

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL**
N°78 du 23/06/2026

AFFAIRE :

**AD Feue Andrée Dejean
Fernand**
(Me LOPY FATIMA)

C/

**Marou
Younoussa Mohamed
Awal**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 JUIN 2026

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Deux Juin deux mille vingt-six, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **SALEY OUALI IBRAHIM**, Président du tribunal, **Président**, en présence de Mr **Harissou Liman** et Oumarou Issaka, Juges consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **Riba Ramata**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Ayant Droit Feue ANDREE DEJEAN FERNAND, représentés par Dame **ADJILA NINA MAIGANA**, retraité née le 31/12/1958 à Niamey, de nationalité Nigérienne, suivant procès-verbal de conseil de famille N°447/2025 en date du 17/12/2025 dressé par devant le Tribunal d'Arrondissement Communal Niamey III, assistée de Maître **FATIMA LOPY**, Avocat à la Cour, dont le Cabinet sis à Yantala, BP :658 au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR D'UNE PART

CONTRE

Monsieur MAROU YOUNOUSA MOHAMED : revendeur, domicilié à Niamey courant nord, de nationalité nigérienne, né le 15/09/1989 à Niamey, TEL : 89.65.65.23/90.65.65.23 ;

DEFENDERESSE D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL :

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par requête en date du 30 mars 2026 de Maître Ousmane Hassane, huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, les ayants droit de feu Andree Dejean Fernand, représentés par Dame Adjula Nina Maigana, retraité née le 30/12/1958 à Niamey, de nationalité Nigérienne , assiste de Maitre Fatima Lopy, avocat à la Cour, assignait Monsieur Marou Younoussa Mohamed Awal, a comparaitre devant le Tribunal de commerce de Niamey statuant en matière commerciale pour s'entendre :

Y venir le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL pour s'entendre ;

EN LA FORME :

- Recevoir l'action des Ayant droit feu ANDREE DEJEAN FERNAND représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA, comme étant régulière ;

AU FOND :

- Constater, dire et juger que Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL n'a pas fidèlement exécuté ses obligations contractuelles souscrites par le contrat de bail en date du 14 mars 2024 ;
- En conséquence, prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail en date du 14 mars 2024 et ordonner le déguerpissement de Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL des lieux de corps de biens et de tous occupants de son chef, sous astreinte de 2.000.000 F CFA par jour de retard ;
- Condamner Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL à payer la somme de 5.175.000 FCFA aux Ayant droit feu ANDREE DEJEAN FERNAND, représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA à titre d'arrières de loyers ;
- Condamner le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AVWAL à payer aux Ayant droit feu ANDREE DEJEAN FERNAND, représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute-avant enregistrement nonobstant toute voie de recours ;
- Condamner le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAÁMED AWAL aux entiers dépens ;

A l'appui de son action, la requérante par le biais de son conseil expose que suivant contrat de bail a usage professionnel en date du 08 mars 2021, le Sieur Marou Younoussa Mohamed Awal, a pris en bail un local, composé de deux blocs appartenant à la requérante sise à Niamey, en face du Grand Marché, moyennant un loyer mensuel de 300.000 FCFA, payables à la fin du mois ;

Qu'à l'issue de ce contrat, il restait devoir à la requérante la somme de 450.000 F CFA à titre de reliquat d'arriérés de loyers ;

Que le 14 mars 2024, Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL a négocié et obtenu une modification de ce contrat qui porte désormais sur un seul bloc, moyennant un loyer mensuel de 225.000 F CFA ;

Que depuis la signature de ce nouveau contrat, le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL, n'a cessé d'accumuler des arrières de loyers ; Qu'à ce jour, il totalise vingt un (21) mois d'arriérés de loyers auxquels s'ajoutent un montant de 4.275.000 FCFA les arrières de loyers de 450.000 FCFA au titre de l'année 2021, que le cumul des arriérés s'élève à 5.175.000 FCFA.

Qu'à cet effet, il a été mis en demeure suivant exploit d'huissier en date du 22 juillet 2025 de Maître OUSMANE HASSANE, Huissier de justice à Niamey, afin de s'acquitter volontairement de ses arriérés de loyers dans un délai d'un (01) mois à compter de la date des présentes ;

Qu'en dépit de cette mise en demeure, le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL, n'a manifesté aucune réaction tendant à mettre la victime dans ses droits ;

Qu'ainsi, toutes les démarches entreprises sont restées vaines; Que lassée par cette situation si inconfortable, la défunte feu MAI MAIGANA ANDREE DEJEAN de son vivant a assignée le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL devant les juridictions compétentes afin d'obtenir de celles-ci la résiliation judiciaire du contrat de bail en date du 14 mars 2024 la liant à Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWNAL, sa condamnation au paiement des montants dus de 5.175.000 FCFA à titre d'arrières de loyers et sa condamnation au paiement des dommages et intérêts ainsi que son déguerpissement sous astreinte des lieux de corps, de biens et de tout occupants de son chef sous astreinte ;

Que le 17 septembre 2025, le dossier étant enrôlé et mis en état par le juge de la mise en état du Tribunal de Commerce de Niamey ;

Que malheureusement, Dame MAI MAIGANA ANDREE DEJEAN est décédée en cours de d'instance ;

Que c'est pourquoi, ses Ayants droit, représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA Viennent par la présente saisir les juridictions compétentes afin d'obtenir de celles-ci la résiliation judiciaire du Contrat de bail en date du 14 mars 2024 la liant à Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL, sa condamnation au paiement du montants de 5.175.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers, sa condamnation au paiement des dommages et intérêts ainsi que son déguerpissement sous astreinte des lieux ;

A l'appui de leur action, ils invoquent les moyens de droit tiré des dispositions de l'article 112 alinéa 1 et article 133 de L'AUDCG du nouveau, et sollicite du tribunal de faire le constat, de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail en date du 14 mars 2024 liant les parties et d'ordonner le déguerpissement de Monsieur Marou Younoussa Mohamed Awal des lieux et de tous occupants de son chef sous astreinte de 2.000.000 FCFA par jour de retard.

La requérante par le biais de leur conseil, invoque les dispositions de l'article 1147 du code civil et sollicite à ce que le sieur Marou Younoussa Mohamed Awal soit condamné au paiement de 5.000.000 FCFA a titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondues.

Attendu que le défendeur bien qu'ayant reçu le calendrier de la mise en état n'a pas conclu ni produit de pièces ;

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Attendu que l'action a été introduite dans les forme et délai légaux ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que toutes les parties ont comparu à l'audience ; qu'il y a lieu de statuer contradictoire à leur égard ;

AU FOND

SUR LE BIEN FONDE DE LA DECISION

Attendu que la requérante sollicite du tribunal de faire le constat, de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail en date du 14 mars 2024 liant les parties et d'ordonner le déguerpissement de Monsieur Marou Younoussa Mohamed Awal des lieux de corps et de biens et de tous occupants de son chef sous astreinte de 2.000.000 FCFA par jour de retard.

Attendu que l'article 112 de l'AUDCG dispose « ***en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté*** » ;

Attendu qu'il est constant comme il résulte des pièces du dossier notamment la mise en demeure en date du 22 juillet 2025, que le requis a accumulés plusieurs mois de loyers impayés, dont entre autre, (21) mois d'arriérés de loyers de 4.275.000 FCFA auxquels s'ajoutent les arrières de loyers de 450.000 FCFA de l'année 2021 résultant de l'ancien contrat, soit au total un montant global de 5.175.000 FCFA;

Attendu qu'il est évident qu'en accumulant 21 mois d'arriérés en sus d'un reliquat de 450.000 F CFA, le preneur a manqué à son obligation contractuelle ; qu'ainsi, il y a lieu de le condamner par conséquent au paiement de la somme de 5.175.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

SUR LA RESILIATION DU BAIL

Attendu que la requérante sollicite la résiliation du bail le liant au Sieur Marou Younoussa Mohamed Awal ;

Qu'il fonde ses prétentions sur les dispositions de l'article 17 de la loi sur les tribunaux de commerce et celles du code civil ;

Attendu qu'il est constant que les parties sont des commerçantes ; que l'objet du litige porte sur un bail ; que le locataire exploite les lieux loués pour les besoins de son commerce ; qu'il est évident que la présente instance est relative à un bail commercial dont le régime juridique est réglé par les dispositions de l'AUDCG ;

Attendu que l'article 133 alinéa 2 applicable de l'AUDCG dispose « 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.

Que 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 qu'il résulte des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail pour un loyer mensuel total de 300.000 F CFA ; qu'une mise en demeure en date du 22 juillet 2025 a été délaissée au requis ;

Attendu que Marou Younoussa a manqué à son obligation de payer le loyer dans les délais convenus en accumulant des arriérés ; qu'une mise en demeure lui a été servie par le bailleur ; que malgré celle-ci, ce dernier ne s'est pas acquitté de son

obligation et a coupé tout contact avec lui ; qu'en accumulant des arriérés de loyers, le défendeur viole son obligation contractuelle et commet de ce faite une faute contractuelle ;

Qu'en outre il ressort des pièces versées et des débats à l'audience que la demande en résiliation est fondée parce qu'elle a été faite conformément aux prescriptions de l'article 133 de l'AUDCG précité ; qu'il y a lieu d'y faire droit en prononçant la résiliation du contrat de bail qui lie les ayants droit de Feue Andre Dejean Fernaut représentés par Dame ADJILA NINA MAIGANA et Marou Younoussa Mohamed Awal ;

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Attendu que la requérante réclame la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que l'article 1147 du code civil, pose le principe de la responsabilité contractuelle en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution de l'obligation contractuelle ;

Attendu qu'il est constant que le preneur a accumulé des arriérés de loyer et continue a occupé un des lieux loués ;

Attendu que le bailleur peut obtenir des dommages et intérêts consécutifs à l'expulsion dès lors que le non-paiement des loyers l'a privé de la jouissance des fruits de son immeuble et lui a causé de préjudices matériel et moral (TPI LOME, jugement du 9 juil. 2010) ;

Qu'au regard de tout ce qui précède il y a lieu de déclarer que la demande en réparation paraît fondée en son principe ;

Mais attendu que le montant réclamé est exagéré dans son quantum ; qu'il y a lieu de le ramener à sa juste proportion en condamnant le sieur Marou Younoussa Mohamed Awal au paiement de la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Attendu que la requérante sollicite en outre d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire, sur minute et avant enregistrement.

Attendu qu'il n'a pas justifié le bien-fondé d'une telle demande (avant enregistrement et sur minute) notamment par l'affranchissement du paiement des droits d'enregistrement et l'urgence ; qu'il convienne de dire qu'il n'en sera pas fait droit ;

Attendu que, selon l'article 51 de la Loi 2019-01 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.

Qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcé étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LES DÉPENS

Attendu que le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL a succombé, il sera par conséquent condamné aux dépens, conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL

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

EN LA FORME

- **Reçoit l'action des ayants droit de Feu ANDRE DEJEAN FERNAND représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA, comme étant régulière ;**

AU FOND :

- **Constater que Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL n'a pas fidèlement exécuté ses obligations contractuelles souscrites par le contrat de bail en date du 14 mars 2024 , En conséquent ordonne son déguerpissement des lieux de corps des biens et tout occupant de son chef sous astreinte de 200.000f par jours de retard ;**
- **Condamner Monsieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL à payer la somme de 5.175.000 FCFA aux Ayant droit feu ANDREE DEJEAN FERNAND, représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA à titre d'arrières de loyers ;**
- **Condamner le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AVWAL à payer aux Ayant droit feu ANDREE DEJEAN FERNAND, représentés par DAME ADJILA NINA MAIGANA la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;**
- **Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;**

- **Condamner le sieur MAROU YOUNOUSSA MOHAMED AWAL aux entiers dépens ;**

Avis du droit de pourvoi : Avisa les parties quelles disposent d'un délai de deux (2) mois à compter de la signification de la décision pour se pourvoir en cassation devant la CCJA.

Ont signé les jour, mois et an que dessus, le Président et la Greffière.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et que dessus et ont signé :

Le Président

La Greffière