

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 164
du 01/11/2018**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Dame REKI MOUSSA
HASSANE C/**

ASUSU SA

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 1^{ER} NOVEMBRE
2018**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Premier Novembre Deux-mil dix-sept, tenue pour les affaires commerciales par **YACOUBA ISSAKA**, Juge au Tribunal, **PRESIDENT**, en présence de **MESSIEURS YACOUBOU DAN MARADI** et **SAHABI YAGI**, Juges Consulaires, **MEMBRES**, assistés de **Maître COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Dame REKI MOUSSA HASSANE, née le 28/08/1971 à Niamey, Administratrice de nationalité nigérienne demeurant à Niamey assisté de la SCPA BNI, Avocats associés, Terminus, Rue NB:108, Porte 185, Tél:20.73.88.10, BP:10.520 au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

La Société ASUSU SA Société anonyme avec conseil d'administrateur au capital de 5.000.000.000 FCFA, ayant son siège social à Niamey, Rond- Point LIBERTE représenté par son Administrateur provisoire assisté de la SCPA THEMIS, Avocats associés ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS ET PROCEDURES

Suivant exploit d'assignation en date du 02 Aout 2018, REKI MOUSSA HASSANE assigne la Société ASUSU SA devant le tribunal de commerce de Niamey auquel elle demande de tenter la conciliation préalable entre elles et à défaut : la recevoir en son action en justice en la forme ;au fond constater qu'ASUSU SA a manqué à son obligation contractuelle, prononcer la résiliation du bail qui les liait, ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef de l'immeuble loué, la condamner à lui payer les sommes de 9.100.000 FCFA représentant les impayés des 7 mois d'arriérés de loyer et au paiement des loyers à échoir jusqu'à la libérations des lieux, 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur le montant des loyers nonobstant toute voie de recours, la condamner aux dépens ;

Les parties étaient renvoyées à l'audience de conciliation préalable du 23 Aout 2018, puis au 30 Aout pour le tribunal mais la tentative de conciliation a échoué ;

Le dossier n'étant pas en état d'être jugé, le juge de la mise a été saisi pour l'instruire ;

Un calendrier d'instruction a été établi et des délais impartis aux parties qui ont conformément au dit calendrier suffisamment conclu par le jeu d'écritures et de pièces ;

Suivant ordonnance en date du 24 Septembre l'instruction a été clôturée et le dossier renvoyé au 11 Octobre 2018 pour être plaidé.

Advenu cette date, l'affaire a été retenue, plaidée et mise en délibéré pour le 25 Octobre puis prorogé au 1^{er} Novembre 2018 ou le tribunal a statué en ces termes.

Sur les arguments et prétentions des parties :

En appui de son action, REKI MOUSSA HASSANE à travers son assignation en date du 02 Aout 2018,expliquait avoir donné en location son immeuble sis au quartier Lazaret de Niamey à la Société ASUSU SA suivant contrat de bail professionnel en date du 20 Décembre 2011 au loyer mensuel de 1.300.000 francs CFA mais depuis Février 2018,celle-ci ne s'acquittait plus de son obligation de paiement de loyer en violation des dispositions des articles 112 et 133 de l'AUDCG;

Qu'elle lui avait adressé une mise en demeure depuis le 30 Mai 2018 mais qu'elle avait refusé d'en prendre copie tout en refusant de s'acquitter de sa dette malgré les multiples démarches amiables alors même que le non-respect des clauses et conditions du bail constitue un motif de résiliation sans préavis et d'expulsion du locataire défaillant par le juge de fond telle que l'a décidé la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage dans plusieurs arrêts ;

Qu'elle demande par conséquent la résiliation du contrat et l'expulsion d'ASUSU SA ainsi que de tout occupant de son chef, sa condamnation au paiement des loyers échus et à échoir ;

Qu'en application des dispositions des articles 1146 et 1147 du code civil, elle demande de condamner ASUSU SA à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommage et intérêts pour non-respect de ses obligations contractuelles et refus injustifié de la mettre dans ses droits ;

En réponse à REKI MOUSSA HASSANE, la Société ASUSU SA dans ses conclusions d'instance en date du 04 septembre 2018 confirmait qu'elles sont liées pas un contrat de bail professionnel signé le 20 décembre 2017 et expliquait que celle-ci lui avait signifié des mises en demeure respectivement le 30 mai et 20 juin 2018 par le canal de son président du conseil d'administration ;

Elle soulève ainsi en la forme la nullité de l'exploit d'assignation au principal pour violation des dispositions de l'article 435 du code de procédure civile l'objet de la demande n'ayant pas été précisé, la nullité du contrat de bail pour avoir été signé par le président du conseil d'administration lequel n'a pas la qualité et ne disposant d'aucun mandat spécial conformément à l'article 487 de l'AUDSC/GIE et à la jurisprudence de la CCJA, l'invalidité des mises en demeures délaissées à elle par le canal de son président du conseil d'administration, lequel n'a aucun pouvoir de représentation ;

Quant au fond ASUSU SA soutient qu'elle est aussi copropriétaire de l'immeuble objet du bail en ce que la construction de l'immeuble supplémentaire a été commanditée par elle ; qu'il ne s'agissait pas d'une simple extension ou d'un petit aménagement mais d'une véritable édification de bâtiment qui lui appartient ;

Qu'alors le tribunal doit faire le constat et débouter REKI MOUSSA de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Dans ses conclusions en réplique en date du 13 septembre 2018, REKI MOUSSA HASSANE soulève l'irrecevabilité des conclusions d'instances de la Société ASUSU SA pour violation des dispositions de l'article 436 du code de procédure civile en ce que le mode d'administration de celle-ci n'a pas été précisé alors que cette précision s'impose à la lecture des dispositions de l'article 414 de l'AUDSC/GIE.

Relativement à la nullité de son exploit d'assignation soulevée par la Société ASUSU SA, REKI MOUSSA HASSANE soutient que non seulement l'objet du litige réside bien dans le non-paiement des loyers mais aussi qu'ASUSU ne fait ni la preuve de la violation de l'article 435, ni celle d'un grief qu'elle aurait subi.

Pour ce qui est de la nullité du contrat invoquée par ASUSU SA, REKI MOUSSA HASSANE s'appuie sur les articles 122,415,437 et 438 de l'AUDSC/GIE pour déclarer que non seulement le Président du Conseil d'Administration fait partie des organes dirigeants qui engagent la société car dument mandaté mais

aussi qu'elle ne peut elle-même signer au nom de la société des actes qui mettent en jeu ses intérêts et ceux la société. Elle ajoute que la preuve du mandat de Président du Conseil d'Administration incombe à ASUSU SA ;

En ce qui concerne de l'invalidité des mises en demeure soulevées toujours par ASUSU SA, elle affirme que les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG ont été respectées car la première lettre de mise en demeure en date du 30 mai 2018 a été adressée à l'administrateur délégué qui a refusé de prendre copie et la deuxième en date du 20 Juin 2018 a été notifiée à l'administrateur provisoire qui a accepté copie et en plus le délai d'un mois a été respecté.

Par rapport à la question de copropriété soulevée au fond par la Société ASUSU SA pour voir rejeter la demande de paiement, REKI MOUSSA HASSANE, tout en définissant le terme de copropriété, soutient que l'immeuble est sa propriété exclusive car non seulement ASUSU SA ne détient aucun droit sur ledit immeuble et le fait d'ériger des constructions sur une propriété d'autrui ne fait pas du constructeur le propriétaire mais aussi il est incongru que le propriétaire d'un immeuble signe un contrat de bail de son propre immeuble en tant que locataire ; que mieux ASUSU SA ne fait pas la preuve de sa propriété sur l'immeuble ;

En réplique la Société ASUSU SA soutient contrairement à REKI MOUSSA HASSANE la recevabilité de ses conclusions aux motifs qu'elle a bien respecté les dispositions de l'article 436 du code de procédure ;

Elle précise que cette disposition parle clairement de forme, dénomination, siège social et de l'organe qui la représente, lesquels ont été bien indiqués et non de mode de gestion comme tend à les confondre REKI MOUSSA HASSANE ;

Elle maintient sa demande d'annulation de l'assignation aux motifs que REKI MOUSSA HASSANE n'a toujours pas apporté la preuve d'avoir indiqué l'objet de la demande ; elle maintient également tous ses autres arguments et prétentions ;

A l'audience toutes les deux parties maintiennent l'essentiel de leurs arguments et prétentions.

Néanmoins REKI MOUSSA HASSANE précise que si le tribunal estime qu'il ya copropriétaire, elle demande qu'ASUSU SA soit ordonnée à dégager de son immeuble la partie dont elle réclame la propriété ;

Quant à ASUSU SA, elle ajoute relativement à la nullité du contrat que le conseil de REKI MOUSSA HASSANE lui opposé le défaut de qualité d'un PCA dans un cas similaire et le tribunal l'a suivi sans qu'elle fasse recours.

DISCUSSION

En la forme

Attendu qu'aux termes de l'article 372 du code de procédure civile : « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne

ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée » ;

Attendu qu'en l'espèce REKI MOUSSA HASSANE et la Société ASUSU SA sont toutes représentées à l'audience par leurs conseils respectifs la SCPA BNI substituée par Maître NAINO ISMAEL Avocat à la Cour et la SCPA THEMIS substituée par PIERRE FERRAL, Avocat à la Cour ;

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

Sur la recevabilité des conclusions de la Société ASUSU SA

Attendu que dans ses conclusions en réplique en date du 13 septembre 2018, REKI MOUSSA HASSANE soulève l'irrecevabilité des conclusions d'instances de la Société ASUSU SA pour violation des dispositions de l'article 436 du code de procédure civile en ce que le mode d'administration de celle-ci n'a pas été précisé alors que cette précision s'impose à la lecture des dispositions de l'article 414 de l'AUDSC/GIE.

Qu'aux termes de l'article 436 du code de procédure civile dispose que : « le défendeur doit à peine d'être déclaré irrecevable même d'office en sa défense faire connaître ses noms et prénoms, profession, domicile, résidence, nationalité, date et lieu de naissance s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente ;

Attendu qu'en l'espèce il s'agit d'une personne morale et toutes les indications sous peine de nullité ont été mentionnées par la Société ASUSU SA à savoir sa forme (Société anonyme), sa dénomination (ASUSU SA), son siège social (Rond-Point Liberté, RCCM NI-NIA 2008-B-2054, BP : 12.287 Niamey) et l'organe qui la représente (Monsieur AMADOU HAMANI BACHIR son administrateur provisoire) ;

Que nulle part l'article 436 ne mentionne le mode de gestion comme veut le faire croire REKI MOUSSA HASSANE ;

Qu'alors les conclusions en défense de la Société ASUSU SA ne souffrent d'aucune irrégularité et celle-ci a ainsi bien respecté les dispositions de l'article 436 du code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen de REKI MOUSSA HASSANE et de déclarer recevable les conclusions d'ASUSU SA comme étant régulières ;

Sur la recevabilité de l'exploit d'assignation de REKI MOUSSA HASSANE

Attendu que la Société ASUSU SA soulève en la forme la nullité de l'exploit d'assignation au principal pour violation des dispositions de l'article 435 du code de procédure civile aux motifs que l'objet de la demande n'a pas été indiqué ;

Que REKI MOUSSA HASSANE soutient que non seulement l'objet du litige réside bien dans le non-paiement des loyers mais aussi qu'ASUSU SA ne fait ni la preuve de la violation de l'article 435, ni celle d'un grief qu'elle aurait subi.

Attendu qu'aux termes de l'article 435 du code de procédure civile nigérien à peine de nullité assignation doit comporter un certain nombre de mentions dont entre autres:

-l'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ainsi que la date et l'heure de audience;

-l'indication que faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce que qu'un jugement soit rendu contre lui sur les éléments fournis par son adversaire

- L'objet de la demande avec un exposé des faits et moyens;

- Une liste des pièces sur lesquelles la demande est fondée.... » ;

Attendu s'il est constant qu'à la lecture de l'article 435 l'objet de la demande doit être indiqué sous peine de nullité, il n'en demeure pas que pour entraîner la nullité il faut cumulativement l'absence dudit objet ainsi que celle de l'exposé des faits et des moyens ;

Qu'en l'espèce même s'il est vrai que l'objet de la demande n'a pas été clairement spécifié, il ressort quand même un exposé des faits et moyens ainsi que les prétentions car il a été clairement exposé qu'elles « elles sont liées depuis le 20 Décembre 2017 par un contrat de bail professionnel portant sur un immeuble bâti sis au quartier Lazaret au loyer mensuel de 1.300.000 FCFA payable par avance en application de l'article 4 du contrat mais qu'elle ne s'acquittait plus de son obligation de paiement de loyer depuis février 2018 en violation de l'article 4 du contrat, 112, 133 de l'AUDCG, 1146, 1147 du code civil, accumulant ainsi sept mois arriérés de loyer soit la somme de 9.100.000 conduisant REKI MOUSSA HASSANE à prétendre non seulement la résiliation du bail et son expulsion ainsi que le paiement des loyers échus et échoir;

Que d'ailleurs aux termes de l'article 19 du code de procédure civile « : L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, qui sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense, sous réserve des dispositions relatives à la procédure orale telles qu'elles sont prévues à l'article 474 du présent Code.... » ;

Qu'il ressort clairement des exposés de faits que l'objet du litige réside bien dans la violation des obligations contractuelles nées du non-paiement des loyers convenues ayant conduit REKI MOUSSA HASSANE à prétendre à la résiliation du bail et l'expulsion d'ASUSU SA et tous occupant de son chef mais aussi à sa condamnation au paiement des arriérés de loyers échus et ceux à échoir et des dommages intérêts ;

Qu'alors même si l'objet n'a pas été spécifié, ce défaut ne peut à lui seul isolement pris sans l'exposé des faits et moyens entrainer la nullité de l'assignation ;

Que mieux, il ressort des dispositions du même article 93 et de celles de l'article 134 la nullité ne peut être prononcée que s'il a porté atteinte aux intérêts de la défense ou si elle nuit aux intérêts de celui qui l'invoque et qu'elle ne peut être prononcée qu'à charge par celui qui l'invoque de prouver le préjudice qui lui cause l'irrégularité même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre publique ;

Qu'en l'espèce non seulement la Société ASUSU SA n'ignore pas le pourquoi de son assignation devant le tribunal mais aussi elle ne justifie pas le préjudice que le manque d'indication de l'objet du litige lui a causé ;

Attendu de tout ce qui précède il ya lieu de rejeter ce moyen de la Société ASUSU SA et de déclarer régulière l'assignation ;

Attendu que REKI MOUSSA HASSANE a introduit son action dans les formes et délais légaux ;

Qu'il ya de la recevoir en son action comme étant régulière ;

AU FOND

Sur la conformité du contrat de bail à la loi :

Attendu que REKI MOUSSA HASSANE à travers son assignation en date du 02 Aout 2018, expliquait avoir donné en location son immeuble sis au quartier Lazaret de Niamey à la Société ASUSU SA suivant contrat de bail professionnel en date du 20 Décembre 2017 au loyer mensuel de 1.300.000 francs CFA mais depuis Février 2018, celle-ci ne s'acquittait plus de son obligation de paiement de loyer en violation des dispositions des articles 112 et 133 de l'AUDCG;

Attendu que la Société ASUSU SA ne contestait pas l'existence du contrat mais par contre elle soulève la nullité du contrat de bail pour avoir été signé par le président du conseil d'administration lequel selon elle, n'a pas la qualité et ne disposant d'aucun mandat spécial conformément à l'article 487 de l'AUDSC/GIE et à la jurisprudence de la CCJA;

Attendu qu'aux termes de l'article 103 de l'AUDCG « est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci , le preneur d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là , le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle ». ;

Qu'en l'espèce il ressort véritablement du contrat intitulé « BAIL A USAGE DE BUREAU » en date du 20 Décembre 2017 versé au dossier que REKI MOUSSA HASSANE et la Société ASUSU SA agissant par l'organe de Monsieur ABDOU

MAIDAGI, Président du Conseil d'Administration ont signé un contrat de bail professionnel portant sur un immeuble sis au quartier Lazaret de Niamey.

Qu'ASUSU SA conteste la qualité dudit Président du Conseil d'Administration pour signer le contrat ce dernier ne disposant, ni de pouvoir, ni de pouvoir pour le faire selon elle;

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 122 que : « La société est engagée par les actes des organes de gestion, de direction et d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, sans que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve ;

Que l'article 437 dispose que « -Le conseil d'administration peut confier à un ou à plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés ; Il peut décider de la création de comités composés d'administrateurs chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Lors de la création d'un comité, le conseil d'administration peut décider que le comité peut recueillir l'avis d'experts non administrateurs

Qu'aux termes de l'article 438 "doivent être soumises à l'autorisation préalable du conseil d'administration:

- toute convention entre une société anonyme et l'un de ses administrateurs, directeurs généraux ou directeurs généraux adjoints ;
- toute convention entre une société et un actionnaire détenant une participation supérieure ou égale à dix pour cent (10%) du capital de la société ;
- toute convention à laquelle un administrateur, un directeur général, un directeur général adjoint ou un actionnaire détenant une participation supérieure ou égale à dix pour cent (10%) du capital de la société est indirectement intéressé ou dans laquelle il traite avec, la société par personne interposée ;
- toute convention intervenant entre une société et une entreprise ou une personne morale, si l'un des administrateurs, le directeur général, le directeur général adjoint ou un actionnaire détenant une participation supérieure ou égale à dix pour cent (10%) du capital de la société est propriétaire de l'entreprise ou associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, administrateur général, administrateur général adjoint, directeur général, directeur général adjoint ou autre dirigeant social de la personne morale contractante.

Que l'article 487 quant à lui dispose que : «Le directeur général assure la direction générale de la société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers » ;

Pour l'exercice de ces fonctions, il est investi des pouvoirs les plus étendus qu'il exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués aux assemblées générales ou spécialement réservés au conseil d'administration par des dispositions légales ou statutaires » ;

Attendu qu'en l'espèce d'une part il s'agit d'une convention entre la Société ASUSU SA et un de ses organes dirigeants en l'occurrence REKI MOUSSA

HASSANE qui occupait les fonctions de Directrice Générale et qu'il est constant qu'elle ne peut elle-même signer au nom de la société des actes qui mettent en jeu ses intérêts et ceux de la société ;

Qu'ainsi même si REKI MOUSSA HASSANE en tant que Directrice générale de la Société ASUSU SA est seule investie des pouvoirs énumérés à l'article 487 et telle qu'il ressort de la jurisprudence citée par ASUSU SA, elle ne peut pas et ne doit même pas signer un acte ou ses intérêts personnels seront confrontés à ceux de la société qu'elle dirige comme au cas d'espèce bailleur et représentant du preneur ;

Que d'autre part le Président du Conseil d'Administration fait partie des organes dirigeants qui engagent la société en vertu des articles 122 et 437 et qu'il est dument mandaté à la lecture dudit contrat ;

Qu'à supposer même qu'il n'a pas été mandaté comme l'exige l'article 438 il revient à ASUSU SA d'apporter la preuve qu'il n'était pas autorisé à signer le contrat, outre qu'elle ne peut pas opposer ce manquement à REKI MOUSSA HASSANE;

Attendu qu'il apparait clairement que le contrat de bail a été établi sur papier en tête de la Société ASUSU SA, ce qui est assez suffisant pour engager sa responsabilité ;

Qu'alors la signature du Président du Conseil d'Administration engage bien la Société ASUSU SA et ainsi le contrat du 20 Décembre 2017 est conforme à la loi ;

Sur les manquements de la Société ASUSU SA

Attendu que REKI MOUSSA expliquait avoir donné en location son immeuble sis au quartier Lazaret de Niamey à la Société ASUSU SA suivant contrat de bail professionnel en date du 20 Décembre 2017 au loyer mensuel de 1.300.000 francs CFA mais depuis Février 2018, celle-ci ne s'acquittait plus de son obligation de paiement de loyer en violation des dispositions des articles 112 et 133 de l'AUDCG;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'AUDCG « **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 ; le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique** » ;

Qu'aux termes de l'article 133 de l'AUDCG : « 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.

Qu'en l'espèce il a été clairement démontré la régularité du contrat de bail professionnel et que la Société ASUSU SA n'a jamais contesté les déclarations de REKI MOUSSA HASSANE selon lesquelles depuis Février 2018, elle a cessé de s'acquitter de son obligation de paiement de loyer alors même que les articles 4 de leur convention, 112 et 133 de l'AUDCG lui en font obligation ;

Qu'il ya lieu de dire qu'elle a manqué à ses obligations de paiement de loyer convenu ;

Sur la régularité des mises en demeure

Attendu que la Société ASUSU SA soutient l'invalidité des mises en demeures délaissées à elle par le canal de son président du conseil d'administration, lequel n'a aucun pouvoir de représentation selon;

Que REKI MOUSSA HASSANE soutient par contre que les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG ont été respectées car la première lettre de mise en demeure en date du 30 mai 2018 a été adressée à l'administrateur délégué qui a refusé de prendre copie et la deuxième en date du 20 Juin 2018 a été notifiée à l'administrateur provisoire qui a accepté copie et en plus le délai d'un mois a été respecté.

Attendu d'une part il a été suffisamment démontré ci-haut que le Président du Conseil d'Administration fait bien partie des organes de gestion d'une société anonyme en vertu des articles 122 et 437 de l'AUDSC/GEI et qu'il ressort de l'article 73 du code de procédure civil que les actes d'huissiers peuvent être délaissées même à tout voisin or en l'espèce ASUSU SA avoue elle-même que les mises en demeures ont été délaissées à elle par le canal du Président du Conseil d'Administration et de l'Administrateur délégué tous deux organes de gestion ;

Que d'autres parts c'est l'article 133 lui-même qui détermine les conditions de validité de la mise en demeure en disposant 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 et qu'à 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'en l'espèce à part le défaut de pouvoir du Président du Conseil d'Administration qu'elle a allégué, ASUSU SA ne reproche rien aux mises en demeures tant dans leur forme que dans leur fond ;

Qu'il ya lieu alors de rejeter son moyen tendant à faire invalider les mises en demeure ;

Attendu en conséquence de déclarer régulières les mises en demeures à elle servies ;

Sur la propriété exclusive de REKI MOUSSA HASSANE

Attendu que la Société ASUSU SA soutient qu'elle est aussi copropriétaire de l'immeuble objet du bail en ce que la construction de l'immeuble

supplémentaire a été commanditée par elle ; qu'il ne s'agissait pas d'une simple extension ou d'un petit aménagement mais d'une véritable édification de bâtiment qui lui appartient ;

Que REKI MOUSSA HASSANE, tout en définissant le terme de copropriété, soutient que l'immeuble est sa propriété exclusive car non seulement ASUSU SA ne détient aucun droit sur ledit immeuble et le fait d'ériger des constructions sur une propriété d'autrui ne fait pas du constructeur le propriétaire mais aussi il est incongru que le propriétaire d'un immeuble signe un contrat de bail de son propre immeuble en tant que locataire ; que mieux ASUSU SA ne fait pas la preuve de sa propriété sur l'immeuble ;

Attendu qu'à la lecture combinées des articles 544 et 546 du code civil il ressort que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvue qu'on n'en fasse pas un prohibé par les lois ou par les règlements et que la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement » ;

Qu'en droit celui qui réclame la propriété d'une chose doit en apporter la preuve ;

Attendu d'une part les factures la demande d'avance, les bons de livraison de GLOBAL TR et le bon de commande, le mémo faisant état de travaux complémentaires, le procès-verbal de dépouillement des offres, document versées par la Société ASUSU SA servent seulement de preuve de l'édification de bâtiment et non de preuve de son droit de propriété sur l'immeuble en application des articles 544 et 546 ;

Que d'autre part, elle n'apporte non plus aucune preuve attestant qu'elle dispose d'une part de propriété sur l'immeuble ;

Que cela est d'autant plus vrais que le fait d'ériger des constructions sur une propriété d'autrui ne fait pas du constructeur le propriétaire comme le soutient REKI MOUSSA HASSANE ;

Que mieux si elle est réellement copropriétaire il est ridicule et inimaginable qu'un propriétaire d'un immeuble signe un contrat de bail de son propre immeuble en tant que locataire ;

Que mieux ASUSU SA ne fait pas la preuve de sa propriété sur l'immeuble ;

Qu'il ya lieu de rejeter son moyen sur la copropriété et de dire que l'immeuble litigieux et la propriété exclusive de REKI MOUSSA HASSANE ;

Sur la résiliation du bail

Attendu que REKI MOUSSA HASSANE demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail qui la liait à la Société ASUSU SA d'ordonner son expulsion et de tout occupant de son chef de l'immeuble loué,

Attendu que le paiement du loyer est l'obligation principale et essentielle du preneur et la contrepartie de la jouissance des lieux prévue à l'article 112 dont le respect conditionne l'existence même du contrat et le non-respect entraîne la résiliation du contrat en application de l'article 133 précité ;

Que la résiliation judiciaire du bail commercial est prononcée ainsi que l'expulsion du preneur tant de sa personne, de ses biens ou de tous autres occupants de son chef dès lors qu'il est établi que celui-ci accumule plusieurs mois d'arriérés de loyers et ne s'est pas exécuté malgré la mise en demeure d'avoir à payer lesdits arriérés servie par voie d'huissier par le bailleur ([TGI OUAGADOUGOU \(BURKINA FASO\), Jug. n° 289/06, 28 juin 2006, Aff. TAPSOBA Jean Baptiste C/ OUEDRAOGO Alassane](#) ♦ [CCJA, 2^{ème} ch., Arr. n°086/2015, 08 jull. 2015, Aff. LES Ayants-Droit DE FEU COFFIE Benjamin Barthelemy C/ Madame KOFFI N'DRI Beatrice Epse MIAN KOFFI](#) ♦ [TPI Ngaoundéré \(CAMEROUN\), Ord. n°11/ORD, 27 avr. 2012, Aff. AHMADOU GOUROUDJA C/ ISMAILA BABA](#)).

Que la Société ASUSU SA n'a jamais contesté les déclarations de REKI MOUSSA HASSANE selon lesquelles depuis Février 2018, elle a cessé de s'acquitter de son obligation de paiement de loyer alors même que les articles 4 de leur convention, 112 et 133 de l'AUDCG lui en font obligation ;

Que conformément aux dispositions de l'article 133 jusqu'à deux lettres de mises en demeure lui ont été signifiées respectivement le 30 mai 2018 et le 20 Juin 2018 pour l'inviter à s'exécuter mais en vain ;

Qu'il ya lieu par conséquent d'ordonner la résiliation du contrat liant REKI MOUSSA HASSANE à la Société ASUSU SA au tort de cette dernière ;

Qu'il ya lieu d'ordonner également l'expulsion de la Société ASUSU SA et de tous occupants de son chef de l'immeuble litigieux ;

Sur le paiement des arriérés de loyers

Attendu qu'à la barre de l'audience REKI MOUSSA HASSANE demande au tribunal de condamner la Société ASUSU SA à lui payer neuf mois d'arriérés de loyer et échus à compter de février 2018 et à échoir jusqu'à la libération de l'immeuble ;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'AUDCG « **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 ; le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique** » ;

Attendu qu'il ressort des déclarations des parties et du contrat de bail en son article 4 que le loyer est de 1.300.000 FCFA le mois et il n'est pas contesté que depuis neuf mois aucun mois n'a été versé à REKI MOUSSA HASSANE

Qu'alors la Société ASUSU SA a accumulé neuf mois d'arriérés de loyer soit la somme de onze millions sept-cent- milles (11.700.000) francs CFA ;

Qu'il ya lieu en application de l'article 112 de la condamner à payer à REKI MOUSSA HASSANE la somme de onze millions sept-cent- milles (11.700.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Attendu que la Société ASUSU SA continue d'occuper l'immeuble ;

Qu'il ya lieu par conséquent et toujours en application de l'article 112 de la condamner au paiement des loyers à échoir jusqu'à la libération de l'immeuble ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que REKI MOUSSA HASSANE demande au tribunal de condamner la Société ASUSU SA à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts sur la base des articles 1146 et 1147 du code civil aux motifs que celle-ci fait montre de mauvaise foi en refusant de s'exécuter malgré les mises en demeure à elle adressées l'obligeant à exposer des frais pour recourir aux services d'huissiers et d'avocats qui ne sont pas gratuits ;

Que sa résistance lui a causé un préjudice ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1147 du code civile « **le débiteur est condamné s'il ya lieu au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y'ait aucune mauvaise foi de sa part** » ;

Qu'il en est également des dispositions de l'article 291 de l'Acte Uniforme sur le Droit commercial général qui prévoient également **la condamnation à des intérêts légaux et de dommages et intérêts en cas de retard paiement**;

Que non seulement la Société ASUSU SA a cessé de payer le loyer convenu mais aussi elle oppose une résistance injustifiée ;

Qu'elle fait preuve de mauvaise caractérisée en remettant le contrat qu'elle a volontairement et librement signé et pire en allant jusqu'à réclamer la propriété de l'immeuble pour ne pas respecter son obligation de paiement de loyer jouant ainsi au dilatoire et une résistance abusive préjudiciable au demandeur lui occasionnant des manques à gagner énormes ;

Attendu qu'en l'espèce il s'agit non seulement d'inexécution injustifiée des obligations contractuelles à savoir le paiement du loyer convenu aux termes convenus mais aussi d'une résistance abusive à une action en justice fondée en violation des 112, 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, 1134 et 1147 du code civil et 15 du code de procédure civile ;

Que ce comportement cause aussi bien des préjudices matériels et commerciaux que moraux importants à REKI MOUSSA HASSANE ;

Attendu que la demande de dédommagement de REKI MOUSSA HASSANE est ainsi fondée en droit ;

Attendu cependant le montant de 5.000.000 FCFA sollicité en réparation est élevé ;

Qu'il y a lieu de le ramener à une juste proportion ;

Attendu qu'il est constant que c'était face à la résistance de la Société ASUSU SA que REKI MOUSSA HASSANE s'est retrouvée dans l'obligation d'exposer des frais pour engager la présente procédure en faisant recourir aux services d'huissier et d'avocat qui ne sont pas gratuits ;

Que cela est non seulement source de préjudice moral mais aussi de préjudice économique qui ne peuvent être évalués à moins de deux millions ;

Qu'en conséquence, il y a lieu de condamner la Société ASUSU SA à lui payer la somme d'un millions (2.000 000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toute cause de préjudices confondus ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que REKI MOUSSA HASSANE sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir ;

Attendu que les articles 398 du code de procédure civile et 52 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 permettent au tribunal d'ordonner l'exécution provisoire d'office ou à la demande des parties ;

Qu'en l'espèce la résistance et le refus de la Société ASUSU SA de mettre REKI MOUSSA HASSANE dans ses droits est injustifiée mais surtout abusive et nuisible aux intérêts de cette dernière ;

Que l'immeuble objet du bail est toujours occupé par la Société ASUSU SA sans aucun respect des obligations contractuelles du preneur consistant au paiement du loyer convenu ;

Qu'alors pour vaincre la résistance de celle-ci et assurer l'exécution de la présente décision une mesure d'exécution forcée s'avère nécessaire ;

Qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent sur le montant des arriérés de loyer en l'espèce la somme de onze million sept mille (11.700.000) francs CFA ;

Sur les dépens

Attendu que la Société ASUSU SA a succombé au procès ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement contradictoirement à l'égard des parties en matière commerciale et premier ressort ;

En la forme :

REÇOIT comme étant régulières les conclusions d'instance de la Société ASUSU SA ;

REÇOIT comme étant régulière l'assignation de REKI MOUSSA HASSANE ;

LA REÇOIT en son action en justice comme étant régulièrement formée ;

Au fond :

DECLARE CONFORME à la loi le contrat de bail professionnel signé entre les parties le 20 Décembre 2017 ;

CONSTATE que la Société ASUSU SA a manqué à son obligation de paiement de loyer ;

DECLARE régulières les mises en demeures à elles adressées ;

DECLARE que REKI MOUSSA HASSANE est la seule propriétaire de l'immeuble objet du contrat de bail ;

PRONONCE la résiliation du contrat de bail professionnel au tort de la Société ASUSU SA ;

ORDONNE son expulsion et celle de tous occupants de son chef ;

LA CONDAMNE à payer à REKI MOUSSA onze millions sept-cent- milles (11.700.000) francs CFA représentant neuf mois d'arriérés de loyers et ceux à échoir jusqu'à la libération de l'immeuble ;

LA CONDAMNE à payer à REKI MOUSSA HASSANE la somme de deux millions(2.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision sur le montant des arriérés de loyers nonobstant toutes voies de recours ;

CONDAMNE la Société ASUSU SA aux dépens.

AVISE les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel devant la Cour d'Appel de Niamey par dépôt d'acte d'appel auprès du greffier en chef de tribunal de commerce de Niamey ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Suivent les signatures

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 28 Novembre 2018

LE GREFFIER EN CHEF