

**JUGEMENT N° 218
du 27 décembre 2023**

**BAIL A USAGE
PROFESSIONNEL**

AFFAIRE :

SOULEY TAMIROU

(SCPA IMS)

C/

ENTRE :

SOCIETE PROXIFINA NIGER SA

SOULEY TAMIROU, Né le 01/01/1982 à Filingué, de nationalité Nigérienne, commerçant demeurant à Niamey, assisté de la SCPA IMS, société civile professionnelle d'avocats, ayant son siège social à Niamey (Rép. Du Niger), Rue KK37, porte 128, BP :11.457 Niamey Niger

**Demandeur
D'une part,**

ET

LA SOCIETE PROXIFINA NIGER SA, ayant son siège social à Niamey, quartier liberté, rue arbre du Ténéré, tel :20.73.65.65, BP 11189, représenté par son Directeur General ;

**Défenderesse
D'autre part**

LE TRIBUNAL

Suivant assignation avec communication des pièces en date du 20 septembre 2023, monsieur Souley Taminou, assisté de la SCPA IMS, avocats associés, saisissait le tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière commerciale à l'effet de :

EN LA FORME

- Y venir la société PROXIFINA Niger SA pour s'entendre ;
- Déclarer recevable la requête en la forme ;

AU FOND :

- Constater que la société PROXIFINA Niger SA est locataire de l'immeuble R+2 sis à Niamey, objet de la parcelle F1 de l'ilot D lot 3 du lotissement Kabé Koira, abritant son siège, moyennant un loyer mensuel de SEPT CENT MILLE (700.000) FCFA ;
- Constater que depuis plus d'un an le bail liant la société PROXIFINA Niger SA au requérant est arrivé à terme ;
- Constater en outre que la société PROXIFINA Niger SA refuse malgré tout de libérer l'immeuble ;
- Constater dire et juger que la présence de la société PROXIFINA Niger SA de l'immeuble du requérant constitue une violation du contrat de bail la liant au sieur Souley Tamirou ;
- Ordonner la résiliation du contrat de bail entre le sieur Souley Tamirou et la société PROXIFINA Niger SA ;
- Ordonner l'expulsion de la société PROXIFINA Niger SA de l'immeuble R+2 sis à Niamey, objet de la parcelle F1 de l'ilot D lot 3 du lotissement Kabé Koira, appartenant au requérant ;
- Condamner par conséquent la société PROXIFINA Niger SA à payer au sieur Souley Tamirou le montant des arriérés échus s'élevant à 30.800.000fcfa ;
- Condamner en outre la société PROXIFINA Niger SA à payer au sieur Souley Tamirou la somme de 10.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement et nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la société PROXIFINA Niger SA aux entiers dépens ;

FAITS

Souley TAMIROU est lié à la société PROXIFINA Niger SA par un contrat de bail dont le montant du loyer mensuel s'élève à 700.000fcfa.

Le paiement dudit loyer s'effectuait par versement sur un compte d'épargne n°25121100P010004901 ouvert au nom du requérant dans les livres de la société PROXIFINA Niger SA.

La société PROXIFINA Niger SA avait accumulé des arriérés de loyers et continuait à occuper les lieux.

Face à cette situation, Souley Tamirou décida de saisir le tribunal de céans.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Le conseil du requérant sollicite du tribunal de procéder à la résiliation du contrat et d'ordonner l'expulsion de la société PROXIFINA Niger SA, après constat de la qualité de locataire de la société PROXIFINA ;

Qu'il soutienne que la société PROXIFINA Niger SA est locataire d'un immeuble R+2 sis à Niamey appartenant au requérant ; que cette dernière avait accumulé 30.800.000fcfa de loyers et continuait à occuper les lieux malgré l'arrivé à terme du contrat de bail ;

Qu'il ajoute que conformément à la jurisprudence, le bail commercial est résilié par jugement ; et qu'en application de l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, le bail entre le requérant et la société PROXIFINA Niger SA mérite résiliation ;

Qu'il poursuive en sollicitant la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 30.800.000fcfa à titre d'arriérés de loyers et 10.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il explique que conformément aux clauses contractuelles, la société PROXIFINA Niger SA à manquer à ses obligations en cessant de payer le loyer depuis avril 2022 et en refusant de quitter les lieux malgré l'arrivé à terme du contrat ; que cette situation lui a occasionné des préjudices, devant être réparés conformément à l'article 1147 du code civil ;

La société PROXIFINA étant assignée à Mairie, n'a pas pu faire valoir ses moyens ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que le requérant a été représenté à l'audience par son conseil ; qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard ;

Attendu que la société PROXIFINA Niger SA n'a pas reçu communication des pièces, ni être informée de l'instance ; qu'en outre elle a été citée à mairie ; qu'il convient de statuer par défaut à son égard ;

Attendu qu'il y lieu de déclarer recevable l'action du sieur SOULEY TAMIROU ;

AU FOND

SUR LA QUALITE DE LOCATAIRE DE LA SOCIETE PROXIFINA NIGER SA

Attendu que le conseil du requérant sollicite du tribunal de constater que la défenderesse est locataire de l'immeuble R+2 de l'immeuble sis à Niamey, objet de la parcelle F1 de l'ilot D lot 3 du lotissement Kabé Koira ;

Attendu que l'article 103 de l'acte uniforme sur le droit commerciale général dispose « 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 , 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'il ne résulte pas des pièces du dossier le contrat de bail, malgré que le tribunal ait demandé la production du contrat de bail cité dans l'assignation ;

Que néanmoins il est versé au dossier de la procédure des relevés du compte n°251121100PO10004901 ainsi que des reçus faisant état des versements de loyer mensuel de 700.000f FCFA par la société PROXIFINA au profit du sieur SOULEY TAMIROU ;

Qu'il résulte de l'article précité que le contrat de bail peut être verbal ;

Que de ce qui précède il y a lieu de constater que la société PROXIFINA est locataire de l'immeuble R+2 de la parcelle F1 de l'ilot D lot 3 du lotissement kabé_koira ;

SUR L'ARRIVEE A TERME DU BAIL

Attendu que le conseil de SOULEY TAMIROU sollicite du tribunal de constater l'arrivée à terme du contrat de bail entre les parties ;

Qu'il soutienne que depuis plus d'une année le bail liant la société PROXIFINA NIGER SA et le requérant est arrivé à échéance ;

Attendu qu'il résulte de l'article 104 alinéa 3 et 4 de l'acte uniforme sur le droit commercial général « A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.

Le bail prend effet à compter de la signature du contrat, sauf convention contraire des parties » ;

Que conformément à l'article 24 du code de procédure civil « il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention » ;

Attendu qu'il n'est pas versé au dossier de la procédure le contrat de bail liant les parties malgré la demande du tribunal ;

Qu'il est sans conteste que la défenderesse est locataire de l'immeuble appartenant un requérant ; qu'au défaut de preuve d'un contrat écrit, les parties sont liées par un contrat verbal ;

Qu'en application de l'alinéa 3 de l'article 104 de l'AUDCG, ce contrat est réputé à durée indéterminée ; que par conséquent le requérant est mal fondé à évoquer un terme ; qu'il convient de rejeter sa demande ;

SUR LE REFUS DE LIBERER L'IMMEUBLE ET LA VIOLATION DU CONTRAT DE BAIL

Attendu que le requérant sollicite de constater que son locataire refuse de libérer les lieux et que ce dernier a violé les termes du contrat ;

Attendu qu'il résulte de l'article 104 alinéa 3 de l'acte uniforme sur le droit commercial général que le contrat de bail non écrit est réputé à durée indéterminée ;

Que précédemment il a été démontré que le contrat entre les parties est verbal pour défaut de preuve d'un contrat écrit ;

Que dans ces conditions la défenderesse ne peut libérer les lieux à défaut de terme ;

Qu'en outre conformément à l'article 24 du code de procédure civile, le requérant n'apporte pas la preuve d'une violation des clauses du contrat ; qu'il convient dès lors de le débouter de cette demande ;

SUR LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL ET L'EXPULSION DE LA SOCIETE PROXIFINA NIGER SA

Attendu qu'il est demandé au tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse de l'immeuble en location ;

Attendu que l'article 133 alinéa 2 de l'AUDCG dispose « 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 » ;

Attendu qu'il ne figure pas dans les pièces du dossier une mise en demeure du requérant à l'encontre de la société PROXIFINA, lui rappelant la ou les clauses violées ;

Qu'au regard de l'article précité, la mise en demeure est une obligation procédurale avant toute résiliation judiciaire ;

Qu'en l'absence de cette pièce il y a lieu de rejeter la demande de résiliation judiciaire et conséquemment l'expulsion de la défenderesse ;

SUR LE PAIEMENT DE LA SOMME DE 30.800.000FCFA A TITRE DE LOYERS ECHUS

Attendu que le requérant sollicite la condamnation de la société PROXIFINA NIGER SA à lui payer 30.800.00fcfa à titre de loyers échus ;

Qu'il soutienne que depuis avril 2022, la défenderesse avait commencé à accumuler des arriérés de loyers s'élevant à la somme réclamée ;

Attendu que le conseil du requérant a versé au dossier des reçus et relevé de compte ;

Que le relevé de compte n° 251121100P010004901 imprimé le 16/09/2022 fait état de paiement de loyer de 700.000fcfa de février 2022 à septembre 2022 ;

Que contrairement aux allégations du requérant, il ressort de ce relevé que les loyers ont continué à être payés jusqu'en septembre 2022 ; que l'assignation a été introduite en septembre 2023 ;

Qu'au regard de ce qui précède le requérant ne prouve pas exactement les nombres de mois d'arriérés de loyers dus ; qu'il convienne de le débouter de sa demande pour faute de détermination des mois échus sans paiement ;

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Attendu que le requérant sollicite la condamnation de PROXIFINA NGER SA au paiement de la somme de 10.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que ce dernier ne prouve pas la violation des termes du contrat de bail ni le nombre de mois des loyers échus ; qu'il ne démontre pas le préjudice subi ; qu'il convient de le débouter de sa demande, conformément à l'article 24 du code de procédure civile ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que le requérant sollicite l'exécution de la décision sur minute et avant enregistrement et nonobstant toute voie de recours ;

Attendu que le requérant a été débouté de ses demandes ; qu'il convienne de n'y faire droit à cette demande ;

SUR LES DEPENS

Attendu qu'il résulte de l'article 391 du code de procédure civile que la partie qui a succombé est condamnée aux dépens ;

Attendu que le requérant a succombé à la présence instance ; qu'il convienne de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

**Statuant publiquement contradictoirement à l'égard de SOULEY TAMIROU,
par défaut à l'égard de la société PROXIFINA, en matière commerciale, en
premier et dernier ressort :**

EN LA FORME :

- **Reçoit l'action du sieur SOULEY TAMIROU, régulière ;**

AU FOND

- **Le déboute de ses demandes comme étant mal fondées ;**
- **Le condamne aux dépens ;**

Avis du droit d'opposition et/ou de pourvoi : huit (08) jours à compter de la signification au greffe du tribunal de commerce de céans et un (01) mois devant la cour de cassation à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LE GREFFIER