

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

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 MAI 2023**

**JUGEMENT  
COMMERCIAL  
N°164  
Du 17/10/2023  
CONTRADICTOIRE**

**AFFAIRE :**

**ALKASSOUM  
Indatou**

**Contre**

**Médecins sans  
frontières MSF  
section Espagne**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 17 Octobre Deux mille vingt-trois, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **Monsieurs LIMAN BAWADA Harissou et OUMAROU Garba**, 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**

**ALKASSOUM Indatou** : né le 28/02/1958 à Agadez, nigérien demeurant à Niamey, assisté de la SCPA PROBITAS, avocats associés sise au quartier Foulan Koura, tel : 20 35 44 80, au siège de laquelle domicile est élu ;

**DEMANDEUR**

**D'UNE PART**

**ET**

**Médecins sans frontières MSF section Espagne** : Organisation non gouvernementale, sise à Niamey, assistée de la SCPA BNI, avocats associés sise au quartier Terminus, tel : 20 73 88 10, au siège de laquelle domicile est élu ;

**DEFENDEUR**

**D'AUTRE PART**

**Appelé en cause** : SAHAM Assurance Niger, société anonyme avec conseil d'administration, ayant son siège social à Niamey, représentée par son Directeur Général, Assistée de la SCPA LBTI & Partners, avocats associés, au siège de laquelle domicile est élu ;

## **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :**

Par exploit d'huissier en date du 14 Octobre 2023, Monsieur ALKASSOUM Indatou, assisté de la SCPA PROBITAS assignait Médecins sans frontières section Espagne devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Y venir Médecins sans frontières section Espagne ;
- S'entendre dire et juger que l'incendie a causé d'énormes dégâts sur l'immeuble loué qui, à dire d'expert seraient d'un coût de cent quatre-vingt-treize millions trois cent deux mille deux cent dix francs CFA ;
- S'entendre ordonner la réparation intégrale des dégâts causés à l'immeuble ;
- Condamner Médecins sans frontières section Espagne aux dépens ;

Il exposait à l'appui de sa demande qu'il avait loué son immeuble situé à Talladjé Est, ilot 8774, parcelle Ae/af, sis Escadrille boulevard Mali Bero à Médecins sans frontières section Espagne pour lui servir d'entrepôt pharmaceutique et logistique pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> Mars 2019.

Par correspondance en date du 30 Juin 2022, le locataire l'informait de ce qu'un incendie est survenu dans ledit entrepôt dans la nuit du 08 au 09 Juin 2022.

Par une deuxième correspondance en date du 13 Juillet 2022, le locataire notifiait à son bailleur la résiliation du contrat dudit entrepôt.

En réaction à cette dernière correspondance, le bailleur prend acte de cette résiliation le 19 Août 2022 et transmettait en même temps au locataire un rapport d'expertise sur l'estimation des dégâts subis suite à cet incendie afin que des mesures soient prises pour remettre l'immeuble en l'état.

Après une relance adressée par le bailleur au conseil du bailleur le 03 Septembre 2022 et face au mutisme du locataire, le bailleur a fini par les attraire devant le Tribunal de commerce de Niamey.

En application des articles 19 et 20 de leur contrat de bail, le locataire demande au Tribunal d'ordonner la réparation intégrale de l'immeuble endommagé par l'incendie et de condamner le locataire à lui payer la somme de 193.302.210 F CFA constituant le montant des dégâts subis tel qu'il résulte des dire d'expert commis par lui à cet effet.

Par exploit d'appel en cause en date du 03 Novembre 2022, Médecins sans frontières section Espagne assignait SAHAM Assurance à l'effet de :

- Y venir la SAHAM Assurance SA ;
- Répondre de la réparation du préjudice réclamée par Monsieur ALKASSOUM Indatou à l'ONG Médecins sans frontières section Espagne.
- Voir déclarer opposable la décision à intervenir ;
- Condamner la requise aux dépens ;

Elle soutenait à l'appui de son appel en cause qu'elle avait souscrit à une police d'assurance avec SAHAM Assurance Niger S.A pour la période allant du 07/06/2022 au 06/06/2023 conformément aux contrat de bail qui la liait à Monsieur ALKASSOUM Indatou qui recommande aux parties de souscrire à une assurance qui couvrira les éventuels risques qui pourraient se réaliser dans les locaux loués notamment l'incendie et les risques assimilés, le vol, les dégâts des eaux, les bris de glaces, la responsabilité civile exploitation et la responsabilité civile chef de famille.

Ainsi, un incendie survenu dans la du 08 au 09 Juin 2022 a gravement ravagé l'immeuble, objet du bail, tout en détruisant sa structure ainsi que tous les effets qui s'y trouve comme l'atteste le rapport du 8<sup>ème</sup> Groupement des sapeurs-pompiers.

Par correspondance en date du 19 Août 2022, le bailleur leur a adressé un rapport d'expertise estimant les dégâts causés à l'immeuble à hauteur de 193 302 210 F CFA.

Pour sa part, le locataire évaluait le préjudice qu'il a subi à la somme de 591 996 608 F CFA et adressait des correspondances à l'assureur sur le sinistre et les dégâts subis.

Dans ses conclusions responsives, Médecins sans frontières soutient que la rupture du contrat de bail résulte d'une force majeure qu'est l'incendie et demande au Tribunal de ne pas la déclarer responsable de la rupture dudit contrat en application de l'article 24 al 1 et 3 de leur contrat.

Ensuite, elle sollicite la commission d'un expert judiciaire afin de confirmer ou infirmer le rapport produit et versé au dossier de la procédure par le requérant.

En outre, elle conclue au rejet de la demande en réparation du requérant en soutenant qu'il lui appartient, conformément aux règles du contrat qui imposent aux bailleurs les grosses réparations, de prendre à sa charge les réparations des dommages qu'il aurait dû couvrir au cas où il n'a pas souscrit à une assurance telle que prévue par le contrat.

Reconventionnellement, elle réclame le paiement de la somme de 591 996 608, 672 F CFA constituant les pertes qu'elle avait subi et la restitution de son dépôt de garantie de 6 millions équivalent à trois mois de loyers prévus au contrat.

Enfin, elle sollicite du Tribunal de condamner le bailleur à lui payer la somme de 5 000 000 F CFA pour procédure abusive.

A son tour, SAHAM Assurance assistée de la SCPA LBTI, après avoir versé le rapport d'un expert qu'elle a commis, elle sollicite une expertise judiciaire pour déterminer la date réelle du début de l'incendie, les causes et les circonstances du sinistre, la nature et l'étendue des dommages, la quantité et la valeur des produits et matériels contenus dans magasins sinistrés etc.

Elle demande aussi au Tribunal de prendre en compte dans l'évaluation des dégâts, les cas d'éventuels exclusion de garantie prévus par le contrat d'assurance la liant à Médecins sans frontières.

Par jugement avant dire droit N° 35/23 du 15/02/2023, le tribunal a ordonné deux expertises dont la première a pour but de Faire un diagnostic de l'état des immeubles après incendie et de déterminer la nature des dégâts occasionnés aux immeubles et la valeur des réparations nécessitées et la deuxième en vue de déterminer la quantité et la valeur des produits et matériels contenus dans les magasins sinistrés et d'évaluer les pertes.

L'expertise judiciaire fixait le montant des dégâts causés aux immeubles de ALKASSOUM Indatou à la somme de 142 367 394 F CFA et celui des produits pharmaceutiques et la logistiques de MSF à la somme de 891 415 028 F CFA.

Qu'il résulte du rapport d'intervention N0010 du 8<sup>ème</sup> groupement Régional d'incendie et de secours versé au dossier de la procédure que leur service a été saisi le mercredi 08 Juin d'un cas d'incendie des magasins de MSF Espagne sis au quartier Talladjé contigüe à la base aérienne 101.

A l'audience, le requérant soutient par le biais de son conseil qu'il a mis en jeu la responsabilité contractuelle de son locataire MSF Espagne pour réparer le préjudice qu'elle a causé à son immeuble conformément à l'article 19 de leur contrat de bail qui fait obligation au locataire de réparer tous les dégâts de l'immeuble apparatus pendant la location et à l'article 20 du contrat qui le considère comme responsable les dégâts qui excèdent l'usure normale.

Quant au conseil de MSF, il soutient qu'il y a force majeure qui a rendu impossible le contrat en l'absence de l'immeuble loué et que dès lors, sa

responsabilité ne peut être engagé pour la rupture et demande subsidiairement d'écarter le rapport de l'expertise judiciaire et d'ordonner une contre-expertise.

L'appelé en cause, SAHAMA ASSURANE, demande quant à elle au Tribunal de la mettre hors de cause car au jour du 08/06/2022 où l'incendie s'est déclenché, le souscripteur à l'assureur n'a pas payé la prime d'assurance alors qu'il lui a été bien précisé et rappelé dans la facture d'assurance en date du 07/06/2022 que conformément à l'article 13 que la prise d'effet des garanties est subordonné au paiement de la prime. Or, MSF Espagne n'a émis son chèque que le 09/06/2022, soit 24 h après le déclenchement de l'incendie et que ledit chèque n'a été payé que le 14/06/2022 tel qu'il ressort des pièces de la procédure.

Qu'en outre, il souligne que seule la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle de MSF peut être couverte par l'assurance puisqu'elle est locataire. Dès lors, SAHAMA Assurance ne peut couvrir la responsabilité contractuelle de MSF consistant à la remise en l'état des lieux loués.

### **Motifs de la décision**

#### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

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

Attendu que les parties ont été représentées à l'audience par leurs conseils respectifs, qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

#### **Au fond**

#### **Sur la mise hors de cause de SAHAM Assurance**

Attendu que l'appelé en garantie SAHAM Assurance demande au Tribunal de céans de la mettre hors de cause au motif que la prime d'assurance n'a été payée qu'après réalisation de l'incendie ;

Attendu qu'il résulte de l'article e 13 alinéa 2 du code des assurances que : « la prise d'effet du contrat est subordonnée au paiement de la prime... » ;

Attendu que ce principe a été bien mentionné et rappelé à la MSF Espagne dans la facture à elle transmise par SAHAM Assurance en date du 07/06/2022 ;

Que malgré ce rappel, MSF Espagne n'a émis le chèque en vue de paiement de la prime d'assurance que le 09/06/2022 alors que l'incendie a déjà eu lieu depuis le 08/06/2022 tel qu'il ressort du rapport d'intervention N0010 du 8<sup>ème</sup> groupement Régional d'incendie et de secours versé au dossier de la

procédure qui montre clairement que ledit service a été informé le mercredi 08 Juin de ce qu'un incendie a éclaté dans les magasins de MSF Espagne ;

Qu'en conséquence, n'ayant payé la prime d'assurance qu'après la réalisation du sinistre, l'assuré ne peut prétendre à une indemnité d'assurance ;

Qu'il y a dès lors lieu de dire que l'indemnité d'assurance n'est pas due et de mettre hors par conséquent hors de cause SAHAM Assurance ;

### **Sur la violations des obligations contractuelles par MSF Espagne**

Attendu que ALKASSOUM Indatou demande au Tribunal de condamner MSF Espagne à lui verser la somme de 48 000 000 F CFA pour défaillance contractuelle et pour les dégâts causés à l'immeuble la somme de 193 302 210 F CFA ;

Attendu qu'il résulte de l'article 19 du contrat de bail immobilier liant le requérant Monsieur ALKASSOUM Indatou à MSF Espagne que : « A la fin du contrat, le locataire et le propriétaire dressent ensemble un état des lieux de sortie, en comparant l'état de l'immeuble avec celui constaté dans l'état des lieux d'entrée. Il n'est pas tenu compte de l'usure normale ni des travaux réalisés conformément aux termes du Contrat dans l'état de sortie. L'état des lieux de sortie détaille tous les dégâts de l'immeuble apparus pendant la location (à l'exclusion de l'usure, normale et des travaux réalisés conformément au Contrat) et relève le niveau des compteurs d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et de chauffage lorsqu'il existe. Il est signé et daté par le propriétaire et le locataire et un exemplaire sera remis à chacun d'eux » ;

Que l'article 20 du contrat de bail immobilier ajoute que : « Le jour de l'état de sortie, le locataire remettra au propriétaire les clés et autres moyens d'accès de dégâts causés à l'immeuble pendant la période d'occupation.

Le locataire n'est responsable que pour les dégâts qui excèdent l'usure normale... » ;

Attendu que le locataire MSF Espagne a notifié à son bailleur la résiliation du contrat de bail le 13/07/2022 à la suite de l'incendie ayant ravagé tous les deux immeubles ;

Qu'il ressort de ces dispositions que le locataire doit remettre en l'état les lieux loués à la fin du contrat ;

Qu'or, en l'espèce, le locataire n'a pas remis les immeubles loués en l'état à la fin du contrat de bail et invoque la force majeure qu'est l'incendie qui les a

ravagé sans prouvé en quoi ledit incendie est absolument insurmontable et être imprévisible ;

Attendu que si l'incendie peut être retenu comme cas de force pour décharger le locataire de toute responsabilité relativement à la résiliation anticipée du bail, il ne peut par contre le décharger de son obligation de remise en l'état des lieux loués ;

Qu'il résulte de l'article 1732 du code civil que : « le preneur répond de toutes les dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance ; à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » ;

Que l'article 1733 du même code ajoute que : « le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

- Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou vice de construction ;
- Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine » ;
- conformément aux dispositions du contrat qui est une obligation indépendante à laquelle » ;

Qu'en l'espèce, MSF Espagne n'a rapporté aucune des preuves visées aux dispositions ci-haut évoquées pour se soustraire à son obligation de remise en état des lieux loués ;

Qu'il y a dès lors lieu de dire qu'en ne remettant pas lesdits lieux en état à la fin du contrat, MSF Espagne a violé ses obligations contractuelles et doit être condamné à payer la somme de dix millions de francs (10 000 000) F CFA au bailleur pour violation de ladite obligation contractuelle ;

Que par ailleurs, Médecins Sans Frontières Section Espagne demande au Tribunal relativement aux éventuelles réparations, de tenir compte des dispositions des articles 11 et 12 du contrat qui distinguent les Réparations et entretien à la charge du propriétaire et les Réparations et entretien à la charge du locataire alors même qu'elle n'a rapporté la preuve d'avoir signalé au propriétaire les défauts que celui-ci est tenu de réparer par écrit et dans les meilleurs délais c'est à dire pendant qu'elle occupait les lieux ; ce qui présume que le propriétaire à satisfait aux réparations et entretien à sa charge depuis la prise en possession de l'immeuble par le locataire ;

Que dès lors, MSF ne peut rien reprocher au propriétaire en ce qui concerne ses obligations relatives aux réparations et entretien de l'immeuble ;

Qu'en outre, le locataire invoque abusivement l'article 9 du contrat pour déduire que la demande de réparation du propriétaire serait inopérante puisqu'il n'a pas souscrit à une assurance prévue au contrat ;

Qu'or, cette disposition ne s'applique en l'espèce qu'au cas où le bailleur est responsable des dégâts causés aux immeubles loués ;

Qu'en effet, il résulte de l'article 9 alinéa 2 du contrat que : « Si les assurances nécessaires n'ont pas été souscrites, chaque partie prendra à sa charge la réparation des dommages qu'elle aurait dû couvrir, aux mêmes conditions que pour les réparations et aménagements mentionnés ci-dessus » ;

Qu'autrement dit, c'est dans l'hypothèse où le propriétaire serait défaillant lors de la survenance d'un évènement préjudiciable au locataire que l'assureur doit le relever d'éventuelles condamnations qui seraient prononcées contre lui ; Ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Attendu que pour départager les parties et au vue de plusieurs expertises établies unilatéralement par leurs soins par divers experts, le Tribunal a ordonné par jugement avant dire droit une expertise judiciaire qui fixait le montant des dégâts causés aux immeubles loués à une valeur juste de cent quarante-deux millions trois cents soixante-sept mille trois cents quatre-vingt-quatorze Francs CFA (142 367 394 F CFA) ;

Qu'il y a lieu de condamner MSF Espagne au paiement dudit montant à titre de réparation du préjudice causé aux immeubles de ALKASSOUM Indatou ;

### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

Aux termes de l'article 51 de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger, l'exécution provisoire des jugements n'est de droit lorsque le taux du litige est supérieur ou égal à cent millions (100.000.000) FCFA ;

Attendu qu'il est nécessaire et urgent de remettre les immeubles du bailleur en l'état pour lui permettre de jouir de sa propriété ; qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

#### **1) 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 fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée. »*** ;

Attendu que MSF Espagne a perdu le gain du procès ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

## **Le Tribunal**

**Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ;**

- **Dit que l'indemnité d'assurance n'est pas due ;**
- **Met par conséquent SAHAM Assurance Niger hors de cause ;**
- **Dit que MSF Espagne a violé ses obligations contractuelles ;**
- **La condamne à payer à ALKASSOUM Indatou la somme de dix millions (10 000 000) Francs CFA pour défaillance contractuelle ;**
- **La condamne en outre à lui payer la somme de 193 302 210 F CFA à titre de réparation du préjudice subi ;**
- **Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;**
- **Condamne MSF Espagne aux dépens ;**

*Notifie aux parties qu'elles disposent d'un délai de 08 jours pour interjeter appel du présent jugement par déclaration écrite ou orale ou par voie d'huissier au greffe du Tribunal de céans ;*

**Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.**

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 13 Décembre 2023

LE GREFFIER EN CHEF

