

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

**JUGEMENT**  
**COMMERCIAL N° 39**  
**Du 19/02/2025**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique du Cinq février deux mil vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Madame **Maimouna Nouhou Kouloungou**, Juge au Tribunal ; **Présidente**, en présence de Monsieur **Ibba Ahmed** et Madame Maimouna **Idi Malé** Juges Consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **ABDOU NAFISSATOU**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**CONTRADICTOIRE**

**AFFAIRE :**

Djibrilla Karimou  
C/  
Comsates Niger SARLU

**ENTRE**

**Djibrilla Karimou** : né le 24/05/1961 à Niamey/RN, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, assisté de la SCPA BNI, avocats associés.

**DEMANDEUR**  
**D'UNE PART**

**ET**

**Comsates Niger SARLU** : au capital de 1.000.000 F CFA, ayant son siège social à Niamey, quartier riyad face CEG25, rue FK 195 Foulani Kouara , immatriculée au RCCM sous le numéro RCCM-NI-NIM-01-2019-B-13-00111 du 2/06/2019, NIF : 53900/R, tel : 20.35.50.56, représentant par gérant Mr Garba Konaté, assisté de maitre IBRAH MAHAMANE SANI , Avocat à la Cour.

**DÉFENDERESSE**  
**D'AUTRE PART**

## **LE TRIBUNAL**

Suivant assignation en date du 27 septembre 2024, le sieur DJIBRILLA KARIMOU, assisté de la SCPA BNI, avocats associés, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey la société COMSATES NIGER SARLU, représentée par son gérant et assistée de maître IBRAH MAMANE, avocat à la cour aux fins de :

- venir COMSATES NIGER SARLU pour s'entendre ;
- Constater la rupture anticipée du contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée (10 ans) par la société COMSATES NIGER SARLU ;
- En conséquence la condamner à payer au requérant la somme de 18.900.000F CFA déduction faite de 10 % pour la taxe sur la valeur locative à titre de rupture anticipée de bail à usage professionnel ;
- La condamner à payer au requérant la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral ;
- Ordonner la remise en état du terrain objet du contrat de bail à usage professionnel et l'expulsion de la société COMSATES NIGER SARLU sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner la société COMSATES NIGER SARLU aux dépens ;

## **FAITS**

Un contrat de bail à usage professionnel a été conclu entre le sieur DJIBRILLA KARIMOU et la société COMSATES NIGER SARLU portant sur un terrain nu sis à Niamey, pour une durée de 10 ans à compter du 25 juillet 2022 pour un loyer annuel de 1.200.000 F CFA déduction faite de 10 % de la taxe sur la valeur locative.

En cours d'exécution la preneuse notifia au bailleur une lettre de résiliation du contrat de bail pour force majeure.

Estimant que cette rupture du contrat est anticipée, le requérant décidait de saisir la juridiction de céans.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Attendu que le requérant par le biais de son conseil, sollicite du tribunal de constater la rupture anticipée du contrat de bail et de condamner en conséquence la preneuse au paiement de la somme de 18.900.000 F CFA représentant les loyers des années restantes ;

Qu'il soutienne que la requise malgré la mise en demeure à elle servie ne s'était pas acquittée de son obligation de paiement du loyer de l'année 2023-2024 et ce en violation de l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG ;

Qu'il ajoute que le contrat étant conclu pour une durée de 10 ans, sa résiliation avant terme par la société COMSATES NIGER constitue une rupture anticipée du contrat et

qu'en conséquence elle devrait être condamnée au paiement de la somme de 18.900.000 F CFA à titre de 09 années de loyers ;

Qu'il poursuive en sollicitant la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et la remise en l'état du terrain du fait des installations faites par cette dernière ;

Suivant conclusions en défense en date du 02 janvier 2025, le conseil de COMSATES NIGER soutenait au mal fondé des demandes du requérant ;

Qu'il expliquait que la rupture du contrat de bail est relatif à un cas de force majeure, résultant de l'inadaptabilité du terrain à l'usage prévu ;

Qu'il ajoute que le contrat de bail en son article 11 aliéna 2 prévoit la résolution de plein droit ; que c'est en application de cette disposition que COMSATES NIGER a procédé à la résiliation du contrat, matérialisé par la lettre de résiliation et qu'en outre l'acquiescement du bailleur confirme la régularité de sa démarche ;

Par réplique en date du 15 janvier 2025 le conseil du requérant faisait remarquer que la force majeure invoquée par le défendeur pour justifier la rupture du contrat n'était pas constituée ;

Qu'il affirme que les conditions d'irrésistibilité, d'extériorité et d'imprévisibilité faisait défaut et qu'en plus dans le contrat de bail, le preneur a déclaré connaître bien le terrain pour l'avoir visité ; que de ce fait, il ne peut prétendre à une difficulté de terrain pour évoquer la force majeure ;

Qu'en ce qui concerne la clause résolutoire contenu dans le contrat, il affirme que l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail a prévu les cas limitatifs de résiliation par le preneur ; que la force majeure ne faisant pas partie de ces cas, la résolution de plein droit ne saurait s'appliquer ;

Qu'il conclut en maintenant ses demandes précédentes ;

Suivant duplique en date du 23 janvier 2025 le conseil de COMSATES NIGER réitérait l'essentiel de ses précédentes argumentations tout en précisant qu'un constat d'huissier en date du 1<sup>er</sup> novembre 2024 dressé en sa requête attestait de l'impraticabilité et l'inadaptabilité du terrain à l'objet poursuivi ;

### **DISCUSSION** **EN LA FORME**

Attendu que l'action a été introduite dans les forme et délai légaux ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que les parties se sont échangées les pièces et conclusions par le biais de leurs conseils ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

### **AU FOND** **SUR LA RÉSILIATION ANTICIPÉE DU CONTRAT DE BAIL**

Attendu que l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG dispose « 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 » ;

Que l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail liant les parties prévoit la résolution de plein droit selon les cas énumérés ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier une lettre de résiliation du bail de COMSATES NIGER SARLU avec pour motif la force majeure ;

Attendu que la preneuse pour justifier la rupture du contrat évoque l'inadaptabilité du terrain loué, liée à une nappe phréatique proche empêchant ainsi l'installation de ses matériels ;

Mais attendu que le motif avancé par la défenderesse ne saurait justifier la résiliation ;

Qu'en effet d'une part il ressort du contrat de bail versé au dossier qu'elle a déclaré connaître le terrain pour l'avoir visité ; que dans ces conditions elle ne peut pas se prévaloir d'une quelconque difficulté de terrain étant donné qu'elle est une professionnelle dans l'exercice de ses activités ; que d'autre part cette difficulté de terrain ne saurait s'analyser à un cas de force majeure dès lors ou le critère d'imprévisibilité fait défaut ; qu'en outre les cas permettant la résolution de plein droit ont été énumérés par l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail ; que tous ces cas sont relatifs à une dégradation du terrain ; qu'ainsi au regard de tout ce qui précède, COMSATES NIGER est mal fondée à invoquer un cas de force majeure pour justifier la rupture avant terme ;

### **SUR LE PAIEMENT DES 9 ANS DE LOYERS RESTANTS À COURIR**

Attendu que le requérant sollicite le paiement de la somme de 18.900.000 F CFA à titre de loyers de 09 ans ;

Attendu qu'il a été démontré plus haut que la rupture du contrat de bail avant terme par COMSATES n'était pas fondée ;

Attendu que le contrat est la loi des parties conformément à l'article 1134 du code civil ;

Attendu qu'il ressorte du contrat de bail en son article 10 que le loyer est consenti pour la somme de 175.000 F CFA pour les cinq premières années déduction faite de 10 % de la taxe sur la valeur locative ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que COMSATES est restée preneuse du terrain nu pendant 16 mois comme l'atteste la lettre de résiliation ; qu'une mise en demeure lui a été adressée par le bailleur aux fins de paiement du loyer pour l'année 2023-2024 ;

Attendu qu'en l'espèce il s'est écoulé quatre mois après la première année d'exécution du contrat ; que les loyers de l'année 2023-2024 n'étant pas payés il y a lieu de condamner COMSATES au paiement de la somme de 2.100.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers déduction faite des 10 % de la taxe ;

Attendu que le contrat n'a pas prévu un paiement de loyers des années à échoir en cas de rupture avant terme ; qu'ainsi une rupture du contrat aussi irrégulière soit elle ne

peut justifier le paiement des années qui n'ont pas encore été exécutées ; qu'il y a lieu de débouter le requérant pour ce surplus ;

### **SUR LES DOMMAGES ET INTÉRÊTS**

Attendu que le requérant sollicite la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudices moral ;

Attendu qu'il résulte de l'article 11 du contrat de bail une exemption au paiement d'indemnisation en cas de résiliation de plein droit dans les cas énumérés par ledit contrat ;

Attendu qu'il a été démontré que la résolution faite par le preneur ne repose pas sur les cas énumérés par le contrat ;

Attendu qu'il est constant que le sieur DJIBRILLA KARIMOU a subi un préjudice moral du fait de la rupture avant terme du contrat ; qu'ainsi sa demande est fondée en son principe ;

Mais attendu qu'elle est exagérée dans son quantum, il y a lieu de la ramener à juste proportion en lui accordant la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et le débouter pour le surplus de sa demande ;

### **SUR LA REMISE EN ÉTAT ET L'EXPULSION**

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que la société COMSATES NIGER a exploité le terrain pendant 16 mois ; que son activité consiste à l'installation de matériels de communication ;

Attendu que le preneur a mis fin au contrat ; que cette situation remet les parties en l'état ou elles se trouvaient avant la conclusion du contrat ; qu'il y a lieu d'ordonner la remise en l'état des lieux par le preneur ;

Attendu que le requérant sollicite en outre l'expulsion du preneur ;

Mais attendu que cette demande est mal fondée au motif que d'une part la demande d'expulsion est corollaire à la demande de résiliation et d'autre part en cas de résolution de plein droit, l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG met en relief une mise en demeure préalable avant toute résiliation ; qu'il convienne dès lors de rejeter cette demande ;

### **SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE**

Attendu que le conseil du requérant sollicite en outre d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire, sur minute et avant enregistrement.

Attendu qu'il n'a pas justifié le bien-fondé d'une telle demande (exécution sur minute et avant enregistrement) notamment l'affranchissement du paiement des droits d'enregistrement et l'urgence ; qu'il convienne de dire qu'il n'en sera pas fait droit.

Mais attendu que, selon l'article 51 de la Loi 2019-01 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 l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

### **SUR LES DÉPENS**

Attendu que la société COMSATES NIGER SARLU a succombé ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

### **PAR CES MOTIFS**

#### **LE TRIBUNAL**

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

#### **EN LA FORME**

- Déclare recevable l'action du sieur DJIBRILLA KARIMOU**

#### **AU FOND**

- Constate que le contrat de bail a été rompu avant terme ;**
- Condamne COMSATES NIGER SARLU à payer au requérant la somme de 2.100.000 F CFA déduction faite des 10 % de la taxe sur la valeur locative et représentant le loyer de l'année 2023-2024 ;**
- La condamne également à lui payer la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- Ordonne à COMSATES NIGER SARLU la remise en état du terrain loué ;**
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- Déboute le requérant pour le surplus de ses demandes ;**
- Condamne COMSATES NIGER aux dépens ;**

**Avis de pourvoi : un (01) mois devant la Cour d'État à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

En foi de quoi le présent jugement a été signé, après lecture, par la Présidente et la greffière.

Suivent les signatures

---

Pour expédition certifiée conforme

Niamey, le 20 Février 2025

**LE GREFFIER EN CHEF**