

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

JUGEMENT N° 038

du 1^{er}/03/2023

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 1^{er} MARS 2023

ACTION EN :

**RESILIATION DE BAIL,
EXPULSION, PAIEMENT
DES ARRIERES DE
LOYERS, EXECUTION
PROVIOIRE ET
CONDAMNATION A
DEPENS**

Le Tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique ordinaire du premier mars deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **ALI Gali**, Président, en présence des Messieurs **IBBA A. IBRAHIM** et **SAHABI YAGI**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Madame MOUSTAPHA AISSA MAMAN MORI**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

AHMED HAMID, né le 01/01/1958 à Diffa/RN, Economiste de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey/ Plateau, Tél : 96.38.66.61, ayant pour conseil Maître Ahmed Mahamane, Avocat à la Cour, Quartier Francophonie tel : 92.28.29.22, à l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites

Demandeur,
D'une part

AFFAIRE :

AHMED HAMID

(ME AHMED MAMANE)

ET

C/

Dr GANDA MAGAGI AISSA, de Nationalité Nigérienne, médecin, Promotrice du Cabinet Médical « La Grace », sis au quartier Koira Kano/Niamey, tel : 94.00.82.82/90.90.90.16;

Dr GANDA MAGAGI AISSA

Défenderesse,
D'autre part

Par acte de Maître Souleymane Ghoumar, huissier de justice près du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey du 09 novembre 2022, Ahmed Hamid assignait Dr Ganda Magagi Aissa devant le Tribunal de commerce de Niamey pour déclarer son action régulière en la forme, la déclarer fondée, constater que la requise a accumulé sept (07) mois d'impayés de loyers, a entrepris des travaux sur l'immeuble loué sans son autorisation et de condamner celle-ci à lui payer la somme de 2.275.000 F CFA d'arriérés de loyers, résilier le bail qui les liait, ordonner le

déguerpissement de la locataire et de tout occupant de son chef, d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision et de la condamner aux dépens.

Il expliquait qu'il a acquis l'immeuble bâti sur la parcelle A, ilot 2331, lotissement Koiria Kano de Niamey auprès de Youssouf Alassane qui la louait à titre professionnel à Dr Aissa qui y abritait son Cabinet Médical « La Grace » moyennant un loyer mensuel d'un montant de 325.000 F CFA. Après avoir continué à lui payer le loyer, elle a accumulé sept (07) mois d'arriérés de loyer et a entrepris des travaux de transformation structurale du local à son insu.

Le 02 septembre 2022, il a fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier dans lequel il expliquait qu'après avoir acquis la propriété de l'immeuble dont la location est litigieuse il avait proposé à la preneuse soit de libérer la maison louée après un préavis de six (06) mois, soit de l'acheter et à défaut rehausser le loyer de 325.000 F à 500.000 F CFA. Celle-ci a promis d'en réfléchir avant de lui donner sa réponse mais en vain. Le 07 septembre 2022, il signifiait à Dr Ganda Magagi Aissa une mise en demeure pour la rappeler des sept (07) mois d'arriérés de loyers, notamment allant des mois de mars à septembre 2022 et les travaux qu'elle a entrepris sur l'immeuble loué à son insu.

C'est pourquoi, en invoquant les dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG), il l'avait demandée de régler ses impayés de loyers d'un montant de 2.275.000 F CFA, ses abonnements des frais d'eau et d'électricité et de libérer les lieux dans le délai d'un (01) mois.

Le 15 septembre 2022, en réponse à l'huissier, cette dernière expliquait qu'elle louait cet immeuble depuis 2012, elle a acquis du matériel de radiologie pour un bilan annuel qu'elle devait faire pour des sociétés de la place et cela la permettra de payer ses arriérés de loyers mais elle a urgemment quitté Niamey en Mai pour ses soins.

Elle ajoute que pour installer le matériel de radiologie, il faut faire des travaux consistant à ériger un mur de briques pleines aux alentours des murs concernés mais sans toucher le bâtiment initial, pour sécuriser les personnes. A cet effet, le maçon qu'elle a approché pour les réaliser ces travaux en lui remettant une partie de l'argent pour acheter le matériel a commencé les travaux sans respecter ses instructions d'attendre qu'elle en informe d'abord le bailleur. Suite à la visite du bailleur à la clinique, le maçon ayant compris son erreur l'avait appelée et à son arrivée à Niamey, elle a fait un chèque avant de s'excuser auprès de ce dernier qui ne prenait pas ses appels.

A l'audience du 23 novembre 2022, le Tribunal, constatant l'échec de la conciliation, a renvoyé le dossier à la mise en état.

Le 30 décembre 2022, le Juge de mise en état dressa un procès-verbal à l'égard de carence Dr Ganda Magagi Aissa avant de clôturer, le même jour l'instruction du dossier par son renvoi à l'audience contentieuse du 10 janvier 2023 où le dossier a été retenu, jugé et mise en délibéré au 31 janvier 2023 avant que le délibéré ne soit rabattu pour empêchement d'un juge consulaire et renvoyé au 07 février 2023, ensuite au 22 février 2023. Advenu cette date, l'affaire fut retenue et mise en délibéré au 1^{er} mars 2023 où, le délibéré a été vidé ;

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Sur la recevabilité de l'action

Attendu que la requête d'Ahmed Hamid a été introduite dans les forme et délai de légaux ; Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Sur le caractère de la décision

Attendu qu'Ahmed Hamid a été représenté à l'audience par l'organe de son conseil Me Ahmed Mamane; qu'il y a dès lors lieu, de statuer contradictoirement à son égard;

Attendu cependant que Dr Ganda Magagi Aissa, bien que régulièrement assignée par exploit d'huissier de justice du 09 novembre remise à Dr Hamissou Bakabé, médecin au Centre Médical « la Grâce », qui a déchargé et signé ladite assignation, n'a ni comparu ni été représentée à l'audience; qu'il y a dès lors lieu, conformément aux dispositions de l'article 43 de la loi 2019-01 du 30/04/2019 instituant les tribunaux de commerce, de statuer contradictoirement à son endroit ;

AU FOND

Sur le paiement des arriérés de loyers

Attendu qu'Ahmed Hamid sollicite de la juridiction de céans de constater que Dr Ganda Magagi Aissa a accumulé sept (07) mois d'arriérés de loyers dont le mensuel est de 325.000 F CFA et de condamner cette dernière à lui en payer; Qu'à l'audience, le conseil du demandeur a précisé que depuis le mois de mars 2022, hormis le chèque d'un montant de 650.000 F CFA émis par cette dernière, elle n'a rien payé, d'où les mois d'impayés font dix (10) y compris celui de février 2023 ;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG), « en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté ; le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique » ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure par acte d'huissier du 07 septembre 2022, signifiait le même jour à Dr Ganda Magagi Aissa et de la lettre du 15 septembre adressée à Hamid Ahmed par celle-ci, qu'elle devait à l'époque sept (07) mois d'arriérés de loyers, allant des mois de mars à septembre 2022; Qu'à part le chèque d'un montant de 650.000 F CFA qu'elle a émis au bailleur, il n'a pas été prouvé que la preneuse lui a payé d'autres loyers depuis le mois de mars 2022 et ce, nonobstant la mise en demeure précitée;

Qu'il s'ensuit qu'elle totalise en fin février 2023, dix (10) mois d'impayés de loyers d'un montant de trois millions deux cent cinquante mille (3.250.000) de francs CFA ;

Qu'il convient dès lors de faire à la demande du bailleur et de condamner Dr Ganda Magagi Aissa à lui payer ledit montant ;

Sur la réalisation des travaux sur l'immeuble loué

Attendu qu'Ahmed Hamid demande au Tribunal de céans de constater que Dr Ganda Magagi Aissa a entrepris des travaux de transformation structurale sur l'immeuble qu'il lui a mis en bail sans son autorisation ;

Attendu que l'article 113 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG), dispose que : « Le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père

de famille, et conformément à la destination prévue au bail ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.

Toutefois, il est possible, pour le preneur, d'adjoindre à l'activité prévue au contrat de bail des activités connexes ou complémentaires relevant d'un même domaine que celui envisagé lors de la conclusion du bail. Le preneur doit en aviser de manière expresse le bailleur. Le bailleur peut s'y opposer pour des motifs graves.

En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le preneur doit obtenir l'accord préalable et exprès du bailleur qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux.

En cas de conflit entre le bailleur et le preneur, il appartient à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant, comme résultant du procès-verbal de constat d'huissier du 02 septembre 2022 et les photos prises à cet effet que l'huissier a constaté : « des travaux ont été entrepris sur la parcelle A, lotissement Kaoura, TF N°50354, propriété du requérant ; la présence d'un voyage de gravier et un autre du sable devant le portail ; la finition de la fondation à l'intérieur de la maison, sur la droite aux alentours de la dépendance ; la présence d'une machine radio sur la terrasse qui est couverte ; un des assistants du Dr Ganda Magagi Aissa a avoué qu'il y a une autre machine au bureau du Dr, mais a refusé l'accès sous prétexte qu'il n'a pas eu l'ordre venant d'elle pour les laisser entrer » ;

Que mieux, la preneuse Dr Ganda Magagi Aissa corrobore ces travaux à travers sa lettre du 15 septembre 2022, en réponse aux procès-verbaux de constat et de mise en demeure par voie d'huissier lorsqu'elle y déclare que : « elle louait l'immeuble depuis 2012, elle a acquis du matériel de radiologie pour un bilan annuel qu'elle devait faire pour des sociétés de la place et cela la permettra de payer ses arriérés de loyers mais elle a urgemment quitté Niamey en Mai pour ses soins... Pour installer le matériel de radiologie, il faut faire des travaux consistant à ériger un mur de briques pleines aux alentours des murs concernés mais sans toucher le bâtiment initial, pour sécuriser les personnes. A cet effet, le maçon qu'elle a approché pour les réaliser en lui remettant une partie de l'argent pour acheter le matériel a commencé les travaux sans respecter ses instructions d'attendre qu'elle en informe d'abord le bailleur. Suite à la visite du bailleur à la clinique, le maçon ayant compris son erreur l'avait appelée et à son arrivée à Niamey, elle a fait un chèque avant de s'excuser auprès de ce dernier qui ne prenait pas ses appels. » ;

Qu'il s'infère que Dr Ganda Magagi Aissa a entrepris ces travaux sur l'immeuble loué sans l'autorisation préalable du bailleur ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG) : « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui les 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 les clauses 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'en l'espèce, le requérant sollicite en outre la résiliation du bail qui existe entre Dr Ganda Magagi Aissa et lui et le déguerpissement de cette dernière des lieux loués, ainsi que tous occupants de son chef ;

Que pour étayer ses prétentions, il invoque le non-paiement de ses frais de loyer et la réalisation des travaux de transformation structurale de l'immeuble loué à son insu, par la preneuse ;

Attendu qu'il indéniable qu'il découle des développements ci-dessus que Dr Ganda Magagi Aissa a méconnu les dispositions des articles 112, 113 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général (AUDCG) ;

Qu'en effet, le paiement du loyer est l'obligation principale et essentielle du preneur et la contrepartie de la jouissance des lieux prévue à l'article 112 et la jouissance des locaux donnés à bail, en "bon père de famille", et conformément à la destination prévue au bail dont leur respect conditionne l'existence même du contrat et le non-respect entraîne la résiliation du contrat en application de l'article 133 précité ;

Attendu ce faisant, qu'il a été jugé « la résiliation du bail ainsi que son expulsion tant de sa personne, de ses biens ou de tous autres occupants de son chef dès lors qu'il est établi que celui-ci accumule plusieurs mois d'arriérés de loyers et ne n'est pas exécuté malgré la mise en demeure d'avoir à payer lesdits arriérés servie par voie d'huissier » (TGI OUAGADOUGOU BURKINA FASO, Jug. N° 286/06, 28 juin 2006);

Attendu qu'à la lumière de tout ce qui précède, il est incontestable que Dr Ganda Magagi Aissa n'a pas payé ses frais de loyer durant plusieurs mois et a commencé à réaliser des travaux sur l'immeuble pris en bail, tendant ainsi à la transformation du bien loué et à l'insu du bailleur ;

Qu'il convient dès lors de constater la violation par cette dernière ses obligations contractuelles précitées, de prononcer la résiliation du bail qui existe entre Dr Ganda Magagi Aissa et lui et l'expulsion de cette dernière des lieux loués, ainsi que tout occupant de son chef des lieux loués;

Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'Ahmed Hamid sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

Attendu qu'aux termes de l'article 51 alinéa 1 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, « l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA » ;

Qu'en plus, au sens de l'article 398 du code de procédure civile: « l'exécution provisoire ne peut être poursuivie sans avoir été ordonnée d'office ou à la demande des parties, si ce n'est pour les décisions qui en bénéficient de plein droit... » ;

Attendu qu'en l'espèce, outre que le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 100.000.000 F CFA, d'où il en résulte que l'exécution provisoire est de droit, la résistance et le refus par la défenderesse de se conformer à ses obligations contractuelles sont autant injustifiés; Que mieux, elle n'a jamais répondu aux différentes convocations de la justice ;

Qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

SUR LES DEPENS

Attendu que Dr Ganda Magagi Aissa a succombé à l'instance ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens et ce, en application de l'article 391 du code de Procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

- Reçoit l'action d'Ahmed Hamid recevable;

AU FOND

- Constate que Dr Ganda Magagi Aissa a accumulé en fin février 2023, dix (10) mois d'impayés de loyers correspondant à la somme de trois millions deux cent cinquante mille (3.250.000) de francs CFA ;
 - La condamne à payer ladite somme à Ahmed Hamid;
 - Constate que Dr Ganda Magagi Aissa a entrepris des travaux sur l'immeuble loué sans l'autorisation du bailleur ;
 - Prononce la résiliation du bail entre Ahmed Hamid et Dr Ganda Magagi Aissa ;
 - Ordonne l'expulsion de Dr Ganda Magagi Aissa de l'immeuble objet du bail, ainsi que tout occupant de son chef;
 - Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ;
 - Condamne Dr Ganda Magagi Aissa aux dépens ;

Avisé les parties disposent d'un délai de deux (02) mois à compter de la signification de la présente décision pour se pourvoir en cassation par dépôt de requête auprès du Greffier en Chef de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), s'agissant de l'application du droit communautaire.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 05/06/2023

LE GREFFIER EN CHEF