et de le condamner au paiement de la somme de 12 950 000 FCFA à titre d'arriérés de loyer au profit de Mr Yacouba Seybou ;

DES DOMMAGES-INTERETS

Mr Yacouba Seybou sollicite du tribunal de condamner Mr Ibrahim Harouna à lui verser la somme de 20 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1142 du code civil : « ***Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur*** » ;

L'article 1147 dudit code précise que : « ***le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit en raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes 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*** » ;

Il résulte de ces dispositions que la mise en jeu la responsabilité contractuelle suppose un manquement à une obligation contractuelle, un préjudice et un lien de causalité entre les deux ;

Il convient de constater que Mr Ibrahim Harouna avait cessé de payer le loyer ; il n'indique aucune cause susceptible de justifier le manquement à son obligation ;

Il est aussi évident que cette défaillance est une faute qui a causé de préjudices énormes au bailleur ;

Par ailleurs, même si la demande est fondée dans son principe, elle est cependant exagérée dans son quantum ; il y a lieu de la ramener à sa juste valeur en lui allouant la somme de 1 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ; il convient de condamner le défendeur à lui payer ladite somme ;

DES FRAIS IRREPETIBLES

Le demandeur sollicite également la condamnation de Mr Ibrahim Harouna à lui payer 7.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles.

Aux termes de l'article 392 du Code de procédure civile, « ***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 » ;

Il s'ensuit que bien que fondée dans son principe car le demandeur a été contraint de saisir la juridiction pour obtenir réparation du préjudice du fait de l'inexécution du contrat de bail qui les lie, cette demande est néanmoins élevée quant à son quantum car aucune preuve du montant demandé n'a été versée au dossier ; il convient dès lors de la ramener à un montant raisonnable de 500.000 F CFA et condamner Mr Ibrahim Harouna au paiement de ladite somme.

DU DELAI DE GRACE

Mr Ibrahim Harouna demande au tribunal un moratoire de quelques mois pour lui permettre de payer sa dette en soutenant que sa situation financière est précaire du fait de la concurrence entre les cliniques du quartier et aussi du fait de la charge familiale qui pèse sur lui en sa qualité d'ainé de sa famille ;

Mr Yacouba Seybou sollicite le rejet de ladite demande car celui-ci ne prouve ni sa bonne foi ni ses difficultés de trésorerie ;

Aux termes de l'article 39 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSR/VE), « ***le***

débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Toutefois compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de sa dette » ;

Il en résulte que si la juridiction peut accorder un délai de grâce au débiteur, elle doit tenir compte de certains éléments dont la situation de la trésorerie de celui-ci, sa bonne foi, sans pour autant compromettre les besoins du créancier ;

Cependant, il convient de faire remarquer qu'en l'espèce Mr Ibrahim Harouna a toujours promis de payer ses dettes sans pourtant honorer ses engagements ; de plus, il avait fallu plusieurs mises en demeure pour obtenir quelques paiements de sa part ;

Il s'engage à poursuivre le versement si le tribunal lui accordait ledit moratoire en ajoutant qu'il avait remis des actes cessions portant sur des ilots, bien que sans grande valeur actuellement, afin de garantir sa dette ;

Il s'ensuit que cette offre n'est pas versée au dossier et le créancier l'a rejeté en bloc en estimant les parcelles sont sans valeur ; ainsi, il ne garantit pas sa bonne foi vis-à-vis du créancier pour une créance ancienne ;

De plus, Mr Ibrahim Harouna n'apporte pas la preuve de ses difficultés de trésorerie ;

Enfin, le créancier ne peut attendre indéfiniment, et dans l'incertitude, le règlement de sa créance ; par conséquent, la demande de délai de grâce sera rejetée.

DE L'EXECUTION PROVISOIRE

Le demandeur sollicite d'ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;

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 FCFA ;

En l'espèce, le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) CFA ; il y a lieu de dire, par conséquent, que l'exécution provisoire est de droit ;

DES DEPENS

Mr Ibrahim Harouna a succombé au procès, il sera, par conséquent, condamné aux dépens.

Par ces motifs

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

- **En la forme, déclare recevable l'action de Mr Yacouba Seybou ;**
- **Au fond, constate le non paiement du loyer par Mr Ibrahim Harouna en violation de l'article 4 du contrat de bail ;**
- **Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat de bail le liant à Yacouba Seybou ;**
- **Condamne Mr Ibrahim Harouna à Payer à Yacouba Seybou la somme de 12 950 000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ;**
- **Ordonne l'expulsion de Mr Ibrahim Harouna et de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail sous astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;**
- **Le condamne également à payer Mr Yacouba Seybou la somme d'un million (1 000 000) FCFA à titre de dommage et intérêts et 500 000 FCFA à titre de frais irrépétibles, déboute Mr Yacouba Seybou du surplus ;**
- **Déboute Mr Ibrahim Harouna de sa demande de délai de Grace ;**
- **Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- **Condamne Mr Ibrahim Harouna aux dépens.**

Avis du droit de pourvoi : 2 mois à compter de la signification par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

La présidente

la greffière

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, le 25/06/ 2024

Le GREFFIER EN CHEF