

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019



JUGEMENT
COMMERCIAL N° 46
du 20/03/2019

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

ZOUNGRANA
DAOUDA ISSOUFOU

C/

SOCIETE REGIE PUB
NIGER

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du vingt mars deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ATTIKOU Seydou**, Président de la deuxième Chambre, deuxième composition ; **Président**, en présence de Messieurs **YACOUBOU DAN MARADI** et **BOUBACAR OUSMANE** tous deux **Juges consulaires** avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **MOUSTAPHA AMINA ZAKARI**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU, commerçant de Nationalité Nigérienne demeurant à Niamey, assisté de Maître **YACOUBA NABARA**, Avocat à la Cour, en l'étude duquel, domicile est élu;

DEMANDERESSE

D'UNE PART ;

SOCIETE REGIE PUB NIGER, ayant son siège social à Niamey et représentée par son Directeur Général, assistée de la SCPA **THEMIS**, Avocats Associés ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS-PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par requête aux fins de saisine du Tribunal de commerce de Niamey en date du 07 janvier 2019, le requérant assigne La société REGIE PUB NIGER devant le tribunal de commerce et demande à ladite juridiction de:

- condamner l'Agence Régie Pub au paiement des arriérés de loyers soit un montant de 6.600.000 FCFA après un acompte de 600.000FCFA
- condamner l'Agence Régie Pub à payer la somme de 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- dire et juger que le contrat est résilié ;
- ordonner l'expulsion de la Société Régie Pub et de toutes personnes de son chef dans ladite maison ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minutes, avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la société Régie Pub aux entiers dépens ;

Il résulte des pièces du dossier et des débats les faits suivants : par un contrat de bail à usage professionnel signé le 1^{er} août 2012, ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU, propriétaire d'une maison sise à la zone industrielle mettait à la disposition de la société REGIE PUB NIGER ladite maison moyennant un loyer mensuel de trois cent (300) mille francs CFA ; que le contrat de bail signé couvrait la période d'une année et renouvelable par tacite reconduction. Courant année 2013, la société Orange Niger SA sollicitait les services du requérant pour un contrat de location d'un petit espace de 12 m² dans la maison occupée par la défenderesse. Le requérant informa alors la société REGIE-PUB du contrat qu'il comptait signer avec Orange Niger SA mais que celle-ci n'a

jamais réagi. Depuis la fin du mois de février 2016, la Société REGIE-PUB a cessé tout paiement de loyer et accumulait à ce jour 24 mois d'arriérés sous le prétexte que le bailleur a donné en bail, une partie de la maison qu'il loue à Orange Niger SA. C'est ainsi qu'il a été assigné par la requérante devant le tribunal de commerce de Niamey pour qu'il soit condamné à lui payer 6.600.000 FCFA d'arriérés de loyers et 2 000 000 FCFA de dommages et intérêts et que le tribunal déclare la résiliation du contrat de bail, d'où le contentieux.

SUR CE :

DISCUSSION

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Attendu que ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU représenté par son Conseil a comparu ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Attendu que la Société REGIE-PUB bien qu'informée de la procédure en son contre n'a pas comparu ; qu'il y a lieu de statuer par décision réputée contradictoire à son égard ;

Sur le ressort :

Attendu qu'aux termes de l'article 27 de la loi N°2015-08 du 10 avril 2015 fixant l'organisation, la compétence, la procédure à suivre et le fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger, « les tribunaux de commerce statuent :

- en premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas cent millions (100 000 000) F CFA

- et en premier ressort sur toutes demandes d'une valeur supérieure à cent millions (100 000 000) F CFA » ;

Qu'en l'espèce, le taux du litige est de 6.600.000 FCFA ; ledit montant étant inférieur à 100 000 000 F ; il convient de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité

Attendu que l'action de ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU a été introduite conformément à la loi, qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond :

Sur le paiement des arriérés de loyers par REGIE-PUB

Attendu que ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU sollicite du tribunal la condamnation de la Société REGIE-PUB à lui payer la somme de 6.600.000 FCFA d'arriérés de loyers;

Attendu qu'à la lecture des pièces du dossier, il résulte qu'un contrat de bail a été signé entre ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU et la Société REGIE-PUB ;

Attendu que depuis la fin du mois de février 2016, la Société REGIE-PUB a cessé tout paiement de loyer et a accumulé à 24 mois d'arriérés sous le prétexte que le bailleur a donné en bail, une partie de la maison qu'il loue à Orange Niger SA ;

Mais attendu que le bailleur a notifié à la Société REGIE-PUB de son intention de louer à Orange Niger SA, un petit espace de 12 m² dans la maison occupée par la défenderesse ; que cette notification visait à faire réagir la société REGIE-PUB afin d'apporter des avenants au contrat de bail initial ou d'engager une procédure de résiliation comme stipulée dans ledit contrat de bail ;

Attendu qu'après le contrat de bail entre le requérant et Orange Niger SA, la société REGIE-PUB a continué à payer le loyer ;

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 la Société REGIE-PUB a cessé de payer les loyers ; que le dernier paiement remonte à février 2016 soit 24 mois d'arriérés ;

Attendu que la Société REGIE-PUB n'a jamais contesté le caractère exigible des loyers ; qu'il convient de condamner la Société REGIE-PUB à payer à ZOUNGRANA DAOUDA, la somme de 6.600.000 FCFA représentant les arriérés de loyers ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU demande au tribunal, la condamnation de REGIE-PUB à lui payer la somme de deux (02) millions francs CFA de dommages et intérêts ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1147 du code civile « 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 ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU a été victime du non paiement de ses loyers par la société REGIE-PUB ;

Attendu que la demande de dédommagement de ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU est ainsi fondée en droit ;

Mais attendu cependant que le montant de 2.000.000 FCFA réclamé est exorbitant ;

Qu'il y a lieu de le ramener à une juste proportion et de lui allouer la somme de 500.000 FCFA à titre de réparation du préjudice subi ;

Sur les autres demandes de ZOUNGRANA DAOUDA

Attendu que ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui le lie à la société REGIE-PUB et d'ordonner l'expulsion de celle-ci et de toutes personnes de son chef dans ladite maison ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général : « 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 que ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU n'a pas satisfait aux conditions prévues par les dispositions précitées ; qu'il y a lieu de le débouter du surplus de sa demande;

Sur l'exécution provisoire :

Attendu que ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU sollicite l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir ;

Attendu que les articles 398 du code de procédure civile et 52 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 permettent au tribunal d'ordonner l'exécution provisoire d'office ou à la demande des partie ;



Attendu qu'une exécution provisoire est ordonnée pour vaincre la résistance d'un débiteur de mauvaise foi ;

Attendu que le locataire en accumulant 24 mois d'arriérés de loyer sous le prétexte que le bailleur avait donné une partie de l'espace qu'il loue alors même qu'après le second contrat de bail entre ZOUNGRANA DAOUDA ISSOUFOU et Orange Niger SA, la société REGIE-PUB avait continué à payer le loyer ; qu'il y a lieu de conclure à une mauvaise foi manifeste de la défenderesse ;

Attendu qu'il y a lieu d'ordonner par conséquent l'exécution provisoire du présent jugement sur minute et avant enregistrement nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens :

Aux termes de l'article 391 du Code de Procédure Civile : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une des dépens à la charge d'une partie par décision motivée spéciale... » ;

Attendu que la Société REGIE-PUB a succombé, qu'il sied de mettre les dépens à sa charge ;

Par ces motifs

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

- Reçoit ZOUNGRANA DAOUDA en son action ;
- Condamne la Société REGIE-PUB à payer à ZOUNGRANA DAOUDA la somme de 6.600.000 FCFA représentants les arriérés de loyers ;

- Condamne la Société REGIE PUB au paiement de la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

- Le déboute du surplus de sa demande ;

- Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

- Condamne la Société REGIE-PUB aux dépens ;

- Dit que les parties disposent d'un délai de deux (2) mois à compter du prononcé de la présente décision pour se pourvoir en cassation devant la CCJA par dépôt de requête auprès du greffier en chef de ladite Cour.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT



LA GREFFIERE