

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY TRIBUNAL DE

COMMERCE DE NIAMEY AUDIENCE

PUBLIQUE DU 04/11/2020

Jugement

Commercial

N° 188 /2020 Du

04/11/2020

Contradictoire

Le Tribunal en son audience du quatre-novembre-deux mille vingt en laquelle siégeaient Madame DOUGBE FATOUMATA, **Vice-président, Président**, Messieurs **BOUBACAR OUSMANE et GERARD DELANNE, Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de AMINA MOUSTAPHA, **Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit:

Entre

DAME

HADJATOU

K.BARMOU

MADAME HADJATOU. K .BARMOU, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, tel: 96 89 85 88 assistée de la **SCPA MANDELA**, Avocats associés, 468, Boulevard des Zarmakoy, BP. : 12 040, Tél. : 20 7 5 50 91 / 20 7 5 55 83 au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

CI

Demanderesse d'une part,-

Et

SOCIETE KHALIS
TRAVEL SARL

SOCIETE KHALIS TRAVEL SARL, dont le siège social est à Niamey quartier terminus, agissant par l'organe de son gérant Monsieur ABDOUL KADER BOUBACAR ayant pour conseil Maitre Ali Kadri, avocat à la cour ; demeurant, Bd de l'indépendance, quartier Poudrière, face pharmacie cité Fayçal, CI 18, porte N° 3927, BP: 0.014 Niamey, au cabinet duquel domicile est élu

Défenderesse d'autre part,-

FAITS ET PROCEDURE

Par acte d'huissier en date du 24 septembre 2020, Dame HADJATOU K. BARMOU a assigné la Société KHALIS TRAVEL à comparaitre devant le tribunal de commerce de Niamey pour:

- **Y venir la société KHALIS TRAVEL**
- **S'entendre dire et juger qu'elle a abusivement rompu le contrat la liant à la requérante**
- **S'entendre condamner à verser à la requérante les sommes suivantes :**

268 085 FCFA au titre des factures impayées d'eau et d'électricité;
2 363 030 FCFA au titre des travaux de remise en état de la villa; 1 400 000 FCFA au titre des loyers restants jusqu'à la fin du bail 1 200 000 FCFA au titre des dommages et intérêts pour la rupture abusive du contrat

- **S'entendre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours.**
- **S'entendre condamner aux dépens**

Dame Hadjatou K BARMOU expose à l'appui de son action qu'elle a donné en location à la société KHALIS TRAVEL une villa à usage de bureau sis au quartier maison économique;

Elle explique que ledit contrat était conclu pour une durée de 24 mois moyennant un loyer mensuel de 200 000 FCFA payable par avance de 6 mois;

Elle indique que contre toute attente, la société Khalis Travel mettait fin au contrat le 12 juin 2020 en déménageant des lieux sans préavis, laissant la villa dans un état de dégradation avancée;

Elle fait observer qu'elle a pris soin de faire constater par voie d'huissier l'état de la villa à tout en commandant une expertise afin d'évaluer les dégâts occasionnés par le locataire;

Elle fait valoir que ce devis établi par l'entreprise Kane et fils a chiffré le coup de la remise en état de la villa à la somme de 2 363 030 FCFA;



Elle relève qu'en outre, la société Khalis Travel a laissé des factures impayées d'eau et d'électricité se chiffrant respectivement à 21 563 FCFA et 246 522 FCFA;

Elle rappelle que le bail a été conclu pour une durée déterminée de 24 mois prenant effet le 1er février 2019 et devrait expirer le 31 janvier 2021 ;

Elle fait remarquer qu'en résiliant le contrat unilatéralement et sans préavis le 12 juin 2020, la requise reste lui devoir sept (07) mois de loyers du mois de juillet 2020 au 31 janvier 2021 soit la somme de 1 400 000 FCFA;

Elle fait valoir qu' il est de jurisprudence constante que doit être condamnée au paiement des loyers restants à courir, pour résiliation abusive du contrat de bail, le locataire qui sans raison valable, rompt unilatéralement le bail (Cour d'appel de BOBO Dioulasso ch civ et corn, arrêt n°33, 15 mai 2006 AFF celle! Burkina c/ Diop Binta) ;

Elle indique qu'il résulte de l'article 114 de l'acte Uniforme sur le droit commercial Général que « le preneur est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations et des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail »;

Elle relève qu'en l'espèce, la société Khalis Travel a manifestement failli à son obligation d'entretien des lieux loués et devra en conséquence supporter les conséquences dommageables des dégradations constatées;

Elle fait observer que la rupture brusque et sans préavis du bail lui a causé un préjudice certain, déstabilisée dans ses prévisions de recette, préjudice méritant une réparation qui ne saurait être inférieur à six mois de loyer (1 200 000 FCFA);

En défense, Khalis Travel soulève in limine litis l'exception de litispendance et de connexité se fondant sur l'article 123 du code de procédure civile, KHALIS TRAVEL soutient qu'il y a litispendance et connexité dans cette affaire car Dame HADJATOU a saisi deux juridictions différentes du même litige, à savoir d'une part le tribunal de grande instance hors classe de Niamey et d'autre part, le tribunal de commerce;

KHALIS TRAVEL expose que tout au long de l'année 2019, elle s'est régulièrement acquitté de ses loyers;

Malheureusement au début de l'année 2020, l'apparition de la pandémie de la Covid-19 sur le territoire nigérien a obligé le gouvernement de la République du Niger à prendre des mesures restrictives pour freiner sa propagation.

Ces mesures ont eu des répercussions néfastes et imprévisibles sur l'économie de la société Khalis Travel, rendant impossible la continuité de ses activités.

En effet, étant une agence de voyages, il ne lui a plus été possible d'émettre des billets à destination des voyageurs en raison de la fermeture des frontières aériennes et l'interdiction des vols commerciaux internationaux au départ et à destination du Niger.

C'est ainsi que confrontée à d'insurmontables problèmes financiers, ladite société n'était plus en mesure de s'acquitter de son loyer.

Après avoir tenté maintes fois de joindre sa bailleresse pour lui faire part de sa situation et parvenir à une solution sans succès, la société KHALIS TRAVEL s'est retrouvée obligée de mettre fin à son activité.

Afin de ne pas alourdir ses charges et demeurer de bonne foi, elle a été obligée de quitter les lieux.

Elle n'a donc pas pu proposer à sa bailleresse de procéder à l'état des lieux contradictoire de fin de bail.

Curieusement, par assignations en date des 10 et 24 août 2020, Mme Hadjatou, a sollicité la rupture abusive dudit contrat par la société Khalis Travel devant à la fois le Tribunal de Grande Instance de Niamey et devant le Tribunal de Céans.

De tout ce qui précède, elle demande alors au tribunal de commerce, de se dessaisir au profit du tribunal de grande instance hors classe de Niamey, la première juridiction saisie Si le tribunal entend écarter les moyens ci-dessus invoqués, afin de permettre à un débiteur de bonne foi d'organiser le règlement de la décision vis-à-vis de son créancier, elle demande l'octroi d'un délai de grâce.

La question de l'octroi du délai de grâce est consacrée par les dispositions tant du code civil que de celles de l'Acte uniforme de l'OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement des voies d'exécution. ;

En la forme:

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture

Le conseil de la KHALIS TRAVEL sollicite que le tribunal rapporte l'ordonnance de clôture de mise en état rendue le 12 octobre 2020 pour lui permettre de produire et communiquer des pièces importantes pour l'issu du procès;

La SCPA MANDELA représentée par Me SEYNI YAYE réplique au rejet de cette demande pour son mal fondé car lui même dit avoir reçu tardivement des échanges de messages entre sa cliente et la requise mais qu'il s'est abstenu de le produire car le délai de mise en état est arrivé à son terme;

Cette exception a été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir;

Attendu qu'il résulte de l'article 37 de la loi sur les juridictions commerciales en République du Niger que : « Lorsque la cause est en état, le juge la renvoie par ordonnance à une audience de jugement. Cette ordonnance est dispensée d'enregistrement.

Après l'ordonnance de renvoi, aucune conclusion ne peut être déposée, ni aucune pièce communiquée ou produite. L'ordonnance de renvoi ne peut être rapportée par le président ou le tribunal que pour cause grave et par ordonnance ou par jugement motivé, non susceptible de recours.

Toutefois, le tribunal pourra, sans rapporter l'ordonnance, retenir à l'audience la demande en intervention volontaire qu'il entend joindre au principal, lorsqu'il estime qu'il peut immédiatement statuer sur le fond. »;

Attendu qu'il résulte de ces dispositions que c'est uniquement pour cause grave et en cas d'intervention volontaire que le président ou le tribunal peut par ordonnance ou par jugement motivé rapporter l'Ordonnance de clôture; Bien que la cause grave ne soit pas définie par les textes, il résulte de la jurisprudence, qu'on entend par cause grave une circonstance indépendante de la volonté du

demandeur, qui s'est révélée à lui postérieurement à l'ordonnance de clôture et qui est de nature à avoir une incidence sur la solution du litige ;

Il ressort de l'ordonnance querellée que « Lors de cette conférence préparatoire, un calendrier de mise en état du dossier a été établi dument signé par les parties; Les deux parties ont échangé leurs premières écritures dans les délais convenus, cependant la société Khalis Travel qui devait conclure en dernier jusqu'au 1^{er} octobre 2020, ne l'a pas fait;

Le 05 octobre 2020, cette société a communiqué des pièces au conseil de la demanderesse; En réponse, ce même conseil a, par correspondance en date du 05 octobre 2020, demandé à ce que ces pièces soient écartées parce que produites hors délais impartis;

Le 06 octobre 2020, le conseil de la société Khalis Travel a écrit pour demander des délais supplémentaires motif pris de ce qu'il venait de recevoir des pièces par sa cliente qu'elle entendait se prévaloir dans cette affaire ; Dans sa réponse du 07 octobre 2020, le conseil de la demanderesse s'oppose à cette demande de prorogation de délais et demande que l'instruction du dossier soit close»;

Le juge de mise en état motive le rejet de la demande de KHALIS TRAVEL en ces termes « en l'espèce, il est constant que la société Khalis qui n'a pas honoré son engagement de conclure dans le temps n'apporte pas des éléments suffisants pour motiver une demande de prorogation du délai de la mise en état; Il en aurait été autrement si avant l'expiration des délais qui lui sont accordés, elle avait fait connaitre des difficultés qui l'auraient contrainte à ne pas pouvoir respecter les délais conformément aux obligations qui ont été détaillées dans le procès-verbal de la conférence préparatoire » ;

Il est évident que « l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue»

Or, en l'espèce, il est constant que KHALIS TRAVEL n'a pas respecté les délais à elle impartis par le juge de la mise en état; qu'en outre, elle a attendu quatre jours après que son délai soit expiré pour solliciter une prorogation de délais; qu'elle ne donc pas se cacher derrière une telle défaillance qu'elle n'avait même pas justifier et solliciter que l'Ordonnance du juge de la mise en état soit rapportée;

Que du reste, ne justifiant point de l'existence d'une cause grave qui nécessiterait le rabat de cette ordonnance; qu'il convient de la rejeter;

SUR L'EXCEPTION DE LITISPENDANCE

La Société KHALIS TRAVEL soulève l'exception de litispendance et sollicite que le tribunal de ce siège se dessaisisse au profit du TGI/HC/Niamey;

La requérante demande le rejet de cette exception ;

L'article 123 du code de procédure civile dispose expressément que « s'il a été formé précédemment devant un autre tribunal une demande ayant le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante devant un autre tribunal, la juridiction saisie en second lieu doit se dessaisir au profit de l'autre, soit d'office, soit à la demande de l'une des parties. Il y a litispendance dans le premier cas, connexité dans le second »;

Que l'article 124 précise que «lorsque les juridictions saisies ne sont pas de même degré, l'exception de litispendance ou de connexité ne peut être soulevée que devant la juridiction du degré inférieur»;

Ainsi, pour qu'une situation de litispendance soit caractérisée il faut qu'il y ait une demande ayant le même objet pendante devant deux juridictions

Il en résulte que l'objet de l'exception de litispendance ne tend pas à faire déclarer l'instance irrégulière ou éteinte, mais d'éviter que deux juridictions différentes statuent sur le même litige et entre les mêmes parties. Son objet est donc d'obtenir que l'une des juridictions se dessaisisse au profit de l'autre, de façon à éviter une contradiction de jugement;

Or, en l'espèce, bien qu'il s'agit des mêmes parties, il est évident que l'objet de la demande n'est pas identique;

Qu'en outre conformément au point 11 de la loi N°2019-78 sur les juridictions commerciales du 30 décembre 2019, le tribunal de commerce est la juridiction compétente pour connaître du bail à usage professionnel ;

Que pour la bonne administration de la justice, le tribunal de céans compétent ne doit pas se dessaisir au profit du TGI/HC/Niamey qui certainement se déclarera incompétent;

D

Que du reste cette exception ne doit pas être accueillie en l'espèce au risque d'entraver un droit fondamental qu'est le droit d'accès à la justice car si le tribunal de céans se dessaisit au profit du TGI et que ce dernier se déclare incompétent, il y a obstruction à ce droit; Qu'il convient de rejeter la litispendance comme mal fondée;

Sur le caractère de la décision

Dame KADJATOU K. BARMOU et la SOCIETE KHALIS TRAVEL respectivement représentées par leurs conseils la SCPA MANDELA et Le Cabinet KADRI LEGAL, lesquels ont comparu, il y a donc lieu de statuer contradictoirement;

Sur le taux du ressort :

Aux termes de l'article 18 de la loi N°2019-01 du 30 avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger, « les tribunaux de commerce statuent:

En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont le taux n'excède pas cent millions (100 000 000) F CFA;

En l'espèce, le taux du litige est d'un montant total de 5 499 200 F CFA, que ce montant n'atteint pas 100 000 000 F CFA; il convient de statuer en dernier ressort ;

Sur la recevabilité :

L'action de dame HADJATOU K BARMOU a été introduite conformément à la loi; il sied de la déclarer recevable;

AU FOND

Sur la rupture abusive

Dame HADJATOU K. BARMOU demande au tribunal de céans de constater la rupture abusive du contrat de bail intervenu le 12 juin 2020, alors que le dit contrat l'a liant à Khalis Travel a été conclu pour une durée de 24 mois et a déménagé des lieux sans préavis;

A la barre, le conseil de la société KHALIS TRAVEL reconnaît et acquiesce ladite rupture abusive du contrat survenu de son fait; qu'il convient de lui en donner acte et constater ladite rupture abusive;

Sur les arriérés de loyers

Dame HADJATOU K. BARMOU sollicite la condamnation de la Société Khalis Travel à lui payer la somme de 1 400 000 FCFA d'arriérés de loyers;

La Société KHALIS TRAVEL n'a pas conclu sur ce point et n'a pas contesté ledit montant; qu'il sied de la condamner à payer ce montant à la requérante;

Sur les factures d'eau et d'électricité:

La bailleuse sollicite que la Société Khalis Travel lui rembourse les arriérés des factures d'eau et d'électricité d'un montant de 268 085 FCFA;

La Société KHALIS TRAVEL approuve et acquiesce ce montant, qu'il sied de la condamner à payer à la requérante la somme de 2 68 08 5 FCFA représentant les arriérés des factures d'eau et d'électricité;

Sur les dommages et intérêts

Dame HADJATOU K BARMOU sollicite la condamnation de Khalis Travel à lui payer la somme de 1 200 000 FCFA représentant les loyers restants à courir;

Il est de jurisprudence constante que le locataire doit être condamné au paiement des loyers restants à courir en cas de résiliation unilatérale et abusive du contrat de bail;

KHALIS TRAVEL acquiesce également ce montant; qu'il convient de la condamner à payer le montant de 1 200 000 FCFA à dame HADJATOU K. BARMOU correspondants au montant des loyers restants à courir;

Sur la remise en état de la maison

La requérante réclame que le tribunal de céans condamne KHAUS TRAVEL à lui payer la somme de 2 363 030 FCFA représentant les frais des travaux de remise en état de la villa;

La requise s'oppose à cette demande pour violation de l'article 6 du contrat qui prévoit « de procéder à l'état des lieux contradictoire de fin de bail » et sollicite que le tribunal déclare nul le Procès-verbal de constat du 12 Juin 2020 ou ordonner un état des lieux contradictoire conformément à l'article 6 du contrat de bail. ;

L'article 114 de l'acte Uniforme sur le Droit Commercial Général prévoit que « le preneur est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations et des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail »;

Cependant, il résulte de ses propres conclusions qu' « Afin de ne pas alourdir ses charges et demeurer de bonne foi, elle (Khalis Travel) a été obligée de quitter les lieux. Elle n'a donc pas pu proposer à sa bailleuse un devis contradictoire»;

Que donc Khalis Travel ne saurait reprocher à la bailleuse le défaut d'un devis contradictoire dont elle est à l'origine; car elle reconnaît avoir quitté les lieux loués en catimini et n'avoir pas permis l'établissement d'un devis contradictoire pour ne pas alourdir ses charges dit-elle;

Que nul ne peut se plaindre de sa propre turpitude;

Qu'en l'espèce, au regard du procès-verbal de constat, la société Khalis Travel a manifestement failli à son obligation d'entretien des lieux loués et devra en conséquence supporter les conséquences dommageables des dégradations constatées ; qu'il sied de la condamner au paiement de la somme de 2 363 030 FCFA au titre des travaux de remise en état de la villa;

Sur le délai de grâce

La Société Khalis Travel sollicite un délai de grâce aux motifs que les difficultés financières auxquelles elle faisait el ne lui ont plus permis de continuer le contrat jusqu'à son terme, la pandémie de la Covid-19 en est un cas probant et constitue un cas de force majeure qui est un cas d'exonération de la responsabilité civile;

Dame Hadjatou K. Barmou rejette cette demande affirmant que Khalis Travel est en meilleure santé financière au regard de l'immeuble de grand standing

de son nouveau siège situé au quartier Poudrière qu'elle occupe présentement

Aux termes de l'article 39 de l'AUPSRC/VE dispose que « Le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. » ;

Il résulte de ces dispositions que sauf pour les dettes d'aliments et cambiales : - le juge peut accorder un délai ne dépassant pas 12 mois, soit une année.

-Le juge doit mettre « sur la balance » et prendre en considération, les besoins du créancier et la situation du débiteur.

-Le juge peut soit reporter la dette, soit échelonner le paiement dans la limite d'une année. Il peut aussi décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Favorable au débiteur, le juge peut lui demander d'accomplir des actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de sa dette;

Cependant, Khalis Travel affirme dans ses propres conclusions que « Après avoir tenté maintes fois de joindre sa bailleresse pour lui faire part de sa situation et parvenir à une solution sans succès, la société KHALIS TRAVEL s'est retrouvée obligée de mettre fin à son activité »;

Or, à la barre elle n'a pas contesté avoir aménagé dans un immeuble de grand confort, toute chose concluant à sa bonne santé financière;

Qu'ainsi, elle se contente d'évoquer la pandémie de la COVID 19 comme cas de force majeure sans justifier en quoi cette pandémie a affecté sa trésorerie et sa situation financière;

Du reste, en ne justifiant pas suffisamment les dite que ses difficultés sont réelles ne serait-ce qu'à travers des documents qui relèveraient des baisses de recettes durant la COVID-19, il y a lieu de la débouter de cette demande et du surplus de ses demandes;

SUR LES DEPENS :

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 partie par décision spéciale et motivée, .. »

KHALIS TRAVEL a succombé, il doit être condamné aux dépens;

PAR CES MOTIFS :

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

- Reçoit la demande de rabat de l'Ordonnance de clôture du juge de la mise en état ainsi que l'exception de litispendance soulevées par le conseil de la requise comme régulières en la forme ;
- Au fond les rejette ;
- Reçoit ainsi l'action dame HADJATOU K **BARMOU** comme régulière en la forme;
- Donne acte à la Société KHALIS TRAVEL de ce qu'elle acquiesce la rupture abusive du contrat de bail, les frais des factures d'eau et électricité ainsi que les dommages et intérêts résultant de sa rupture abusive
- Constate en conséquence que le contrat de bail à usage professionnel liant les parties a été abusivement rompu du fait de la Société KHALIS TRAVEL ;
- Rejette la demande de délai de grâce comme mal fondée ;
- Condamne en conséquence la Société KHALIS TRAVEL à payer à dame HADJATOU K. **BARMOU** les sommes suivantes:

268 085 FCFA au titre des factures impayées d'eau et d'électricité ;

2 363 030 FCFA au titre des travaux de remise en état de la villa;

'1 400 000 FCFA au titre des loyers restants jusqu'à la fin du bail

'1 200 000 FCFA au titre des dommages et intérêts pour la rupture abusive du contrat

- Condamne en outre la Société KHALIS TRAVEL aux dépens;

Avertit que les parties qu'elles disposent d'un délai de deux mois pour se pourvoir devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'OHADA par dépôt de requête auprès de ladite juridiction à compter de la signification de la présente décision.

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

