

Jugement
Commercial
N°15/2022
Du 25/01/2022

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 Décembre 2021

CONTENTIEUX

Le Tribunal en son audience du vingt-neuf décembre en laquelle M. Souley Moussa, président, MM. Ibba Ahmed Ibrahim et Sahabi Yagi, jugesconsulaires avec voies délibératives avec l'assistance de Maitre Daouda Hadiza, greffière dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

DEMANDEUR

Hima Souley
Amadou

DEFENDEUR

Société ICS
Transmine SA

PRESENTS :

PRESIDENT

Souley Moussa

Entre

Hima Souley Amadou: né le 01 janvier 1959 à Bélandé/Boboïe, opérateur économique, à Niamey, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, titulaire du passeport n°06PC74919 délivré à Niamey le 13 mai 2008, assisté de Me Niandou Karimoun, Avocat à la Cour B.P : 10.063 Niamey, TEL :20.33.04.94, Fax : 20.73.22.96, Rue stade ST.27 à Niamey quartier Maison économique,

Demandeur d'une part ;

JUGES

CONSULAIRES

- Ibba
Ahmed
Ibrahim
- Hama
Saley

Et

Sociétés ICS Transmine SA: ayant son siège social statutaire à Tahoua, représentée par son Directeur Général, ayant pour conseil Me Ibrah Mahamane Sani, Avocat à la Cour ; TEL : 96.56.38.09 E-Mail : msibrah@yahoo.fr, en l'étude duquel domicile est élu ;

Défendeur d'autre part

GREFFIERE

Me Daouda
Hadiza

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux ;

Le Tribunal

Par exploit en date du seize octobre 2021 de Maître Boubacar Bouréïma Maïzoumbou, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, le nommé Hima Souley Amadou a assigné la société ICS Transmine SA devant le tribunal de céans à l'effet, en cas d'échec de la tentative de conciliation, de s'entendre :

- Constaté la violation des clauses et conditions de l'article 4 du contrat de bail du 19 septembre 2019 et le non-respect des prescriptions de l'article 133 de l'AU/DCG ;
- En conséquence, prononcer la résiliation du contrat aux seuls et uniques torts de ICS et ordonner son expulsion et celle de tout occupant de son chef des lieux ;
- La condamner à payer la somme de 31.600.000 F CFA au titre des loyers échus avec intérêts à compter de la mise en demeure ;
- La condamner à payer la somme de 10.000.000 F CFA au titre de dommages et intérêts ;
- La condamner à payer la somme de 5.000.000 F CFA au titre des frais irrépétibles ;
- Ordonner l'exécution provisoire ;
- Condamner ICS aux entiers dépens.

SUR LES FAITS

Le requérant, par la voix de son conseil, expose que le 4 septembre 2019, il a signé un contrat de bail commercial portant sur l'immeuble objet du titre foncier n° 15.915 de la République du Niger sis à Niamey (boulevard de l'Aéroport) à la société ICS Transmine SA. Il précise que ce bail est conclu pour une durée initiale de trois (03) ans pour un loyer mensuel de deux millions deux cent mille (2.200.000) F CFA payable annuellement et d'avance dans le premier mois de chaque période. Il informe que par lettre n° L/036/21/CAB.P/HS du 30 juin 2021, il a informé la société ICS Transmine SA de la situation dégageant un solde de cinq millions deux cent mille (5.200.000) F CFA d'arriérés de loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2021 et vingt six (26.400.000) F CFA pour les loyers de la période allant du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022. Par lettre en date du 14 juillet 2021, sa cocontractante lui a répondu qu'elle traversait une période difficile due à la pandémie de la covid-19 doublée de multiples saisies conservatoires pratiquées sur son compte bancaire.

Ses activités et sa trésorerie étant perturbées, elle lui a proposé d'effectuer des paiements trimestriels à l'avance dans le premier mois de chaque trimestre en vue de pouvoir honorer aisément ses engagements à terme. Par une nouvelle lettre en date du 30 juillet 2021, la société ICS Transmine SA lui a demandé un moratoire de paiement allant à la première semaine du mois de septembre suivant. Elle comptait ainsi être dans la capacité d'effectuer le paiement échu et de retrouver une stabilité financière et d'honorer ses engagements. Le 18 août 2021, il l'a mise en demeure de se conformer aux termes et conditions du contrat de bail et de payer la somme de trente un millions six cent mille (31.600.000) F CFA qu'elle lui doit à titre de loyers échus. Le 31 août 2021, elle lui a répondu que le montant de cinq millions deux cent mille (5.200.000) F CFA qu'il réclamait ne figure pas dans son système d'information et l'a invité d'en fournir les justificatifs. Il conclue que depuis lors la requise, sans observer sa propre offre de règlement, n'a ni payé la somme de cinq millions deux cent mille (5.200.000) F CFA représentant les arriérés ni celle de vingt six millions quatre cent mille (26.400.000) F CFA représentant les loyers en cours.

Hima Souley Amadou prétend que par ses actes et attitudes sa cocontractante viole les termes et conditions du contrat du 4 décembre 2019. Ainsi, estime-t-il, la poursuite de l'occupation des lieux aggrave les arriérés des loyers. Il demande au tribunal le bénéfice de son assignation.

Répliquant par le truchement de son conseil, la société ICS Transmine SA relate qu'effectivement, le Hima Souley Amadou lui a consenti le bail commercial suivant contrat en date du 4 décembre 2019. Elle affirme qu'elle s'est régulièrement acquittée de son obligation de paiement des loyers pendant les deux premières périodes. Seulement, les conséquences de la pandémie de la covid-19 ont fortement impacté ses capacités financières et opérationnelles. C'est dans ce contexte difficile de l'économie mondiale que le requérant lui a notifié qu'elle restait devoir cinq deux cent mille (5.200.000) F CFA de loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2021. Par lettre en date 14 juillet 2021, elle a sollicité de son bailleur d'accepter un mode de paiement trimestriel qui lui permettra d'honorer à terme ses engagements au regard des difficultés multiformes qu'elle rencontre. Mais celui-ci lui a servi un exploit de mise en demeure le 18 août 2021 pour le paiement par anticipation des loyers au titre de l'année 2022. C'est alors qu'elle lui a proposé une offre transactionnelle en vue d'apurer sa dette au plus tard le 30 novembre 2021. Malgré il a préféré l'attirer pour la présente instance.



La requête soulève, in limine litis, l'exception d'incompétence du tribunal de céans pour ordonner la résiliation et l'expulsion sollicitées au motif qu'il revient à la juridiction statuant à bref délai prévue à l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AU/DCG). Ainsi, soutient-il cette juridiction statuant à bref est seule compétente pour connaître de la présente saisine. Au fond, elle prétend, d'une part, la nullité de la mise en demeure qui lui est servie et, de l'autre, la nullité de la procédure de résiliation et d'expulsion. Par rapport à la nullité de la mise en demeure, elle soutient que celle-ci viole les dispositions de l'article 133 alinéa 2 de l'AU/DCG en ce que la somme représentant les loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022 n'était pas exigible à la date de l'exploit. S'agissant de la nullité de la procédure, elle invoque la violation des dispositions de l'alinéa 5 de l'article 133 susvisé puisque le demandeur n'a pas notifié l'acte introductif d'instance aux créanciers de la société. Or, insiste-t-elle, cette notification est une formalité substantielle pour la régularité de la décision de résiliation du bail. Pour ces raisons, elle demande à titre principal le tribunal de se déclarer incompétent. Au subsidiaire, elle le sollicite de déclarer nuls et de nuls effets la mise en demeure ainsi que la procédure de résiliation et d'expulsion pour violation de la loi.

Sur ce

DISCUSSION

En la forme

Sur l'exception d'incompétence

Attendu que la société ICS Transmine SA soutient que le tribunal de céans est incompétent au motif qu'il revient à la juridiction statuant à bref délai sur le fondement de l'article 133 alinéa 2 de l'AU/DCG ;

Attendu, cependant, que la juridiction compétente ne peut se prononcer sur la résiliation sans connaître du fond du litige ; Que, par essence, la décision de référé porte sur des demandes qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend sans préjudicier au fond ;

Attendu, en l'espèce, que la demande de résiliation du bail et d'expulsion est une question de fond ; Qu'il s'infère que l'expression "à bref délai" employée à l'article 133 susvisé fait référence au juge de fond statuant dans un délai relativement court ; Que l'exception soulevée est, dès lors, rejetée ;



Sur la recevabilité

Attendu que l'action de Hima Souley Amadou est intervenue suivant la forme et le délai prescrits par la loi ; Qu'elle est, donc, recevable ;

Au fond

Sur la demande d'annulation de la mise en demeure

Attendu la société ICS Transmine SA demande l'annulation de la mise en demeure au motif que viole les dispositions de l'article 133 alinéa 2 de l'AU/DCG en ce que la somme représentant les loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022 n'était pas exigible à la date de l'exploit ;

Mais attendu que les parties sont liées par un contrat de bail commercial à durée déterminée avec paiement annuel du loyer et à l'avance ; Qu'aux termes de l'article 133 alinéa 2 en question : « 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 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 » ;

Attendu, d'une part, que par l'exploit de mise en demeure le bailleur a invité le locataire à payer la somme de cinq millions deux cent mille (5.200.000) F CFA d'arriérés de loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2021 ; Que celui-ci ne l'a pas contesté mais a soumis une proposition de paiement par sa lettre du 14 juillet 2021 ; Que l'exigibilité de ce loyer n'est oint à démontrer ;

Attendu, d'autre part, que par le même exploit Hima Souley Amadou a sommé ICS Transmine SA de lui payer la facture d'un montant de vingt six millions quatre cent mille (26.400.000) F CFA de loyers au titre de l'année 2022 ; Qu'elle a soumis une proposition de paiement avant de demander un moratoire dans ses lettres respectives des 14 et 30 juillet 2021 ; Que c'est face à son intention manifeste de s'exécuter qu'il l'a assignée ; Que depuis lors, elle n'a effectué aucun paiement ; Que ce loyer est, également, exigible ;

Attendu que les loyers en cause sont exigibles ; Que la mise en demeure est conforme aux exigences légales ; Qu'elle est, donc, valide ;



Sur la demande d'annulation de la procédure de résiliation et d'expulsion

Attendu que la requise soutient que la présente procédure est nulle au motif que son bailleur n'a pas notifié l'acte introductif d'instance à ses créanciers ; Attendu qu'elle n'apporte pas la preuve que le bailleur connaissait ses créanciers au moment de l'assignation comme l'exige l'article 24 du code de procédure civile ; Qu'il y a lieu de dire que la procédure incriminée est valide ;

Sur la résiliation

Attendu que les parties ont convenu à l'article 4 de leur contrat que le loyer est mensuel et payable annuellement par avance dans le premier mois de chaque période ; Que la locatrice a accumulé des impayés de loyers de cinq millions deux cent mille (5.200.000) F CFA de loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2021 ; Qu'à ce jour elle n'a payé aucun mois de loyer pour la période en cours ; Qu'elle viole ainsi ses engagements contractuels ; Qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat aux seuls torts de la société ICS Transmine SA ;

Sur l'expulsion

Attendu que la résiliation du bail est due aux manquements de ICS Transmine SA de s'acquitter convenablement de son obligation de payer le loyer ; Que l'échéance du bail est prévue au 31 août 2022 avec paiement annuel et à l'avance du loyer ; Qu'il convient, par conséquent, d'ordonner ainsi que de tout occupant de son chef desdits lieux à l'échéance du contrat ;

Sur le paiement des loyers échus

Attendu que le requérant a estimé à trente un millions six cent mille (31.600.000) F CFA les loyers échus avec intérêts à compter de la mise en demeure ; Qu'il s'agit du cumul des loyers impayés tels que convenus entre les parties dans le contrat ; Que sommée de payer, la locatrice ne l'a pas contesté mais a soumis une proposition de paiement avant de demander un moratoire dans ses lettres respectives des 14 et 30 juillet 2021 ; Qu'il y a lieu de la condamner à le lui payer ;



Sur les dommages et intérêts

Attendu que la locatrice a accumulé des impayés de loyers de l'ordre de cinq millions deux cent mille (5.200.000) F CFA de loyers pour la période allant du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2021 ; Qu'en plus, elle n'a toujours pas payer ceux de l'année en cours ; Que ces loyers constituant une dette commerciale, leur défaut de paiement porte incontestablement préjudice au bailleur ; Qu'il convient de la condamner à lui payer la somme de trois millions (3.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur les frais irrépétibles

Attendu qu'il est évident que les agissements de la défenderesse ont exposé la demanderesse à effectuer des dépenses allant des frais des tractations diverses à la constitution d'avocat pour assurer sa défense ; Qu'il convient de la condamner à lui payer la somme de trois millions (3.000.000) F CFA à titre de frais irrépétibles ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement par rapport au paiement des loyers en application des dispositions de l'article 51 alinéa 1 de la loi n° 2019-01 du 30 avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger ;

Sur les dépens

Attendu que la société ICS Tranmine SA a succombé ; Qu'elle sera condamnée aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

En la forme

- ✓ *Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la société ICS Transmine SA ;*
- ✓ *Reçoit Hima Souley Amadou en son action régulière ;*



Au fond

- ✓ *Dit que la mise en demeure faite à la société ICS Transmine SA est valide ;*
- ✓ *Dit que la procédure de résiliation et d'expulsion est, également, valide ;*
- ✓ *Constate que la société ICS Transmine SA a violé les clauses et conditions de l'article 4 du contrat du 19 septembre 2019 qui la lie à Hima Souley Amadou ;*
- ✓ *Prononce, en conséquence, la résiliation du contrat aux seuls torts de la société ICS Transmine SA ;*
- ✓ *Ordonne l'expulsion de la société ISC Transmine SA ainsi que de tout occupant de son chef desdits lieux à l'échéance du contrat ;*
- ✓ *La condamne à lui payer la somme de trente et un millions six cent mille (31.600.000) F FCA au titre des loyers échus avec intérêts ;*
- ✓ *La condamne, en outre, à lui payer la somme de trois millions (3.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;*
- ✓ *La condamne, toujours, à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de frais irrépétibles ;*
- ✓ *Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement par rapport au paiement des loyers ;*
- ✓ *La condamne, enfin, aux entiers dépens.*

Avises les parties qu'elles disposent d'un délai de deux (02) mois, à compter du prononcé du présent jugement, pour former pourvoi devant la cour commune de justice et d'arbitrage de l'OHADA.

Ont signé le Président et la Greffière

Le Président

la Greffière