

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N° 217 du 02/12/2025**

**AFFAIRE :
MONSIEUR
KARIM ADAMOU**

**C/
LA SOCIETE
DELSOU SARL
(SCP
LOWCONSULT)**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 NOVEMBRE 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Quatre Novembre deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH ABDOURAHAMANE**, Président du Tribunal, en présence de Messieurs **SAHABI YAGI ET MAIMOUNA IDI MALLE**, **Membres**; avec l'assistance de Maître **Mme ABDOULAYE BALIRA**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

MONSIEUR KARIM ADAMOU OUMAROU, né vers 1988 à Fafa/Gao/Mali, agent d'affaire à la résidence de Niamey, NIF : 116641/P, ayant son cabinet sis Niamey quartier Niamey 2000, cel : 99 79 09 79/ 90 79 09 79 ;

**DEMANDEUR
D'UNE PART**

ET

LA SOCIETE DELSOU SARL, ayant son siège social à Niamey, NIF : 26946/S, RCCM/ NI/NIA/2026/B/2010, représentée par son Directeur Général Monsieur **ALI SOUMANA ABDELRAHAMENE ANNAN** demeurant à Niamey quartier Niamey 2000.

**DEFENDEUR
D'AUTRE PART**

FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 07 Juillet 2025, Mr KARIM ADAMOU Oumarou attrait La Société DELSOU SARL devant le tribunal de céans à l'effet :

- D'y venir la Société DELSOU SARL, représentée par son gérant ;
- Entendre le tribunal prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;
- Condamner la société DELSOU SARL à payer au requérant la somme de 2 050 000 F CFA représentant les arriérés des loyers ;
- Condamner la Société DELSOU SARL au paiement de la somme de 2 000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;
- La condamner en outre à quitter les lieux et à reprendre la peinture tel que convenu dans le contrat ;
- Condamner enfin, la Société DELSOU SARL aux dépens ;

Elle exposait à l'appui de sa demande que suivant contrat de bail à usage professionnel conclu en date du 16 mars 2023, entre Mr KARIM ADMAMOU Ouarmou et la société DELSOU SARL, il est convenu un loyer mensuel de 300 000 F CFA pour les premiers 6 mois et de 350 000 F CFA pour le reste du contrat ;

Qu'une avance de 900 000 F CFA a été versée à dont deux mois au titre de caution et un mois à titre de loyer ;

Qu'après quelques mois de location, la société DELSOU SARL ne respectait plus ses engagements de paiement du loyer à terme échu ;

Qu'après une lettre et une mise en demeure en date du 26/06/2024, afin de régler ses arriérés des loyers et de quitter les lieux dans un délai d'un mois ; la société DELSOU SARL ne s'est pas acquittée de ses arriérés des loyers ;

Qu'enfin, elle sollicitait un délai de grâce jusqu'au 30/07/2024 et émettait un chèque de 1 050 000 F CFA alors même qu'elle n'a aucune provision sur son compte bancaire ;

Qu'elle a encore promis de régulariser sa situation fin octobre et faire des avances des paiements ;

Qu'ayant constaté sa mauvaise foi, le bailleur a fait une demande de compensation des loyers échus avec les frais d'inscription de ses enfants au sein de l'Etablissement du requis ;

Que lors du rapprochement des différents versements, la requise a voulu frauduleusement comptabiliser des paiements pour des mois non advenus et qu'au lieu de payer ses arriérés, la requise se permettait d'acheter un local contigu aux fins d'extension ;

Qu'après entente, un état de leur situation a été établi le 28/04/2025 et signé par la société DELSOU SARL, aux termes duquel la requise doit 1 400 000 F CFA au bailleur ;

Que depuis lors, elle continue à occuper les lieux en les dégradants et sans régulariser ses paiements des loyers ;

Qu'en application des articles 1134, 1142 et 1147 du code civil, le requérant demande au tribunal de condamner la requise à lui payer les arriérés de loyers s'élevant à la somme de 2 050 000 F CFA et 2 000 000 à titre des dommages et intérêts ;

En défense, la société DELSOU SALR assistée de la SCPA LAW CONSULT soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'action au motif d'une part, le contrat prévoit en cas de litige, une procédure de règlement amiable avant toute saisine du tribunal qu'or, en l'espèce, elle soutient que cette phase de règlement amiable n'a jamais été tenté par le requérant avant d'introduire la présente instance ;

D'autre part, le requise soutient que le demandeur n'est pas le propriétaire de l'immeuble tel qu'il résulte de la mise en demeure en date du 26/06/2024 versée au dossier de la procédure ;

Qu'il a introduit la présente action en son nom propre et sans mandat du propriétaire;

Qu'en application des articles 13 du code de procédure civile, la société DELSOU SARL demande au tribunal de faire droit à sa demande ;

Au subsidiaire et au fond, demande au tribunal de surseoir à statuer au motif qu'une procédure pénale pour des faits d'abus de confiance est en cours au tribunal d'arrondissement communal Niamey IV, sur plainte du DG de la société DELSOU SARL contre le requérant et porte sur le détournement des fonds que la requise versait pour le compte du propriétaire du local ;

Que la société DELASOU SARL soutient que cette procédure a un lien avec celle au pénal au motif qu'elle porte sur les frais des loyers qu'elle a versé et dont la décision au pénal aura sans doute des répercussions sur la présente instance ;

Qu'en application de l'article 4 du code de procédure pénale, elle sollicite un sursis à statuer jusqu'à l'intervention d'une décision au pénal ;

Très subsidiairement au fond, la requise sollicite le rejet de toutes les demandes du requérant au motif qu'il ressort des reçus de versement que le requérant lui a délivré qu'elle lui a versé au totale 7 959 000 F CFA qui correspondant au loyer intégral des 25 mois qu'elle a fait dans le local et que le requérant lui doit même 15 100 F CFA après déduction et ce, sans compter la demande de compensation et la somme de 300 000 F CFA qu'elle lui a versé le 03/07/2023 (pièce n°65) ;

Qu'en effet, la demande des frais de compensation pour la scolarité des enfants sollicités par le requérant étant de 310 000 F CFA et que ces deux montants couvrent les loyers de mai et juin 2025 et la requise ne doit que la somme de 40 000 F CFA ;

Qu'elle demande au tribunal de rejeter la demande du requérant portant sur les dommages et intérêts, sur son exclusion et celle relative à la reprise de la peinture comme étant mal fondée parce qu'elle ne se repose sur aucune disposition et qu'il ne démontre pas le préjudice qu'il a subi conformément à l'article 21, 24 et 1315 du code civil ;

Reconventionnellement, la société DELSOU SARL demande au tribunal de condamner le requérant à lui payer la somme de 2 000 000 F CFA pour toutes cause de préjudice confondus en application de l'article 15 du code de procédure civile au motif qu'il l'attire à tort devant les juridictions en l'obligeant à constituer un avocat pour sa défense, sans respecter le précable du règlement amiable et sans qualité ;

En réplique, le requérant conclut au rejet de l'exception d'irrecevabilité au motif que c'est avec lui que la société DELSOU SARL a signé le contrat et c'est à lui qu'elle versait les loyers et qu'en vertu de l'article 1134 du code civil, elle est tenu de respecter le contrat qui les lie et qui tient lieu de loi entre eux ;

Qu'il demande au tribunal de faire droit à sa demande en application de l'article 12 du code de procédure civile au motif qu'il a un intérêt à agir dans cette action ;

Qu'en outre, le requérant sollicite le rejet de la demande de sursis à statuer en soutenant que sa demande est fondée en droit au motif que le montant des arriérés qu'il réclame est bien justifié ;

Qu'enfin, il demande le rejet de la demande reconventionnelle au motif sa demande n'est pas abusive et que la requise lui doit des loyers malgré qu'elle a comptabilisé doublement et triplement des reçus pour soutenir qu'elle ne doit rien au requis ;

Motifs de la décision

En la forme

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 les parties ont été représentées à l'audience du 12/11/2025 par leurs conseils respectifs ; Qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

Sur l'irrecevabilité de la demande

Attendu que la société DELSOU SARL demande au Tribunal de déclarer Mr KARIM ADMOU Oumarou irrecevable en son action pour défaut de qualité ;

Qu'elle soutient d'une part que le contrat prévoit en cas de litige, une procédure de règlement amiable avant toute saisine du tribunal et d'autre part, que le demandeur n'est pas le propriétaire de l'immeuble tel qu'il résulte de la mise en demeure en date du 26/06/2024 versée au dossier de la procédure ; qu'il a introduit la présente action en son nom propre et sans mandat du propriétaire ;

Attendu qu'il résulte de l'article 13 du code de procédure civile : « Est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir » ;

Qu'en outre, aux termes de l'article 139 du code de procédure civile : « Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, l'expiration d'un délai préfix, la chose jugée » ;

Qu'en l'espèce, il importe de relever qu'il ressort clairement des pièces versées au dossier de la procédure une mise en demeure en date du 26/06/2024 aux termes de laquelle, c'est à la requête Maître KARIM ADAMOU Oumarou, représentant de MOUMOUNI Goundoura Abdou, propriétaire de la maison que l'huissier servait ladite mise en demeure à la société DELASOU SARL ; ce qui démontre clairement que le véritable propriétaire de la maison à cette date est Mr MOUMOUNI Goundoura Abdou et non le demandeur Me KARIM ADAMOU Ouamarou ;

Que dès lors, il ne peut sans aucun mandat du propriétaire assigner la requise en paiement même si c'est avec lui qu'elle a signé le contrat, dès lors qu'il ressort de la mise en demeure que la maison ne lui appartient plus ;

Que le fait que des versements des loyers se faisaient entre ses mains ne lui donnent pas un droit d'agir au motif qu'il n'a pas qualité du propriétaire du local ;

Qu'il ne peut agir que sur mandat ce celui-ci ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y lieu de déclarer le demandeur irrecevable en son action pour défaut de qualité ;

Sur la demande reconventionnelle de la société DELSOU SARL

Attendu reconventionnellement, la société DELSOU SARL demande au tribunal de condamner le requérant à lui payer la somme de 2 000 000 F CFA pour toutes cause de préjudice confondus en application de l'article 15 du code de procédure civile au motif qu'il l'attire à tort devant les juridictions en l'obligeant à constituer un avocat pour sa défense, sans respecter le précable du règlement amiable et sans qualité ;

Mais attendu qu'elle n'a pas prouvé avoir dépensé les deux millions et qu'elle soutient surtout qu'une procédure pénale est en cours contre le demandeur pour abus de confiance ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande reconventionnelle comme étant mal fondée ;

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 le demandeur 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 de toutes les parties, en matière commerciale en premier et dernier ressort ;

- Déclare irrecevable l'action de Maître KARIM ADAMOU Oumarou pour défaut de qualité ;**
- Rejette la demande reconventionnelle de la société DELSOU SARL**
- Condamne le demandeur aux entiers 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 en audience publique le jour, mois et an que dessus.

Le Président

La greffière