

Jugement
Commercial
N° 112/2019

Du 31/07/2019

Contradictoire

**MARIAMA
SEYDOU**

Contre

**MOUNKAILA
ARBI**

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

AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION DU 31 JUILLET 2019

Le Tribunal en son audience de vacation du Trente-Un 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

MARIAMA SEYDOU, née vers 1959 à FALWEL/LOGA, représentée par FATI BOUREIMA née le 09/05/1982 à Niamey, toutes de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, tél: 96.87.74.99, se défendant personnellement ;

Demandeur d'une part ;

Et

MOUNKAILA ARBI, revendeur de nationalité nigérienne demeurant à Niamey tel 89.00.00.95/95.96.95.36, en son domicile où étant et parlant, ayant pour conseil Me AMADOU GARBA, Avocat à la Cour ;

Défendeur d'autre part ;

LE TRIBUNAL

Attendu que par exploit en date du 25 avril 2019 de Maitre MOUSSA KONATE ISSAKA GADO huissier de justice à Niamey, MARIAMA SEYDOU, née vers 1959 à FALWEL/LOGA, représentée par FATI BOUREIMA née le 09/05/1982 à Niamey, toutes de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, tél: 96.87.74.99, se défendant personnellement, a assigné MOUNKAILA ARBI, revendeur de nationalité nigérienne demeurant à Niamey tel: 89.00.00.95/95.96.95.36, en son domicile où étant et parlant, ayant pour conseil Me AMADOU GARBA, Avocat à la Cour, devant la Tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

En la forme:

- Déclarer recevable la requête de MARIAMA SEYDOU ;

Au fond:

- En conséquence dire et déclarer le contrat de bail résilié entre dame MARIAMA SEYDOU et le sieur MOUNKAILA ARBI ;
- Ordonner le déguerpissement du sieur MOUNKAILA ARBI de l'immeuble en cause sous astreinte de 500.000 FCF A par jour d'inexécution ;

- Condamner le sieur MOUNKAILA ARBI à payer à MARIAMA SEYDOU la somme d'un montant de dix millions 10.000.000 francs CF A au titre des dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner le sieur MOUNKAILA ARBI aux entiers dépens.

PROCEDURE

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 08/05/2019 pour une tentative de conciliation ;

A cette date, la tentative a échoué et constatant que le dossier n'était pas en état de recevoir jugement, les parties et la cause ont été renvoyés devant le juge de la mise en état qui suivant ordonnance du 13 juin 2019 a clôturé et renvoyé le dossier devant le tribunal en son audience des plaidoiries fixée au 19/06/2019 ;

Advenue cette date, l'affaire a été plaidée en l'absence de la demanderesse et mise en délibéré pour le 10/07/2019 ;

En cours de délibéré, la demanderesse introduit une note par laquelle elle a sollicité le rabat du délibéré motifs pris de ce qu'elle n'a pas reçu notification de l'ordonnance de renvoi ;

Le rabat ayant été accordé par le tribunal à l'audience du 10/07/2019 les débats ont été repris le 18/07/2019 où l'affaire a été contradictoirement plaidée et mise en délibéré pour le 25/07/2019, puis prorogé au 03/08/2019 où il a été vidé dans les termes qui suivent ;

PRETENTIONS DES PARTIES:

Attendu qu'à l'appui de ses prétentions, MARIAMA SEYDOU explique que depuis Septembre 2016, elle donna en bail un local sis à Niamey quartier SABON GARI non loin de l'agence NIGELEC château 9 à Monsieur MOUNKAILA ARBI, revendeur de véhicules, jantes et pneus demeurant à Niamey pour exercer son activité commerciale habituelle moyennant un loyer annuel de deux millions quatre cent mille francs (2.400.000) FCF A contre bonne et valable quittance ;

Mais contre toute attente, selon elle, le Sieur MOUNKAILA ARBI a autorisé l'occupation d'une partie du local donné à lui par la requérante à une certaine Halima pour en faire un restaurant sans l'accord préalable de ma requérante, encore moins son consentement ;

MARIAMA SEYDOU dit craindre de voir ses obligations fiscales dû au bail grimpées à la hausse du fait de la présence du restaurant en cause ;

Elle dit avoir demandé à l'amiable au sieur MOUNKAILA ARBI de faire partir la restauratrice, mais en vain ;

C'est ainsi qu'elle dit avoir fait une mise en demeure au Sieur MOUNKAILA ARBI de respecter ses obligations contractuelles faute de quoi l'usage de l'espace à lui donné sera retiré en vertu d'une décision de justice;

Pour établir la preuve de la violation des clauses contractuelles, MARIAMA SEYDOU dit avoir sollicité le ministère d'un Huissier procède à un constat d'occupation d'une partie du local donné en bail au sieur MOUNKAILA ARBI par une restauratrice ;

Aussi selon elle, le transport de Maître MOUSSA KONATE ISSAKA GADO, Huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, sur les lieux au quartier SABON GARI lui a permis de constater qu'une partie de la place en cause est bel et bien érigée en un restaurant ; Raison pour laquelle conclut-elle, elle n'a eu d'autre choix que d'assigner le requis par devant le tribunal après une sommation de quitter servi le 18 mars 2019 à MOUNKAILA ARBI par le ministère d'un huissier ;

Elle fit remarquer que pour toute réponse MOUNKAILA ARBI en substance ne pas quitter les lieux sans l'épuisement du terme du contrat de bail est échu, en précisant avoir effectué l'intégralité du montant de la location annuelle notamment celle de l'année 2019 et qu'il ne ferait pas quitter la restauratrice sans une décision de justice au mépris des conditions du contrat de bail qui lui les lie ce qui, selon elle, traduit la mauvaise conscience du locataire à honorer ses engagements contractuels, moins encore exécuter la convention de bonne foi ;

Aussi, demande-t-elle, en application des articles 81 de l'Acte Uniforme relatif au droit Commercial General et 1147 du Code de Civil, MARIAMA SEYDOU sollicite d'une part de dire et déclarer le contrat de bail résilié entre le locataire et elle t son déguerpissement sous astreinte de 500.000 FCFA par jour d'inexécution et d'autre part de le condamner à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) de francs CF A au titre des dommages et intérêts ;

Dans ses conclusions, MOUNKAILA ARBI par la voie de son conseil constitué, après un rappel des faits, en sa manière, soulève successivement l'irrecevabilité de MARIAMA SEYDOU en son action pour défaut de qualité à ester par rapport à la présence de la restauratrice HALIMAMATOU YACOUBA à la devanture de l'immeuble donné en bail, d'une part et la nullité de l'assignation par défaut pour la requérante de n'avoir pas respecté les formalités de l'article 133 de l'AUDCG avant de sollicité la résiliation du contrat de bail querellé ainsi que le déguerpissement du preneur qu'il est ;

Il explique en effet, pour justifier le premier moyen de défense, que le local dont MARIAMA SEYDOU demande à MOUNKAILA ARBI de déguerpir HALIMATOU YACOUBA et qui serait à l'origine du litige ne fait pas partie

de l'immeuble donné en location et pour lequel la requérante ne détient aucun droit à faire une telle demande tant auprès de son locataire dont le lieu qui lui a été donné en location est bien identifié ni formuler une telle demande à la justice parce que l'est dont s'agit est du domaine public ;

S'agissant du second moyen, MOUNKAILA ARBI fait remarquer que la requérante a introduit son action en résiliation du contrat de bail sans avoir satisfait aux conditions préalables pour ce faire, notamment en omettant de faire une mise en demeure conformément à l'article 133 de l'AUDCG qui est pourtant un préalable obligatoire au regard de l'article 134 qui fait de la formalité de cette disposition d'ordre public ;

Il prétend, en effet, qu'à la lecture, de l'article 133 in fine on s'aperçoit que la résiliation d'un bail commercial ne peut être demandée qu'après une mise en demeure qui doit indiquer la clause et condition de bail qui ont été violées mais aussi dans la mise en demeure, le preneur doit être informé qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception; la juridiction statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

En l'espèce, souligne-t-il, la bailleuse n'a pas respecté la procédure prescrite par l'article 133 in fine car, elle n'a pas mis en demeure le preneur de respecter la clause ou condition de bail violée non plus informer qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un (1) mois la juridiction sera saisie pour résilier le bail et ordonner son expulsion ;

Selon lui, en lieu et place d'une mise en demeure, c'est une sommation de quitter qui lui a été servie alors même que la sommation de quitter ne précise pas le délai d'un mois pour respecter la prétendue clause violée et qu'à défaut, la juridiction va être saisie pour demander la résiliation du bail et son expulsion ;

Aussi, me termes employés par la requérante dans l'exploit de sommation qui lui a été signifié faisant la mention « Je lui fais sommation de quitter les lieux de tout occupant de son chef dans un délai raisonnable ... » n'est pas conforme aux exigences de l'article 133 de l'AUDCG lequel prévoit de donner impérativement le délai d'un (1) mois pour se conformer aux prescriptions contractuelles violées ;

C'est pourquoi, MOUNKAILA ARBI formule la demande aux fins d'annulation de la sommation de quittée qui n'est pas conforme à l'article 133 invoqué ci-dessus ;

A la barre du tribunal, notamment à l'audience du 18 juillet 2019, MARIAMA SEYDI déclare renoncer à solliciter le déguerpissement de HALIMATOU YACOUBA tel que solliciter tant dans la sommation de quitter du 18 mars 2019 servi à MOUNKAILA ARBI, mais de constater qu'il a violé les dispositions contractuelles qui les lient, de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de ce dernier des lieux objet du bail ;

MOUNKAILA ARBI par la voie de son conseil réitère ses arguments notamment pour ce qui est du non-respect de l'article 133 de l'AUDCG qui est pourtant selon lui une disposition d'ordre public dont le respect tant dans la forme que dans le fond est d'ordre public au regard de l'article 134 du même Acte Uniforme ;

EN LA FORME :

Du caractère de la décision

Attendu que toutes les parties ont comparu tout au long de la procédure ;

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

AU FOND

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit commercial Général (AUCG) « *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* » ;

Attendu que l'article 134 du même Acte Uniforme fait du respect de l'article 133 une disposition d'ordre public et qui peut être soulevée même d'office par le juge ;

Qu'à la lecture de ces deux textes, il ressort que la mise en demeure constitue une condition préalable pour la recevabilité de l'action en résiliation et en expulsion, et qu'à défaut du respect de cette mise en demeure, l'action introduite dans ces conditions doit être déclarée irrecevable ;

Attendu qu'il est constant qu'à travers son assignation, MARIAMA SEYDOU sollicite du tribunal la résiliation du bail à usage professionnel qui le lie à MOUNKAILA ARBI et son expulsion des lieux sous astreinte ;

Mais attendu qu'il ressort de la lecture du dossier et de l'ensemble des pièces qui le composent, qu'en dehors d'une sommation de quitter les lieux servie le 18 mars 2019 par les soins de Maître MOUSSA KONATE ISSAKA GADO au nom de la requérante, aucune autre pièce n'indiqué que celle-ci ait servi une mise en demeure à MOUNKAILA ARBI avec indication, d'une part, des clauses et des conditions du bail non respectées et d'autre part,

de l'avoir informé 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 de son expulsion et de tout occupant de son chef tel que prévu par l'article 133 cité plus haut ;

Qu'à l'analyse de la sommation de quitter du 18 mars 2019, il apparaît que celle-ci n'indique ni les clauses du bail violées ni ne fait injonction à MOUNKAILA ARBI de respecter les clauses du contrat violées dans le délai d'un mois sous peine d'expulsion par la juridiction compétente tel qu'exigé par l'article 133 de l'AUDCG ;

Que dans ces conditions et au vu des termes utilisés, cette sommation de quitter qui à travers laquelle MARIAMA SEYDOU ne fait pas d'injonction à MAOUNKAILA ARBI de cesser au préalable les violations des clauses du contrat mais lui demande tout simplement de quitter les lieux contrairement à la mise en demeure exigée par l'article 133 AUDCG dont le contenu est différent des termes de ladite sommation de quitter, n'équivaut pas à mise en demeure telle qu'exiger par ce texte de loi ;

Qu'il y a, dès lors lieu de constater que MARIAMA SEYDOU n'a pas satisfait aux conditions préalable pour solliciter du tribunal de céans la résiliation du contrat de bail qui la lie à MOUNKAILA ARBI et le déguerpissement de ce dernier des lieux ;

Attendu que contrairement à l'annulation de la sommation de quitter du 18 mars 2019 solliciter par MOUNKAILA ARBI, il se trouve qu'au regard des développements précédents, les conditions même de la saisine du tribunal ne sont pas réunies à cause de l'absence de la mise en demeure préalable et que dans ces conditions, c'est plutôt une fin de non-recevoir d'ordre public de l'action qui sanctionne le défaut et non l'annulation de la sommation en tant que telle ;

Qu'il y a lieu de déclarer l'action en résiliation de bail professionnel et en expulsion introduite par MARIAMA SEYDOU irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable conformément à l'article 133 de l'AUDCG ;

Sur les dépens

Attendu que MARIAMA SEYDOU ayant succombé doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, en matière commerciale et en premier ressort ;

En la forme :

- **Déclare MARIAMA SEYDOU irrecevable en son action pour non-respect des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ;**

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Met les dépens à la charge de MARIAMA SEYDOU ;- Notifie aux parties, qu'elles disposent de huit (8) jours pour relever appel de la présente décision à compter de son prononcé, 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