

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°195**

Du 22/11/2023

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**ABDOU AHMED
Ousmane**

Contre

**Monsieur Ibrahim
TAHIROU
MAIGUIZO**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 Novembre 2023

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 22 Novembre Deux mille vingt-trois, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **Monsieurs LIMAN BAWADA Harissou et NANA AICHATOU ABDOU ISSOUFOU**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **ABDOU DJIKA Nafissatou, Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

ABDOU AHMED Ousmane : Revendeur demeurant à Niamey au quartier Dan Gao, tel : 91 14 14 25, assisté de la SCPA IMS, au siège de laquelle domicile est élu ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

Monsieur Ibrahim TAHIROU MAIGUIZO : Reprographe, ayant le siège de son entreprise de reprographie à Niamey au quartier Maourey ;

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 25 Juillet 2023, Monsieur ABDOU AHMED Ousmane assignait Monsieur Ibrahim TAHIROU MAIGUIZO devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Y venir Ibrahim Tahirou Maiguizo ;
- Déclarer recevable l'assignation
- Ordonner la résiliation du bail et l'expulsion forcée de celui-ci
- Ordonner le paiement des arriérés (1.200.000) FCFA
- Assortir la décision de l'exécution provisoire Nonobstant toute voie de recours et sous astreinte de 100.000 FCFA jour de retard à compter du prononcé de la décision à venir ;

Il expose à l'appui de sa demande qu'un contrat de bail à usage professionnel a été conclu entre lui et Ibrahim Tahirou Maiguizo au prix mensuel de 200.000 FCFA par mois initialement.

Après quelques années, il a procédé à l'augmentation des loyers conformément à l'article 116 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général qui encadre la variation des frais des loyers mensuel en stipulant que : « les parties fixent librement le montant de loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaire applicable. Ce loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ».

Ainsi, deux ans après, les parties ont convenu d'une augmentation du prix de bail mensuel de 200.000 FCFA à 240.000 FCFA au regard des évolutions des frais de loyer environnant.

Ensuite dans le même ordre d'idée, 3 ans après, ils ont passé les frais de loyers de 240.000 FCFA à 300.000 FCFA.

Enfin, la dernière augmentation proposée par le bailleur passant de 300.000 FCFA à 500.000 FCFA n'a pas été acceptée par le locataire.

Mieux, à la date d'aujourd'hui, sur la base de 300.000 FCFA, le locataire devait à lui doit quatre mois d'arriérés soit 1.200.000 FCFA.

C'est ainsi que le bailleur a sommé le locataire de quitter en date du 13 Avril 2023, sommation à laquelle le locataire a refusé d'obtempérer.

En application de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général le bailleur notifia au locataire par voie d'huissier congé en date du 17 Avril 2023 qu'il refusa aussi d'obtempérer.

C'est pourquoi il sollicite du tribunal d'ordonner la résiliation du contrat les liant.

A l'audience, le requérant demande au Tribunal de condamner son locataire à lui payer la somme de 2 400 000 F CFA soit 8 mois d'arriérés en raison de 300 000 F CFA par mois et tous les loyers à échoir jusqu'à son expulsion.

Le requis a été assigné à personne mais n'a pas conclu.

Toutefois, à l'audience, il soutient que le requérant voulait débaucher son agent pour l'utiliser dans les locaux après l'avoir expulsé afin de récupérer son fonds de commerce.

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 de reprographie du locataire ;

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 les parties se sont présentées à l'audience, qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

Au fond

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

Attendu que le requérant demande au Tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail le liant à IBRAHIM TAHIROU MAIGUIZO et l'expulsion de ce dernier des locaux pour défaut de paiement des loyers de plus de 8 mois ;

Attendu qu'en l'espèce les parties ont convenu des lieux loués, du montant du bail fixé à 300 000 F CFA par 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, Monsieur Ibrahim Tahirou Maiguizo a accumulés huit mois (08) d'arriérés de loyers et par conséquent a manqué à son obligation contractuelle de paiement des loyers à terme échus ;

Qu'il a été mis en demeure de payer les loyers ou de quitter les lieux tel qu'il résulte du contenu de la sommation de quitter les lieux en date du 13 Avril 2023 ;

Que malgré cette mise en demeure, il ne s'est pas acquitté des loyers de 8 échus jusqu'à l'introduction de la présente instance soit 2 400 000 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, Mr IBRAHIM TAHIROU Maiguizo n'a pas respecté les clauses du contrat malgré la mise en demeure ;

Que dès lors, il y a lieu d'ordonner la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion du locataire conformément est imputée au preneur ;

Attendu qu'en outre, il y a lieu d'ordonner tel que sollicité par le requérant, la condamnation du locataire au paiement des loyers échus s'élevant à la somme de deux millions quatre cent mille francs (2 400 000) F CFA représentant les arriérés de 8 mois et tous loyers à échoir jusqu'à son l'expulsion ;

SUR L'EXECUTION 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 taux du litige est inférieur à cent millions (100.000.000) FCFA ;

Qu'il y a lieu de dire que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Attendu que pour vaincre la résistance du locataire, il y a lieu d'assortir l'exécution provisoire de la présente décision d'astreinte de 20 000 F CFA par jour de retard ;

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 Monsieur IBRAHIM TAHIROU Maiguizo a perdu le gain du procès ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

Le Tribunal Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale en premier et dernier ressort ;

- **Déclare recevable l'action de BAOU Ahmed Ousamne ;**
- **Ordonne la résiliation du bail et l'expulsion de Monsieur IBRAHIM TAHIROU Maiguizo des locaux ;**
- **Le condamne au paiement de huit mois d'arriérés s'élevant à la somme de 2 400 000 F CFA et au paiement des loyers à échoir jusqu'à son expulsion ;**
- **Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sous astreinte de 20 000 C CFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision ;**
- **Le condamne aux dépens ;**

Avis de pourvoi : un (01) mois à compter de la signification de la présente décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce de céans ;

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

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 10/01/2024

LE GREFFIER EN CHEF