

**JUGEMENT N°83  
30 Avril 2024**

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

-----  
**ACTION EN RESILIATION DE  
BAIL**  
-----

**AFFAIRE :**

**Mr Djibril Beidari Touré  
(SCPA KADRI LEGAL)**

**C/  
Mr Moustapha Kadri**

-----  
**DECISION:**

**SPC en matière commerciale et en  
dernier ressort :**

- En la forme, reçoit Monsieur Djibril Beidari Touré en son action ;
- Au fond, constate que Mr Djibril Beidari Touré est le nouveau bailleur de l'immeuble en cause pour l'avoir acheté auprès de Mr Garba Dicko Oumarou Watta ;
- Constate le non paiement du loyer par Mr Moustapha Kadri en violation des clauses du contrat de bail ;
- Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat de bail liant entre Djibril Beidari Touré et Mr Moustapha Kadri ;
- Dit que les frais investis pour l'amélioration et l'agrandissement dudit immeuble ne sont pas opposables à Djibril Beidari Touré ;
- Condamne Mr Moustapha Kadri à payer à Djibril Beidari Touré la somme de 6.000.000 F CFA au titre d'arriérés de loyers de l'année 2022 et 2023 et déboute celui-ci du surplus ;
- Ordonne l'expulsion de Mr Moustapha Kadri et de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail sous astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de signification de la présente décision ;
- Dit que l'exécution Provisoire est de droit ;
- Condamne Mr Moustapha Kadri aux dépens ;

Le Tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du trente avril deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit Tribunal par Madame **MANI TORO Fati**, Présidente, en présence de Messieurs **Oumarou Garba et Antoine Bernard Gérard Delanne**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Mme Mazida Sidi**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**Monsieur Djibril BEIDARI TOURE** né le 20 Aout 1973 à Niamey, Directeur de société demeurant à Niamey, quartier plateau assisté de la SCPA KADRI LEGAL, avocats associés tel 20 74 25 97, BP 10014 Niamey, sise CI 18 Boulevard de l'indépendance, face pharmacie cité Faycal, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

Demandeur,  
D'une part,

**ET**

**Monsieur Moustapha Kadri**, représentant la société SARKIN ABZINE, BP 98 Niamey, Nigérien demeurant à Niamey, tel 96 97 28 85;

Défendeur,  
D'autre part.

## LE TRIBUNAL

Par acte d'huissier en date du 10 Janvier 2024, Mr Djibril Beidari Touré assignait Mr Moustapha Kadri devant le tribunal de céans statuant en matière commerciale aux fins de dire que Djibril Beidari Touré est propriétaire de l'immeuble à la suite d'une vente immobilière ; dire que Moustapha Kadri a violé les clauses de son contrat de bail ; constater qu'une mise en demeure lui a été adressée conformément à l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial ; en conséquence, le condamner au paiement de la somme de 6 550 000 FCFA représentant les loyers échus et non acquittés ; prononcer la résiliation de son contrat de bail ; ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef sous astreinte de 1 000 000 FCFA par jour de retard ; ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours en sus des dépens ;

Il expliquait qu'il avait acquis un immeuble construit auprès de Mr Garba Dicko Oumarou Watta par acte de vente du 24 Janvier 2022 ; il fut cependant confronté à la résistance du nommé Moustapha Kadri qui se prévalait d'un contrat de bail à durée déterminée signé par Me Garba Dicko Oumarou Watta ;

Il ajoutait qu'il lui adressa, en sa qualité de nouveau bailleur, le 17 Avril 2023 un courrier aux fins de notification de préavis d'une durée de six mois ; il a été sommé aussi de s'acquitter des arriérés de loyers ;

Il exposait qu'une lettre de mise en demeure lui fut alors adressée le 18 septembre 2023 en vertu de l'article 133 l'AUDCG car Mr Moustapha Kadri avait cessé de payer le loyer depuis 2021 en violation du contrat de bail qui liait les parties ;

Par écrit en date du 23 janvier 2024 Mr Moustapha Kadri sollicite du tribunal de constater qu'il n'a rien à voir avec Mr Beidari Touré ; de lui verser ses 25 Million investis dans la maison pour qu'il remette les clés et de lui accorder un dédommagement pour les tracasseries qu'il a subi ;

Il exposait qu'il était lié à Mr Garba Dicko Oumarou Watta par un contrat de bail en date du 30 décembre 2018 portant sur une maison pour une durée de dix ans renouvelables par tacite reconduction pour un montant de 3 000 000 FCFA par an ;

Il déclarait avoir effectué des travaux de réhabilitation sur ladite maison suivant avenant en date du 07 janvier 2019 ; ainsi, qu'il avait investi 25 000 000 FCFA dans lesdits travaux raison pour laquelle il refusait de payer le loyer afin de compenser ledit montant ; de plus, la réhabilitation, par lui faite, avait permis de valoriser la maison en cause ;

Par conclusion en réplique en date du 12 février 2024, Mr Djibril Beidari Touré réitère ses précédentes demandes en ajoutant qu'il ne doit rien au défendeur au titre de frais d'investissement ;

Il fait remarquer qu'en acquérant ladite maison, il devient non seulement propriétaire de ladite maison mais aussi qu'il remplace le vendeur dans ses obligations à l'égard des locataires en vertu de l'article 110 de l'AUDCG devenant, ainsi, le nouveau bailleur ;

Il soutenait aussi qu'il a violé l'article 5 du contrat de bail et 112 de l'AUDCG en refusant de payer le loyer ; il a été sommé de payer le montant des loyers avant de lui adresser un préavis afin de libérer les lieux conformément à l'article 133 l'AUDCG ;

Il concluait que la violation des termes dudit contrat justifiait la présente demande de résiliation du contrat ;

Il demande de rejeter la demande de remboursement des 25 million car selon l'article 3 du contrat et son avenant l'embellissement reste à sa charge en lui opposant l'article 1134 du code civil ;

Par écrit du 12 mars 2024, le défendeur demande au tribunal de condamner Dicko à lui rembourser le montant investi dans la maison en cause afin de pouvoir vendre la maison en ajoutant qu'il n'a rien avoir avec lui ;

## **DISCUSSION**

### **En la forme :**

- **Sur le caractère de la décision :**

Toutes les parties ont conclu et comparu à l'audience ; il sera statué par jugement contradictoire ;

- **Sur la recevabilité de l'action :**

L'action a été introduite suivant les formes et délais légaux ; il y a lieu de la déclarer recevable ;

### **Au fond :**

- **De l'existence du lien de bail entre Djibril Beidari Touré et Moustapha Kadri:**

Djibril Beidari Touré sollicite de constater l'acquisition auprès de Mr Garba Dicko Oumarou Watta, suivant un contrat de vente immobilière du 24 janvier 2022, de l'immeuble bâti d'une superficie de 500 M<sup>2</sup> formant la parcelle G ilot 1196 objet du TF N° 16 209 du Niger et qu'il en est de ce fait propriétaire; Mr Moutapha Kadri sollicite du tribunal de constater qu'il n'a rien à voir avec le demandeur car il est lié à Mr Garba Dicko par un contrat de bail du 31 décembre 2018 et son avenant ;

Il ressort de pièces du dossier que Djibril Beidari Touré et Garba Dicko Oumarou Watta avaient signé un contrat de vente immobilière portant sur l'immeuble en cause ;

Il s'ensuit que, par l'effet de cette vente, Djibril Beidari Touré devient ainsi propriétaire de ladite maison et bailleur de Mr Moustapha Kadri ;

Il importe de relever que même si ce dernier soutenait le contraire pour refuser de le reconnaître comme tel, il n'en demeure pas moins qu'en vertu de l'article 110 de l'acte uniforme

sur le droit commercial général que le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur ;

Ainsi, Djibril Beidari Touré, en tant que nouvel acquéreur de la maison, devenait le nouveau bailleur de Mr Moustapha Kadri à compter du 24 Janvier 2022 ; Il convient alors d'en faire le constat ;

- **Du paiement des arriérés de loyers :**

Au sens de l'article 112 de l'AUDCG, 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 contrat de bail signé entre Garba Dicko Oumarou et Moustapha Kadri a prévu en son article 5 que : « le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer de trois millions (3.000.000) FCFA par an payable par semestre et d'avance. » ;

Il ressort des pièces du dossier que le preneur devait au moment de l'assignation des impayés des loyers 6 550 000 FCFA soit un reliquat de l'an 2021, l'année 2022 et 2023 ;

Mr Moustapha Kadri ne conteste pas avoir cessé de payer le loyer en soutenant qu'il voulait de compenser la somme de 25 million qu'il a investi dans ladite maison dans le cadre de son amélioration et de son agrandissement conformément à l'avenant au contrat de bail ;

Il s'ensuit que le demandeur estime que la demande de paiement des frais investis dans l'agrandissement et l'amélioration n'est pas fondée car non seulement cela n'a pas été prévu par le contrat de bail et son avenant mais aussi qu'il ne prouve l'investissement effectué dudit montant ;

Il importer de relever que d'une part le remboursement des frais liés à l'amélioration et à l'agrandissement de l'immeuble n'est pas prévu au contrat de bail et à son avenant et ne fait pas l'objet de convention spécifique entre l'ancien et le nouveau bailleur ; d'autre part, il ne prouve pas avoir réellement investi ledit montant pour l'amélioration et l'agrandissement de la maison en cause ; même si c'est la cas, seul son ancien bailleur aurait tiré profit desdits travaux pour l'avoir vendu avec sa valeur actuelle ;

Aussi, le remboursement du montant investi pour l'agrandissement ou l'amélioration de ladite maison ne pouvant pas être opposable au demandeur, le défendeur est, de ce fait, mal fondé à en opérer une compensation avec les frais du loyer sans l'accord des parties ;

Il convient de remarquer, cependant, que Djibril Beidari Touré réclame les arriérés de loyer de 6 550 000 FCFA pour un reliquat de l'année 2021 de 550 000 FCFA et les années 2022 et 2023 (3 000 000 par an) alors que le contrat de vente portant sur la maison objet du bail a été signé le 24 juillet 2022.

Ainsi, celui-ci ne peut réclamer le loyer de l'année 2021 qui est antérieur à la vente conclue entre Garba Dicko Oumarou et lui le 24 janvier 2022 ;

Il s'en déduit, alors, que les arriérés de loyer seraient de 6 000 000 FCFA pour les années 2022 et 2023 au lieu de 6 550 000 FCFA.

Il échet de condamner Monsieur Moustapha Kadri au paiement de la somme de 6 000 000 FCFA à titre d'arriérés de loyer au profit de Djibril Beidari Touré et déboute ce dernier du surplus s.

- **De la résiliation du contrat de bail et de l'expulsion :**

Mr Djibril Beidari Touré sollicite du tribunal de constater la violation par Mr Moustapha Kadri du contrat de bail, en conséquence, d'en prononcer la résiliation et ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef sous astreinte d'un million par jour de retard ;

Il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail pour un loyer annuel de 3 000 000 F CFA payable par trimestre et d'avance ;

Mr Moustapha Kadri a cependant manqué à son obligation de payer le loyer dans les délais convenus en accumulant des arriérés, raison pour laquelle Djibril Beidari Touré lui a adressé une mise en demeure le 18 septembre 2023 après lui avoir notifié une lettre de préavis de 6 mois le 17 avril 2023 ;

Il en découle, dès lors, que la demande en résiliation est fondée parce que faite conformément aux prescriptions des articles 103 et 133 de l'AUDCG précité ; Il y a lieu d'y faire droit en prononçant la résiliation du contrat de bail qui lie Djibril Beidari Touré et Moustapha Kadri ;

Le demandeur sollicite également d'ordonner l'expulsion Mr Moustapha Kadri de la maison en cause ;

La résiliation du bail étant prononcée, cette demande en constitue une suite logique conformément à l'article 133 de l'AUDCG ; il sera alors fait droit en ordonnant l'expulsion de Mr Moustapha Kadri de la maison objet du bail et de tout occupant de son chef ;

- **De l'astreinte :**

Djibril Beidari Touré sollicite, en outre, du tribunal l'expulsion de Mr Moustapha Kadri sous astreinte de 1 000.000 FCFA par jour de retard ;

Aux termes de l'article **423 du Code de procédure civile**, « **les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions** » ;

Il ressort cependant des pièces du dossier que le défendeur soutenait qu'il quittera les lieux lorsqu'il lui sera remboursé la somme de 25 million injectée dans l'amélioration et l'agrandissement de la maison objet du bail ;

Ainsi, le prononcé d'une astreinte est nécessaire pour assurer l'exécution de la décision afin de palier à toute résistance du défendeur à quitter les lieux ;

Il convient pour toutes ces raisons d'assortir la décision de l'astreinte. Cependant, le montant demandé pour l'astreinte est élevé y égard à la situation économique et sociale de Mr Moustapha Kadri ; qu'il convient de la ramener à sa juste valeur en retenant la somme de 20 000 FCFA par jour de retard à titre d'astreinte à compter de la signification de la décision ;

• **De l'exécution provisoire :**

Le demandeur sollicite d'ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 51 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 FCFA ;

En l'espèce, le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) CFA ; il y a lieu de dire, par conséquent, que l'exécution provisoire est de droit ;

**Sur les dépens :**

Mr Moustapha Kadri a succombé au procès, il sera, par conséquent, condamné aux dépens.

**Par ces motifs**

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

- **En la forme, reçoit Monsieur Djibril Beidari Touré en son action ;**
- **Au fond, constate que Mr Djibril Beidari Touré est le nouveau bailleur de l'immeuble en cause pour l'avoir acheté auprès de Mr Garba Dicko Oumarou Watta ;**
- **Constata le non paiement du loyer par Mr Moustapha Kadri en violation des clauses du contrat de bail ;**
- **Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat de bail liant Djibril Beidari Touré et Mr Moustapha Kadri ;**
- **Dit que les frais investis pour l'amélioration et l'agrandissement dudit immeuble ne sont pas opposables à Djibril Beidari Touré;**
- **Condamne Mr Moustapha Kadri à payer à Mr Djibril Beidari Touré la somme de 6.000.000 F CFA au titre d'arriérés de loyers de l'année 2022 et 2023 et déboute celui-ci du surplus ;**
- **Ordonne l'expulsion de Mr Moustapha Kadri et de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail sous astreinte de 20 000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;**
- **Dit que l'exécution Provisoire est de droit;**
- **Condamne Mr Moustapha Kadri aux dépens ;**

**Avis du droit de pourvoi : 2 mois à compter de la signification par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.**

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

**La présidente**

**la greffière**

**Suivent les signatures :**

-----  
**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**NIAMEY, LE 09/05/2024**

**LE GREFFIER EN CHEF**