

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N° 011
du 09/01/2019
CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Madame MAMANE née
ZEYNABOU SANDA

C/

ISHAKOU ALASSANE
SANOUSI
ALBACHIR BOUREIMA

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER
2019

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du neuf janvier deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ATTIKOU Seydou**, Président de la 2^{ème} chambre, 2^{ème} composition, **Président**, en présence de Monsieur **YACOUBOU DAN MARADI** et Monsieur **BOUBACAR OUSMANE**, tous deux membres ; avec l'assistance de Maître **MOUSTAPHA AMINA ZAKARI**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Madame MAMANE née ZEYNABOU SANDA : née le 03/01/1961 à ZINDER, banquière en service à la BCEAO du Niger, domiciliée au quartier Plateau de Niamey, BP ; 487, Tél : 96 16 05 00/90 12 43 69 ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

Monsieur ISHAKOU ALASSANE SANOUSI, gérant pharmacie du 3 aout, demeurant à Niamey ; assisté de Me ZADA, Avocat à la Cour

ALBACHIR BOUREIMA, demeurant à Niamey, ayant pour conseil Me Niandou Karimoun, Avocat à la Cour ;

DEFENDEURS

D'AUTRE PART

FAITS ET PROCEDURES

Suivant requête en date du 13 Septembre 2018, Madame MAMANE née ZEINABOU SANDA assignait le nommé ISHAKOU SANOUSSI devant le Tribunal de Commerce de Niamey. Elle soutenait avoir donné en bail son immeuble à ce dernier, lequel a, non seulement accumulé des arriérés de loyers qui s'élèvent à 9.600.000 FCFA mais aussi quitté l'immeuble sans préavis alors que le bail n'a pas été résilié.

Les parties étaient renvoyées à l'audience de conciliation préalable du 09 Octobre 2018.

À cette date, le tribunal a constaté la conciliation mais faute de comparution de Monsieur ISHAKOU SANOUSSI à la date convenue pour la signature du procès-verbal de conciliation, le tribunal s'est retrouvé dans l'obligation de constater l'échec le 21 novembre 2018 et de saisir le juge de la mise en état pour instruire l'affaire ;

Pour une bonne administration de la justice et dans le respect du droit à la défense ainsi que du principe du contradictoire, un calendrier d'instruction a été établi et des délais ont été impartis aux parties pour présenter leurs conclusions et moyens de défense.

Ainsi, conformément au calendrier d'instruction les parties ont conclu par les jeux d'écritures et de pièces.

Par ordonnance en date du 27 décembre 2018, l'instruction a été clôturée et le dossier renvoyé devant le tribunal pour être plaidée le 09 janvier 2019;

Suivant conclusions en intervention volontaire en date du 27 décembre 2018, Me Karimoun Niandou, Avocat à la Cour, Conseil constitué de Monsieur Albachir Boureima, saisissait le tribunal aux fins de débouter Madame MAMANE née ZEINABOU SANDA de ses prétentions et de déclarer Albachir Boureima légitime propriétaire des arriérés de loyers accumulés jusqu'au départ de ISHAKOU Alhassan ;

L'affaire a été plaidée le 09 janvier 2019 et mise en délibéré pour le 23 janvier 2019, date à laquelle le tribunal a statué en ces termes;

SUR LES ARGUMENTS ET PRETENTIONS DES PARTIES

En appui de son action en justice, Madame MAMANE née ZEINABOU SANDA soutenait avoir donné en bail son immeuble à ISHAKOU SANOUSSI, moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA ; elle ajoute que cela fait 64 mois que ISHAKOU SANOUSSI n'a pas payé le loyer soit 9.600.000 FCFA ; Que ce dernier a même quitté la maison sans l'aviser alors que le contrat de bail continuait de courir puisqu'il n'a fait l'objet d'aucune résiliation ;

Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA, tout en rappelant que le dernier versement de loyer effectué par ISHAKOU ALASSANE SANOUSSI faisait suite à une décision de justice intervenue le 31 décembre 2014 et qui le condamnait à lui payer la somme de 1.500.000 FCFA correspondant aux loyers dus au cours de la période de juillet 2012 à Avril 2013 ; que depuis lors, elle n'a reçu aucun payement de loyer ;

Elle ajoute que ISHAKOU ALASSANE SANOUSSI a bien reconnu la créance et même proposé un échéancier devant toute l'assistance avant de revenir sur sa confession au cours de l'audience de conciliation ;

Elle terminait en affirmant agir pour le compte de son fils, ABDOULAZIZ MAMAN DAN KANDE, lequel lui a donné procuration pour agir en ses lieu et place ; que le bâtiment litigieux est immatriculé sous le numéro 15930 alors que celui réclamé par ALBACHIR BOUREIMA porte le titre foncier numéro 15036 ;

En réponse ISHAKOU ALASSANE SANOUSSI, soutient l'irrecevabilité de l'action de Madame MAMANE née ZEINABOU SANDA, pour défaut de qualité, aux motifs qu'à la signature du bail celle-ci aurait agi pour le compte de son fils prénommé ABDOUL AZIZ MAMAN et en introduisant la présente instance, elle ne justifie d'aucun moindre mandat ;

Il poursuit en estimant que Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA n'est pas propriétaire de l'immeuble en cause et pour cela elle n'est pas fondée à réclamer les prétendus arriérés de loyers ; que ni elle ni son époux ne possède de titre de propriété sur l'immeuble litigieux qui, par jugement en date du 22 Mars 2006 et à l'issue de plusieurs autres procédures a été déclaré propriété de Monsieur ALBACHIR BOUREIMA ;

ISHAKOU ALASSANE SANOUSSI sollicite reconventionnellement que les loyers soient versés entre les mains de ALBACHIR BOUREIMA qui a été reconnu comme étant le légitime propriétaire de l'immeuble objet du bail;

Quant à ALBACHIR BOUREIMA, il expose par la voix de son conseil, qu'il est le véritable propriétaire de l'immeuble suivant plusieurs décisions judiciaires devenues définitives et que Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA n'a aucune qualité pour revendiquer un quelconque droit sur ledit immeuble ;

Il poursuit, et reconventionnellement, en sollicitant que les loyers issus du bail à compter du 09 février 2012, date de la signification du Jugement n°111 du 22 mars 2006, jusqu'au départ de Docteur ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI lui soient reversés ;

EN LA FORME

Attendu qu'aux termes de l'article 372 du code de procédure civile : « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée » ;

Attendu que Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA a comparu à l'audience ; que ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI et ALBACHIR BOUREIMA ont été régulièrement représentés à l'audience par leur conseils respectifs ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Attendu que Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA a introduit son action dans les formes et délais légaux ; qu'elle a produit une procuration à elle remise par son fils ABDOULAZIZ qui l'a mandatée à cet effet ;

Qu'il y a lieu de la recevoir en son action comme étant régulière ;

Attendu qu'ALBACHIR BOUREIMA a introduit son action en intervention volontaire dans les formes et délais légaux ;

Qu'il y a lieu de le recevoir en son action comme étant régulière ;

AU FOND

Sur l'existence d'un contrat de bail entre Madame MAMANE née ZEINABOU SANDA et ISHAKOU ALASSANE SANOUSSI

Attendu que Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA sollicite du tribunal de condamner ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI à lui payer la somme de 9.600.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;

Attendu qu'à la lecture des pièces du dossier, il résulte qu'un contrat de bail a été signé entre Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA (représentant son fils ABDOUL-AZIZ, lequel lui en a donné procuration) et

ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI, dont l'entrée en vigueur devait intervenir en janvier 2010 (art 2 al2 dudit contrat de bail) ;

Que l'article 3 du contrat de bail entre les deux parties prévoit que la résiliation ne peut intervenir qu'en cas de force majeure et après une lettre adressée, avec accusé de réception, par la partie qui prend l'initiative de la rupture du contrat, deux mois avant la date d'effet de la résiliation. Ce même article dispose in fine que la résiliation faite hors le cas de la précédente clause est conditionnée au versement d'un préavis de deux mois par la partie qui prend l'initiative de la rupture du contrat ;

Attendu qu'aux termes de l'article 101 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général: « le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses du contrat... » ;

Attendu qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier et des débats à l'audience que le locataire en l'occurrence ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI a cessé de payer les loyers ; que le dernier paiement remonte à sa condamnation par la justice en 2014 à payer les loyers de la période entre juillet 2012 à avril 2013 ; qu'il a aussi quitté les lieux à l'insu de dame ZEINABOU mettant ainsi fin au contrat de façon unilatérale ;

Attendu que le locataire n'a jamais contesté le caractère exigible des loyers ; que les deux parties étaient presque arrivées à un accord lors de l'audience de conciliation avant que ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI ne revienne sur sa position ;

Attendu que ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI tout au long de la procédure niait à la demanderesse sa qualité d'ester en justice au motif qu'elle n'était pas propriétaire du terrain sur lequel elle a érigé la construction du bâtiment objet du bail ; que ledit immeuble étant la propriété de ALBACHIR BOUREIMA reconnu comme étant le légitime propriétaire par plusieurs décisions judiciaires ; que de ce fait il demande que les loyers soient versés à ce dernier ;

Attendu que ALBACHIR BOUREIMA représenté par Maitre KARIMOUN NIANDOU au cours des débats à l'audience et dans ses conclusions en intervention volontaire, déclarait être le légitime propriétaire du terrain sur lequel le bâtiment objet du bail a été érigé ; que plusieurs décisions judiciaires lui ont attribué la paternité dudit terrain dont le titre foncier porte le numéro 15036 ; que le titre foncier 15930 dont se targue la demanderesse ne lui est pas opposable car obtenu suite au morcellement du terrain objet du titre foncier 15036 appartenant à

ALBACHIR BOUREIMA ; il poursuit en affirmant que ses déclarations sont confortées par toutes les décisions judiciaires rendues en sa faveur dont la dernière date du 19 janvier 2012 rendue par la Cour d'Etat (Arrêt n°12-22/civ du 19 janvier 2012) ;

Enfin, ALBACHIR BOUREIMA concluait en demandant que les loyers issus du bail, à compter du 09 février 2012, date de la signification du Jugement n°111 du 22 mars 2006, jusqu'au départ de Docteur ISHAKOU ALHASSAN SANOUSI, lui soient reversés ;

Mais attendu que Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA a construit un immeuble sur un terrain litigieux ;

Que cette construction a été érigé de bonne foi ; qu'elle a mis ledit bâtiment, après finition en bail, une fois de plus de bonne foi ;

Que les décisions judiciaires en sa défaveur n'ont jamais été exécutées notamment la démolition des constructions érigées ; que le titre foncier dont elle se prévaut et qui a été déclaré inopposable à ALBACHIR BOUREIMA n'a pas été annulé au moment de la conclusion du contrat de bail et à la fin dudit contrat ; que le tribunal de commerce est saisi sur la base du contrat de bail et non sur l'exécution d'une décision de justice rendue en matière civile ;

Qu'il y a lieu de constater la validité du contrat de bail entre Madame MAMAN née ZEINABOU SANDA et ISHAKOU ALHASSAN SANOUSI ;

Attendu que ISHAKOU ALHASSAN SANOUSI a cessé de payer le loyer depuis le mois d'avril 2013 ; qu'au moment de la saisine du tribunal de commerce il accumulait 64 mois d'arriérés de loyers soit 9.600.000 FCFA, le contrat, continuant à produire ses effets car n'ayant pas fait l'objet de résiliation ; qu'à la séance de conciliation, et tout au long de la procédure, le débiteur n'a pas contesté ledit montant ;

Qu'il y a lieu de dire :

Que ISHAKOU ALHASSAN SANOUSI est débiteur de la somme de 9.600.000 FCFA représentant le montant des loyers échus non payés ;

Que ce montant n'a fait l'objet d'aucune contestation ;

Attendu qu'il y a lieu de condamner ISHAKOU ALHASSAN SANOUSI à verser ladite somme à dame ZEINABOU SANDA ;

Sur les dépens

Attendu qu'ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI a succombé à la procédure ;

Qu'il ya lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme

- Reçoit Madame MAMANE ZEYNABOU en son action régulière en la forme ;
- Reçoit Monsieur ALBACHIR BOUREIMA en son intervention volontaire ;

Au fond

Constate qu'il y a eu un contrat de bail entre Madame MAMANE ZEYNABOU et Monsieur ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI ;

Que ce dernier est débiteur de la somme de 9.600.000 FCFA représentant le montant des loyers échus non payés ;

Que ce montant n'a fait l'objet d'aucune contestation ;

Condamne Monsieur ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI à verser ladite somme à dame ZEYNABOU ;

Condamne Monsieur ISHAKOU ALHASSAN SANOUSSI aux dépens;

DIT que les parties disposent d'un délai de deux (02) mois à compter du prononcé de la présente décision pour se pourvoir en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage par dépôt de requête auprès du greffier en chef de ladite cour ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Suivent les signatures du Président et de la Greffière

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 18 Mars 2019

LE GREFFIER EN CHEF