

**JUGEMENT N°174  
du 08/11/2023**

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

-----  
**RESILIATION DE BAIL A USAGE  
PROFESSIONNEL**

**AFFAIRE**

**MOUSSA SIDDO**

(SCPA IMS)

**C/**

**UNIVERSITE INTERNATIONALE  
ELHADJI MAHMOUD KA'AT**

(Me DADI TOUKOULE)

-----  
**DECISION**

Reçoit l'action de M. Moussa Siddo régulière en la forme ;

Au fond, constate que la mise en demeure servie à l'Université Elhadj Mahmoud KA'AT ne respecte pas les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général ;

Déboute par conséquent M. Moussa Siddo en sa demande de résiliation de bail et d'expulsion du preneur ;

Le condamne en outre aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du trente aout deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence des messieurs **OUMAROU GARBA** et **GERARD DELANNE**, 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**

**MONSIEUR MOUSSA SIDDO**, né le 01/01/1960 à Koubibi Koura, revendeur, de nationalité nigérienne, demeurant au quartier Dan Gao de Niamey, assistée de la SCPA IMS, avocats associés, Niamey Rue KK 37, B.P. 11.457, Tél.: 20.37.07.03, en l'étude de laquelle domicile est élu ;

DEMANDEUR,  
D'une part,

**ET**

**UNIVERSITE INTERNATIONALE ELHADJ MAHMOUD KA'AT**, (UIEMK), ayant son siège social au quartier Banifandou de Niamey, représentée par son Recteur Docteur Hassane Mahamadou Abdourahamane, assistée de Maître Dadi Toukoule, Avocat à la Cour, Tél. : 97.13.98.67, en l'étude duquel domicile est élu ;

DEFENDERESSE,  
D'autre part.

## **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte du 10 aout 2023, Monsieur Moussa Siddo a fait assigner l'Université Internationale Elhadj Mahmoud KA'AT en abrégé UIEMK devant ce tribunal en résiliation suivie d'expulsion des occupants de son immeuble donné à bail à cette université, ainsi que la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 15.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, en sus des entiers dépens.

Au soutien de ses demandes, Moussa Siddo expose avoir donné à bail des immeubles sis au quartier Banifandou à l'UIEMK représentée par son recteur, pour un loyer payable mensuellement de 1.000.000 F CFA. Cependant, cette université a cumulé des arriérés de loyers correspondant à 20 mois soit la somme de 20.000.000 F CFA.

Il explique que cette situation lui cause d'énormes préjudices parce que les loyers dudit bail constituaient sa ressource principale pour honorer ses engagements vis-à-vis de sa banque mais également pour assurer les besoins de sa famille.

Il ajoute que pour faire pression à l'UIEMK de s'acquitter des arriérés de loyers, qu'elle a formellement reconnus, il a dû pratiquer des saisies conservatoires qui se sont révélées infructueuses.

Il indique que c'est après toutes ces actions qu'il a fini par mettre en demeure ladite université en lui impartissant un délai de six mois afin de quitter ses locaux ; mais nonobstant ce préavis, cette dernière n'a ni quitté les lieux ni honoré le paiement des loyers.

## **DISCUSSION**

### **EN LA FORME**

L'Université Internationale Elhadj Mahmoud KA'AT régulièrement assignée à son siège social, n'a ni conclu ni s'est fait représenter à l'audience ; il convient de statuer par jugement contradictoire ;

En outre, l'action du demandeur, introduite dans les formes et délais de la loi, est recevable.

### **AU FOND**

Aux termes de l'article 133 dudit Acte uniforme : « *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 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 et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un 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 résulte de ce texte qui est, selon l'article 134 du même Acte uniforme, d'ordre public, d'une part, qu'une action en résiliation de bail à usage professionnel doit être précédée d'une mise en demeure, et d'autre part, ledit acte doit obligatoirement contenir certaines mentions ;

Il ressort en l'espèce des pièces du dossier que l'acte de mise en demeure, intitulé "sommation de payer et de déguerpir", n'est pas conforme au contenu informatif de l'article 133, al.3, susvisé ; en effet, il n'est pas indiqué avec précision la ou les clauses non respectées, mais surtout l'avertissement qu'à défaut de réponse dans un délai d'un mois, la juridiction statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ;

Il s'ensuit que cette mise en demeure est nulle ; par conséquent Moussa Siddo sera débouté tant en sa demande principale de résiliation de bail, qu'en ses demandes subséquentes d'expulsion des locaux et des dommages et intérêts.

Enfin, Moussa Siddo qui a succombé à l'instance sera condamné aux dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

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

- **Reçoit l'action de M. Moussa Siddo régulière en la forme ;**
- **Au fond, constate que la mise en demeure servie à l'Université Elhadj Mahmoud KA'AT ne respecte pas les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général ;**
- **Déboute par conséquent M. Moussa Siddo en sa demande de résiliation de bail et d'expulsion du preneur ;**
- **Le condamne en outre 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.