

**JUGEMENT N° 98
du 07/05/2024**

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

**RESILIATION BAIL A USAGE
PROFESIONNEL**

AFFAIRE :

**BOUREIMA ABDOU

(REPRESENTE PAR
HAMADOU IDE DJIBO)**

C/

TECHNI LAB SARL

BOUREIMA ABDOU, commerçant domicilié à Lomé, BP :12382
NIAMEY, tel/94.60.18.60, représenté par **HAMADOU IDE DJIBO** ;

**Demandeur
D'une part,**

ET

TECHNI LAB SARL, société à responsabilité limitée, ayant son siège
social à Niamey, quartier 2^{ème} arrondissement, représentée par
son gérant le sieur TINO WANKOYE BOUBACAR, ;

**Défenderesse
D'autre part**

LE TRIBUNAL

Suivant assignation avec communication des pièces en date du 20 février 2024, le sieur BOUREIMA ABDYOU, représenté par le sieur Hamadou Ide Djibo suivant procuration en date du 14 mars 2024, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey la société TECHNI-LAB SARL, représentée par son gérant aux fins de :

Y venir TECHNI -LAB SARL ;

- S'entendre condamner à payer la somme de 27.000.000FCFA au requérant correspondant aux arriérés de loyers jusqu'en fin décembre 2023 ainsi que 2.000.000FCFA représentant les loyers de janvier et février 2024 ;
- S'entendre prononcer la résiliation du bail ;
- S'entendre ordonner son expulsion ;
- S'entendre condamner à payer des dommages et intérêts de 5.000.000fcfa au requérant ;
- Voir ordonner l'exécution provisoire et avant enregistrement de la décision à intervenir ;
- S'entendre condamner aux dépens ;

FAITS

Un contrat de bail à usage commercial a été signé entre le sieur Boureima Abdou et la société TECHNI LAB SARL le 15 mars 2017 et un autre à usage de bureaux le 05 septembre 2018.

Les loyers convenus pour les deux contrats de bail étaient respectivement de 750.000.000fcfa et 250.000 FCFA par mois.

Le 30 mars 2023, le bailleur adressait une lettre de résiliation et de préavis à monsieur TINO WANKOYE BOUBACAR, directeur général de TECHNI LAB SARL.

Suivant lettre en date du 29 septembre 2023, le requérant notifiait au preneur la fin du préavis et une mise en demeure de quitter et de payer lui a été servie le 08 janvier 2024 par acte d'huissier portant sur la somme totale de 29.000.000fcfa.

Face à l'inexécution de son obligation de payer les impayés, le sieur BOUREIMA ABDYOU saisissait le tribunal de céans aux fins de résiliation du bail et du paiement des arriérés de loyers.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le requérant sollicite du tribunal d'ordonner la résiliation du bail, l'expulsion et la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 29.000.000fcfa à titre de loyers impayés ;

Qu'il soutienne que la requise a violé une de ses obligations contractuelles à savoir le paiement à terme échu des loyers ;

Qu'une mise en demeure de payer lui a été adressée dans laquelle elle a reconnu la créance et sollicité un règlement amiable ;

Qu'il ajoute que n'ayant pas honoré son engagement il lui a été sommé de quitter après l'expiration du délai de préavis ;

Que malgré cela, la défenderesse persiste dans son inexécution d'obligations contractuelles ;

Qu'il précise que les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG ainsi que 10 du contrat de bail ayant été respectées, le contrat de bail mérite résiliation et conséquemment l'expulsion de la société de l'immeuble loué ;

Qu'il poursuive en sollicitant la condamnation de la société TECHNI LAB SARL au paiement de la somme de 5.000.000fcfa à titre de dommages et intérêts et ordonner l'exécution provisoire de la décision avant enregistrement ;

Attendu que la défenderesse n'a pas conclu ni comparu devant le tribunal ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que TECHNI LAB SARL a reçu signification de l'acte d'assignation à travers un de ses agents ; qu'elle n'a pas comparu à l'audience ; qu'il y a lieu de statuer par réputé contradictoire conformément à l'article 43 alinéa 4 de la loi n° 2019-01 du 30/04/2019 ;

Attendu que l'action du requérant a été introduite conformément à la loi ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LE PAIEMENT DES ARRIERES DE LOYERS

Attendu qu'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*** » ;

Attendu que deux contrats de bail ont été conclus entre les parties l'un en date du 15 mars 2017 et l'autre du 05 septembre 2018 pour un loyer respectif de 750.000fcfa et 250.000fcfa ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier une mise en demeure de payer et de quitter en date du 08 janvier 2024 ainsi que la réponse du Directeur de TECHNI LAB, et diverses factures de loyers adressées à la défenderesse ;

Attendu que le représentant légal de la TECHNI LAB a reconnu les loyers échus et sollicité un délai de paiement ; qu'il n'a pas honoré son engagement ;

Attendu que la défenderesse a accumulé 29 mois d'arriérés de loyers ; qu'il y a lieu de la condamner au paiement de la somme de 29.000.000fcfa correspondant aux loyers échus ;

SUR LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL :

Attendu que l'article 133 alinéa 2 de l'AUDCG dispose « 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 » ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par deux contrats de bail pour un loyer mensuel total de 1.000.000 FCFA payable à la fin de chaque mois ; qu'une lettre de résiliation et de préavis a été adressée à la défenderesse ; qu'à l'expiration du préavis une mise en demeure en date du 08 janvier 2024 lui a été notifiée par acte d'huissier ;

Attendu que la société TECHNI LAB SARL a manqué à son obligation de payer le loyer dans les délais convenus en accumulant des arriérés portant sur 29 mois ; qu'une mise en demeure lui a été servie par le bailleur ; que malgré celle-ci, cette dernière ne s'est pas acquittée de son obligation ;

Il en résulte dès lors que la demande en résiliation est fondée parce que faite conformément aux prescriptions de l'article 133 de l'AUDCG précité ; qu'il y a lieu d'y faire droit en prononçant la résiliation du contrat de bail qui lie BOUREIMA ABDOU à la société TECHNI LAB SARL ;

SUR L'EXPULSION

Attendu que la résiliation du bail a été prononcée ; qu'il sera alors fait droit à la demande du requérant en ordonnant l'expulsion de la société TECHNI LAB SARL du local ;

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Attendu qu'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*** » ;

Attendu que la société TECHNI LAB SARL n'a pas payé les loyers dans les délais convenus, qu'il y a eu en cela une inexécution de ses obligations ; qu'elle ne justifie pas que cette inexécution ne lui est pas imputable ;

Qu'il s'ensuive dès lors que la demande du requérant est fondée en son principe ; Cependant relativement à son montant, cette demande est exagérée, il y a lieu de la réduire et lui accorder la somme de 1.500.000F CFA ;

SUR L'EXECUTION PROVISoire

Attendu que le requérant sollicite en outre d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire et avant enregistrement.

Attendu qu'il n'a pas justifié le bien-fondé d'une telle demande notamment l'affranchissement du paiement des droits d'enregistrement ; qu'il convienne de dire qu'il n'en sera pas fait droit.

Mais attendu que, selon l'article 51 de la Loi 2019-01 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 CFA.

Qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LES DEPENS :

Attendu que la société TECHNI LAB SARL a succombé, elle sera par conséquent condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL

**Statuant publiquement par réputé contradictoirement à l'égard de la société
TECHNI LAB SARL, en matière commerciale, en premier et dernier ressort ;**

EN LA FORME :

- **Déclare recevable l'action du sieur BOUREIMA ABDOU ;**

AU FOND

- **Constata que la société TECHNI LAB SARL a accumulés 29 mois d'arriérés de loyers ;**
- **La Condamne à payer au sieur BOUREIMA ABDOU la somme de 29.000.000fcfa à titre d'arriérés de loyers ;**
- **Prononce la résiliation du bail liant les parties ;**
- **Ordonne l'expulsion de la société TECHNI LAB SARL de l'immeuble donné en bail ;**
- **La condamne également au paiement de la somme de 1.500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;**
- **Condamne TECHNI LAB SARL aux dépens ;**

Avis de pourvoi : Un (01) mois à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 14/05/2024

LE GREFFIER EN CHEF

