

JUGEMENT N°061  
du 06/04/2022

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

-----  
**BAIL A USAGE PROFESSIONNEL**

**AFFAIRE :**

**SIDALY BEN MINNIH**

(Me OULD SALEM)

C/

**SIDIBE TOUMANI DIA**

-----

**DECISION :**

Constate la nullité de la mise en demeure servie au défendeur le 29 novembre 2021 ;  
Déclare par conséquent l'action en résiliation du bail introduite par le demandeur irrecevable ;  
Condamne le demandeur aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du six avril deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence des messieurs **Boubacar Ousmane** et de **Yacouba Dan Maradi**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Abdou Djika Nafissatou**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**SIDALY BEN MINNIH**, né le 7 janvier 1956 à Tombouctou (Mali), commerçant de nationalité malienne, domicilié à Bamako, représenté par Monsieur Souleymane Ataini, assisté de Maître Ould Salem Moustapha Said, avocat à la Cour, B.P. 10.417, Tél. 20.35.28.02, Niamey/Niger ;

Demandeur  
D'une part

**ET**

**MONSIEUR SIDIBE TOUMANI DIA**, restaurateur, de nationalité sénégalaise, domicilié à Niamey au quartier Château N°1 ;

Defendeur  
D'autre part

## **FAITS ET PROCEDURE :**

Monsieur Sidaly Ben Minnih a donné en bail un immeuble sis à Niamey, quartier Plateau, à Monsieur Sidibé Toumani Dia pour l'exploitation d'un restaurant.

Ledit contrat est conclu pour une durée de 2 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018 pour se terminer le 30 septembre 2020. Il est renouvelable par tacite reconduction sauf volonté exprimée par une partie d'y mettre fin en prévenant l'autre 3 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par acte d'huissier de justice du 29 novembre 2021, Monsieur Sidaly Ben Minnih a mis en demeure Monsieur Toumane Sidibe Dia de payer les arriérés de loyers de deux mois (octobre et novembre 2021), soit la somme de 800.000 F CFA ; et lui rappelait que faute par lui de s'exécuter dans le délai indiqué, le bail sera résilié de plein droit suivi de son expulsion conformément aux dispositions de l'article 133 al 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général.

En réponse à cette mise en demeure, Monsieur Toumane Sidibe Dia a indiqué que dans les clauses du contrat de bail, le paiement se fait par trimestre, qu'il attendra par conséquent l'échéance pour payer.

Le 31 janvier 2022, Monsieur Sidaly Ben Minnih a assigné Monsieur Toumani Sidibe Dia à comparaître devant le tribunal de commerce de Niamey pour s'entendre dire qu'il occupe l'immeuble alors qu'il est déchu de son droit au renouvellement du bail ; ordonner la résiliation du bail et son expulsion dudit immeuble ; le condamner au paiement de la somme de 1.200.000 F CFA à titre de loyers des mois de novembre, décembre 2021 et janvier 2022 ; ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 9 février 2022 pour la tentative de conciliation ; à l'échec de celle-ci, il a été renvoyé pour être mis en état.

Par ordonnance du 14 mars 2022, le juge de la mise en état clôturait l'instruction du dossier par son renvoi à l'audience contentieuse du 23 mars 2022.

A cette date, la cause a été débattue et mise en délibération au 6 avril 2022.

## **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

Au soutien de ses demandes, Monsieur Sidaly Ben Minnih fait constater que le sieur Toumani Dia a perdu son droit au renouvellement de

bail conformément à l'article 124 de l'AUDCG pour n'avoir pas écrit trois mois avant la signature du contrat de bail.

Il ajoute que le susnommé n'est plus en mesure d'honorer ses engagements de payer le loyer (1.200.000 F CFA par trimestre) parce que cela fait plus d'un an qu'il le faisait par de petits versements de 100.000 ou 150.000 F CFA, mais surtout pour les mois d'octobre 2021 à janvier 2022, il n'a plus rien versé.

Il termine en indiquant que l'argument de ce dernier selon lequel le procureur de la République près la Commune Niamey 1 avait ordonné la fermeture de son restaurant n'est pas fondé.

De son côté, Monsieur Toumani Sidibe Dia, dans un mémoire daté du 21 février 2022, justifie le non-paiement des loyers aux termes échus par la situation de la Covid 19 qui a commencé à sévir courant avril 2020 qui a entraîné la fermeture de son restaurant suite aux mesures prises par le gouvernement.

Il ajoute qu'après la reprise timide de ses activités, il a dû faire face à des difficultés tenant d'une part aux dépenses liées à la scolarité de ses enfants et d'autre part aux tensions qu'il a connues dans son foyer avec son épouse, qui gère par ailleurs le restaurant logé dans l'immeuble objet du bail. Ces tensions étaient liées à la gestion peu transparente par son épouse du restaurant mais par la suite elles ont été aggravées par l'irruption de Monsieur Souleymane Ataini, représentant du bailleur. Cette situation les a conduits chez le procureur du tribunal communal Niamey I devant lequel il a déposé une plainte pour adultère. C'est au cours de cette démarche que lui a été servi la mise en demeure ainsi que l'assignation.

#### **MOTIFS DE LA DECISION :**

##### **En la forme :**

Le demandeur a été représenté à l'audience par son avocat, le défendeur a comparu en sa personne ; il sera statué ainsi par jugement contradictoire.

##### **Sur la recevabilité de l'action :**

Le demandeur sollicite d'ordonner la résiliation du bail qui le lie au défendeur pour violation des termes de leur contrat en l'occurrence le non-paiement des loyers échus ;

Il faut relever au préalable que le contrat de bail qui lie les parties est un bail à usage professionnel parce que destiné à loger le restaurant du défendeur. Ce contrat de bail est dès lors régi par les dispositions de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Ainsi, aux termes de l'article 133 dudit Acte uniforme : « 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 cet article, qui a, selon l'article 134 du même Acte uniforme, un caractère d'ordre public, d'une part qu'une action en résiliation de bail à usage professionnel doit être précédée d'une mise en demeure ; d'autre part, cette mise en demeure doit à peine de nullité indiquer la clause ou conditions du bail violées ;

Il ressort en l'espèce, des pièces du dossier, que le demandeur a servi une mise en demeure au défendeur dans lequel il lui rappelait la violation des clauses du contrat de bail en l'occurrence le défaut de paiement de trois mois de loyers ;

Cependant, dans sa réponse à cette mise en demeure, le preneur a indiqué que les termes dudit contrat n'ont pas été violés en ce que le paiement de loyers se faisait par trimestre et qu'à la date de la mise en demeure, ils n'étaient pas échus ;

Il s'ensuit dans ces conditions que ladite mise en demeure n'était pas justifiée et par conséquent, faute de violation des clauses ou conditions du bail, elle encourt la nullité ; et cette nullité équivalant à une absence de mise en demeure, condition préalable de la saisine du tribunal pour une action en résiliation du bail, il convient de déclarer ladite action irrecevable.

#### **Sur les dépens :**

L'action du demandeur étant déclarée irrecevable, il y a lieu de le condamner à supporter les dépens.

#### **PAR CES MOTIFS :**

**Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :**

**Vu les dispositions des articles 133 et 134 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ;**

- **Constata la nullité de la mise en demeure servie le 29 novembre 2021 au défendeur ;**
- **Déclare par conséquent l'action en résiliation du bail introduite par le demandeur irrecevable ;**
- **Condamne le demandeur aux dépens.**

**Avertit les parties de leur droit de se pourvoir en cassation devant la CCJA dans un délai de deux mois à compter de la signification ou notification de la présente décision au greffe de ladite Cour.**

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 le Président et la greffière.