

**JUGEMENT N°033
du 14/02/2024**

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

ACTION EN PAIEMENT

AFFAIRE

SAMAILA ABDOU DAN GALLOU

(SCP DMBG)

C/

**GROUPEMENT CAMACHO
ENGENHARIA S.A/SENEGAL**

(SCPA LBTI & PARTNERS)

DECISION

Reçoit l'action de Monsieur Samaila Abdou Dan Gallou ;

Ordonne au Groupement CAMACHO de procéder à la remise en état de la maison du susnommé sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;

Condamne ce Groupement à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute le demandeur en sa demande de restitution des biens non justifiée ;

Déboute également le défendeur en sa demande reconventionnelle ;

Dit que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;

Condamne le Groupement CAMACHO aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du quatorze février deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence de messieurs **OUMAROU GARBA** et **IBBA AHMED**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **ABDOU SOULEY**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

SAMAILA ABDOU DAN GALLOU, né le 05/02/1962 à Tessaoua/ Maradi, magistrat, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey (Niger), assisté de la SCP DMBG, Avocats associés, sis au village de la Francophonie, B.P.: 2398, Tél.: 20.32.11.92, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demandeur,
D'une part,

ET

GROUPEMENT CAMACHO ENGENHARIA/SENEGAL, sis au Bd de la Nation, YN-34 Parcelle F, ilot 1356, immatriculé au RCCM sous N°NE-MIN-01-2019-C11-0000, représenté par son Directeur Général, assisté de la SCPA LBTI & PARTNERS, Société Civile Professionnelle d'Avocats, 86 avenue du Diamangou, Rue PL 34, B.P.: 343, Tél.: 20.73.32.70, au siège de laquelle domicile est élu;

Défendeur,
D'autre part.

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte du 24 juillet 2023, Monsieur Samaila Abdou Dan Gallou faisait assigner le Groupement CAMACHO ENGENHARIA S.A/SENEGAL SAU devant ce tribunal pour faire constater la violation par ce dernier des articles 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général et 7 du contrat de bail ; d'ordonner à ce groupement de lui restituer ses biens enlevés ; lui ordonner de mettre sa maison en état sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ; de le condamner à payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, et assortir la décision de l'exécution provisoire, en sus des entiers dépens.

Par jugement n°189 du 22 novembre 2023, le tribunal de céans, après avoir rejeté l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir soulevée par ledit groupement, a ordonné une expertise afin de procéder à un état de lieu de l'immeuble, objet du bail qui a lié ces deux parties.

Le rapport d'expertise dressé par l'étude de Maître Irène Nouhou Harouna Maiga a été déposé au greffe de ce tribunal, le 2 janvier 2024, et communiqué aux parties les 3 et 4 janvier.

L'affaire a été réenrôlée pour être jugée à l'audience du 16 janvier 2024 ; elle a été retenue et mise en délibération au 14 février 2024.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

M. Samaila Abdou Dan Gallou soutient que le groupement CAMACHO a violé les stipulations du contrat de bail notamment son article 7 qui lui imposait de prendre en charge les réparations locatives et d'entretien et de rendre les lieux, à l'expiration du bail, au même état de propriété et de fonctionnement où ils étaient à son début. Une telle obligation est également imposée au preneur par l'Acte uniforme portant droit commercial général en son article 133, alinéa 1^{er}.

Il explique qu'à la prise de possession des lieux par le groupement CAMACHO, un état de lieu a été fait ; mais à l'expiration du bail, l'état des lieux effectué a démontré que ce groupement n'a pas respecté son obligation d'exploiter les locaux en bon père de famille ; il en est ressorti du procès-verbal dressé à cet effet que dans le salon, un ventilateur a été enlevé mais non remis ; des six climatiseurs arrachés, il en manque un et tous manquent de gaz ; deux chauffe-eau ainsi

que la machine à laver ont été enlevés ; un château d'eau a été démonté et emporté ; et la peinture du mur de clôture n'a pas été reprise.

Il indique que le procès-verbal d'état de lieux produit par ledit groupement pour s'exonérer de sa responsabilité n'a pas été fait de manière contradictoire ; le sieur Abdourahmane Ladan, qui a été présenté dans ledit acte comme étant son représentant, ne l'est pas, il n'en est que le gardien.

Il avance ainsi que sa demande en restitution de ses biens emportés, mais aussi celle de remise en état de ses locaux est fondée ; en outre, sur le fondement de l'article 1142 du Code civil, le manquement du groupement GAMACHO à son obligation telle qu'elle ressort de l'article 7 du contrat rappelé ci-haut lui ouvre droit à des dommages et intérêts.

Pour sa part, le Groupement CAMACHO estime que les demandes de M. Samaila Abdou ne sont pas fondées.

Il relève que conformément au contrat, il a remis en état les lieux loués ; cette opération a été constatée par un huissier dans un procès-verbal établi à cet effet de manière contradictoire, avant la remise des clés au représentant du bailleur.

Il explique en outre que les biens qui ont été changés dans les locaux ont été laissés au bailleur ; mais mieux, à supposer que ces biens ne lui auraient pas été remis, le bailleur ne saurait demander la restitution dans la mesure où ils ont été remplacés par des nouveaux.

Il fait valoir que la demande des dommages et intérêts ne peut prospérer, faute pour le demandeur de le mettre en demeure comme l'exige l'article 1146 du Code civil.

Il formule enfin une demande reconventionnelle pour voir condamner le demandeur à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA en raison de cette action qu'il juge abusive et vexatoire, qui l'a en outre obligé à s'offrir les services d'un avocat pour se défendre.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les demandes en restitution des biens et de remise en état des lieux

Il ressort des pièces du dossier notamment du contrat bail conclu entre les parties au litige, que le preneur s'oblige, à l'expiration du bail, à rendre les lieux au même état de

propriété et de fonctionnement qui étaient à la date du début de bail (article 7) ;

Il faut relever qu'avant la signature dudit contrat, un état des lieux constaté dans un procès-verbal a été fait le 1^{er} novembre 2023 ; et à la fin du bail, le rapport d'expertise judiciaire établi par l'étude de Maître Irène Nouhou Harouna Maiga a fait ressortir les anomalies suivantes : 7 serrures en mauvais état, deux ventilateurs enlevés au salon et dans la 1^{ère} chambre, un ventilateur et l'installation qui l'alimente ont été démontés, des split installés manquent de gaz, une fenêtre dans une des chambres qui donne une vue à la cour principale a été supprimée, la peinture de la cour n'a pas été reprise ;

Ainsi, relativement à la demande de restitution des biens, il n'est pas établi la preuve que deux chauffe-eau, une machine à laver et un château d'eau ont été emportés ; d'ailleurs, ces biens ne figuraient pas parmi ceux listés dans le procès-verbal d'état des lieux établi avant la prise d'effet du contrat ; et s'agissant des climatiseurs (de marque SHARP), il est établi qu'ils ont été démontés et remplacés par d'autres (de marque NASCO) ; par conséquent, la demande de restitution desdits biens ne peut prospérer ;

Par contre, la demande de remise en état des lieux, dont l'expertise a établi des dysfonctionnements rappelés ci-haut, est fondée dès lors qu'elle résulte de l'obligation souscrite par le Groupement CAMACHO et non satisfaite ; il en sera ainsi fait droit à cette demande, en ordonnant à ce dernier la remise en état des lieux loués appartenant au demandeur, et ce, sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard.

Sur la demande des dommages et intérêts

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

Il est établi que le groupe CAMACHO a manqué à son obligation contractuelle de remise en état des lieux loués qu'il a pris en location ; de ce fait, la demande de dommages et intérêts est fondée ;

Il faut en outre préciser que l'argument tiré de défaut de mise en demeure préalable n'est pas fondé puisque l'article 1146 du Code civil invoqué exempte le créancier de cette exigence « *lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de*

donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer » ;

En l'espèce, l'obligation de remise en état des lieux loués pesant sur le défendeur devait se faire à l'expiration du bail c'est-à-dire avant de rendre les clés au bailleur ; ainsi, en quittant les lieux loués sans procéder à sa remise en état, le preneur ne peut se prévaloir d'une absence de mise en demeure ; par ailleurs, s'il était de bonne foi, il pouvait s'acquitter de cette obligation après avoir été assigné par le demandeur ;

Au regard de ce qui précède, il convient de faire droit à la demande en réparation, quoique la somme de 10.000.000 F CFA réclamée est exagérée ; par une appréciation souveraine, il est raisonnable de lui allouer la somme de 3.000.000 F CFA et condamner le groupement CAMACHO au paiement.

Sur la demande reconventionnelle

Les demandes de M. Samaila ayant prospéré, il convient de rejeter la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire formulée par le Groupement CAMACHO.

Sur l'exécution provisoire

En vertu de l'article 51 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 sur les tribunaux de commerciaux, l'exécution de la décision est de droit lorsque le taux de la condamnation est supérieur à 100.000.000 F CFA ; en l'espèce, le taux de condamnation étant effectivement inférieur audit montant, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire sollicitée par le demandeur est de droit.

Sur les dépens

Le Groupement CAMACHO, ayant succombé à l'instance, sera en outre condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort :

- **Reçoit l'action de Monsieur Samaila Abdou Dan Gallou ;**
- **Ordonne au Groupement CAMACHO ENGENHARIA S.A/SENEGAL SAU de procéder à la remise en état de la maison du susnommé sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;**

- **Condamne ce Groupement à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Déboute le demandeur en sa demande de restitution des biens non justifiée ;**
- **Déboute également le défendeur en sa demande reconventionnelle ;**
- **Dit que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;**
- **Condamne le Groupement CAMACHO ENGENHARIA S.A/SENEGAL SAU aux dépens.**

Avertit les parties de leur droit de se pourvoir en cassation devant la CCJA dans un délai de deux mois à compter de la signification ou notification de la présente décision au greffe de ladite Cour.

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

En foi de quoi le présent jugement a été signé, après lecture, par le Président et le greffier.