

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N° 75 du 09/04/2025**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 MARS 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 25 Mars deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président du Tribunal, en présence de Messieurs **IBBA AHMED** et **OUMAROU GARBA**, Membres ; avec l'assistance de Maître **Mme ABDOULAYE BALIRA**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE :

**UNIVERSITE
ISLAMIQUE AU NIGER
REPRESENTEE PAR
SOCIETE SEIF
HOLDING
(SCPA MANDELA)**

C/

**MADAME MINT
SCHERIF SALKA**

ENTRE

UNIVERSITE ISLAMIQUE AU NIGER REPRESENTEE PAR LA SOCIETE SEIF HOLDING, Société par action simplifiées Unipersonnelle (SASU), ayant son siège social au quartier Terminus, Niamey, B.P : 13093 NIAMEY-NIGER, Tel : + 227 20 33 33 34/ +227 20 33 33 35, immatriculée sous le numéro RCCM-NE-NIA-2019-B-747-NIF : 51448/S, représentée par son Directeur Général Monsieur Aly ABDELHAMID ALY ELSHERBINY, assistée de la SCPA MANDELA, Société d'Avocats, 468, Avenu des Zarmakoy, BP : 12 040 Niamey, Tel : 20 75 50 91/ 20 75 55 83, au siège de laquelle élection de domicile est faite pour la présente et ses suites ;

DEMANDERESSE

D'UNE PART,

ET

MADAME MINT CHERIF SALKA, de nationalité Malienne, demeurant à Niamey, titulaire du passeport N°AA0452579, Promotrice de FARASHA STYLE ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART.

Exposé du litige :

Par acte en date du 17 mars 2025, l'Université Islamique du Niger, représentée par la société SEIF HOLDING, a fait assigner Madame Mint Sherif Salka devant ce tribunal en résiliation d'un contrat de bail à usage professionnel suivi d'expulsion mais aussi en paiement des arriérés de loyers et dommages et intérêts, avec exécution provisoire de la décision à intervenir et en sus des entiers dépens.

Cette université expose avoir donné à bail, le 20 mai 2023, une boutique d'une superficie de 20 m² carrés, située au rez de chaussée de l'immeuble Niamey MALL & RESIDENCES au quartier Rue de la Mairie, à Madame Mint Sherif pour exploiter ses activités commerciales, en contrepartie d'un loyer mensuel de 360.000 de francs CFA, payable par trimestre et par avance.

Elle affirme qu'après avoir aménagé les lieux, en y a installant son enseigne et ses affaires, la susnommée a accumulé plusieurs mois d'impayés de loyers ; en dépit de multiples relances, celle-ci reste injoignable et la boutique est fermée depuis plus d'un an alors que ses étagères s'y trouvent encore ; le montant total des impayés de loyers depuis le mois d'aout 2023 est de 5.040.000 francs CFA.

Elle fait valoir que le non-paiement des loyers constitue une violation des conditions et clauses stipulées à l'article 5 du contrat ; pour mettre fin à cette situation, elle a, le 14 novembre 2023, fait servir, par l'intermédiaire de sa représentante la société SEIF HOLDING, une mise en demeure à Madame Mint ; mais étant donné que le domicile de celle-ci n'était pas connu à Niamey, ledit acte a été servi au parquet.

Elle estime qu'au regard de tout ce qui suit, sa demande de résiliation de bail à usage professionnel est fondée parce que conforme aux prescriptions de l'article 133 de l'Acte uniforme sur le Droit commercial général mais aussi des stipulations de l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail ; en outre, et en conséquence de cette résiliation, Madame Shérif et tous occupants de son chef de locaux loués doivent être expulsés.

Elle indique par ailleurs qu'en plus des arriérés de loyers échus d'un montant de 5.040.000 francs CFA, Madame Mint Sherif sera tenue également au paiement des loyers échus et à échoir depuis la mise en demeure.

Elle relève enfin que la privation de ses lieux par le fait de cette dernière lui a occasionné un préjudice moral, en dehors des frais qu'elle a déboursés dans le cadre de cette procédure pour rentrer dans ses droits, nécessitant sa condamnation à lui payer la somme de 10.000.000 de francs CFA pour toutes causes de préjudices confondues.

Discussion :

En la forme :

Madame Mint Sherif Salka, assignée au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance de Niamey, n'a pas comparu ; il y a lieu de statuer à son égard par jugement de défaut.

L'action de l'Université Islamique du Niger a été faite conformément aux prescriptions légales ; il échet de la déclarer recevable.

Au fond :

Sur la résiliation du bail suivie d'expulsion :

Au sens de l'article 133 de l'Acte uniforme 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 de bail sous peine de résiliation ;

Il ressort des pièces du dossier que Madame Mint Sherif a pris en location une boutique appartenant à l'Université Islamique du Niger pour un loyer mensuel de 360.000 de francs CFA payable en avance et par trimestre ; mais depuis le mois d'aout 2023 au mois de novembre 2024, elle a accumulé des impayés de loyers d'un montant de 5.040.000 de francs CFA ; elle est en outre injoignable alors que la boutique, objet en location, est toujours en sa disposition parce que ses étagères et son enseigne y sont installés ;

Il s'ensuit que la violation par cette dernière de son obligation de paiement de loyers dans les modalités convenues dans le contrat de bail justifie la résiliation du bail conclue entre elle et l'Université Islamique du Niger ; et en conséquence de cette résiliation, il convient d'ordonner son expulsion ou de tout occupant de son chef de la boutique, objet de la location.

Sur le paiement des arriérés de loyers :

Selon l'article 112 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général, en contrepartie des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique ;

Il ressort des pièces du dossier que Madame Mint Sherif, qui a pris en location la boutique de l'Université Islamique du Niger à travers sa représentante la société SEIF HOLDING, ne justifie pas le paiement de loyer mensuel de 360.000 de francs CFA depuis le mois d'aout 2023 jusqu'à la mise en demeure qui lui a été servie au parquet le 14 novembre 2024, soit des impayés de loyers d'un montant de 5.040.000 de francs CFA, auquel il faudrait ajouter les loyers échus depuis cette dernière date jusqu'au présent jugement soit la somme de 1.830.000 de francs CFA, soit au total des impayés d'un montant 6.870.000 de francs CFA ;

Il s'ensuit que la demande de l'Université Islamique du Niger est fondée, il échet de condamner Madame Sherif Mint au paiement dudit montant.

Sur les dommages et intérêts :

En vertu de l'article 1147 du Code civil, l'inexécution contractuelle non justifiée par une cause étrangère oblige le débiteur contrevenant à payer des dommages et intérêts au créancier ;

Par ailleurs, selon l'article 392 du Code de procédure civile, la partie qui succombe peut être condamnée à payer à l'autre partie des frais engagés et non compris dans les dépens ;

En l'espèce, le manquement à son obligation contractuelle de payer les loyers selon les modalités convenues expose Madame Sherif Mint, qui ne justifie d'aucune circonstance exonératoire, à payer des dommages et intérêts et des frais irrépétibles à l'Université Islamique du Niger dès lors que celle-ci, en étant privé de la jouissance de ses lieux mais aussi des loyers, a subi un préjudice économique certain ; elle a dû en outre exposer des frais pour rentrer dans ses droits ;

Il s'ensuit que sa demande en dommages et intérêts est fondée dans son principe ; toutefois le montant de 10.000.000 de francs CFA sollicité est exagéré, il y a lieu à le ramener à la somme de 1.000.000 de francs CFA et condamner Madame Sherif Mint à son paiement.

Sur l'exécution provisoire :

En vertu de l'article 51 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 sur les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire de la décision est de droit lorsque le taux de condamnation est inférieur à 100.000.000 de francs CFA ;

En l'espèce, le montant de condamnation est inférieur à cette somme, par conséquent l'exécution provisoire de la décision est de droit.

Sur les dépens :

Pour avoir succombé à l'instance, Madame Sherif Mint sera en outre condamnée aux dépens.

Par ces motifs :

Le tribunal,

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la défenderesse, en premier et dernier ressort :

- **Reçoit l'Université Islamique du Niger, représentée par la société SEIF HOLDING, en son action ;**
- **L'y dit fondée ;**
- **Ordonne la résiliation du contrat de bail à usage professionnel la liant à Madame Mint Sherif Salka ;**
- **Ordonne l'expulsion de la susnommée ainsi que tous occupants de son chef des locaux loués ;**
- **La condamne également à payer à l'Université Islamique du Niger les arriérés de loyers d'un montant de 6.870.000 de francs CFA ainsi que la somme de 1.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;**
- **Dit que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;**
- **La condamne en outre aux dépens.**

Avis du droit d'opposition : huit (08) jours à compter de la signification au greffe du tribunal de commerce de céans par déclaration orale ou écrite ou par exploit d'huissier.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. Ont signé, le président et la greffière.