

Jugement
Commercial

N° 033/2023
du 14/02/2023

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14février 2023

CONTENTIEUX

DEMANDEUR
Mahamadou Illa

Le Tribunal

En son audience du quatorzefévrier deux mil vingt-trois en laquelle siégeaient M. **SOULEY MOUSSA, président**, MM. Oumarou Garba et Sahabi Yagi, **juges consulaires** avec voies délibératives, avec l'assistance de Maître **Me Daouda Hadiza, greffière** dudit tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

DEFENDEUR

Institut
International de
Management (IIM)
(Me Dadi
Toukoulé)

Entre

Mahamadou Illa : né le 1^{er} janvier 1965 à Toullou, passeport n° 10PC73657 du 08 août 2018, résidant en Côte d'Ivoire, Tél : (+225) 07854751, représenté par Monsieur Hamani Soumaïla, né le 1^{er} janvier 1971 à Tiétégui, huissier, demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne, CI n° 16418/2022/CP.VF du 14-09-22, Tél : (+227) 96884997, procuration spéciale du 27 septembre 2022 signée par Maître Jean Claude Niamien, notaire à Abidjan ;

PRESENTS :

PRESIDENT

Souley Moussa

Demandeur, d'une part ;

JUGES

CONSULAIRES

Oumarou Garba ;
Sahabi Yagi ;

Et

Institut International de Management (IIM) :établissement d'enseignement supérieur professionnel, ayant son siège à Niamey au quartier Boukoki Mecca Diesel, boulevard Mali Béro, BP : 10078 Niamey Niger, Tél : (+227) 20744014, assisté de Maître Dadi Toukoulé, Avocats à la Cour, Tél : (+227) 97139867, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

GREFFIERE

Me Daouda Hadiza

Défenderesse, d'autre part ;

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux.

Par exploit en date du dix-huit octobre deux mille vingt et deux de Maître Digadji Mamadou Mariama, huissier de justice près le tribunal de grande instance de Niamey, le nommé Mahamadou Illa a assigné l'Institut International de Management (IIM) devant le tribunal de céans à l'effet, en cas d'échec de la tentative de conciliation, de s'entendre :

- Condamner à lui payer la somme de 26.000.000 F CFA correspondant à 8 mois d'arriérés de loyers ;
- Prononcer la résiliation du bail ;
- Ordonner son expulsion ;
- Condamner à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire et avant enregistrement de la décision à intervenir ;
- Condamner aux dépens.

SUR LES FAITS

Mahamadou Illa expose qu'il a signé un contrat de bail commercial avec l'IIM le 8 décembre 2015 pour un loyer mensuel de 3.250.000 F CFA. Ayant accumulé huit mois d'arriérés de loyers sur la période de mars à octobre 2022, il lui a servi une sommation de payer le 20 juin 2022 en réponse à laquelle il n'a reconnu que quatre mois de loyers impayés. Depuis lors, il n'a effectué aucun paiement. C'est alors qu'il lui a notifié un exploit de mise en demeure de payer emportant préavis de résiliation le 17 août 2022. Le bailleur se plaint que le locataire n'ait pas réagi à cette mise en demeure. Il invoque le bénéfice de l'article 101 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AU/DCG) qui oblige le locataire au paiement des clauses du bail sous peine de résiliation après une mise en demeure par acte extrajudiciaire. Il demande au tribunal l'entier bénéfice de son assignation.

Répliquant par le truchement de son conseil, l'IIM relate qu'il a effectivement loué l'immeuble R+3 sis au quartier Boukoki appartenant à Mahamadou Illa. Seulement, il ne reconnaît que 4 mois d'arriérés de loyers. Il soulève, in limine litis, l'exception de nullité de l'assignation pour violation des dispositions de l'article 435 du code de procédure civile au motif qu'elle ne mentionne pas l'avertissement de comparution fait à l'adversaire. Dans la même lancée, il soulève l'exception d'irrecevabilité de l'action du demandeur pour violation des dispositions de l'article 133 alinéa 3 de l'AU/DCG. Car, souligne-t-il, le requérant lui a servi une première assignation à comparaître à l'audience du 1^{er} novembre dont la cause fut radiée pour non-comparution du demandeur. Il estime que son contradicteur doit reprendre la mise en demeure prévue à l'article 133 alinéa 3 car la première mise en demeure est devenue caduque. Au fond, il sollicite du tribunal un délai de grâce arguant, d'une part, qu'il a commencé à payer un montant de neuf millions d'arriérés de loyers et, de l'autre, que l'expulsion en pleine année académique risque de mettre les étudiants à la porte. Ainsi, le délai de grâce lui permettra de solder sa dette et de finir l'année académique.

Réagissant par des écritures en date du 24 novembre 2022, le requérant recadre que l'IIM lui doit 6 mois d'arriérés de loyers soit 19.500.000 F CFA à la date du 18 août 2022. Il informe que la cause n'a pas été radiée à l'audience de conciliation du 1^{er} novembre 2022 mais qu'elle a été renvoyée à la mise en état suite à l'échec de la tentative de conciliation.

Sur ce

DISCUSSION

En la forme

Sur les exceptions soulevées par l'IIM

Attendu, dans un premier temps, que le requis soulève nullité de l'assignation pour violation des dispositions de l'article 435 du code de procédure civile en ce qu'elle ne mentionne pas l'avertissement de comparution fait à l'adversaire ;

Mais attendu que le requis ne justifie pas en quoi l'absence des mentions invoquée sur l'assignation a porté atteinte ou nuit à ses intérêts ; Qu'aussi, il a fait valoir ses défenses au fond ; Qu'il y a lieu de rejeter cette exception en application des dispositions combinées des articles 93 et 131 alinéa 2 du code de procédure civile ;

Attendu, ensuite, que le requis demande l'irrecevabilité de l'assignation pour violation des dispositions de l'article 133 alinéa 3 de l'AU/DCG ; Qu'il soutient que le requérant lui a servi une première assignation à comparaître à l'audience du 1^{er} novembre dont la cause fut radiée pour non-comparution du demandeur ; Qu'il doit, de ce fait, reprendre la mise en demeure prévus à l'article 133 alinéa 3 car la première mise demeure est devenue caduque ;

Attendu que l'analyse des pièces du dossier permet de relever que l'assignation invitait le requis à comparaître à l'audience du 1^{er} novembre 2022 ; Qu'advenue cette date, la cause fut retenue mais renvoyée devant le juge de la mise en état après l'échec de la tentative de conciliation ; Qu'elle n'est pas radiée comme le prétend l'IIM ; Que cette question est sans objet ;

Attendu qu'au regard ce que développé ci-haut, il y a lieu de rejeter les exceptions d'irrecevabilité soulevées par le requis;

Sur la recevabilité

Attendu que l'action de Mahamadou Illa est intervenue suivant la forme et le délai prescrits par la loi ; Qu'elle est, donc, recevable ;

Au fond

Sur la résiliation du bail et sur le paiement des arriérés de loyer

Attendu que Mahamadou Illa demande la résiliation du bail le liant à l'IIM et le paiement de la somme de dix-neuf millions cinq cent mille(19.500.000) F CFA équivalent à 4 mois de loyer impayé ;

Attendu que le bail en cause a pour objet l'exploitation d'une activité enseignement professionnel ; Qu'il est professionnel au sens de l'article 101 de l'AU/DCG ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 du même code « 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 notifié par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire » ;

Attendu, en l'espèce, que le bailleur reproche au locataire le non-paiement du loyer ; Qu'il a accumulé huit(08) mois d'arriérés avant la mise en demeure ; Qu'il en a payé une partie en cours de procédure ; Que le locataire ne conteste pas l'accumulation d'arriérés de loyer mais se borne à en contester les mensualités réclamées sans en apporter la preuve ;

Attendu que l'accumulation d'arriérés de loyer constitue une violation des dispositions de l'article 133 susvisé par le requis ; Qu'il échet de prononcer la résiliation sollicitée ;

Attendu qu'il ressort des contrats signés par les parties le 8 décembre 2015 que le loyer mensuel cumulé des immeubles A1 et R+3 est de trois millions deux cent

cinquante mille(3.250.000) F CFA ; Qu'en l'état, le requis reste devoir les loyers de 6 mois, à savoir juin, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2022 ; comme réclamé par le bailleur dans ses écritures en réplique du 24 novembre 2022 ; Qu'il convient de condamner l'IIM à lui payer la somme de 3.250.000 F CFA x 6 = dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) F CFA d'arriérés de loyer ;

Sur la demande de délai de grâce

Attendu que le requis demande un délai de grâce ; Qu'il plaide qu'il a commencé à payer un montant de neuf millions d'arriérés de loyers ; Que l'expulsion en pleine année académique risque de mettre les étudiants à la porte ;

Attendu, cependant, que le locataire conteste le nombre de mois d'arriérés de loyer accumulés ; Qu'il remet en cause la créance dont le paiement est poursuivi dans sa liquidité ; Qu'il ne fait, ainsi, preuve d'aucune bonne foi ; Qu'il n'y a pas lieu à lui accorder le délai de grâce ;

Sur l'expulsion

Attendu que la résiliation du bail vient d'être prononcée au tort de l'IIM en application des dispositions de l'article 133 de l'AU/DCG ; Qu'il convient, en conséquence, d'ordonner son expulsion et l'expulsion de tout occupant de son chef des lieux objets du bail ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu le requérant sollicite la condamnation du requis au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) F CFA de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Attendu qu'au sens de l'article 1147 du code civil l'inexécution ou le retard dans l'exécution ouvre droit à réparation à toute partie au contrat ; Que l'accumulation d'arriérés de loyers par le requis est constitutive de retard dans l'exécution ; Qu'il convient de condamner l'IIM au paiement de la somme raisonnable d'un million (1.000.000) F CFA de dommages et intérêts ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en application des dispositions de l'article 51 alinéa 1 de la loi n° 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger ;

Sur les dépens

Attendu que l'IIM a succombé ; Qu'il sera condamné aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

- ✓ Rejette les exceptions d'irrecevabilité de l'assignation soulevées par l'Institut International de Management (IIM) ;
- ✓ Reçoit les requérants en leur action régulière ;

Au fond :

- ✓ Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- ✓ Condamne l'IIM à payer à Mahamadou Illa la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) F CFA au titre de six (06) mois d'arriérés de loyers ;
- ✓ Dit n'y avoir lieu à accorder le délai de grâce sollicité ;
- ✓ Ordonne l'expulsion de l'IIM et de tout occupant de son chef des lieux ;
- ✓ Le condamne, en outre, à lui payer la somme de un million (1.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- ✓ Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
- ✓ Condamne l'IIM aux entiers dépens ;

Avisé les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, à compter du prononcé du présent jugement, pour interjeter appel devant la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey par dépôt d'acte de d'appel au greffe tribunal de commerce de Niamey.

Ainsi fait et jugé le jour, an et moi que dessus.

Ont signé :

Le président

La greffière

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 23 FEVRIER 2023

LE GREFFIER EN CHEF