

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N°
Du 19/02/2025

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Adamou Foumakoye
Gado
C/
Abdoul Aziz Mossi

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique du Dix-neuf février deux mil vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **Almou Gondah Abdourahamane**, Juge au Tribunal ; **Président**, en présence de Messieurs **Ibba Ahmed** et **Seybou Soumaila** Juges Consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **ABDOU NAFISSATOU**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Mr Adamou Foumakoye Gado : né le 29/07/1997 à Niamey, médecin de profession, nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, demeurant à Niamey, cité Zack, assisté de Maître de Illo Issoufou, Avocat à la Cour.

DEMANDEREUR
D'UNE PART

ET

Mr Abdoul-Aziz Mossi : nationalité nigérienne, promoteur de l'Institut de Formation Professionnel et Technique Reyna, sis à Niamey, Bassora, y demeurant, tel : 96.56.03.50/98.05.92.82, assisté de la SCPA IMS, avocats associés.

DEFENDEREUR
D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 10 Décembre 2024, Monsieur Adamou FOUMAKOYE GADO, assisté de Maître ILLO Issoufou, Avocat à la Cour, attrait Monsieur Abdoul-Aziz MOSSI, promoteur de l'Institut de Formation Professionnel et Technique REYNA devant le tribunal de céans à l'effet :

- PROCEDER à la tentative de conciliation obligatoire et en cas d'échec ;
- DECLARER recevable l'action introduite par Adamou FOUMAKOYE GADO comme étant régulière en la forme ;
- CONSTATER, DIRE ET JUGER que le requis reste devoir au bailleur la somme de 6.600.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- EN CONSEQUENCE, LE CONDAMNER au paiement dudit montant outre la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- PRONONCER la résiliation du bail à ses torts exclusifs ;
- ORDONNER son expulsion et celle de tous occupants de son chef sous astreinte de Cent mille (100.000 F CFA) par jour de retard ;
- ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- CONDAMNER le requis aux dépens dont distraction au profit du Cabinet d'Avocats ILLO Issoufou, Avocat aux offres de droit ;

Il expose à l'appui de sa demande que dans le cadre de ses activités professionnelles, monsieur Abdoul-Aziz MOSSI, promoteur de l'Institut de Formation Professionnel et Technique REYNA, prenait en bail deux villas sis à Niamey, quartier Bassora ;

Que ce bail a été conclu moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) F CFA soit, 150.000 F CFA par Villa et par mois ;

Qu'en début du bail, le requis s'exécutait volontairement et à terme échu, jusqu'au mois de février 2023 ;

Que cependant, et depuis lors, il a arrêté, sans aucun motif, de verser les loyers correspondants, violant ainsi ses obligations contractuelles ;

Qu'à la date des présentes, il reste devoir au bailleur, la somme de Six millions six cent mille (6.600.000) F CFA correspondant à vingt-deux (22) mois de loyers ;

Que malgré les différentes relances amiables, monsieur Abdoul-Aziz MOSSI, refuse mordicus de solder ses impayés alors qu'il continue d'exercer ses activités dans lesdits locaux et ce nonobstant une sommation de payer datée du 17 janvier 2024 dans laquelle il s'est, une énième fois, engagé à payer 1.000.000 de F CFA le 5 février de la même année puis le solde dans trois mois ;

Qu'advenue les délais donnés, le requis n'a pas respecté ses engagements comme à son habitude et cela lui a valu signification d'une mise en demeure datée du 22 février 2024 ;

Que depuis lors jusqu'au jour de l'introduction de la présente instance, le requis ne fait que tourner en rond le requérant par d'interminables promesses non honorées ; et pire refuse de décrocher ses appels téléphoniques, ce qui a contraint le requérant à lui signifier une seconde mise en demeure, cette fois-ci d'avoir à respecter les clauses du contrat, en reproduisant les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général ;

Qu'il a ainsi été averti que faute de paiement de loyers dans le délai indiqué, le requérant se pourvoira tel qu'il le jugera à propos au besoin en sollicitant du Tribunal compétent la résiliation du bail et l'expulsion du preneur sans préjudice des dommages et intérêts ;

Qu'à ce jour, plus d'un mois s'est écoulé sans que le requis daigne honorer ses engagements ;

Que c'est pourquoi le requérant demande au tribunal de condamner le requis à lui payer la somme de 6.600.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers outre la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et d'ordonner la résiliation du bail et l'expulsion des occupants en application de l'article 133 susvisé et ce, sous astreinte de Cent mille (100.000 F CFA) par jour de retard ;

Dans sa défense, le preneur Monsieur ABDOUL AZIZ Mossi, assisté de la SCPA IMS conclut à l'irrecevabilité de l'action du bailleur pour violation de l'article 123 de l'AUDCG au motif que le bail les liant est à durée indéterminée à défaut d'écrit et dès lors, le bailleur est tenu au respect du délai de préavis de 6 mois avant toute action en expulsion du preneur ;

Qu'en outre, le preneur sollicite un délai de grâce en invoquant les dispositions des articles 396 du code de procédure civile et 39 de l'AUPSR/VE au motif qu'il serait en difficulté malgré sa bonne foi ;

Qu'enfin, il soutient que son expulsion en plein milieu d'année risque de compromettre les intérêts des étudiants en perturbant leur année scolaire ;

Qu'en réplique, le bailleur sollicite le rejet de la demande d'irrecevabilité soulevée par le preneur en précisant que la procédure concerne la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et non le renouvellement du bail ;

Que dès lors, c'est l'article 133 de l'AUDCG qui s'applique en l'espèce et non l'article 123 du même acte uniforme ;

Qu'en plus, il demande le rejet de la demande du délai de grâce au motif que le requis n'apporte ni la preuve des difficultés d'exécution de l'obligation ni celle de sa bonne foi ;

Qu'il invoque à l'appui plusieurs jurisprudences qui imposent la preuve des difficultés à travers des pièces justificatives de sa situation financière avant toute demande de délai de grâce ;

Qu'il ajoute que les multiples engagements non honorés du preneur de payer ses arriérés suffisent pour justifier sa mauvaise foi ;

Reconventionnellement, le requérant demande deux millions F CFA conformément à l'article 15 du code de procédure civile ;

Le dossier a été renvoyé à l'audience contentieuse du 28/01/2025 ;

A la barre, les conseils des parties ont réitéré leur demandes ;

Toutefois, le conseil du requis demande au tribunal de déclarer irrecevable demande reconventionnelle du demandeur au motif qu'il n'a pas qualité étant demandeur, de formuler une demande reconventionnelle ;

Après les plaidoiries, le dossier a été mis en délibéré au 19/02/2025 ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur la demande d'irrecevabilité de l'action

Attendu que le preneur soulève l'irrecevabilité de l'action du bailleur pour violation de l'article 123 de l'AUDCG au motif que le bail les liant est à durée indéterminée à défaut d'écrit et par conséquent, le bailleur est tenu au respect du délai de préavis de 6 mois avant toute action en résiliation et en expulsion du preneur ;

Qu'en réponse, le bailleur sollicite le rejet de la demande d'irrecevabilité soulevée par le preneur en précisant que porte sur la résiliation du bail et l'expulsion du preneur consacrée par l'article 133 de l'AUDCG et non le renouvellement du bail régi par l'article 123 du même acte ;

Attendu qu'il est clair que l'action du requérant porte sur la résiliation du bail pour non-paiement des loyers ;

Que dès lors, c'est l'article 133 de l'AUDCG qui s'applique en l'espèce et non l'article 123 du même acte uniforme ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit commercial Général, « *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* » ;

Que l'article 133 susvisé n'a imposé aucun préavis de 6 mois à respecter avant toute demande de résiliation judiciaire ;

Qu'il y a lieu au regard de tout ce qui précède, de rejeter la demande d'irrecevabilité soulevée par le preneur comme étant mal fondée ;

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 que les parties ont été représentées à l'audience du 28/01/2025 où le dossier a été retenu et plaidé par leurs conseils respectifs ; qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

Au fond

Sur la demande du délai de grâce

Attendu que le preneur sollicite l'octroi d'un délai de grâce lui permettant de payer sa dette au vue des difficultés qu'elle traverse en invoquant les dispositions des articles 396 du code de procédure civile et 39 de l'AUPSR/VE au motif qu'il serait en difficulté malgré sa bonne foi ;

Qu'enfin, il soutient que son expulsion en plein milieu d'année risque de compromettre les intérêts des étudiants en perturbant leur année scolaire ;

Mais attendu que l'octroi d'un délai de grâce n'est pas automatique ;

Que pour en bénéficier, le débiteur doit justifier :

- qu'il rencontre des difficultés qui objectivement ne lui permettent pas de satisfaire à son obligation de paiement,
- que ces difficultés sont conjoncturelles, c'est-à-dire temporaires,
- que les difficultés rencontrées résultent de circonstances indépendantes de sa volonté,
- qu'il est de bonne foi, ce qui signifie qu'il a mis en œuvre tous les moyens dont ils disposent pour remplir son obligation.

Qu'en outre, il est fait obligation au juge de prendre en compte à la fois la situation du débiteur et les besoins du créancier lorsqu'il statue sur une demande de délai de grâce ;

Attendu qu'en l'espèce, le preneur n'a pas justifiée ni prouvée les difficultés économiques qu'il invoque ;

Qu'en plus, en ne respectant pas ses engagements malgré toutes les relances et les mises en demeure, le preneur montre sa mauvaise foi par la violation répétée de ses engagements ;

Qu'il y a lieu au regard de tout ce qui précède, de rejeter la demande du délai de grâce ;

Sur la demande de résiliation du contrat de bail à usage professionnel et l'expulsion du locataire

Attendu que le requérant demande au Tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail le liant à Monsieur ABDOUL AZIZ Mossi et l'expulsion de ce dernier des locaux pour défaut de paiement de la somme de 6.600.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers correspondant à vingt-deux (22) mois de loyers ;

Attendu qu'en l'espèce les parties ont convenu d'un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) F CFA soit, 150.000 F CFA par Villa et par mois ;

Attendu qu'il résulte de l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « 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 dûment mandaté » ;

Que l'obligation du preneur consiste principalement au paiement du loyer aux termes convenus ;

Qu'en l'espèce, le preneur a accumulé vingt-deux (22) mois d'arriérés de loyers et par conséquent a manqué à son obligation contractuelle de paiement des loyers à terme échu ;

Qu'il a été mis en demeure de payer les loyers échus par exploit d'huissier en date du 22/02/2024, resté sans suite ;

Qu'il y a dès lors lieu de condamner le locataire au paiement des loyers échus s'élevant à de 6.600.000 F CFA correspondant à vingt-deux (22) mois de loyers ;

Attendu qu'en outre, une seconde mise en demeure de payer les loyers échus ou de quitter les lieux lui a été délaissée à personne tel qu'il résulte de l'exploit de mise en demeure en date du 29/10/2024 versé au dossier de la procédure ;

Que malgré cette mise en demeure, il ne s'est pas acquitté des loyers échus jusqu'à l'introduction de la présente instance ;

Attendu qu'il résulte de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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 » ;

Qu'en l'espèce, Mr ABDOUL AZIZ Mossi n'a pas respecté les clauses du contrat malgré la mise en demeure ;

Attendu que la mise en demeure en date du 29/10/2024 satisfait aux conditions imposées par l'article 133 de l'AUDCG ;

Que dès lors, la demande aux fins de résiliation du bail et d'expulsion du preneur est conforme à l'article 133 précité ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu d'ordonner la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion du locataire et celle de tous occupants de son chef ;

Attendu que le demandeur sollicite que l'expulsion soit assortie d'astreinte de cent mille F CFA par jour de retard ;

Attendu le requérant demande d'assortir la présente décision de l'exécution sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard conformément à l'article 423 du Code de procédure civile qui dispose que:

« Les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions. » ;

Attendu qu'en l'espèce, il a été démontré que le preneur fait preuve de mauvaise foi ou de résistance abusive ;

Qu'en effet, sachant qu'il gère une école privé, il refuse de payer les loyers et ce, jusqu'à 22 mois, alors qu'il n'a justifié d'aucune difficulté économique ou financière ;

Mais attendu que les élèves sont en pleines année scolaire et qu'il serait préjudiciable aux intérêts des élèves d'ordonner l'expulsion sous astreinte au motif que beaucoup vont perdre leur scolarité ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande d'astreinte ;

Sur le rejet de la demande reconventionnelle

Attendu que le défendeur a formulé une demande reconventionnelle pour demander la condamnation du défendeur à lui payer la somme de deux millions à titre des dommages et intérêts pour procédure dilatoire et vexatoire ;

Que le défendeur demande le rejet pur et simple de cette demande au motif qu'il n'appartient pas au demandeur de formuler une demande reconventionnelle ;

Attendu qu'il résulte de l'article 102 alinéa 2 du code de procédure civile que : « La demande reconventionnelle est formée par le défendeur en réplique à la demande principale pour obtenir un avantage distinct du seul rejet de la prétention de son adversaire » ;

Qu'il ressort clairement de cette disposition que la demande reconventionnelle est formulé par un défendeur et non un demandeur qui ne peut que formule une demande additionnelle ;

Qu'il y a lieu de rejeter la demande reconventionnelle du demandeur ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que dans son assignation, le demandeur sollicite la somme de cinq millions à titre des dommages et intérêts ;

Mais attendu qu'il n'a pas justifié ni démontré le préjudice qu'il a subi et qui s'évaluait à un tel montant ;

Que le tribunal ne peut déduire en quoi se rapporte le dommage et intérêts ;

Qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 51 de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger, l'exécution provisoire des jugements est de droit lorsque le taux du litige est inférieur à cent millions (100.000.000) FCFA ;

Attendu qu'en l'espèce, la majorité des élèves sont des mineurs ;

Qu'or, il est de leur intérêt de ne pas de ne pas les expulser en pleine scolaire ; qu'il y a lieu de dire qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

Attendu qu'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 fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* » ;

Attendu que Monsieur ABDOUL AZIZ Mossi a perdu le gain du procès ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

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

- **Déclare recevable l'action introduite par Adamou FOUMAKOYE GADO comme étant régulière en la forme ;**
- **Rejette la demande de délai de grâce de Monsieur Abdoul Aziz MOSSI ;**
- **Constata que Monsieur Abdoul Aziz MOSSI reste devoir au bailleur la somme de 6.600.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;**
- **En conséquence, le condamne au paiement dudit montant ;**
- **Ordonne la résiliation du bail et l'expulsion de Monsieur ABDOUL AZIZ Mossi des locaux ;**
- **Rejette la demande d'astreinte ;**
- **Dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;**
- **Condamne Monsieur ABDOUL AZIZ Mossi aux dépens ;**

Aviser 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.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

