

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

JUGEMENT  
COMMERCIAL

N° 231 du  
24/12/2025

AFFAIRE :

AYANT DROITS  
FEUE HAISSA  
DJIBO

C/

ABDOUL HUSSEIN  
JOMAA

ENTRE

**AYANTS DROITS FEUE HAISSA DJIBO** : représentée par Madame NAFISSATOU Adamou Soumana, née le 03/02/1976 à Agadez, agronome de nationalité nigérienne, domicilié à Niamey au quartier Terminus, tél : 90 11 27 24 ;

DEMANDEURS

D'UNE PART

ET

**ABDOUL HUSSEIN JOMAA**, né le 22/10/1982 à KFARKELA/Liban, de nationalité libanaise, promoteur de la société GEM CAR, résidant au quartier terminus de Niamey, tél : 98 77 98 98 ;

DEFENDEUR  
D'AUTRE PART

## **FATIS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DE PARTIES :**

Par exploit d'huissier en date 16 Octobre 2025, les Ayants droit Feue HAISSA Djibo, représentée par madame Nafissatou ADAMOU SOUMANA, mandataire de la succession, ont attrait Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA devant le tribunal de céans à l'effet de :

- Y venir Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA promoteur de la société GEM CAR à Niamey ;
- Dire que son action est recevable et fondée ;
- Résilier le contrat de bail entre Dame ADAMOU Haissa Djibo et Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA ;
- Ordonner son expulsion ;
- Constater, Dire et juger que le requis observe un arriéré de 19 mois soit un montant total de 7 125 000 F CFA ;
- Le condamner à lui payer la somme de trois millions à titre des dommages et intérêts ;
- Le condamner en outre aux dépens ;

Les requérants exposaient à l'appui de leur demande que le 1<sup>er</sup> Mars 2020, ils ont donné en bail un terrain de 400 M2 sis au quartier plateau à Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA moyennant un loyer mensuel de 375 000 F CFA payable chaque deux mois ;

Qu'à ce jour, le requis a accumulé des arriérés de loyers de 19 mois s'élevant à la somme de 7 125 000 F CFA ;

Que le 07/04/2025, les requérants lui ont fait signer une reconnaissance de dette de 5 300 000 F CFA et s'engageait à payer ce montant le 15/04/2025 mais sans honorer cet engagement ;

Qu'une mise en demeure lui a été servie le 20/08/2025 mais elle est restée infructueuse ;

Qu'il a envoyé un projet de paiement par voie d'huissier mais sans l'honorer ;

Qu'en application de l'article 1134 du code civil et de l'article 3 de leur contrat aux termes duquel : « en cas de cumul d'arriérés de six mois, la bailleuse se verra dans l'obligation systématique d'interrompre le contrat de bail et ne sera en aucun cas tenue de rembourser les investissements fait sur ledit terrain par le locataire », les requérants demandent au tribunal de faire droit à leur demande ;

En défense, Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA, soulève l'incompétence du tribunal de céans au motif que l'article 3 précité du contrat qui prévoit une résiliation automatique, consacre une clause de résolution de plein droit et qu'en application de

l'article 133 de l'AUDCG in fine, seul le juge des référés est compétent pour constater la résiliation de plein droit et que le juge du fond saisi doit se déclarer incompétent ;

Qu'en plus, le requis conclut à la nullité de l'assignation pour non-respect du délai de comparution au motif qu'il a été assigné le 16 Octobre 2025 pour comparaître le 21 Octobre 2025 soit dans un délai de 04 Jours alors qu'en vertu de l'article 438 du code de procédure civile, l'assignation doit être délivrée au moins 08 jours avant l'audience ;

Qu'il précise que ce délai ne lui a pas permis de préparer utilement sa défense et réunir les moyens pour consulter son avocat ;

Qu'il a aussi suspendu ses activités pour se présenter à l'audience au détriment de ces engagements contractuels avec clients et que ce préjudice doit conduire à la nullité de l'assignation ;

Qu'en outre, il sollicite l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité en application de l'article 137, au motif que la nommée NAFISSATOU Adamou Soumana n'a pas versé au dossier un Procès-verbal de conseil de famille ni aucune décision l'investissant du pouvoir de représenter les ayants droit Feue HAISSA Adamou Djibo en justice ;

Qu'aussi, selon le requis, le contrat étant conclu avec la nommée HAISSA Djibo, ses ayants ne peuvent qu'agir directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire successoral ou par une personne agissant en vertu d'un pouvoir spéciale et non par la nommée NAFISSATOU Adamou qui ne justifie d'aucune de ces conditions et qu'en application des articles 141 et 139 du code de procédure civile, il sollicite l'irrecevabilité de l'action de celle-ci ;

Qu'ensuite, le requis demande l'irrecevabilité de la demande des dommages et intérêts au motif que la nommée NAFISSATOU Adamou n'a pas qualité pour les demander puisqu'elle ne plaide ni par mandat ni par procuration ;

Qu'elle soulève encore l'irrecevabilité de l'action pour non-respect de la procédure de résiliation et d'expulsion au motif que la mise en demeure a été servie à une société GEM car représentée par Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA alors que ce dernier exploite une entreprise individuelle dont la personnalité juridique se confond à la sienne, de sorte que toute notification doit lui être faite directement et non au non d'une entreprise imaginaire qui n'existe pas ;

Que le requis ajoute au soutien de son exception d'irrecevabilité qu'il y a défaut de mise en demeure adressée par une personne ayant qualité au motif que la mise en demeure qui lui a été délaissée a été dressée à la requête des ayants droit HAISSA DJIBO, représentés par un certain MOUSTAPHA Kiari dont l'identité, la qualité, et les pouvoirs n'ont pas été établis en lieu et place de la nommée NAFISSATOU Adamou ;

Que par ailleurs, le requis ajoute au titre de ces exceptions, l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure régulière et conforme à l'article 133 au motif d'une part, que la mise en demeure :

- A visé la loi sur les baux à usage d'habitation,
- Qu'il lui a été accordé un délai de 8 jours pour régulariser sa situation au lieu d'un mois,
- Qu'il n'a pas été mentionné les clauses du contrat violées,
- La mise en demeure a été adressé à une société et non au requis,
- Elle a été servie à la requête d'une personne dépourvue de qualité d'agir ;

Qu'il invoque à l'appui plusieurs jurisprudences pour corroborer son exception ;

Qu'au fond, le requis conclut au rejet des prétentions des requérants pour les motifs précités et conséquemment, le rejet de la demande des dommages et intérêts et la réfaction d'un mois de loyer pour la fermeture illicite du local par les requérants en le privant de la jouissance paisible des lieux loués ;

Qu'il demande au tribunal de réajuster le loyer et de dire qu'il n'est redevable que de 18 mois de loyers et non 19 tel que soutenu par les requérants ;

Qu'enfin, il sollicite un délai de grâce en application de l'article 396 du code de procédure civile et 39 de l'AUDCG au regard de sa bonne foi et de la situation difficile résultant des évènements du 26 Juillet 2023 ayant entraîné le départ de sa clientèle constituée en grande partie des ONG ;

Reconvocationnellement, il réclame la somme 40 000 000 F CFA pour la fermeture illicite du local par les requérants en le privant de la jouissance paisible des lieux loués pendant un mois ;

En réplique, les requérants demandent au tribunal de rejeter les exceptions de nullités et d'irrecevabilité soulevées par le requis comme étant mal fondées et de constater que le requis n'a apporté aucune preuve de la fermeture de son local ; qu'en conséquence, ils concluent au rejet de sa demande reconventionnelle ;

Le requis n'a pas dupliqué ; le dossier a été clôturé et renvoyé à l'audience du 03/12/2025, où il a été retenu et mis en délibéré au 24/12/2025 ;

### **Motifs de la décision**

#### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

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 qu'en l'espèce, les parties ont conclu par le jeu d'échange d'écritures et pièces ; qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

### **Sur la compétence du tribunal de céans**

Attendu que le requis soulève l'incompétence du tribunal de céans au motif que l'article 3 précité du contrat qui prévoit une résiliation automatique, consacre une clause de résolution de plein droit et qu'en application de l'article 133 de l'AUDCG in fine, seul le juge des référés est compétent pour constater la résiliation de plein droit et que le juge du fond saisi doit se déclarer incompétent ;

Attendu 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 » ;

Qu'en outre, il résulte de l'article 133 de l'AUDCG 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.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Qu'or, aux termes de l'article 134 du même Acte uniforme : « *Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent Acte uniforme.* » ;

Que les dispositions de l'article 134 de l'AUDCG ci-dessus viennent préciser le caractère obligatoire, impératif et d'ordre public des dispositions de l'article 133 ;

Que ce caractère impératif justifie que les parties ne peuvent convenir d'une autre forme de résiliation, fit-elle stipulée dans le contrat car, la volonté des parties ne saurait évincer les dispositions d'ordre public de la loi communautaire ;

Qu'ainsi, aucune stipulation contraire du contrat de bail ne peut permettre de déroger au respect des prescriptions de l'article 133 susvisé en stipulant une résiliation du bail à usage professionnel en dehors de la voie judiciaire ;

Que la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée doit donc nécessairement se faire par voie judiciaire conformément aux dispositions d'ordre public des articles 133 et 134 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Qu'en l'espèce, l'article 3 dont le défendeur invoque pour conclure à l'incompétence du tribunal de céans prévoit une clause de résiliation automatique et non pas la saisine du juge des référés ;

Qu'or, la résiliation du contrat de bail commercial relève de la compétence du juge. Par conséquent, les clauses de résolution de plein droit sont dépourvues d'effet automatique (CA CAMEROUN, Arr. n°124/De, 19 mars 2004, aff. Le groupe, SOCOPAC/FOMUP C/LA SCI des frères réunis) ;

Qu'ainsi, l'article 3 du contrat qui a accordé la possibilité de rompre le contrat de plein droit est inopérant au regard de l'article 133 qui relève du droit communautaire ;

Que d'ailleurs, sauf si les Actes uniformes ont eux-mêmes désigné les juridictions compétentes pour statuer sur les différends nés de leur application, la détermination de la « juridiction compétente » relève du droit interne de chaque Etat Partie. La périphrase « à bref délai » contenue dans l'article 133 de l'AUDCG, en son alinéa 3, ne renvoie pas *ipso facto* à la notion de référé. La juridiction présidentielle peut statuer « en la forme des référés » ou « comme en matière de référé » sans être pour autant juge des référés mais bien en tant que juge du fond, en abrégeant les délais habituels de citation. En interprétant l'article 133 comme elle l'a fait, compte tenu de la complexité du litige, la cour d'appel qui a annulé l'ordonnance rendue par le président du tribunal de commerce de Pointe-Noire, s'est déclarée incompétente et a renvoyé les parties à mieux se pourvoir n'a en rien violé l'article 133 précité. (Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) Arrêt du 12/11/2015) ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de se déclarer compétent ;

### **Sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure conforme à l'article 133 de l'AUDCG**

Attendu qu'il résulte de l'article 133 de l'AUDCG 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.*

*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

Qu'en l'espèce, il en ressort que la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée est soumise au respect des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG ;

Qu'ainsi, la résiliation du bail à usage professionnel à durée déterminée ne peut intervenir qu'en cas de violation des clauses et conditions du contrat et par une décision de justice la prononçant ou la constatant ;

Qu'il ressort de cette disposition que la mise en demeure constitue une condition préalable pour la recevabilité de l'action en résiliation et en expulsion, et qu'à défaut du respect de cette mise en demeure, l'action introduite dans ces conditions doit être déclarée irrecevable ;

Attendu qu'il est constant qu'à travers son assignation, les ayants droit HAISSA Djibo sollicitent du tribunal de céans, la résiliation du bail à usage professionnel les liant à ABDOUL HUSSEIN JOMAA et son expulsion des lieux ;

Mais attendu qu'il ressort de la lecture du dossier et de l'ensemble des pièces que la mise en demeure a été servie à la requête de Madame HAISSA Djibo, représentée par MOUSTAPHA Kiari qui n'est ni mandataire de la succession encore qu'il n'a pas justifié d'un pouvoir spécial ;

Qu'en outre, le mise en demeure a été servie à une société GEM car représentée par Mr ABDOUL HUSSEIN JOMAA alors que ce dernier exploite une entreprise individuelle dont la personnalité juridique se confond à la sienne, de sorte que toute notification doit lui être faite directement et non au non d'une entreprise imaginaire qui n'existe pas ;

Que la mise en demeure a visé la loi sur les baux à usage d'habitation ; qu'il lui a été accordé un délai de 8 jours pour régulariser sa situation au lieu d'un mois prévu à l'article 133 précite, qu'il n'a pas été mentionné les clauses du contrat violées,

Qu'enfin, le locataire n'a pas été informé 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 de son expulsion et de tout occupant de son chef tel que prévu par l'article 133 cité plus haut ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de déclarer l'action en résiliation de bail professionnel et en expulsion introduite par les ayants droit HAISSA ADAMOU Djibo irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable conformément à l'article 133 de l'AUDCG ;

### **Sur les dépens**

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 des dépens à la charge d'une partie par décision motivée spéciale.» ;

Attendu que les AYANTS DROIT HAISSA DJIBO ont succombé à l'instance, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

**Le Tribunal,**

**Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale en premier et en dernier ressort ;**

- Déclare l'action des ayants droit Feu HAISSA AMADOU Djibo irrecevable pour défaut de mise en demeure conforme à l'article 133 de l'AUDCG ;**
- Les condamne aux dépens ;**

Avise les parties qu'elles disposent de *02 mois à compter de la signification ou notification de la présente décision pour se pourvoir devant la CCJA par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.*

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

Et ont signé

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE