

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N° 202
du 02/10/2024

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Monsieur Nouhou
Morou

C/

Monsieur Soumaila
Mahamadou

AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION DU 02 OCTOBRE
2024

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique de vacation du sept aout deux mil vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **Almou Gondah Abdourahamane**, Juge au Tribunal; **Président**, en présence de Messieurs **Ibba Ahmed** et **Sahabi Yagi** juges consulaires, **Membres**; avec l'assistance de Maitre **ABDOU NAFISSATOU, Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Monsieur Nouhou Morou : de nationalité nigérienne, âgé de 67 ans ; commerçant ; demeurant à Niamey ;tel :89.54.32.48 assisté de Me Seybou Daouda, Avocat à la Cour.

DEMANDEUR
D'UNE PART

ET

Mr Soumaila Mahamadou : de nationalité nigérienne ; enseignant ; promoteur du CSP Soundjata Keita ; demeurant à Niamey ; quartier Lazaret ; tel : 96.98.19.12

DEFENDEUR
D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 13 Juin 2024, Monsieur Nouhou Morou, assisté de Maître SEYBOU Daouda assignait Monsieur SOUMAILA Mahamadou devant le tribunal de céans à l'effet de :

Y venir

Monsieur Soumaila Mahamadou ;

- S'entendre constater le non-respect des obligations contractuelles par le sieur Soumaila Mahamadou ;
- S'entendre, déclarer la résiliation du contrat verbal de bail à usage professionnel qui lie parties ;
- S'entendre condamner le sieur Soumaila Mahamadou à payer à Monsieur Nouhou Morou la somme de huit millions six cents mille (8.600. 000) francs CFA, représentant les impayés de 20 mois de loyers ;
- S'entendre condamner le sieur Soumaila Mahamadou à payer à Monsieur Nouhou Morou, la somme de vingt millions (20.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts ;
- S'entendre ordonner le déguerpissement du sieur Soumaila Mahamadou des lieux loués et de tous occupants de son chef sous astreinte de cinq cent mille (500.000) FCFA par jour de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours et avant enregistrement ;
- S'entendre condamner le sieur Soumaila Mahamadou aux dépens ;

Il exposait par le truchement de son conseil qu'il est lié à Monsieur Soumaila Mahamadou par un contrat verbal de bail à usage professionnel de sa maison sise au quartier Lazaret à Niamey pour servir de siège pour son école CSP Soundjata Keita, moyennant un loyer mensuel de cinq cent mille (500.000) francs CFA ;

Qu'à la fin du mois de Mai 2024, le locataire Monsieur SOUMAILA Mahamadou, promoteur du CSP SOUNDJATA Keita, reste lui devoir la somme de huit millions six cents mille (8.600. 000) francs CFA, représentant les impayés de 20 mois de loyers ;

Qu'il soutient dès lors que le locataire ne satisfait pas à son obligation principale découlant du contrat de bail à usage professionnel à savoir celle de payer régulièrement ses loyers et ce, en violation flagrante des dispositions de l'article 112 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général qui dispose que : « Le preneur doit payer le loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté » ;

Que conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général, une mise en demeure en date du 25 avril a été servie à Monsieur Soumaila Mahamadou afin de payer ses loyers échus ou de quitter les lieux dans un délai d'un mois ;

Qu'à l'expiration du délai d'un mois signifié dans la mise en demeure, le nommé SOUMAILA Mahamadou n'a payé aucun franc en accumulant à ce jour 20 mois d'arriérés des loyers ;

Que c'est pourquoi, le requérant demande à la présente juridiction de constater le non-respect des obligations contractuelles par le sieur Soumaila Mahamadou, de déclarer la résiliation du contrat verbal de bail à usage professionnel qui lie parties, avant de condamner le sieur Soumaila Mahamadou à lui payer à la somme de huit millions six cents mille (8.600. 000) francs CFA, représentant les impayés de 20 mois de loyers et vingt millions (20.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts et enfin, d'ordonner son déguerpissement des lieux loués et tous occupants de son chef sous astreinte de cinq cent mille (500.000) FCFA par jour de retard ;

Dans sa défense, Monsieur SOUMAILA Mahamadou a introduit par le biais de son mandataire, une demande de radiation de la procédure en soutenant que l'assignation ne lui a jamais été servie et que c'est l'huissier qui a imité sa signature ;

Que le requérant s'est opposé à une telle radiation ;

Que cette demande de radiation a été rejeté par le juge de la mise en état qui enjoint aux parties de conclure dans les délais impartis ;

Qu'après injonction et délai accordé une seconde fois, le requis n'a plus versé des écritures ou pièces jusqu'à la clôture de l'instruction ;

Qu'en réplique, le bailleur reprend ses demandes et sollicitent la condamnation du locataire au paiement de la somme de 9 600 000 F CFA représentant 22 mois d'arriérés des loyers ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur la recevabilité de l'action

Attendu que l'action du requérant a satisfait aux règles de forme et de délai ; qu'il y'a lieu de la déclarer recevable ;

Sur le caractère du jugement

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 le requérant a été représenté par son Avocat à l'audience du 18/09/2024 où le dossier a été retenu et plaidé ; qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Attendu que le requis a été représenté à l'audience par MOUSSA GAOH Cheffou suivant un mandat spécial en date du 03/07/2024 pour agir en son nom et pour son compte dans la présente instance ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Sur la demande du sursis à statuer

Attendu que le mandataire de SOUMAILA Mahamadou déposa le 17/09/2024 un courrier au greffe du Tribunal de céans en sollicitant un sursis à statuer au motif qu'il a déposé une plainte contre l'huissier instrumentaire de la présente procédure

pour faux et usage de faux au cabinet du Procureur de la République près le TGI hors classe de Niamey;

Qu'il soutient à la barre que ledit huissier a imité la signature de son mandat pour mentionné sur l'assignation que celle-ci a été servie à personne de son mandat alors même qu'aucun assignation n'a été servie à ce dernier ;

Attendu que le conseil de NOUHOU Morou demande au Tribunal de rejeter une telle demande au motif que l'article 366 du code de procédure civile prescrit que : *«Après la clôture des débats, les parties ne peuvent déposer aucune note à l'appui de leur observations si ce n'est en vue de répondre aux arguments développés par le ministère public ou à la demande du président dans les cas prévus aux articles 363 et 365 ci-dessus »* ;

Que l'article 150 alinéa 3 du même code ajoute que : « Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile » ;

Qu'or, en l'espèce, la demande du mandataire de SOUMAILA Mahamadou n'est pas comprise dans les cas visés aux articles 363 et 365 du code procédure civile et n'a pas été communiqué en temps utile ;

Qu'il a versé des écritures pendant la phase de la mise en état mais sans demander un sursis, ni déposer une plainte jusqu'à la clôture du dossier et le renvoi à l'audience des plaidoiries suivant ordonnance du 27/08/2024 ;

Qu'il a attendu la veille de l'audience des plaidoiries pour déposer un courrier aux fins de sursis à statuer et une copie de sa plainte en date du 13/09/2024, tous postérieures à l'ordonnance de clôture ;

Attendu qu'après échange des conclusions, aucune note ne peut être reçue qu'en violant les dispositions pertinentes du code de procédure civile précitées ;

Que d'ailleurs, le dépôt de la plainte ne peut s'analyser à une poursuite dès lors qu'aucune suite n'a été donnée par le parquet ;

Qu'il y a lieu par conséquent de rejeter la demande de sursis à statuer du requis et par voie de conséquence, les conclusions en cours de délibéré déposées par lui le 17/09/2024 au greffe du Tribunal de céans ;

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 SOUMAILA Mahamadou et l'expulsion de ce dernier des locaux pour défaut de paiement des loyers de 222 mois en raison de 500 000 F CFA par mois, soit au total la somme de 9 600 000 F CFA ;

Attendu qu'en l'espèce les parties ont convenu en contrepartie des lieux loués, la somme de 500 000 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, le requis a accumulé vingt-deux mois (22) d'arriérés de loyers et par conséquent a manqué à son obligation contractuelle de paiement des loyers à terme échus ;

Que par acte d'huissier en date du 25/04/2024, il a été mis en demeure de payer les loyers échus de 17 mois ou de quitter les lieux dans un délai d'un mois ;

Que malgré cette mise en demeure, il ne s'est pas acquitté des loyers des mois échus jusqu'à vingt mois d'impayés ;

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 SOUMAILA Mahamadou 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 en application des dispositions de l'article 133 précité ;

Attendu que Nouhou MOROU sollicite que l'expulsion soit ordonnée sous astreinte de 500 000 F CFA par jour de retard ;

Mais attendu qu'il convient d'ajuster entre la capacité financière du locataire qui a accumulé plusieurs mois d'arriérés et le besoin d'assurer l'exécution de la décision ; qu'il y a lieu d'assortir l'expulsion sous astreinte de 20 000 F CFA par jour de retard ;

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 9 600 000 F CFA représentant les arriérés de 22 mois échus conformément à l'article 112 de l'acte uniforme précité ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que le requérant sollicite à titre de dommages et intérêts la Condamnation de Monsieur SOUMAILA Mahamadou au versement de la somme de vingt millions (20.000.000) de francs CFA ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1142 du Code civil que : *« toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » ;*

Que l'article 1147 dudit Code énonce que : *« le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie*

pas que l'exécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Attendu que le requis a manqué à son obligation de paiement des loyers à terme échus en accumulant 22 mois d'arriérés des loyers ; Que ce manquement donne lieu à des dommages et intérêts conformément aux dispositions susvisées ;

Mais attendu que le montant sollicité est élevé au regard du préjudice né du non-paiement des loyers échus ; que ce simple manquement ne peut engendrer un tel montant car, à supposer les loyers recouverts, ils ne peuvent produire des tels avantages ; qu'il y a lieu de condamner le locataire au paiement de la somme de 1 000 000 F CFA à titre des dommages et intérêts ;

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 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 le bailleur sollicite une exécution provisoire sous astreinte de 100 000 F CFA par jour de retard ;

Mais attendu que l'expulsion a déjà été ordonnée sous astreinte ;

Qu'il serait excessif d'assortir aussi l'exécution provisoire sous astreinte ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

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 SOUMAILA MAHAMADOU 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 ;

En la forme :

- **Déclare recevable l'action de Monsieur NOUHOU Morou ;**
- **Rejette la demande de sursis à statuer introduite par Monsieur SOUMAILA Mhamadou ;**

Au Fond :

- **Ordonne la résiliation du bail et l'expulsion de Monsieur SOUMAILA Mahamadou des locaux ;**
- **Condamne Monsieur SOUMAILA Mahamadou au paiement de vingt-deux mois d'arriérés s'élevant à la somme de 9 600 000 F CFA sous astreinte de 20 000 F CFA par jour de retard ;**
- **Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;**
- **Rejette la demande de l'exécution provisoire sous astreinte ;**
- **Condamne Monsieur SOUMAILA Mahamadou 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 09/10/2024

LE GREFFIER EN CHEF P.I