

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL N°58 DU
05/05/26**

AFFAIRE :

**MOHAMED OMAR ELH
MOHAMED
(SCPA IMS)**

C/

**ABOUBACAR ALI
(Cabinet
Djermakoye)**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Quatorze Avril Deux mille vingt-six, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au tribunal, **Président**, en présence de **YAGI Sahabi** et **OUMAROU Issaka**, Juges consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **ABDOU SIDI Mazida**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

MOHAMED OMAR ELH MOHAMED, né vers 1990 à Kassatchia/Gouré, commerçant, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey/Francophonie, assistée de la SCPA IMS, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

ABOUBACAR ALI, né le 01/01/1994 à Yamamane, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, assisté de Maître Bachir MAIDAGI MAINASSARA du cabinet Djermakoye, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**DEFENDEUR D'AUTRE
PART**

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 16 février 2026, Monsieur Mohamed Omar ELH MOHAMED assignait Monsieur Aboubacar Ali devant le tribunal de céans à l'effet de ;
Y venir Monsieur Aboubacar Ali pour s'entendre ;

- ✓ Constaté d'une part que dans le cadre du contrat de bail à usage professionnel les liant, le sieur Aboubacar Ali l'a évincé en mettant fin au contrat pour pouvoir exploiter à son tour un lavage service sur les mêmes lieux, avec la même clientèle et ses employés ;
- ✓ Que cette éviction constitue une violation grave du contrat de bail nécessitant la condamnation du requis à lui payer une indemnité d'éviction ;
- ✓ D'autre part, constater dire et juger que son éviction par le requis lui a causé d'énormes préjudices et un manque à gagner certain ;
- ✓ Par conséquent, condamner ce dernier à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toute cause de préjudice ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement et nonobstant toute voie de recours ;
- ✓ Dans tous les cas, condamner le requis aux entiers dépens.

A l'appui de son action, il soutient que dans le cadre de ses activités, il avait projeté l'exploitation d'un service de lavage auto; que pour les besoins de cette activité et suivant un contrat de bail à usage professionnel signé par des parties le 05 juillet 2023, le requis lui consentait la location d'une parcelle vide sis au quartier Cité Député, sur le goudron de cent (100) mètres (Boulevard Tanimoune), non loin de la station SOBAMI; que ladite location est consentie et acceptée pour une durée indéterminée à compter de juillet 2023, et moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA payable chaque début de semestre; que pour pouvoir installer ses activités, il contractait un prêt bancaire afin de pouvoir acheter le matériel dont le devis des seuls premiers matériels avait coûté la somme de 3.996.750 FCFA; qu'aussitôt le contrat signé, il versait une avance de 6 mois au requis.

En outre, il indique qu'en plus du matériel, il demandait et obtenait le branchement d'un compteur d'eau et d'électricité qui lui avaient beaucoup coûtés; que dès les débuts de l'exploitation des lieux, avec l'installation de la saison pluvieuse, il sera confronté à un problème d'inondation par les eaux de ruissellement qui stagnaient dans et autour des lieux loués et qui paralysait totalement les activités du lavage service pendant des mois; que malgré tout, il continuait l'exploitation tout en procédant au remblaiement des lieux afin de pouvoir assurer sa jouissance et ce, sans jamais demander à son bailleur d'y pourvoir ou faillir à ses obligations de preneur; qu'au vu des difficultés d'exploitation des lieux pendant la saison pluvieuse et aux efforts financiers et morales qu'il consentait, le bailleur avait librement jugé utile de lui diminuer le loyer mensuel qu'il ramena à 60.000 FCFA au lieu de 80.000 FCFA; que c'est ainsi qu'il avait continué à exploiter les lieux tant bien que mal jusqu'à la réfection récente du goudron du cent mètres qui a permis la construction des caniveaux rendant l'exploitation des lieux plus confortable et visible.

Par ailleurs, il explique qu'en janvier dernier, le requis lui demandait de bien vouloir libérer les lieux car il avait vendu la parcelle objet du bail à une tierce personne qui compte y construire une pharmacie; qu'entre temps, le supposé acquéreur de la parcelle lui avait envoyé un message en se présentant comme étant le nouveau propriétaire de la parcelle, tout en lui

réitérant la demande de libération des lieux afin de lui permettre, disait-il, d'entamer ses constructions de boutiques; que ne se doutant de rien et avant même de trouver un autre endroit, il acceptait de libérer les lieux en y laissant intacte les constructions qu'il y a érigé pour l'exploitation du lavage service, un hangar métallique que le requis lui avait demandé de lui vendre car il veut en faire des portes; que mieux encore, le requis demandait et obtenait de lui le compteur d'eau;

Que contre toute attente, il découvrait par la suite qu'il a été évincé par le requis et que cette éviction a été minutieusement préparée ; qu'en effet, il expose que sur fond des dires de ses clients qui le croisaient et lui demandaient pourquoi il est quasiment absent à son lavage service, il s'est rendu sur les lieux où il découvrait avec indignation que le requis a acheté du matériel de lavage et continue à exploiter les lieux, avec la même activité que lui (lavage auto) sur ses propres installations (terrasse, hangar, compteur de la NDE...); qu'en plus d'avoir continué à exploiter les lieux avec ses clients, et comme si cela ne suffisait pas, le requis s'est également permis de continuer l'exploitation avec ses mêmes employés qu'il a débauché après l'avoir chassé; qu'après ce constat, il se rend compte que son départ des lieux a été orchestré par le requis qui profite d'un lieu qu'il a aménagé et qu'il a contribué à viabiliser, des employés qu'il a dû former et payer, d'une clientèle qu'il a peiné à conquérir et à conserver durant plusieurs années.

Enfin, il invoque la violation des dispositions des articles 109 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général et 1134 du code civil pour demander de condamner le requis à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toute cause de préjudices subis en application de l'article 1147 du code civil.

Suivant conclusions en réponse en date du 03 mars 2026, Aboubacar Ali expose que suivant contrat en date du 05 juillet 2023, il donnait au demandeur un bail à usage professionnel un terrain sur lequel il exploite une station de lavage, moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA; qu'à la signature de ce contrat, le preneur s'est acquitté de la somme 480.000 FCFA en règlement d'une avance de six (06) mois de loyer couvrant la période du 06 juillet 2023 au 05 janvier 2024; qu'après l'expiration de cette avance, il éprouvera des difficultés à s'acquitter de ses loyers malgré un rabais de 20.000 FCFA qu'il lui a consenti, totalisant dix (10) mois d'arriérés, soit la somme de 600.000 FCFA.

Il indique que ne pouvant plus tolérer le défaut de paiement de ses loyers, il invita alors le locataire à libérer les lieux; ce à quoi il ne s'opposera pas et, à la date de son départ, il laissera des factures impayées d'eau pour la somme de 148.961 FCFA qu'il a commencé à acquitter en ses lieux et place; qu'avant de quitter les lieux, le preneur lui céda à titre onéreux l'ensemble de son matériel servant à l'exploitation de la station de lavage ainsi que ses abonnements d'eaux et d'électricité; que par un second contrat signé le même jour que le premier, il a donné en bail à usage professionnelle au demandeur un immeuble pour y exercer des activités commerciales moyennant un loyer mensuel de 60.000 FCFA; qu'en lieu et place de l'exploitation de ses activités commerciales comme convenu, le demandeur a sous loué ledit immeuble à la société Nita SA qui y exploite une agence et comme dans le cadre du premier contrat, il totalisera là aussi en fin février 2026, 04 mois d'arriérés de loyers, soit la somme de 240.000 FCFA; qu'après avoir volontairement quitté les lieux en laissant derrière lui 10 mois de loyers impayés et par exploits en date des 16 et 19 février 2026, le sieur Mohamed Omar ELH MOHAMED lui donnait assignation, d'où la présente.

Que c'est pourquoi, il sollicite de déclarer irrecevable l'action du demandeur pour violation de l'article 132 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit commercial Général (AUDCG), en ce qu'il a saisi la juridiction de céans au moyen d'une simple assignation signifiée à lui par exploit en date du 16 février 2026; que bien que le tribunal de céans soit compétent en la matière, il ressort des énonciations de l'article 132 visé que toutes les contestations découlant d'un bail à usage professionnel sont portées devant la juridiction compétente statuant à bref délai; que l'assignation à bref délai est une procédure d'exception permettant de saisir rapidement une juridiction en cas d'urgence ou de situation grave, elle nécessite l'autorisation du Président du tribunal, accordée sur requête et permet de fixer une audience dans des délais très courts pour obtenir une décision rapide; que le demandeur a introduit son action au moyen d'une simple assignation alors que l'article 132 de l'AUDCG lui impose de l'introduire au moyen d'une assignation à bref délai; qu'il plaira au tribunal de céans de la déclarer irrecevable en la forme.

Il conclut au rejet de la demande d'indemnité d'éviction de Mohamed Omar ELH MOHAMED en ce que ce dernier avait accumulé dix (10) mois d'arriérés de loyers malgré ses réclamations; que c'est bien ces arriérés de loyers qui sont la cause de la rupture de leur bail; qu'aux termes de l'article 127 de l'AUDCG, le bailleur est exonéré du paiement de l'indemnité d'éviction lorsque la rupture du contrat est motivée par le défaut d'exécution par le preneur d'une obligation substantielle du contrat de bail tel que le défaut de paiement de loyer.

En outre, à titre reconventionnelle, il sollicite la condamnation du demandeur au paiement des dix (10) mois d'arriérés impayés, soit la somme de 600.000 FCFA ; la somme de 148.961 FCFA des impayés sur le compteur d'eau ; la somme de 240.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés des quatre (04) derniers mois concernant le contrat de bail relatif à la boutique qu'il sous loue à Nita SA ; enfin la somme de 1.000.000 FCFA à titre de frais irrépétibles.

Par conclusion en réplique en date du 17 mars 2026, Mohamed Omar ELH MOHAMED soutient à la recevabilité de son action en ce que l'article 132 de l'AUDCG n'a exigé aucune autorisation préalable avant d'assigner ; que dès lors le moyen d'irrecevabilité basé sur ce moyen est inopérant, car la loi n'a pas prévu cela ;

Au fond, il conclut au bien-fondé de sa demande d'indemnité d'éviction en ce qu'il ne s'agit pas de question de loyer mais d'éviction irrégulière dont il a fait l'objet; que pour justifier son expulsion, le requis a prétexté avoir vendu le terrain et exploite le fonds de commerce; qu'à sa grande surprise, il constate que le requis occupe toujours le terrain et exploite la même activité que lui; que cette expulsion au-delà de son caractère irrégulière est truffée de fraude, de mensonge et de manipulation; que ce comportement à son égard constitue des manœuvres frauduleuses pour l'amener à quitter son fonds de commerce; que tous ces faits lui ont causé un énorme préjudice qui mérite réparation; qu'il sollicite de condamner Monsieur Boubacar Ali à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts.

Motifs de la décision

En la forme

Sur le caractère de la décision

Attendu que les parties ont conclu et échangé des pièces ; qu'elles ont été représentées à l'audience par leurs conseils respectifs ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard en application des dispositions de l'article 372 du code de procédure civile ;

1) Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par le défendeur

Attendu qu'aux termes de l'article 132 de l'AUDCG « *sauf convention contraire des parties, les contestations découlant de l'application des dispositions du titre I du présent livre sont portées à la requête de la partie la plus diligente, sauf dispositions contraires du présent livre, devant la juridiction compétente, statuant à bref délai, dans le ressort de laquelle sont situés les locaux donnés à bail* »;

Attendu que le bailleur soulève l'irrecevable de l'action du demandeur pour violation de l'article 132 susvisé en ce que ce dernier a saisi la juridiction de céans au moyen d'une simple assignation; qu'il soutient que bien que le tribunal de céans soit compétent en la matière, il ressort des énonciations de l'article 132 précité que toutes les contestations découlant d'un bail à usage professionnelle sont portées devant la juridiction compétente statuant à bref délai; que l'assignation à bref délai est une procédure d'exception permettant de saisir rapidement une juridiction en cas d'urgence ou de situation grave, elle nécessite l'autorisation du Président du tribunal, accordée sur requête et permet de fixer une audience dans des délais très courts pour obtenir une décision rapide;

Attendu qu'en réponse, le locataire sollicite du tribunal de rejeter l'exception d'irrecevabilité de son action en ce que l'article 132 de l'AUDCG n'a exigé aucune autorisation préalable avant d'assigner ;

Attendu qu'en effet, comme l'a si bien relevé le défendeur Aboubacar Ali, l'assignation à bref délai est une procédure d'exception permettant de saisir rapidement une juridiction en cas d'urgence ou de situation grave et permet de fixer une audience dans des délais très courts pour obtenir une décision rapide; que cette procédure d'exception est prévue dans l'intérêt des parties et n'est pas une obligation à leur charge; que le défendeur n'a ni invoqué encore moins prouvé l'urgence ou la situation grave dans le cas d'espèce et qui nécessiterait le recours à la procédure à bref délai ;

Que la procédure à bref délai est autorisée par le législateur OHADA pour une question de célérité au profit surtout de la partie qui désire portée ses contestations devant la juridiction compétente; que les parties sont libre soit d'assigner à bref délai, soit d'assigner de manière ordinaire; que le demandeur ayant introduit son action via l'assignation simple ne contredit pas les dispositions de l'article 132 suscitée; que mieux cette disposition ne prévoit aucune sanction en cas de non assignation à bref délai dans le cadre d'une contestation de bail à usage professionnel; qu'à la lecture des dispositions de l'article 134 du même Acte Uniforme, les dispositions de l'article 132 invoquées par le défendeur ne font pas partie des dispositions d'ordre public; qu'il y a lieu en conséquence de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par le défendeur et de déclarer recevable l'action de Mohamed Omar ELH MOHAMED comme régulière en la forme ;

Au fond

1) Sur l'éviction du preneur des lieux et la demande d'indemnité

Attendu qu'aux termes de l'article 109 de l'AUDCG « *le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés* » ;

Attendu qu'il ressort de cette disposition qu'en matière de bail à usage professionnel, le bailleur est tenu d'assurer une jouissance paisible au preneur pendant toute la durée du bail, sauf à engager sa responsabilité contractuelle en cas de trouble de jouissance ou d'éviction du preneur ;

Attendu que le preneur soutient que le bailleur l'a, de son propre fait, privé de la jouissance des lieux objet du bail en mettant fin au contrat les liant ; qu'au lieu de suivre la procédure normale de résiliation du bail, le requis qui voulait l'évincer pour profiter de sa clientèle et de ses employés, a usé de manœuvres dolosives afin de l'amener à libérer les lieux loués ;

Attendu qu'en réponse, le bailleur soutient que le preneur avait accumulé dix (10) mois d'arriérés de loyers malgré ses réclamations; que c'est bien ces arriérés de loyers qui sont la cause de la rupture de leur bail; qu'il invoque les dispositions de l'article 127 de l'AUDCG, selon lesquelles le bailleur est exonéré du paiement de l'indemnité d'éviction lorsque la rupture du contrat est motivée par le défaut d'exécution par le preneur d'une obligation substantielle du contrat de bail tel que le défaut de paiement de loyer ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 126 de l'AUDCG « **le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.**

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement »; qu'en outre, aux termes de l'article 127 du même acte « **le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants:**

- 1) S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité ; Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.**
- 2) S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés (...) » ;**

Attendu qu'il ressort de ces dispositions que le bailleur pour s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée doit verser au locataire une indemnité d'éviction qui à défaut d'accord est fixé par la juridiction compétente ; qu'il peut également s'opposer au droit au renouvellement sans avoir à régler l'indemnité d'éviction lorsque certaines conditions sont remplies ;

Attendu qu'en l'espèce les deux parties étaient liées par un contrat de bail à usage professionnel à durée indéterminée depuis le 05 juillet 2023 ; qu'il résulte des stipulations de l'article 5 dudit contrat que le loyer mensuel est de 80.000 FCFA payable par avance en début de chaque semestre ; qu'une avance de 480.000 FCFA a été payée par le locataire au profit du

bailleur à la signature du contrat et pour la période du 06 juillet 2023 au 05 janvier 2024; qu'une fiche de paiement de cette somme est versée au dossier par le bailleur pour soutenir que seul ce paiement n'a été fait par le locataire dans le cadre de l'exécution de sa part de contrat ; que le bailleur prétend qu'après l'expiration de cette avance, le locataire éprouvera des difficultés à s'acquitter de ses loyers malgré un rabais de 20.000 FCFA qu'il lui a consenti, totalisant dix (10) mois d'arriérés, soit la somme de 600.000 FCFA ; qu'il soutient que c'est bien ces arriérés de loyers qui sont la cause de la rupture de leur bail ;

Attendu cependant, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'une procédure de résiliation dudit contrat ait été engagée par l'une ou l'autre des parties contrairement aux dispositions des articles 133 de l'AUDCG et 9 de leur contrat de bail sus-indiqué ; que pourtant, il est constant que le bailleur a fait quitter le locataire les lieux depuis début février 2026 pour défaut de paiement de loyer disait-il ;

Mais attendu que cette thèse du défaut de paiement de loyer, d'ailleurs contestée par le demandeur, ne peut résister à l'analyse ; qu'en effet, si depuis le 05 janvier 2024 le locataire n'a versé aucun franc, il allait accumuler 25 mois d'arriérés (janvier 2024 au janvier 2026 inclus) et non 10 mois contrairement aux prétentions du bailleur; qu'aucune mise en demeure de s'exécuter n'a été adressée au locataire durant les 25 mois alors qu'il s'agissait d'un paiement semestriel et par avance; qu'aucune réclamation écrite dans ce sens n'est versée au dossier; que si réellement le locataire avait accumulé d'arriérés de loyer durant les 25 mois, le locataire allait avoir un motif pour engager une procédure de résiliation ;

Attendu par contre, qu'il ressort des pièces versées au dossier notamment les procès-verbaux de transcription en date du 12 février 2026 et de constat du 11 mars 2026 que le bailleur a unilatéralement et sans préavis demandé au locataire de quitter les lieux; qu'il affirme avoir vendu l'immeuble à un acquéreur qui désire construire une pharmacie en faisant intervenir un certain Salouhou qui s'est présenté au locataire comme étant le nouveau propriétaire des lieux pour non seulement conforter la thèse du bailleur mais aussi faire pression au locataire de quitter les lieux; qu'aucun manquement à ses obligations de locataire n'a été allégué encore moins prouvé ; qu'après avoir quitté les lieux, il s'est avéré que le même bailleur exploite le même endroit avec la même activité comme l'atteste le procès-verbal de constat en date du 11 mars 2026;

Attendu qu'en outre, aux termes de l'article 9 du contrat de bail que **« au cas où l'une des parties manifesterait le désir de mettre fin au présent contrat, elle devra en aviser l'autre partie en respectant un délai de préavis de six (6) »** ;

Attendu qu'il ressort de cette disposition que la partie qui désire mettre fin au contrat de bail doit aviser l'autre en respectant un délai de préavis de 6 mois ;

Attendu qu'en l'espèce, le bailleur a sollicité le preneur en vue de quitter les lieux sans aucun préavis; qu'en conséquence, il y a lieu de constater que le bailleur a évincé le locataire des lieux en violation des dispositions de l'article 1134 du code civil selon lesquelles : **« les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites ; elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise »**; qu'il y a lieu ainsi de constater la violation du contrat de bail par le bailleur;

Attendu par ailleurs, pour se soustraire de son obligation de paiement d'indemnité d'éviction, le bailleur invoque les dispositions de l'article 127 de l'AUDCG susvisées notamment en alléguant un défaut de paiement de loyer de la part du locataire ;

Mais attendu qu'il résulte des mêmes dispositions que ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser ; que comme cela a déjà été dit, aucune mise en demeure dans ce sens n'a été faite au locataire ; qu'ainsi l'indemnité d'éviction est due au locataire à la charge du bailleur ;

Attendu que le locataire demande la condamnation du bailleur à lui payer la somme de 50 millions de dommage intérêt à ce titre ;

Attendu cependant, en application des dispositions de l'article 126 susvisées, cette indemnité est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement; qu'en l'espèce, aucune pièce n'est versée au dossier dans le sens de justifier le chiffre d'affaire que le locataire enregistrait sur les lieux ni celle relative aux frais de déménagement; que celle une situation de dépenses des travaux faite unilatéralement par le demandeur n'est versée au dossier; que cela ne permet pas à la juridiction de céans de faire une saine appréciation des faits ;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de dire que le montant de 50 millions demandé est exagéré et non justifié ; qu'il y a lieu de condamner Aboubacar Ali à payer au demandeur la somme de cinq (5) millions de dommage et intérêt à titre d'indemnité d'éviction ;

2) Sur la demande reconventionnelle

Attendu que Aboubacar Ali sollicite la condamnation du demandeur au paiement des dix (10) mois d'arriérés impayés, soit la somme de 600.000 FCFA ; la somme de 148.961 FCFA des impayés sur le compteur d'eau ; la somme de 240.000 FCFA au titre des loyers échus des quatre (04) derniers mois concernant le contrat de bail relatif à la boutique qu'il sous loue à Nita SA ; enfin la somme de 1.000.000 FCFA à titre de frais irrépétibles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 24 du code de procédure civile « ***il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention*** » ;

Attendu qu'il ressort des pièces versées au dossier que Aboubacar Ali n'apporte aucune preuve des arriérés restés impayés en violation des dispositions de l'article 24 susvisées; que d'ailleurs la prétention portant sur des arriérés de 10 mois de loyer a été ci-haut rejetée comme étant mal fondée; que rien n'est versé au dossier relativement au second contrat de location, qui ne fait d'ailleurs pas l'objet de la présente procédure; que rien ne justifie l'existence de 4 mois d'arriérés entre les deux parties concernant ce second contrat ; que la facture des impayés sur le compteur d'eau versée au dossier ne regarde pas le bailleur s'agissant d'une inexécution du contrat entre l'abonné (le locataire) et la nigérienne des eaux (NDE); qu'il y a dès lors lieu de rejeter la demande reconventionnelle du défendeur comme mal fondée ;

3) Sur l'exécution provisoire

Attendu que le demandeur sollicite du tribunal d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement ;

Qu'il n'a cependant pas expliqué les motifs pour lesquels cette mesure énergique doit être prise ; qu'il s'ensuit que faute de justifier des circonstances exceptionnelles pour lesquelles cette mesure devrait être ordonnée, il y a lieu de le débouter ;

Attendu cependant qu'aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, « *l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA.*

L'exécution provisoire du jugement, lorsque le taux de la condamnation est supérieur ou égal à cent millions (100.000.000) de francs CFA, nonobstant appel, peut être ordonnée et sans caution » ;

Attendu qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 100.000.000 F CFA, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit ;

4) Sur les dépens

Attendu que Aboubacar Ali a succombé à la présente procédure ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens conformément aux dispositions de l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

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

- ✓ *Reçoit l'action de Mohamed Omar comme régulière en la forme ;*
- ✓ *Constata l'éviction du preneur des lieux par le bailleur ;*
- ✓ *Constata par conséquent la violation du contrat de bail par le bailleur ;*
- ✓ *Condamne par conséquent Aboubacar Ali à payer au demandeur la somme de cinq (5) millions à titre de dommage intérêt ;*
- ✓ *Rejette la demande reconventionnelle du défendeur comme mal fondée ;*
- ✓ *Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;*
- ✓ *La condamne le défendeur aux dépens ;*

Avis du droit de pourvoi en cassation : devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) dans un délai de deux mois à compter de la signification ou de la notification de la présente décision par requête écrite et signée à déposer au greffe de la Cour.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

Le Président

Et

La Greffière