

Jugement  
Commercial  
N° 108/2019

Du 18/07/2019

Défaut

**MAMOUDOU  
ALHASSANE**

**Contre**

**Me  
BOUBACAR  
BOUREIMA  
MAIZOUMBOU**

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

**AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION DU 18 JUILLET 2019**

Le Tribunal en son audience de vacation du Dix-Huit Juillet Deux Mil Dix-Neuf en laquelle siégeaient messieurs : **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA, Président** et Messieurs **YACOUBA DAN MARADI et BOUBACAR OUSMANE, Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de **Madame MOUSTAPHA AMINA, Greffière** audit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit

**Entre**

**MAMOUDOU ALHASSANE**, de nationalité nigérienne, âgé de 45 ans, commerçant demeurant à Niamey, quartier Nouveau Marché, agissant en qualité de représentant des héritiers HASSANE ADAMOU, ayant pour conseil La SCPA LBTI & PARTNERS, société civile professionnelle d'Avocats, 86 Avenue du DIAMANGO, Rue PL 34, BP : 343 Tel.20.73.32.70 Fax. 20.73.38.02, au siège de laquelle domicile est élu ;

**Demandeur d'une part ;**

**Et**

**Me Boubacar BOUREIMA MAIZOUMBOU**, de nationalité nigérienne, huissier de justice et commissaire-priseur, demeurant à Niamey, quartier KALLEY, en face de l'Université Rive Gauche, ayant pour conseil Me SEYBOU DAOUDA, Avocat à la Cour ;

**Défendeur d'autre part ;**

**LE TRIBUNAL**

Attendu que par exploit en date du 25 avril 2019 de Maître MINJO BALBIZO HAMADOU huissier de justice à Niamey, MAMOUDOU ALHASSANE, de nationalité nigérienne, âgé de 45 ans, commerçant demeurant à Niamey, quartier Nouveau Marché, agissant en qualité de représentant des héritiers HASSANE ADAMOU, ayant pour conseil La SCPA LBTI & PARTNERS, société civile professionnelle d'Avocats, 86 Avenue du DIAMANGO, Rue PL 34, BP : 343 Tel.20.73.32.70 Fax. 20.73.38.02, au siège de laquelle domicile est élu, a assigné Me Boubacar BOUREIMA MAIZOUMBOU, de nationalité nigérienne, huissier de justice et commissaire-priseur, demeurant à Niamey, quartier KALLEY, en face de l'Université Rive Gauche, ayant pour conseil Me SEYBOU DAOUDA, Avocat à la Cour, devant la Tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

- PROCEDER à la tentative de conciliation obligatoire et en cas d'échec,
- DECLARER recevable l'action introduite par Mamadou ALHASSANE comme étant régulière en la forme ;

- CONSTATER, DIRE ET JUGER que le requis reste devoir au bailleur la somme de 7.300.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers;
- EN CONSEQUENCE, LE CONDAMNER au paiement dudit montant outre la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- PRONONCER la résiliation du bail à ses torts exclusifs ;
- ORDONNER son expulsion et celle de tous occupant de son chef sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard;
- ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- CONDAMNER la requise aux dépens dont distraction au profit de la SCPA LBTI & PARTNERS, avocat aux offres de droit;

### **PRETENTIONS DES PARTIES ET PROCEDURE:**

Attendu qu'il résulte du dossier que notamment des déclaration du demandeur que dans le cadre de ses activités professionnelles, en début année 2011, Me Boubacar BOUREIMA MAIZOUMBOU, huissier de justice et commissaire-priseur, prenait en bail deux locaux de son immeuble sis à Niamey, quartier KALLEY, en face de l'Université de Niamey (Rive Gauche) pour en faire des bureaux;

Le bail, selon lui, a été conclu, dans un premier temps moyennant un loyer mensuel de 100.000 francs CFA au total avant qu'il ne soit révisé à partir du mois de mai 2013 à deux cent mille (200.000) F CFA soit, 100.000 F CFA par bureau et par mois ;

MAMOUDOU ALHASSANE explique que de février 2011 le requis s'exécutait volontairement et à terme échu, jusqu'au mois de septembre 2015 où il a arrêté, sans aucun motif, de verser les loyers correspondants en violation de ses obligations contractuelles ;

Ainsi, note-t-il, à la date de l'introduction de la présente procédure, Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU lui reste devoir la somme de sept millions trois cent mille (7.300.000) F CFA correspondant à trente-six (36) quinze jours de loyers qu'il refuse de payer malgré les différentes relances, sommation et mise en demeure conformément aux dispositions de l'article 101 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général, alors même qu'il continue d'exercer ses activités dans lesdits locaux ;

Aussi, se prévalant des articles 132 et 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, MAMOUDOU ALHASSANE sollicite de constater que Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU lui reste devoir le montant sus indiqué de le condamner à son paiement et de prononcer la résiliation du bail et l'expulsion du preneur outre sa condamnation au paiement des arriérés de loyers et dommages et intérêts ;

Conformément l'article 39 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 sur les tribunaux de commerce, le dossier a été enrôlé pour le 26/04/2019 pour une tentative de conciliation ;

A cette date, la tentative a échoué et constatant que le dossier était de recevoir jugement, les parties et la cause ont été renvoyés devant le tribunal en son audience des plaidoiries du 08/05/2019 ;

Advenue cette date, l'affaire a été renvoyée au 22/05/2019 pour les parties où elle a plaidée en l'absence de Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU et son conseil où elle a été mise en délibéré pour le 19/06/2019;

A cette date le délibéré a été rabattu et la réouverture des débats a été ordonnée par le tribunal à renvoyer la cause à l'audience des plaidoiries du 03/07/2019 ;

A cette nouvelle date, Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMA n'ayant pas comparu malgré la convocation à lui faite, le dossier a été retenu et plaidé par la partie demanderesse et l'affaire a été mise en délibéré pour le 18/07/2019 où il a été vidé dans les termes qui suivent ;

### **EN LA FORME :**

#### **Du caractère de la décision**

Attendu que Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU n'a pas comparu tout au long de la procédure ;

Qu'il y a de statuer par défaut à son égard ;

### **AU FOND**

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA portant 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. 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* » ;

Qu'à la suite, l'article 132 (nouveau) indique que sauf convention contraire des parties, les contestations découlant de l'application des dispositions sur le bail professionnel, « *... sont portées à la requête de la partie la plus diligente ( .. ), devant la juridiction compétente, statuant à bref délai, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail* » ;

Attendu en l'espèce que le requis reste devoir au bailleur, la somme de sept millions trois cent mille (7.300.000) F CFA correspondant à trente-six (36) quinze jours de loyers;

Que malgré les relances, sommation et mise en demeure conformément aux dispositions de l'article 101 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général, le requis refuse de solder ses impayés qui sont pourtant bien justifiés par le requérant alors qu'il continue d'exercer ses activités dans lesdits locaux ;

Que pour toute défense aux réquisitions, Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU qui ne conteste pas devoir des arriérés préfère simplement solliciter une reddition des comptes tout en restant inerte pendant toute la période que dure la présente procédure ;

Qu'en plus, ses refus de répondre devant la justice pour au moins justifier sa demande de reddition de compte est révélateur de mauvaise foi de sa part et démontre à suffisance qu'il tente tout simplement de se soustraire de son obligation contractuelle qui est de payer les loyers à terme échu ou de prendre les dispositions pour qu'il en soit ainsi ;

Qu'il y a dès lors lieu de constater que la somme de 7.300.000 francs CFA représentant le montant des loyers pendant 36 mois et demi sont acquises à MAMOUDOU ALHASSANE contre Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU et condamner ce dernier à lui payer ledit montant à titre de loyers impayés ;

Attendu qu'il est constant qu'à travers ces impayés de loyers, malgré les différentes mises en demeure, Me BOUREIMA MAIZOUMBOU a ignoré les clauses contractuelles dont la plus fondamentale reste et demeure le paiement des loyers ;

Que par ce comportement, il a délibérément violé les clauses contractuelles, toute chose pouvant conduire à la rupture du contrat ;

Que dès lors, et en application de l'article 133 ci-dessus cité, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail professionnel portant sur les locaux de l'immeuble sis à Niamey, quartier KALLEY, en face de l'Université de Niamey (Rive Gauche) qui lie MAMOUDOU ALHASSANE à Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU et l'expulsion de ce dernier et de toute occupant de son chef dudit immeuble sous astreinte de 20.000 francs CCFA par jour de retard ;

#### **Sur les dommages et intérêts**

Attendu que MAMOUDOU ALHASSANE sollicite en outre qu'il lui soit alloué la somme de 5.000.000 francs CFA de dommages et intérêts ;  
Mais attendu que si au regard du comportement du requis la demande paraît fondée en son principe, elle est cependant excessive dans son quantum ;

Qu'il y a dès lors lieu de fixer le montant des dommages et intérêts sollicités par MAMOUDOU ALHASSANE à 1.000.000 francs CFA et condamner Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU à lui verser ledit montant ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Attendu que MAMOUDOU ALHASSANE sollicite d'assortir la présent jugement de l'exécution provisoire ;

Attendu qu'au regard de l'article 51 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 sur le tribunaux de commerce en République du Niger, le montant de la condamnation étant inférieur à 100.000.000 francs CFA, cette exécution provisoire sur le montant de la condamnation principale est de droit ;

Qu'il y a lieu de constater ce droit et de l'ordonner ;

#### **Sur les dépens**

Attendu que Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU ayant succombé doit être condamné aux dépens ;

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

**Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU, contradictoirement à l'égard de MAMOUDOU ALHASSANE, en matière commerciale et en premier ressort ;**

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

- **Déclare recevable l'action de MAMOUDOU ALHASSANE, introduite conformément à la loi ;**

#### **Au fond :**

- **Constate que Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU reste devoir à MAMOUDOU ALHASSANE la somme de 7.300.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers;**
- **Condamne Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU à lui payer ledit montant ;**
- **Constate que Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU n'a pas respecté les clauses du contrat concernant le paiement des loyers à terme échu ;**
- **Prononce, en conséquence, la résiliation du bail à ses torts exclusifs ;**
- **Ordonne son expulsion et celle de tous occupants de son chef sous astreinte de 20.000 F CFA par jour de retard;**
- **Le condamne, en outre à payer à MAMOUDOU ALHASSANE la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Ordonne l'exécution provisoire de la décision concernant le montant principal ;**

- **Condamne Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU aux dépens ;**
- **Notifie aux parties, qu'elles disposent de huit (8) jours pour relever appel de la présente décision à compter de sa signification à Me BOUBACAR BOUREIMA MAIZOUMBOU pour relever appel, par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de commerce de Niamey.**

**Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et an que suivent.**

**Suivent les signatures**