

JUGEMENT N°215
du 27/12/2023

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

BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

AFFAIRE

**MARIAMA SIDDO
MAMOUDOU**

(Me DADI TOUKOULE)

C/

**FONDATEUR ECOLE CSP
RACINE DU SAVOIR**

DECISION

Constate que l'acte valant mise en demeure servi au fondateur de l'Ecole CSP RACINE DU SAVOIR ne respecte pas les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général ;

Déclare par conséquent Madame Mariama Siddo Mamoudou irrecevable en son action en résiliation de bail et d'expulsion du preneur ;

La condamne en outre aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt-sept décembre deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence de 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

MARIAMA SIDDO MAMOUDOU, de nationalité nigérienne, étudiante, née en 1982, Tél.: 90.38.65.45 assisté de Maître DADI TOUKOULE, Avocat à la Cour, Tél.: 97.13.98.67, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demanderesse,
D'une part,

ET

FONDATEUR DE L'ECOLE CSP RACINE DU SAVOIR, demeurant à Niamey, Tél.: 91.95.10.10;

Défendeur,
D'autre part.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 20 septembre 2023, Madame Mariama Siddo Mamoudou a fait assigner le fondateur de l'Ecole CSP RACINE DU SAVOIR devant ce tribunal en résiliation du contrat de bail suivi de son expulsion et de tout occupant de son chef sous huitaine, avec exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant tout enregistrement, en sus des entiers dépens.

A l'appui, elle expose que le fondateur de l'Ecole CSP occupe son immeuble pour abriter une école dont il est le responsable ; le contrat de bail a été conclu pour un loyer mensuel de 350.000 F CFA.

Elle indique que malgré les stipulations contractuelles, ladite école s'abstient de s'acquitter des ses charges locatives, et le cumul de ses arriérés devient de plus en plus important ; à la date du 6 juin 2023, elle devait des impayés d'un montant de 950.000 F CFA correspondant à 3 mois de loyers ; ce montant est passé depuis à la somme de 2.350.000 F CFA.

Elle ajoute que cette situation lui cause d'importants préjudices ; étant veuve elle ne comptait que sur ces loyers pour subvenir aux besoins de sa famille.

Elle fait constater que l'Ecole CSP refuse d'honorer son obligation de payer le loyer, en violation de son obligation principale telle qu'elle découle du contrat ; et ce refus de payer le loyer entraîne de facto la rupture dudit contrat.

Elle invoque à l'appui de ses demandes les dispositions des articles 544 du Code civil, 112 et 113 de l'Acte uniforme portant droit commercial général.

DISCUSSION

EN LA FORME

Le fondateur de l'Ecole CSP RACINE DU SAVOIR a été assigné aux bureaux de ladite école, par son gardien le nommé Hamidou Mohamed ; il n'a pas cependant ni conclu ni comparu à l'audience, il y a lieu néanmoins de statuer par jugement contradictoire.

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, à peine de nullité ;

Il ressort en l'espèce des pièces du dossier que l'acte tenant lieu de mise en demeure, intitulé sommation de déguerpir, en date du 26 juin 2023 n'est pas conforme aux dispositions susvisées ; en effet, il n'y est pas mentionné l'information donnée au destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ; au contraire, ledit acte fait sommation au défendeur de déguerpir des lieux sous huitaine pour tout délai à compter de sa réception ;

Il s'ensuit que l'acte de mise en demeure nul est sensé ne pas exister ; par conséquent Madame Mariama Siddo Mamoudou sera déclarée irrecevable en son action en résiliation et d'expulsion.

Enfin, la susnommée, qui a succombé à l'instance, sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

- **Constate que l'acte valant mise en demeure servi au fondateur de l'Ecole CSP RACINE DU SAVOIR ne respecte pas les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général ;**
- **Déclare par conséquent Madame Mariama Siddo Mamoudou irrecevable en son action en résiliation de bail et d'expulsion du preneur ;**
- **La condamne en outre aux dépens.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé devant la chambre commerciale spécialisée par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente décision a été signée, après lecture, par :

Le Président
greffière

La