

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 Avril 2025

JUGEMENT
COMMERCIAL N° 0071
du 02/04/2025

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Mme CERIFATOU
ABDOURAHAMANE

(SCPA
JURISPARTNERS

C/

JARDIN
D'ENFANTS « AUX
PETITS CALINS »

(SCPA KADRI LEGAL)

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du deux avril deux mille vingt-cinq statuant en matière commerciale tenue par Madame **FATI MANI TORO**, juge audit tribunal ; **Présidente**, en présence de Monsieur **OUMAROU GARBA** et Monsieur **HARISSOU LIMAN BAWADA**, tous deux juges consulaires, avec l'assistance de Maître **ABDOULAYE BALIRA ISSOUFOU**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Mme CHARIFATOU ABDOURAHAMANE ; née le 15/10/1992 à Niamey, contrôleur financier, demeurant à Niamey, quartier Goudel, de nationalité Nigérienne assistée de la *SCPA JURIPARTNERS, Avocats Associés, immeuble collé à OIM Plateau, BP : 832 Niamey-Niger, TEL 20 35 25 03, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;*

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET

JARDIN D'ENFANTS « AUX PETITS CALINS », centre d'éveil pour enfants, sis au quartier plateau, Rue PL 19, représentée par Tajira ADDOU ADAM, son représentant légal, assistée de la *SCPA KADRI LEGAL, avocats associés, Boulevard de l'Indépendance sis au quartier poudrière, Rue CI 18, face pharmacie Cité Fayçal, porte n° 3927 tél. 20.74.25.97, B.P. 10 014 Niamey-Niger, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;*

DEFENDERSSE

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Par acte d'huissier en date du 17 décembre 2024, Mme Charifatou Abdourahamane assignait l'école primaire « AUX PETITS CALINS » devant le tribunal de céans à l'effet de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ; ordonner le paiement des arriérés de loyers dus à hauteurs de 9 272 250 FCFA ; ordonner l'expulsion de ladite école ainsi que celle de tout occupant

de son chef sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard ; ordonner l'exécution provisoire et la condamner aux dépens ;

Elle explique qu'elle est liée à l'école primaire « AUX PETITS CALINS » par un contrat de bail portant sur un immeuble sis à Niamey au quartier plateau ; que celle-ci a accumulé des impayés de 2023 à 2024 d'un montant de 14 272 250 FCFA ; toutes les tentatives en vue d'un règlement effectif de la créance sont demeurées vaines mais à la date de l'assignation, le montant restant dû est de 9 272 250 FCFA.

Elle fonde ses demandes sur les dispositions des articles 125 et 133 de l'acte uniforme portant Droit commercial Général en vertu desquelles une sommation de payer fut adressée le 16 mai 2024 à ladite école, suivie d'une correspondance du 27 juin 2024 qui lui notifie sa volonté de rompre le contrat en lui accordant un congé à cet effet ;

Par conclusions en Défense en date du 24 février 2024, l'école primaire « AUX PETITS CALINS » sollicite du tribunal en la forme de recevoir l'action de la demanderesse ; constater que le contrat de bail qui lie les parties est toujours en vigueur ; constater la violation des articles 125 et 133 de l'AUDCG par Mme Charifatou Abdourahamane ; en conséquence déclarer nulle la lettre de préavis du 27 juin et la sommation du 16 mai 2024 ; la condamner aux dépens ;

Elle estime que la demande de résiliation du contrat de bail de Me Charifatou Abdourahamane est irrégulière car d'une part, la lettre du 27 juin 2024 lui a accordé un délai de préavis d'un mois pour quitter les locaux en violation de l'article 125 de l'AUDCG qui prévoit un congé d'au moins six mois à l'avance ; d'autre part, la sommation de payer immédiatement et sans délai les arriérés de loyers en date du 16 mai 2024 n'est pas conforme à l'article 133 de l'AUDCG qui prévoit une mise en demeure indiquant la ou les clauses non respectées et informer qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation ;

Elle indique que lesdits articles étant d'ordre public en vertu de l'article 134 du même texte, le respect des procédures qui y sont prescrites est obligatoire pour toutes les parties à un contrat de bail professionnel ayant saisi la juridiction compétence aux fins de résiliation ;

Par conclusions en réplique en date du 04 mars 2025, Mme Charifatou Abdourahamane, par le biais de son conseil, réitère ses demandes précédentes en formulant une demande additionnelle tendant au paiement de tous les impayés de loyers échus de l'assignation à ses dernières conclusions et à

l'octroi de la somme de 10 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Elle indique que sa demande de résiliation du contrat de bail est régulière car de la réception de la lettre de congé du 24 juin 2024 à la présente assignation du 17 décembre 2024, une période de six mois s'est écoulée sans qu'elle ne régularise sa situation ; qu'elle ne conteste pas qu'elle soit débitrice de plusieurs mois de loyers impayés auxquels s'ajoutent quatre autres mois, allant de l'assignation du 17 décembre 2024 à la date des conclusions présentes d'un montant de six millions FCFA ;

Elle soutient enfin que les agissements de la défenderesse en tant que preneur lui causent de graves préjudices tant matériel que moral et financier pour lesquels la réparation ne saurait être évaluée à moins de dix millions FCFA ;

Par conclusions en duplique du 12 mars 2025, l'école primaire « AUX PETITS CALINS » sollicite du tribunal de faire droit à toutes ses demandes et rejeter celles de la demanderesse comme étant non fondées ;

A la barre du tribunal, les parties ont plaidé en ce qui concerne le loyer ; en effet la demanderesse fait constater que la défenderesse a versé un montant de 5 millions réduisant à 4 millions les arriérés de loyers ; mais, celle-ci n'a pas payé de loyers de décembre, date de l'assignation, à ce jour ; elle réclame ainsi, la somme de 6 millions à titre de 4 mois d'impayés de loyers ;

La défenderesse sollicite le rejet de cette demande de paiement de 6 millions de plus sur le montant initial pour absence de preuve en vertu de l'article 1315 du code civil ;

DISCUSSION

En la forme

Du caractère de la décision

Les parties ont comparu à l'audience par le biais de leurs conseils respectifs ; il sera de statuer par jugement contradictoire à leur égard.

De l'irrecevabilité de l'action en résiliation

L'école primaire « AUX PETITS CALINS » sollicite du tribunal de constater la violation de l'article 133 de l'AUDCG par Mme Charifatou Abdourahamane et en conséquence, déclarer nulle la sommation du 16 mai 2024 tenant lieu de mise en demeure ;

Cette dernière sollicite le rejet de ladite demande comme étant non fondée ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le 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 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... » ;

Il résulte de ce texte d'une part, qu'une action en résiliation de bail à usage professionnel doit être précédée d'une mise en demeure, et d'autre part, ledit acte doit obligatoirement contenir certaines mentions, à peine de nullité ;

Selon l'article 134 du même texte, cette disposition est d'ordre public ;

La mise en demeure désigne « *l'acte par lequel le créancier a manifesté sa volonté d'exiger l'exécution des prestations qui sont dues et, à défaut, de tirer les conséquences légales de l'inexécution des obligations* » (Th. BONNEAU, « *Mise en demeure* », *Rép. Pr.civ, Dalloz, avril 2004, n° 1*). Elle constitue, selon le Doyen CARBONNIER, une réclamation destinée à mettre le débiteur « *en son tort en lui ôtant tout prétexte tiré d'une négligence ou tolérance de son créancier* » ;

En l'espèce, il ressort du dossier que l'acte tenant lieu de mise en demeure intitulé *la sommation interpellative de payer et de quitter du 16 mai 2024* n'est pas conforme aux dispositions susvisées ;

En effet, il n'y est pas mentionné l'information donnée au destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ; au contraire, ledit acte fait sommation à la défenderesse de payer immédiatement et sans délai les arriérés de loyers et de quitter les lieux sous huitaine pour tout délai à compter de sa réception et n'indique pas la clause contractuelle violée ;

Il s'ensuit que ledit acte, qui n'est pas conforme à l'article 133 précité ni en la forme ni au fond, encourt nullité ; que l'acte de mise en demeure nul est sensé ne pas exister ;

Par ailleurs, le droit d'agir en résiliation est subordonné à une « *diligence préalable* », à savoir le respect de l'exigence légale de la mise en demeure. L'absence de cette diligence préalable, qui met en cause le droit d'agir du demandeur, doit être sanctionnée en procédure par une fin de non-recevoir.

(REVUE DE L'ERSUMA N°1 juin 2012, article de Papa Assane TOURE, Juge au Tribunal Régional Hors Classe de DAKAR, Docteur en Droit Privé et Sciences criminelles Chargé de cours à l'Université Cheikh Anta DIOP de DAKAR et Formateur à l'ERSUMA) ;

Toutefois, s'il est vrai que la validité dudit acte conditionne la régularité de la saisine de la juridiction compétente en la matière, sa nullité entraîne l'irrecevabilité de l'action en résiliation ;

Au regard de ce qui précède, Mme Charifatou Abdourahamane sera déclarée irrecevable en son action en résiliation et d'expulsion.

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

En l'espèce, Mme Charifatou Abdourahamane, qui a succombé à l'instance, sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

- **Constate que l'acte tenant lieu de mise en demeure servi au représentant de l'Ecole « AUX PETITS CALINS » ne respecte pas les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit Commercial Général ;**
- **En conséquence, le déclare nul ;**
- **Déclare Madame Charifatou Abdourahamane irrecevable en son action en résiliation de bail et d'expulsion du preneur ;**
- **La condamne, en outre, aux dépens.**

Avise les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans un délai de huit (08) jours à compter de son prononcé devant la chambre commerciale spécialisée de la cour d'appel de Niamey par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente décision a été signée, après lecture, par :

La Présidente

La greffière