

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 AVRIL 2025

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°085 du 30/04/2025**

DEFAUT

**AFFAIRE :
UNIVERSITE
ISLAMIQUE DU
NIGER
REPRESENTE PAR
LA SOCIETE SEIF
HOLDING
(SCPA MANDELA)**

**C/
Mr SALISSOU
IBRAHIM**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du trente avril deux mille vingt-cinq statuant en matière commerciale tenue par Madame **FATI MANI TORO**, juge audit tribunal; **Présidente**, en présence de Mme **MAIMOUNA MALE IDI** et Monsieur **ISSAKA OUMAROU**, tous deux juges consulaires, avec l'assistance de Maitre **AISSA MAMAN**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

UNIVERSITE ISLAMIQUE DU NIGER REPRESENT2E PAR LA SOCIETE SEIF HOLDING, Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle(SASU) ayant son siège social à Niamey quartier TERMINUS BP : 13093 Niamey -Niger, TEL : + 227 20 33 33 34/ +22720 33 33 35 Immatriculée au RCCM Numéro-NE-NIA-2019-B-747, NIF : 51448/S représentée par son Directeur Général **ALY ABDELHAMID ALY ELSHERBIN**, *assistée de la SCPA MANDELA société d'Avocats, 468 Avenue des ZARMAKOYS, BP 12 040 Niamey, TEL : 20 75 50 91/20 75 55 83, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;*

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET

Mr SALISSOU IBRAHIM, né le 12/06/1978, de nationalité Nigérienne, TEL : +225 07 76 7474

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL

Par acte d'huissier en date du 04 mars 2025, l'Université Islamique du Niger représentée par la société SEIF HOLDING assignait Mr Salissou Ibrahim devant le tribunal de céans statuant en matière commerciale à l'effet d'y venir le défendeur ; recevoir l'action ; constater le non-paiement des loyers et ordonner la résiliation des contrats de bail professionnel à durée déterminée en date du 1^{er} et 15 avril 2023 signés par les parties ; ordonner son expulsion ainsi que tous occupants de son chef des locaux objet du bail sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard à compter de la décision ; le condamner à lui payer la somme de 10 000 000 FCFA à titre de loyers impayés et celle de 10 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ; le condamner au paiement des loyers à échoir jusqu'à libération effective des locaux loués ; ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir et le condamner aux dépens ;

Elle explique qu'elle a signé deux contrats de bail à usage professionnel par l'intermédiaire de la société SEIF HOLDING avec Mr Salissou Ibrahim portant sur deux espaces d'une superficie de 30 m² et 20 m² au rez de chaussée de l'immeuble NIAMEY MALL ET RESIDENCES sis à Niamey pour une durée d'un an renouvelable au moyen d'un avenant écrit et signé, pour un loyer mensuel de 450 000 FCFA pour la boutique de 30 m² et 300 000 FCFA pour celle de 20m².

Elle ajoute que depuis le paiement de l'avance pour chaque boutique, celui-ci ne s'acquitte pas de ses obligations contractuelles relatives au paiement du loyer avant de quitter le Niger ; ainsi, le montant actuel du loyer s'élève pour la boutique de 30 m² à 6 200 000 FCFA pour la période allant du 1^{er} septembre 2023 au 31 octobre 2024 et pour la boutique de 20 m² à 3 900 000 FCFA pour la période allant de 15 octobre 2023 au 14 novembre 2024.

Elle indique que ces impayés constituent une violation des contrats à leur article 5 pour laquelle une sommation de payer valant mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat lui fut adressée le 14 novembre 2024 mais celui-ci reste introuvable malgré les multiples recherches ; ce qui conduit à servir ladite sommation au parquet de même que l'assignation ;

Elle estime qu'il y a violation des contrats de bail qui sont arrivés à terme depuis le 30 mars pour l'un et le 14 avril pour l'autre de l'année 2024 ;

De ce fait, la résiliation desdits contrats est donc encourue en vertu de l'article 11 desdits contrats conformément à l'article 133 de l'AUDCG ; Elle demande également l'expulsion de celui-ci et sa condamnation à lui payer le loyer échu et à échoir jusqu'à libération effective des locaux et à réparer le préjudice qu'il lui causé ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Du caractère de la décision

La demanderesse a été représentée par son conseil, il sera statué contradictoirement à son égard ;

Le défendeur, resté introuvable malgré les recherches et les informations le concernant indiquait qu'il s'est installé en côte d'ivoire, fut assigné au parquet du tribunal de grande instance hors classe de Niamey ; il sera statué par défaut à son égard ;

De la recevabilité de l'action

L'action a été introduite suivant les délai et forme légaux, il y a lieu de la recevoir en la forme ;

AU FOND

De la résiliation des contrats de bail et de l'expulsion :

Il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par deux contrats de bail portant sur deux locaux pour un loyer mensuel de 450 000 FCFA pour la boutique de 30 m² et 300 000 FCFA pour celle de 20m² payable par avance semestriellement ;

Mr Salissou Ibrahim a cependant manqué à son obligation de payer le loyer dans les délais convenus en accumulant des arriérés raison pour laquelle le bailleur lui a adressé une mise en demeure ;

Il a payé la somme d'un million suite aux multiples relances mais a continué à accumuler d'autres arriérés qui ont porté le montant actuel du loyer pour la boutique de 30 m² à 6 200 000 FCFA pour la période allant du 1^{er} septembre 2023 au 31 octobre 2024 et pour la boutique de 20 m² à 3 900 000 FCFA pour la période allant de 15 octobre 2023 au 14 novembre 2024 soit un total de 10 100 000 FCFA ;

Il en résulte, dès lors, la violation d'une obligation contractuelle qui consiste au paiement du loyer de la part de Mr Salissou Ibrahim ;

Ainsi, la demande en résiliation est fondée parce que faite conformément aux prescriptions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général aux termes duquel : « *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 ;

En l'espèce l'acte de mise en demeure a rempli les conditions légales et qu'elle constate la violation d'une clause contractuelle de la part du preneur ;

Il y a lieu de faire droit à la demande en prononçant la résiliation des contrats de bail qui lie l'université Islamique du Niger à Mr Salissou Ibrahim ;

Par ailleurs, l'université islamique du Niger sollicite d'ordonner l'expulsion de Mr Salissou Ibrahim de ses locaux sous astreinte de 500 000 FCFA par jour de retard à compter de la décision ;

En la résiliation du bail étant prononcée, cette demande en constitue une suite logique conformément à l'article précité, il sera alors fait droit en ordonnant l'expulsion de Mr Salissou Ibrahim desdits locaux ;

S'agissant de l'astreinte, l'Université Islamique du Niger n'a pas justifié des circonstances qui peuvent motiver une telle décision, elle sera dès lors rejetée.

Des demandes en paiement

L'Université islamique du Niger sollicite de condamner Mr Salissou Ibrahim à lui payer la somme de 10 100 000 F CFA à titre d'arriérés de loyers échus et les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des locaux ;

Aux termes 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 dument mandaté*** » ;

Il ressort des pièces du dossier que Mr Salissou Ibrahim restait devoir à titre d'arriérés de loyers la somme de 10 100 000 F CFA à l'université Islamique du Niger ;

Cette somme correspond au montant actuel du loyer pour la boutique de 30 m² à 6 200 000 FCFA pour la période allant du 1^{er} septembre 2023 au 31 octobre 2024 et pour la boutique de 20 m² à 3 900 000 FCFA pour la période allant de 15 octobre 2023 au 14 novembre 2024 ;

Il convient de relever que si le loyer est la contrepartie de l'occupation d'un local, après la résiliation des contrats de bail entre les parties par le tribunal aucun loyer n'est encore dû en vertu desdits contrats ;

Aussi, la demanderesse ne peut aspirer à d'autres loyers après la présente résiliation ;

Néanmoins, elle peut bénéficier du loyer échu du 31 octobre 2024 pour l'un et du 14 novembre 2024 pour l'autre jusqu'au présent jugement qui consacre la résiliation des contrats entre les parties du moment où le preneur n'a pas libéré les locaux malgré l'arrivée à terme des contrats ;

Ainsi, pour le local de 30 m² loué à la somme de 450 000 FCFA par mois de novembre 2024 à avril 2025, le loyer échu est de 2 700 000 FCFA ; pour le local de 20 m² loué à la somme de 300 000 FCFA par mois du 15 Novembre 2024 au 14 avril 2025, le loyer est de 1 800 000 FCFA auquel s'ajoute le montant du demi mois restant qui est de 300 000 FCFA/2 = 150 000 soit la somme de 1 950 000 FCFA ;

Les loyers échus jusqu'à la résiliation des contrats de bail s'élèvent respectives à la somme de 2 700 000 pour l'un et 1 950 000 FCFA pour l'autre, soit un total de 4 650 000 FCFA ;

Il s'ensuit que Mr Salissou Ibrahim sera, par conséquent, condamnée à payer la somme de 10 100 000 F CFA à l'Université Islamique du Niger au titre d'arriérés de loyers échus au 31 octobre 2024 pour l'un et du 14

novembre 2024 auxquels il faudrait ajouter les loyers échus depuis ces dernières dates jusqu'au présent jugement, consacrant la résiliation des contrats, soit la somme globale de 4 650 000 FCFA ; ce qui correspond à un montant total de 14 750 000 FCFA à titre d'impayé de loyer ;

Par ailleurs, l'Université Islamique du Niger sollicite, en outre, la condamnation Mr Salissou Ibrahim à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Elle indique avoir subi de préjudices moral et matériel car non seulement elle ne reçoit pas paiement de ses loyers et son local est resté indisponible du fait du défendeur mais elle avait aussi exposé des frais de procédure et des frais irrépétibles pour obtenir ses droits ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil : « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* » ;

Selon l'article 392 du code de procédure civile « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.*

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

En l'espèce, Mr Salissou Ibrahim n'a pas payé de loyers dans les délais convenus, il y a eu en cela une inexécution de ses obligations ; il ne justifie pas non plus que cette inexécution ne lui est pas imputable ;

Dès lors, la demande de l'université Islamique du Niger est fondée dans son principe ; Cependant relativement à son montant, cette demande est manifestement exagérée, il y a lieu de la réduire et lui accorder la somme raisonnable de 2 000.000 F CFA et débouter le surplus du montant ;

De l'exécution provisoire

L'université Islamique du Niger sollicite d'ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement ;

Elle n'a cependant pas justifié le bien-fondé d'une telle demande tendant à l'exécution sur minute et avant enregistrement notamment l'affranchissement au paiement des droits d'enregistrement et l'exécution sur minute ; c'est pourquoi il n'en sera pas fait droit.

Toute fois, 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 francs FCFA ;

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

Des dépens :

Mr Salissou Ibrahim a succombé au procès, il sera par conséquent condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de la demanderesse et par défaut à l'égard du défendeur, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Déclare recevable l'action introduite par l'université Islamique du Niger ;**
- **Prononce la résiliation des contrats de bail qui la lie à Mr Salissou Ibrahim**
- **Ordonne l'expulsion de Mr Salissou Ibrahim et tout occupant de son chef desdits locaux ;**
- **Condamne Mr Salissou Ibrahim à payer à l'université Islamique du Niger la somme de 10 100 000 F au titre d'arriérés de loyers échus au 31 octobre 2024 pour l'un et au 14 novembre 2024 pour l'autre, auxquels s'ajouteront la somme de 4 650 000 FCF représentant les loyers échus de ces dernières dates jusqu'au présent jugement consacrant la résiliation des contrats ; soit au total un montant de 14 750 000 FCFA à titre d'impayé de loyer ;**
- **Le condamne, également, à payer l'université Islamique du Niger la somme de 2 000 000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Dit que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;**
- **Dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir l'expulsion d'astreinte ;**

- **Condamne Mr Salissou Ibrahim aux dépens.**

Avis de pourvoi : deux (02) mois à compter de la signification de la décision par requête écrite devant la cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA) ;

Opposition : huit (08) jours à compter de la signification au greffe du tribunal de commerce de céans.

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

la greffière.