

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 FEVRIER 2024

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°036**

Du 14/02/2024

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Ayants droits de Feu
AMADOU
BOUBACAR Alkaly**

Contre

**La société MTAIC
NIGER MINING
LIMITED**

Décision :

Constate et dit qu'il y a eu
résiliation amiable du contrat
de bail ;

Condamne la société MTAIC
au paiement de la somme de
un million deux cent six mille
trois cent cinquante
(1.206.350) francs CFA
nécessaire à la remise en état
des locaux ;

Dit qu'il n'y a pas d'arriérés
impayés ;

Condamne la société MTAIC
au versement de la somme de
vingt-quatre millions
(2.000.000) de francs CFA à
titre de dommages et intérêts ;

Dit que l'exécution provisoire
est de droit ;

Condamne la société MTAIC
aux entiers dépens ;

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 14 Février Deux mille vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **Monsieurs SEYBOU Soumaila et Nana Aichatou ABDOU ISSOUFOU**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **ABDOU DJIKA Nafissatou, Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Ayants droits de Feu AMADOU BOUBACAR Alkaly : représentés par **Monsieur Abdel Nasser AMADOU**, demeurant à Niamey, Tél : 91 07 00 07/ 99 07 00 07, Héritier et mandataire, agissant en vertu du mandat spécial en date du 23/06/2023; assistés de la SCP JURIPARTNERS, Avocats associés, Boulevard Mali Béro Plateau, Rue IB/Porte 96, BP : 832 Niamey- Niger, Tel : +227 20 35 25 03, en l'Etude de laquelle domicile est élu

**DEMANDEUR
D'UNE PART**

La société MTAIC NIGER MINING LIMITED : immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro N°NE-NIM-01-2020-B12-02183 en date du 01/09/2020, représentée par son Directeur Général Monsieur **MERT BAYARAM Ali**, né le 04/04/1978 à Beysehir/Turquie, de nationalité Turquie, demeurant à Niamey, titulaire du passeport N°S03007537 délivré le 09/01/2018 en Turquie

**DEFENDEUR
D'AUTRE PART**

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du 18 Juillet 2023, les Ayants droits de Feu AMADOU BOUBACAR Alkaly, représentés par Monsieur Abdel Nasser AMADOU, assistée de la SCPA JURISPARTENERS assignait la société MTAIC NIGER MINING LIMITED devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Dire et juger qu'il y'a rupture abusive du contrat au tort de la société MTAIC ;
- Condamner la société MTAIC au paiement de la somme de un million deux cent six mille trois cent cinquante (1.206.350) francs CFA nécessaire à la remise en état des locaux, à dire d'expert ;
- Condamner la société MTAIC au versement de la somme de quatre millions (4.000.000) de francs CFA représentant les quatre (4) mois d'arriérés impayés ;
- Condamner la société MTAIC au versement de la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) de francs CFA soit vingt-quatre (24) mois de loyer à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner la société MTAIC aux entiers dépens ;

Ils exposaient à l'appui de leur demande que la société MTAIC NIGER MINING LIMITED avait signé un contrat de bail à usage professionnel avec Feu Adama AMADOU ;

Qu'il était convenu entre les parties que la bailleuse donne en bail à usage professionnel à la société MTAIC NIGER MINING LIMITED, qui accepte pour un loyer mensuel de un million (1.000.000) de francs CFA, l'immeuble sis à Niamey, quartier Poudrière, Avenue du Dendi Rue PO-12 ;

Que deux (2) mois de loyer étaient versés à la bailleuse en guise de caution, à charge pour elle de les restituer après remise en état des locaux au cas où le contrat prendrait fin de quelque manière que ce soit ;

Que le contrat était signé pour une durée de deux (2) années qui commençaient à courir à partir du 1^{er} Novembre 2020 et renouvelable par tacite reconduction ;

Qu'en outre, il est stipulé que si l'une des parties souhaite mettre fin au contrat, elle doit en aviser l'autre partie trois (3) mois avant la date d'expiration normale ;

C'est ainsi que le 15/12/2022, la société MTAIC notifiait à la bailleuse qu'elle voulait libérer les locaux à la fin du mois, chose que la bailleuse avait refusé en exigeant le respect des clauses du contrat ;

Qu'une première tentative de règlement à l'amiable était engagée par les parties, à l'issue de laquelle, il était convenu que la société MTAIC pourrait libérer

l'immeuble en fin mars 2023 après la remise en état des locaux et le versement intégral des loyers dus contre remise des deux mois de loyer représentant la caution ;

Que le 23/02/2023, la bailleuse Feue Adama AMADOU décéda, après quoi la société MTAIC refusa d'honorer ses engagements aux orphelins qu'elle a laissé en libérant l'immeuble dans un piteux état ;

Que c'est pourquoi les ayants droits agissent par devant le Tribunal du Commerce de Niamey pour qu'ils soient mis dans leurs droits ;

Qu'ils soutiennent à l'appui de leur demande qu'il y a rupture abusive du contrat de bail par la société MTAIC ;

Que le contrat étant un accord de volonté qui lie deux ou plusieurs personnes, une fois conclu, il s'impose aux parties conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil applicable au Niger ;

Que mieux, il résulte de l'article 104 alinéa 1^{er} de l'AUDCG que « les parties fixent librement la durée du bail. Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.... »

Que le contrat étant conclu pour deux ans renouvelables par tacite reconduction, la période de deux (2) ans tel que le stipulent les clauses du contrat commence à courir à partir du 1^{er} Novembre 2020 pour prendre fin le 31 Octobre 2022 ;

Qu'aux termes dudit contrat, si l'une des parties souhaite mettre fin au contrat, elle doit en aviser l'autre partie trois (3) mois avant la date d'expiration normale ;

Qu'eu égard à ces dispositions, la société MTAIC qui souhaitait mettre fin au contrat devrait en aviser la bailleuse trois (3) mois avant la date d'expiration normale, c'est-à-dire, au plus tard le 31 juillet 2022 ;

Mais, qu'il a fallu le 15 décembre 2022 pour qu'elle avise le bailleur son intention de libérer l'immeuble en fin décembre ;

Qu'or, à cette période, le contrat est censé être renouvelé en application de la clause de tacite reconduction et ce, depuis le 1^{er} novembre 2022, c'est-à-dire, pour une nouvelle période de deux (2) années conformément aux stipulations du contrat qui les lient ;

Qu'en agissant ainsi, la société MTAIC a violé les dispositions du contrat de bail à usage professionnel qu'elle avait signé et engage par conséquent sa responsabilité contractuelle pour rupture abusive du contrat ;

Que les demandeurs, demandent au Tribunal au titre de la rupture abusive du contrat de condamner la requise au paiement des dommages et intérêts à hauteur de vingt-quatre millions (24.000.000) de francs CFA ;

Ils ajoutent que le locataire avait quitté les locaux sans les remettre en état en violation de la loi et de ses obligations contractuelles et l'expert commis par eux fixe

le montant des réparations à la somme de un million deux cent six mille trois cent cinquante (1.206.350) francs CFA pour réparer les dégradations perpétrés et sollicitent du Tribunal de faire droit à cette demande ;

En outre, ils réclament le loyer de quatre mois des deux derniers trimestres car c'est seulement deux (2) mois de loyer qui ont été perçu pour le compte des deux trimestres entamés, le loyer des quatre (4) mois restantes impayé à ce jour s'élevant à la somme de quatre millions (4.000.000) de francs CFA;

Au titre des dommages et intérêts, les ayants droits demandent au Tribunal de condamner la société MTAIC au versement de la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) de Francs CFA, soit vingt-quatre mois de loyer à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat et pour préjudice matériel et moral ayant occasionné la détérioration de sa santé avant sa mort ;

Dans sa défense, la Société MTAIC Niger Mining représentée par Monsieur ALI Oumarou soutient que la rupture du contrat été faite à l'amiable entre eux et la Feue ADAMA Amadou de sa vivante, assistée pour la circonstance de son fils ABDOUL NASSER AMADOU ALKAY ;

Elle déclare qu'en début du mois de Décembre 2022, la bailleresse avait initialement pris acte de leur intention de quitter les locaux en fin Février et ce n'est qu'en Janvier 2023 que son fils ABDOUL NASSER AMADOU qui la représentait était revenu sur le délai de préavis en incluant le mois de Mars 2023 et en exigeant le paiement d'amblé des mois de Janvier, Février et Mars ;

En outre, elle ajoute qu'après le départ de la société en fin Février, celui-ci exigeait à titre de frais de travaux de remise en état des lieux la somme de un million alors que la société lui proposait la somme de cinq cent mille francs CFA ;

Face à ce désaccord, elle a envoyé un comité en présence du nommé ABDOUL NASSER pour évaluer les réparations à huit cent mille francs ;

En plus, elle soutient que non seulement elle n'a aucun impayé de loyer mais aussi ses frais de caution sont injustement retenus par le susnommé ;

Elle versa à l'appui de ses prétentions, une copie de la clause de fin de contrat signé pas le nommé ABDOUL NASSER AMADOU ALKAY ;

En réplique, les ayants droits de feu AMADOU BOUBACAR Alkaly reconnaissent par le truchement de leur conseil qu'il y a eu une première tentative de règlement amiable aux termes de laquelle, la société locatrice devrait libérer les locaux en fin Mars après la remise en état des lieux et le versement intégral des loyers dus contre remise des frais de deux mois à titre de caution ;

Toutefois, ils prétendent qu'à la suite de cet accord, la bailleresse avait restitué au locataire sa caution ;

Que malheureusement, la société locatrice a quitté les locaux sans les remettre en état en violation l'accord et de l'article 1134 du code civil ; que c'est pourquoi, ils soutiennent qu'il y a rupture abusive du contrat et demande au Tribunal de faire droit à leur demande ;

Quant aux arriérés des loyers, les ayants droits feu ADAMOU BOUBACAR Alkaly modifient leur demande initiale en sollicitant le paiement de dix mois au lieu de quatre au motif que le bail n'est pas résilié pour défaut de remise en état des locaux et des clés ;

Ils maintiennent par contre leur demande à titre des dommages et intérêts ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur le caractère de la décision

Attendu que l'action des requérants a été introduite dans les formes et délais légaux, qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que les requérants ont été représentés à l'audience par leur conseil, qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

Que la défenderesse a été représentée par Mr ALI OUMAROU MAHAMAN Rabiou sur mandat du Directeur Général Mr SERKAN OZDEMIR, qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Au fond

Sur la rupture du contrat de bail

Attendu que les ayants droits feu ADAMOU BOUBACAR Alkaly demande au tribunal de déclarer la rupture du contrat abusive au motif qu'il n'a pas été dénoncé par la locatrice trois avant trois (3) mois avant la date d'expiration normale, c'est-à-dire, au plus tard le 31 juillet 2022 ;

Qu'il soutient qu'il a fallu le 15 décembre 2022 pour qu'elle avise la bailleuse de son intention de libérer l'immeuble en fin décembre et qu'en quittant, elle n'a pas remis les locaux en état en violation l'accord et de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu que toutes les parties, les requérants tout comme le requis reconnaissent qu'il y a eu un accord amiable entre eux consistant pour le locataire, de libérer les locaux en fins Février et de les remettre en état tout en payant les frais des mois de Janvier, Février et Mars ;

Qu'il est indéniable que le locataire a quitté les locaux en fin du mois de Février mais sans remettre les locaux en état ;

Attendu que la non remise en état des locaux ne peut en elle seule caractériser une rupture abusive dès lors que les parties se sont mis d'accord sur la libération des lieux loués en fin du mois de Février ;

Qu'en outre, le fait de quitter sans payer les loyers échus ne peut s'analyser en une rupture abusive du contrat dès l'instant où l'accord des parties a prévu la résiliation en fin du mois du Février telle que faite par la locatrice ;

Que ce défaut de paiement des loyers ou de remise en état peut ouvrir droit pour le locataire à une action en justice non pas sur la rupture abusive mais plutôt pour violation de ses obligations contractuelles et des obligations nées de l'accord amiable par le locataire ;

Que la rupture abusive consiste pour celle-ci de quitter les locaux avant le terme de l'accord intervenu ;

Qu'il résulte de la pièce versée au dossier de la procédure et signer par le nommée ABDOUL NASSER AMADOU « **clause de fin de contrat de bail** », fils et représentant de la bailleuse que le bailleur quittera en fin Février tout en remettant les locaux en état mais paiera les loyers y compris du mois de Mars 2023 ;

Qu'il a aussi été convenu dans la même clause que les deux mois de caution seront utiliser pour payer les loyers de Février et du Mars ;

Qu'aux termes de l'article 1134 du code civil : « les conventions légalement formées tiennent lieu 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.

Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Qu'en l'espèce, l'accord intervenu entre les parties est une loi des parties qui déroge aux dispositions de leur contrat initial de bail et qui s'impose à elles ;

Qu'autrement dit, seul le mutuus dissensus peut défaire ce qui a été fait par le mutuus consensus ;

Que dès lors, en s'accordant sur la libération des locaux par le locataire en fin du mois de Février, la résiliation intervenue a été faite amiablement entre les parties et qu'il y a dès lors lieu de dire qu'il n'y a pas de rupture abusive du contrat ;

Sur le paiement des arriérés des loyers :

Attendu que les ayants droits Feu ADAMOU BOUBACAR Alkaly réclament dans leurs conclusions en réplique dix mois d'arriérés c'est-à-dire de Mars 2023 au Décembre 2023 au motif que le contrat n'est pas valablement résilié pour défaut de remise en état des locaux et des clés au bailleur ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1315 du Code civil : « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libérer doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Attendu que le bailleur n'a pas prouvé ni démontré que le preneur a gardé les clés illicitement, ni moins encore la période pendant laquelle lesdites clés ont été retenues par le locataire pour permettre au tribunal d'évaluer le préjudice, qu'il y a lieu de ne pas accorder du crédit à ces arguments ;

Qu'il résulte des déclarations de toutes les parties qu' « ils étaient en train de négocier sur le montant des frais de remise en état après la libération des locaux » lorsque la présente action a été introduite ;

Qu'à supposer même que les clés étaient entre les mains de la locatrice, elle ne les détenait pas illicitement dès lors qu'elle n'a jamais refusé de les remettre au bailleur puisqu'ils exigeaient la remise en état des locaux ;

Que d'ailleurs, si les clés ne leur ont pas été remis, comment ont-ils obtenu les résultats de l'expertise menée sur leurs réquisition ;

Attendu qu'il a aussi été rappelé que le défaut de paiement des loyers ou de remise en état ne peut être considéré comme une rupture abusive du contrat de bail ;

Que la rupture abusive consiste à une rupture unilatérale du contrat en violation des termes celui-ci ou de l'accord des parties ;

Qu'or, en l'espèce, le locataire a quitté les locaux en Février comme convenu entre les parties dans leur accord ; qu'il y a dès lors eu une résiliation amiable du contrat de bail ;

Attendu que les bailleurs soutiennent avoir remis la caution au locataire depuis l'accord intervenu alors que le locataire soutient que sa caution a été injustement retenue par les bailleur bien qu'il n'avait aucun arriéré de loyers ;

Attendu que l'article 24 du code de procédure civile dispose que : « Il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention » ;

Attendu qu'il ressort clairement de la pièce versée au dossier de la procédure et signer par le nommé ABDOUL NASSER AMADOU (**clause de fin de contrat de bail**), fils et représentant de la bailleresse que les frais de caution servira au paiement des frais de loyers des mois de Février et Mars ;

Que dès lors, contrairement aux déclarations des parties, la caution n'a ni été restituée, ni retenue injustement mais a justement servi au paiement des loyers des mois Février et Mars ;

Qu'il y a par conséquent lieu de dire qu'il n'existe aucun impayé de loyers à la charge du locataire ;

Sur la remise en état des lieux locaux

Attendu que les ayants droits feu AMDOU BOUBACAR Alkaly demandent au tribunal de Condamner la société MTAIC au paiement de la somme de un million deux cent six mille trois cent cinquante (1.206.350) francs CFA nécessaire à la remise en état des locaux, à dire d'expert ;

Qu'ils soutiennent que la Société MTAIC Niger Mining a quitté les locaux sans les remettre en état ;

Que ladite société ne nie pas elle-même avoir quitté les locaux sans les remettre en état ; ce qui explique clairement qu'il y a des dégradations et détériorations des locaux résultant de l'usage fait par la locatrice et nécessitant réparations par cette dernière ;

Toutefois, elles ne sont pas d'accord sur le coût des travaux de remise en état ;

Que la locatrice prétend avoir proposé la somme de cinq cent mille contre un million proposé par le bailleur ;

Qu'elle reconnaît ensuite avoir mis un comité qui, après analyse, a fixé le montant à la somme de huit cent mille francs CFA ;

Que cependant, les bailleurs soutiennent sur la base d'une expertise aussi faite unilatéralement que ledit montant était de un million deux cent six mille trois cent cinquante (1.206.350) francs CFA ;

Attendu que la locatrice ne peut se plaindre de sa propre turpitude car étant tenu de remettre les locaux en état, elle a quitté sans le faire ;

Qu'or, de la même façon que l'article 105 de l'AUDCG met à la charge du bailleur la délivrance des locaux en bon état, et qu'il est présumé avoir rempli cette obligation « ...

-lorsque le bail est verbal ;

-ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux. » ; il impose une obligation de réfection des locaux sur le preneur suite aux dégradations causées du fait de son occupation ;

Qu'il est de principe jurisprudentiel que lorsque le preneur n'a pas pris le soin de faire établir un état des lieux à son entrée en jouissance des locaux loués, le bailleur est présumé avoir livré le local en bon état et c'est à bon droit que les frais de réfection au moment de la rupture du contrat de bail sont imputés au preneur, qui est présumé avoir perpétré des dégradations nécessitant réparation ;

Attendu que la locatrice a reconnu avoir sous-estimé les travaux au vu du rapport du comité qu'elle a désigné pour faire l'évaluation desdits travaux ;

Qu'il y a dès lors lieu de la condamner au paiement de la somme de un million deux cent six mille trois cent cinquante (1.206.350) francs CFA nécessaire à la remise en état des locaux ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que les requérants sollicitent à titre de dommages et intérêts la Condamnation de la société MTAIC au versement de la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) de francs CFA soit vingt-quatre (24) mois de loyer ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1142 du Code civil que : « toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » ;

Que l'article 1147 dudit Code énonce que : « le débiteur est condamné, s'il y a 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'exécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Attendu que la requise reconnaît elle-même n'avoir pas remis les locaux en état en violations de ses obligations contractuelles résultant de l'accord de résiliation amiable intervenu entre elle et les requérants ;

Que ce manquement a causé un préjudice caractérisé par l'indisponibilité du local en bon état afin d'être mis à la disposition d'un éventuel locataire ou à la jouissance paisible du propriétaire ;

Que cela constitue un préjudice matériel au bailleur certain ;

Que toutefois, le préjudice moral résultant de la supposée contribution de l'inexécution ou de la mauvaise exécution du contrat à la détérioration de la santé mentale de la bailleuse Feue ADAMA souffrance n'a pas été prouvé et qu'il convient de l'écarter et de condamner la locatrice au paiement de la somme de deux millions à titre des dommages et intérêts pour préjudice matériel ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que les requérants sollicitent à ce qu'il soit ordonné l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

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 » ;

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 ;

Attendu qu'il y a urgence de remettre en état les lieux afin qu'ils soient en bon état d'usage, qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire sur minute ;

Sur les dépens

Attendu qu'aux termes de l'article 391 du Code de Procédure Civile : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une des dépens à la charge d'une partie par décision motivée spéciale... » ;

Attendu que la société MTAIC a succombé dans la présente instance, qu'elle sera condamnée à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Constata et dit qu'il y a eu résiliation amiable du contrat de bail ;**
- **Condamne la société MTAIC au paiement de la somme de un million deux cent six mille trois cent cinquante (1.206.350) francs CFA nécessaire à la remise en état des locaux ;**
- **Dit qu'il n'y a pas d'arriérés impayés ;**
- **Condamne la société MTAIC au versement de la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- **Condamne la société MTAIC aux entiers dépens ;**

Avis de pourvoi : un (01) mois devant la cour de cassation à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce de céans.

Deux (02) mois devant la CCJA à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce de céans.

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

Le Président

La greffière

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY LE 20/03/2024

LE GREFFIER EN CHEF P.O