

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 Novembre 2023

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°171
Du 08/11/2023**

**CONTRADICTOI
RE**

AFFAIRE :
**Monsieur KOITA
CHEICK OMAR**

Contre

**Monsieur ISSA
SAMAILA**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 08 Novembre Deux mille vingt-trois, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **Monsieurs GERARD ANTOINE BERNARD Delane et SOUMAILA SEYBOU** 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

Monsieur KOITA CHEICK OMAR : demeurant à NIAMEY, né le 1^{er} Janvier 1945 à Dialata/Mali, titulaire du passeport N°11P26636, délivré le 10/03/2020 par le DGPN/DST, représenté par **Madame ASSA CHEICK OMAR KOITA**, née le 15/09/1971 à Niamey titulaire de la carte d'identité nationale N° 8448/020/CP NY CII BKI, délivrée le 11/08/2020 par le CP NY CII BKI, Tél : 90 47 84 13 assisté de la SCPA PROBITAS **avocats associés** tél :20.34.44.80, Niamey aux locaux de laquelle domicile est élu ;

DEMANDEUR
D'UNE PART

ET

Monsieur ISSA SAMAILA : de nationalité nigérienne né le 01/01/1979 à Niamey, demeurant à Niamey titulaire de la carte d'identité nationale N°4468/22/CP IER ARRDT Niamey, délivrée le 09/05/2022 par le CP IER ARRDT.TEL : 96.25.50.35, assisté de SCPA LBTI, en l'étude de laquelle domicile est élu ;

DEFENDEUR
D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit d'huissier en date du trois Janvier 2023, **Monsieur KOITA CHEICK OMAR** a attiré Monsieur **ISSA SAMAILA** devant le tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Y venir le Sieur **ISSA SAMAILA**;
- S'entendre constater la résiliation par lui du contrat le liant à la requérante ;
- S'entendre condamner à payer à la requérante 8 mois d'arriérés de loyers échus à ces jours qui se chiffrent à la somme de 4.000.000 fcfa ;
- S'entendre déclarer responsable des dégradations commises sans autorisation sur l'immeuble appartenant au sieur CHEIK OMAR KOITA ;
- S'entendre condamner à la remise en état immédiate de l'immeuble dégradé;
- S'entendre condamner à payer la somme de 40 millions à titre des dommages et intérêts.
- S'entendre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- S'entendre condamner aux entiers dépens.

Il expose à l'appui de sa demande que courant le mois d'Avril 2022, le sieur Samaila Issa, Directeur Général d'une Agence de Voyage a pris en location la villa sise au quartier plateau, Maurice Delens appartenant au sieur KOITA CHEICK OMAR pour un loyer mensuel de cinq cent mille (500.000) francs ;

Qu'il était également convenu par les parties que des aménagements pouvaient être faits après signature d'un contrat formel définissant les obligations qui incombent à chacune des parties ;

Attendu que c'est dans ce cadre qu'un projet de contrat de bail a été élaboré pour être signé par devant notaire ;

Qu'à titre d'avance et avant la formalisation du contrat par devant notaire, le sieur ISSA SAMAILA procédait au versement de la somme de 1.500.000 F CFA entre les mains de la bailleuse ;

Que contre toute attente, celui-ci refusa de signer le contrat de bail sans raison aucune, bloquant ainsi tout le processus ;

Que c'est dans cette situation de blocage délibéré et à la grande stupéfaction de la bailleuse, que sieur ISSA SAMAILA a, en hors de tout cadre formel, entrepris de profondes modifications comme si cette maison était sa propriété ;

Qu'il s'était permis :

- de transformer la cuisine en douche ;
- de modifier complètement la terrasse ;
- de casser les murs de clôture pour mettre des grilles ;
- de couper tous les arbres existants ;
- de casser l'emplacement du groupe électrogène ;

- de supprimer toutes les fosses ;
- de détruire la piscine en y creusant une fosse ;

Que selon lui, cette modification a été faite en violation flagrante des dispositions de l'article 113 de l'Acte Uniforme qui stipule que « le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail en bon père de famille et conformément à la destination prévue au bail ou, à défaut par de convention écrite suivant celle présumée d'après les circonstances » ;

Qu'au surplus, même dans le cas des grosses réparations, l'article 107 de l'Acte Uniforme subordonne leur exécution par le preneur qu'en cas du refus du bailleur de les exécuter, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Que les actes posés par le sieur ISSA SAMAILA, constitue une atteinte inqualifiable à la structure même du bâtiment, le tout en ignorant les contrats préparés par deux études notariales (pièces jointes) !!!

Que c'est donc, en dehors de toute autorisation du bailleur, que le sieur ISSA SAMAILA s'est permis de dénaturer un bâtiment dont il n'est pas propriétaire ;

Que pire, par suite des remarques faites par la bailleuse(propriétaire) sur le dommage notoire causé à son bâtiment, ISSA SAMAILA n'a trouvé mieux que de proférer des insultes (zama dojito yamo), des promesses d'humiliation devant ses coépouses, mari et enfants et des menaces de poursuites judiciaires ;

Que conformément à l'Acte Uniforme OHADA du 15 décembre 2010 portant sur le droit commercial général s'agissant du bail professionnel « le locataire n'a pas le droit de transformer les locaux, ni les équipements loués sans l'accord du propriétaire. L'autorisation devra être écrite. » ;

Que même le projet de convention de bail préparé par les soins du notaire (Maître Souleymane Garba) désigné par le sieur Issa Samaila en son article 7 dispose : « le locataire doit requérir l'autorisation écrite du bailleur pour toutes modifications » ;

Que suivant la loi, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement ou la sécurité du local, la remise en état pourra être exigée immédiatement ;

Que le sieur Issa Samaila a pratiquement détruit la villa de la requérante avec d'énormes dégâts qu'il faut une expertise pour en déterminer l'ampleur ;

Que mieux encore, ce dernier a bloqué toute forme d'exploitation de la villa pendant plus de 8 mois alors même qu'il ne paie pas les loyers y afférents ;

Qu'à ces jours il totalise 8 mois d'arriérés de loyers échus qu'il doit payer à la requérante ;

Que les dégâts causés à l'immeuble donné en location sont énormes et ne peuvent s'évaluer à moins de 40 millions de fcfa ;

Qu'au lieu de remettre l'immeuble en l'état et payer les loyers échus, sieur ISSA SAMAILA venait de convoquer la requérante à la justice pour lui demander le remboursement non seulement de l'avance perçue mais surtout des frais occasionnés par les travaux qu'il a exécutés sur la villa sans l'autorisation de la bailleuse, résiliant ainsi de facto le contrat de bail qui le lie à celle-ci ;

Que le requérant demande au Tribunal de céans, de constater la résiliation du contrat de bail par sieur ISSA SAMAILA et le condamner à payer non seulement les loyers échus mais aussi la remise en état de l'immeuble dégradé de son fait mais aussi le condamner à lui payer la somme quarante (40) millions francs à titre des dommages et intérêts pour préjudice qu'il lui a causé et d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Dans sa défense, Monsieur SAMAILA Issa assisté de la SCPA BAMAH, soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du requérant au motif que ce dernier n'a pas indiqué sa nationalité dans l'assignation alors que étant étranger, il doit fournir une caution judicatum solvi conformément à l'article 117 du code de procédure civile ;

Qu'en outre, il prétend que le requérant a résilié abusivement les pourparlers avant même la signature du contrat de bail à usage professionnel ;

Qu'il soutient avoir payé l'avance de trois mois 1.500.000 F CFA soit 500 000 FCFA par mois avant de convenir des autres clauses du contrat et le signer mais le requérant a refusé de délivrer les lieux loués en s'opposant à toute modifications aux fins d'adapter lesdits lieux à ses activités commerciales ;

Que par contre, toutes les améliorations entreprises l'ont été à la suite de l'autorisation de la représentante du bailleur et s'élevaient à la somme de 5 334 000 F CFA ;

Qu'en outre, il demande au Tribunal de déclarer le bailleur comme responsable de la rupture abusive des pourparlers, le condamner au paiement de la somme de 5 334 000 F CFA à titre des travaux réalisés et reconventionnellement, de le condamner à lui payer la somme de 30 000 000 F CFA pour rupture abusive des pourparlers et d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En réplique, le requérant conclu au rejet de l'exception de cautio judicatum solvi au motif que conformément à l'article 118 du code de procédure civile, il est dispensé de fournir la caution sollicitée par le requis car il dispose des immeubles dont celui objet du présent bail qui suffit pour couvrir les frais réclamés ;

Quant à la rupture du contrat, il soutient qu'elle est le fait du locataire qui non seulement occupe les lieux pendant neuf (09) mois sans payer les loyers hormis les trois mois d'avance, mais aussi qui refuse toutes signature d'un contrat écrit établi d'abord par son notaire et ensuite par un autre notaire requis par le bailleur en arguant du motif fallacieux selon lequel, le bailleur doit faire dégager un kiosque se trouvant à côté de l'immeuble loué pour pouvoir signer ledit contrat alors que celui-ci n'a rien à voir avec ledit kiosque qui n'a jamais été une condition de leur contrat ;

Que curieusement, le sieur ISSA SAMAILA continue à démolir et à entreprendre des modifications changeant carrément la structure du bâtiment sans autorisation du bailleur, tout en refusant de payer les loyers échus ;

Que contre toute attente, il exerçait contre le bailleur une action en remboursement des frais exposés dans les travaux de modifications et en

restitution des frais d'avance de loyer de trois mois devant le tribunal d'arrondissement communal Niamey I ;

Que c'est pourquoi après un constat d'huissier, le requérant a assigné à son tour le sieur SAMAILA Issa devant le tribunal de céans aux fins de constat de la résiliation abusive du contrat ;

Que par ailleurs, le requérant demande au Tribunal d'ordonner la remise en l'état des lieux loués dont la structure a été modifiée par le locataire sans autorisations ;

Qu'enfin, sur instruction du Tribunal, un huissier de justice a procédé à la transcription de la communication téléphonique via WhatsApp contenues dans une clé USB versée au dossier de la procédure par le requis ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur l'exception de cautio judicatum solvi

Attendu que le défendeur, Monsieur SAMAILA Issa soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du requérant au motif que ce dernier, étant de nationalité étrangère, doit fournir une caution conformément à l'article 117 du code de procédure civile ;

Attendu qu'aux termes de l'article 117 du Code de Procédure Civile « sous réserve des conventions et accords internationaux, tout étranger, demandeur principal ou intervenant, est tenu, si le défendeur le requiert avant toute exception, de fournir caution destinée au paiement des frais et dommages et intérêts auxquels, il pourrait être condamné » ;

Que l'article 118 du même code précise que : « le jugement qui ordonne la caution en fixe le montant ; le demandeur est dispensé de fournir caution s'il justifie que ses immeubles situés au Niger sont suffisants pour en répondre. » ;

Que l'article 16 du code civil précise qu'« en toutes matière, l'étranger qui sera demandeur principal ou intervenant sera tenu de donner caution pour le paiement des frais de dommages et intérêts résultant du procès, à moins qu'il possède au Niger des immeubles d'une valeur suffisante pour assurer ce paiement. » ;

Attendu que le défendeur a soulevé son exception de cautio judicatum solvi avant tout débat au fond ; qu'il y a lieu de la recevoir ;

Attendu qu'en effet, il résulte de la combinaison des dispositions des articles 116 et 117 du Code de Procédure Civile et 17 du Code Civil que la caution judicatum solvi est une garantie financière qu'un étranger est obligé de fournir lorsqu'il veut intenter une action devant les tribunaux du Niger contre un nigérien ;

Que le cautio judicatum solvi ou caution judicatum solvi est exigée pour assurer le paiement des frais et dommages-intérêts auxquels le procès pourrait donner lieu ;

Attendu qu'il en résulte également deux exceptions audit principe ;

Qu'en effet, tout étranger est dispensé de fournir caution sous réserve des conventions et accords internationaux, ou s'il justifie que ses immeubles situés au Niger sont suffisants pour en répondre ;

Attendu que le requérant Monsieur KOITA CHEICK Omar ne conteste pas qu'il soit étranger au Niger, mais soutient que son immeuble objet du présent contrat de bail litigieux permet de couvrir les frais auxquels le procès pourrait donner lieu ;

Attendu que la propriété du requérant sur l'immeuble n'est pas contestée ni moins la possibilité de supporter les frais du procès ;

Qu'il y a dès lors lieu de rejeter cette exception de cautio judicatum solvi ;

Sur la recevabilité de l'action du requérant et 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 résiliation du contrat de bail à usage professionnel

Attendu que le requérant demande au Tribunal de constater la résiliation par le sieur SAMAILA ISSA du contrat de bail les liant ;

Qu'il soutient que non seulement celui-ci occupe les lieux pendant neuf (09) mois sans payer les loyers hormis les trois mois d'avance, mais aussi refuse toute signature d'un contrat écrit établi d'abord par son notaire et ensuite par un autre notaire requis par le bailleur en arguant du motif fallacieux selon lequel, le bailleur doit faire dégager un kiosque se trouvant à côté de l'immeuble loué pour pouvoir signer ledit contrat alors qu'il continue à démolir la maison louée ;

Que le locataire prétend que le requérant a résilié abusivement les pourparlers avant même la signature du contrat en refusant de livrer les lieux ;

Attendu qu'il résulte de l'article 103 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « 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 www.Droit-Afrique.com OHADA Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général 33 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 » ;

Attendu qu'en l'espèce les parties ont convenu des lieux loués, du montant du bail fixé à 500 000 F CFA par mois et de l'usage du local à des fins commerciales notamment l'exploitation d'une agence de voyage ;

Que le locataire a remis la somme de 1 500 000 F CFA à titre d'avance de trois mois tout en proposant de formaliser leur contrat par écrit ;

Mais attendu qu'à partir de cet instant, le contrat entre les parties est valable même s'il n'a pas été signé dès lors qu'ils se sont entendus sur le lieu, le

prix et l'usage auquel le lieu est destiné ; qu'il y a dès lors lieu de dire que le contrat liant les parties est un contrat verbal de bail à usage professionnel ;

Attendu qu'il ressort des audios transcrits et des pièces de la sommation de dire versée au dossier de la procédure que le locataire a pris possession de la maison au moment où le bailleur est entrain de reprendre la peinture ;

Que le locataire a procédé à des modifications tout en voulant installer un cabinet médical qui n'était pas la destination initialement prévue du lieu loué ;

Qu'il sollicite du bailleur de déguerpir le kiosque afin de lui permettre de faire une porte du côté de kiosque ;

Que le bailleur autorisait le changement de destination de l'immeuble mais refuse toutefois le déguerpissement du boutiquier qui se trouvait dans le kiosque ;

Que le locataire continue ses modifications des locaux pendant 8 mois mais refuse la formalisation du contrat à l'écrit prétextant que ladite formalisation n'interviendra qu'après le déguerpissement du boutiquier ;

Attendu qu'il résulte de l'article 105 de l'acte uniforme précité que : « Le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état. 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 » ;

Qu'il résulte de cette disposition que l'obligation principale du bailleur est la livraison du lieu loué ;

Que dès lors, sans entrer en possession des lieux, le locataire ne peut procéder auxdites modifications ;

Qu'il y a lieu de dire que le bailleur a satisfait à son obligation de délivrer les lieux et par conséquent, il n'y a pas lieu au remboursement des frais d'avance de trois mois versés par le locataire ;

Attendu que le locataire a passé 8 mois dans la modification des lieux loués sans payés les loyers échus alors qu'il est tenu de s'acquitter du paiement des loyers ;

Qu'il y a lieu de le condamner au paiement de 5 mois de loyers soit 2 500 000 F CFA pour manquement à son obligation de payer les loyers échus pendant l'occupation des lieux loués, après déduction des trois mois d'avance déjà versés au bailleur ;

Attendu qu'il ressort des faits et des pièces versées au dossier de la procédure que le bailleur n'a pas autorisé la suppression de toutes les fosses et la destruction la piscine pour y creuser une fosse ;

Attendu que la charge des frais des travaux effectués sur le local loué est imputée au preneur dès lors que ces travaux qui ne présentaient aucun caractère urgent ont été réalisés sur ordre du preneur sans autorisations du bailleur et consistaient non pas à des grosses réparations, mais en des modifications et transformations qui ne qui sont distinctes des réparations ; qu'il est donc le seul responsable des dégradations causées à l'immeuble loué ;

Que les seules autorisations concernent les douches et les murs de clôture pour mettre des grilles ;

Que dans tous les cas, les modifications entreprises par le locataire dans le but de conformer l'immeuble à son activité commerciale sont à sa seule charge et n'engage pas le bailleur ;

Que dès lors, aucun remboursement des frais engagés pour lesdites modifications n'est possible à moins que les parties ont elles-mêmes convenues par des dispositions particulières que lesdites réparations seront remboursées par le bailleur ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter la demande de remboursement desdits frais comme étant mal fondée en droit ;

Attendu que le bailleur s'est opposé initialement au déguerpissement d'un kiosque collé à l'immeuble et exploité par une tierce personne ;

Que le locataire a refusé de signer le contrat tant que le kiosque n'est pas dégagé ;

Que c'est dans ces circonstances que le bailleur lui a demandé d'évaluer ses dépenses entreprises et de lui quitter son immeuble s'il refuse la signature du contrat ;

Que le bailleur demande au Tribunal de constater que le locataire est responsable de la résiliation au motif qu'il a refusé de signer le contrat et de payer les loyers échus ;

Attendu qu'il résulte de l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que : « 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 dûment mandaté » ;

Que l'obligation du preneur consiste principalement au paiement du loyer aux termes convenus ;

Qu'en l'espèce, Monsieur SAMAILA ISSA a accumulés cinq mois (05) d'arriérés de loyers et a manqué à son obligation ;

Que dès lors, il s'expose à la résiliation ; qu'il y a lieu de dire que le contrat de bail liant les parties est résilié et dire que cette résiliation est imputée au preneur ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que le bailleur réclame à titre des dommages et intérêts la somme de quarante millions (40 000 000) F CFA ;

Qu'il soutient qu'en procédant à des modifications tendant à démolir son immeuble sans son autorisation, le locataire a porté une atteinte injustifiable à la structure de son bâtiment en violation des clauses contractuelles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions doivent être exécutées de bonne foi ;

Qu'en l'espèce, en procédant comme il a été démontré, le locataire n'a pas fait preuve de bonne foi dans l'exécution du contrat de bail le liant à Mr CHEICK KOITA Omar ;

Attendu que ce manquement a causé un préjudice au requérant qu'il convient de réparer ;

Qu'il résulte de l'article 1147 du code civil applicable au Niger 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'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. » ;

Que par cette disposition, le législateur sanctionne par l'allocation des dommages intérêts le manquement à une obligation contractuelle ;

Que dès lors, la demande de dommages et intérêts est fondée mais très élevée ; qu'il y a lieu de fixer cette demande à la somme de un million cinq cent mille (1 500 000) F CFA ;

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 est de droit lorsque le taux du litige est inférieur à cent millions (100.000.000) FCFA ;

Qu'il y a lieu de dire que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

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 Monsieur SAMAILA Issa a perdu le gain du procès ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

Le Tribunal Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale en premier et dernier ressort ;

- **Rejette l'exception de cautio judicatum solvi soulevée par le conseil de Monsieur SAMAILA Issa comme étant mal fondée ;**
- **Dit que le contrat de bail est résilié ;**
- **Dit que le locataire est responsable des dégradations causées à l'immeuble loué;**
- **Le condamne à payer cinq mois d'arriérés après déduction de trois mois d'avance payés ;**

- **Le condamne en outre à payer au bailleur la somme de un million cinq cent mille francs CFA à titre des dommages et intérêts ;**
- **Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- **Le condamne aux dépens ;**

Avis de pourvoi : un (01) mois à compter de la signification de la présente décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce de céans ;

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

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE