

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

**JUGEMENT  
COMMERCIAL  
N°214  
Du 26/12/2023  
CONTRADICTOIRE**

**AFFAIRE :**  
**Monsieur Sambo  
Boubacar**

**Contre**

**Monsieur  
Moustapha Tagba**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 Décembre 2023**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 26 Décembre 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**

**Monsieur Sambo Boubacar** : né le 27 Aout 1957 à Say, de nationalité nigérienne, retraité, domiciliée à Niamey, assisté de Maître Moustapha AMIDOU NEBIE MAMAN, Avocat à la Cour BP : 11 511 Niamey-Niger, Email : [mamidounebiemaman@yahoo.com](mailto:mamidounebiemaman@yahoo.com), rue BB : 36 Niamey Quartier Bnaga-Bana-5è arrondissement, en l'étude duquel domicile est élu;

**DEMANDEUR  
D'UNE PART**

**ET**

**Monsieur Moustapha Tagba** : fondateur de l'Ecole privé Eveil, demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne, tel : 92 55 23 91, assisté de Maître Harouna Boubacar, avocat à la cour, en l'étude de laquelle domicile est élu ;

**DEFENDEUR  
D'AUTRE PART**

## **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :**

Par exploit d'huissier en date du 15 Septembre 2023, Monsieur Sambo Boubacar assignait Monsieur Moustapha Tagba devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- **RECEVOIR** l'action introduite par Monsieur Sambo Boubacar comme étant régulière en la forme ;
- **AU FOND**
- Constaté le non-paiement des loyers par Monsieur Moustapha Tagba ;
- Constaté que de ce fait il a violé ses obligations contractuelles ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail qui lie les parties par la faute de Moustapha Tagba ;
- Ordonner son expulsion des lieux tant de corps que de biens et de tout occupant de son chef sous astreinte de 200 000 FCFA par jour de retard ;
- Constaté que Monsieur Sambo Boubacar a eu une ordonnance aux fins d'injonction de payer en date du 02 Mai 2023 portant sur 26 mois de loyers ;
- Condamner en conséquence Moustapha Tagba à verser à Monsieur Sambo Boubacar la somme de **CINQ CENT MILLE (500 000 FCFA)** à titre de complément des 26 mois et demi d'arriérés de loyers échus ;
- Condamner aussi Moustapha Tagba à payer les loyers à échoir jusqu'à l'intervention de la décision dans cette procédure ;
- Condamner en outre Moustapha Tagba à payer la somme de **CINQ MILLIONS (5 000 000 FCFA) à titre de dommages et intérêts ;**
- Ordonner l'exécution provisoire de la présente décision sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- **Le condamner aux dépens ;**

Il expose à l'appui de sa demande que Monsieur Sambo Boubacar est propriétaire d'une villa sis au quartier Bobiel de Niamey ;

Que courant année 2017 Monsieur Moustapha Tagba, fondateur de l'Ecole privé Eveil a pris ladite maison en location, pour un loyer mensuel de la somme d'UN MILLION (1 000 000 FCFA) ;

Que Monsieur Moustapha Tagba ne respectait pas ses obligations contractuelles relative au paiement des loyers ;

Qu'une sommation de payer a été servie à Monsieur Moustapha Tagba depuis le 19 Mai 2022 (à l'époque les arriérés de loyers était de 15 Mois) pour demander le paiement des arriérés de loyers ;

Que dans la même sommation il lui a été demandé qu'à défaut de respecter le paiement des arriérés de loyers de quitter les lieux dans le délai d'un mois ;

Que Monsieur Moustapha Tagba a répondu à la dite sommation suivant un courrier en date du 25 Mai 2022 en ces termes « ..... bien que je ne conteste pas la créance qui existe entre nous, je compte des arriérés de l'année Covid et

suivante, et de cette année où, je cumule trois mois d'arriérés, le tout pour un total de QUINZE MILLIONS (15 000 000 FCFA), je vous demande de bien vouloir m'accorder un délai supplémentaire afin de m'acquitter de la totalité de ma dette au 15 octobre 2022 , et vous propose un chèque en guise de bonne foi..... »

Que le chèque qui a été donné est devenu sans provision ;

A la date d'aujourd'hui, Monsieur Moustapha Tagba, fondateur de l'Ecole privé Eveil n'a pas respecté ses engagements, et en plus d'autres arriérés ont été accumulés, ce qui fait que les arriérés sont de 29 mois à la date du 15 juillet 2023 ;

Que Monsieur Moustapha Tagba a seulement payé la somme de un Million Neuf cent Mille (1 900 000 FCFA) le 16 septembre 2022 et la somme de SIX CENT (600 000 FCFA) le 30 septembre 2022 ; soit la somme totale de 2 500 000 FCFA ;

Qu'à la date du 15 juillet 2023 il totalise 29 mois d'arriérés de loyers correspondant à la somme de 29 Millions (29 000 000 FCFA) ;

En déduisant la somme de 2 500 000 FCFA payé, il reste devoir la somme totale de 26 500 000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Que l'obligation du preneur consiste au paiement des loyers au terme échu conformément à l'article 112 de l'acte uniforme sur le droit commercial général ;

Que l'article 133 du même acte dispose aussi 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 .....» ;

Que Monsieur Sambo Boubacar a servi une sommation de payer depuis le 19 mai 2022 à Monsieur Moustapha Tagba, où il lui a donné aussi un délai d'un mois pour quitter les lieux ;

Qu'à ce jour Monsieur Moustapha Tagba n'a pas payé les arriérés de loyers qui se sont accumulés à 26 Mois et demi à la date du 15 juillet 2023, soit la somme de VINGT SIX MILLIONS CINQ CENT MILLE (26 500 000 FCFA).

Que Monsieur Sambo Boubacar a déjà obtenu une décision sur ordonnance d'injonction de payer le 02 mai 2023 d'un montant de 26 mois d'arriérés de salaires ; que cette décision a été déjà grossoyée ;

Qu'il demande au tribunal de condamner dans cette procédure le locataire à lui payer la somme de CINQ CENT MILLE (500 000 FCFA) au titre du complément des 26 mois et demis d'arriérés de loyers ;

Que Monsieur Moustapha Tagba ne conteste pas les arrières de loyers tel qu'il ressort de son courrier en date du 25 Mai 2022 ;

Que depuis cette date il ne payait pas aussi les loyers et il continue de rester dans les lieux ;

Que le défaut des paiements des loyers par Monsieur Moustapha Tagba constitue une violation de ses obligations contractuelles, et ce, conformément à

l'article 112 de l'AUDCG ;

C'est pourquoi, le requérant demande au tribunal de constater la violation des obligations contractuelles par Moustapha Tagba, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties mais aussi d'ordonner son expulsion des lieux tant de corps que de bien et de tout occupant de son chef sous astreinte de 200 000 FCFA par jour de retard ;

Qu'il convient aussi de condamner Monsieur Moustapha Tagba au paiement des mois restant à payer jusqu'à l'intervention d'une décision ;

Qu'aussi, il sollicite du tribunal la condamnation Moustapha Tagba au paiement des dommages et intérêts de 5 000 000 FCFA au regard du préjudice que son comportement lui a causé notamment, le fait de le contraindre à s'offrir les services d'un avocat et d'un huissier de justice ;

Enfin, sollicite d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement.

Dans sa défense, le requis assisté de maître SIDIKOU BOUBACAR demande au Tribunal de se déclarer incompétent au motif que la demande de résiliation du bail et d'expulsion sont de la compétence du juge des référés et non du juge de fond ;

Qu'il conclut aussi à l'irrecevabilité de l'action du requérant pour défaut de mise en demeure préalable ;

Qu'enfin, il demande au Tribunal de lui accorder un délai de grâce de six mois au vu du préjudice que la résiliation et l'expulsion peuvent engendrer sur la scolarité des élèves en pleine année scolaire mais aussi pour leurs parents et salariés de l'école et de débouter le requérant de sa demande des dommages et intérêts ;

### **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 académiques en érigeant le local en école privé d'enseignement ;

Que dès lors, ledit bail est à usage professionnel ;

Attendu que le requis demande au tribunal de céans de se déclarer incompétent au motif que la demande de résiliation du bail et d'expulsion sont de la compétence du juge des référés et non du juge de fond ;

Mais attendu que la résiliation du bail commercial est prononcée par jugement. Par conséquent, la résiliation et l'expulsion qui s'ensuivent relèvent non pas de la compétence du juge des référés qui statue par ordonnance, mais celle du juge de fond (Côte d'Ivoire, ch. jud. form. civ. & com., Arr. n°263, 1<sup>er</sup> avr.2010, aff Société Africaine d'Echanges commerciaux) ;

Que toutes les jurisprudences évoquées par le requis ne font pas de la présente matière une compétence exclusive du juge des référés mais plutôt donnent une faculté, dans certaines conditions, à celui-ci de connaître de la résiliation et de l'expulsion en matière du bail à usage professionnel ;

Que donc, c'est à tort que le requis soulève l'incompétence de la juridiction de fond ;

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 demande de 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 Moustapha Tagda et l'expulsion de ce dernier des locaux pour défaut de paiement des loyers de plus de 26 mois ;

Attendu qu'en l'espèce les parties ont fixé les frais du loyer à un million 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 locataire a accumulés vingt-six mois (26) d'arriérés de loyers et par conséquent a manqué à son obligation contractuelle de paiement des loyers à terme échus ;

Qu'il a été sommé de payer les loyers échus ou à défaut de quitter les lieux tel qu'il résulte du contenu de la sommation de payer en date du 19 Mai 2022 ;

Que malgré cette sommation de payer, il ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Attendu que le bailleur n'est donc pas fondé à solliciter la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion du preneur des lieux sans aucune mise en demeure ;

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.

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 » ;

Qu'en l'espèce, le bailleur a servi au locataire une sommation de payer au lieu d'une mise en demeure tout en soutenant qu'il s'agit d'une mise en demeure ;

Que dans tous les cas, l'acte servi n'est pas conforme au contenu de l'article 133 précité puisqu'il n'indique pas avec précision l'avertissement qu'à défaut de réponse dans un délai d'un mois, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ;

Qu'or, ces mentions sont prescrites à peine de nullité et dès lors, il s'ensuit que la prétendue mise en demeure servie est nulle ;

Qu'il y a lieu par conséquent de débouter Monsieur SAMBO Boubacar de sa demande principale et de toutes ses demandes subséquentes comme étant mal fondées en 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 Monsieur SAMBO Boubacar 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 ;**

- **Se déclare compétent ;**
- **Déclare recevable l'action de Monsieur SAMBO Boubacar en la forme ;**
- **Au fond, constate que la mise en demeure servie au preneur ne respecte pas les conditions de l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général ;**
- **Déboute Monsieur SAMBO Boubacar de sa demande en résiliation et d'expulsion comme étant mal fondée ;**
- **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