

Jugement
Commercial

N° 095/2023
du 03/05/2023

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 mai 2023

CONTENTIEUX

DEMANDEUR

Doulla Amadou
Daouda
(Me Ibrah
Mahamane Sani)

DEFENDEUR

Haroun Printing
Niger SARL
(SCP Yankori et
associés)

Le Tribunal

En son audience du trois mai deux mil vingt-trois en laquelle siégeaient M. **SOULEY MOUSSA, président**, MM. Sahabi Yagi et Liman Bawada Harissou, **juges consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maître **Me Daouda Hadiza, greffière** dudit tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Entre

Doulla Amadou Daouda : commerçant demeurant à Niamey, né le 07 septembre 1987 à Niamey, de nationalité nigérienne, Tél : (+227) 96461818, assisté de Maître Ibrah Mahamane Sani, Avocat à la Cour, Tél : (+227) 96563809, E-mail : msibrah@yahoo.fr, en l'étude domicile est élu pour les présentes et ses suites ;

Demandeur, d'une part ;

PRESENTS :

Et

PRESIDENT

Souley Moussa

JUGES

CONSULAIRES

Sahbi Yagi ;
Liman Bawada
Harissou ;

Haroun Prinitng Niger SARL : au capital de 1.000.000 F CFA, RCCM-NE-NIA-2019-B-076, ayant son siège social à Niamey au quartier Plateau (siège face MNSD Nassara), Tél : (+227) 99914740, représentée par son directeur général Monsieur Christain Daccache, assistée de la SCPA Yankori et associés, Avocats à la Cour, BP : 13938 Niamey, Tél : (+227) 20722012 / 96961926 / 94941926, aux diligences de Maître Yankori Souleymane, lequel se constitue et occupera pour la susnommée pour la présente et ses suites ;

Défenderesse, d'autre part ;

GREFFIERE

Me Daouda Hadiza

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux.

Par exploit en date du trente décembre deux mille vingt-trois de Maître Cissé Abdoussalam Maïmouna, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, le nommé Doulla Amadou Daouda a assigné la société Haroun Printing Niger SARL devant le tribunal de céans à l'effet, en cas d'échec de la tentative de conciliation, s'entendre :

- Déclarer en la forme son action recevable ;
- Au fond, prononcer la résiliation du contrat aux torts exclusifs de la société Haroun Printing Niger SARL ;
- Ordonner l'expulsion de la société Haroun Printing Niger SARL et de tous occupants de son chef des lieux ;
- Condamner la société Haroun Printing NIGER SARL au paiement de la somme de :
 - La somme de 92.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers échus à la date du 31 décembre 2022 ;

- La somme de 20.000.000 F CFA à titre de loyers à échoir au titre de la quatrième année du bail qui expire le 31 mai 2023 ;
- La somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- La somme de 50.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles ;
- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir sur les arriérés de loyers échus ;
- Condamner aux dépens.

SUR LES FAITS

Doulla Amadou Daouda expose par la voix de son conseil qu'il a donné en bail un immeuble sis à Niamey au quartier Plateau à la société Haroun Printing Niger SARL le 1^{er} juin 2019 pour une durée de quatre (04) ans moyennant un loyer mensuel de quatre millions (4.000.000) F CFA. A l'entrée en jouissance, la requise a payé la somme de quarante huit millions (48.000.000) F CFA au titre de la première année du bail. Il se plaint que depuis lors, elle n'a plus perçu de loyer en dépit des relances restées vaines dont la lettre en date du 15 avril 2022 par laquelle il réclamait le paiement de quinze (15) mois d'arriérés de loyers échus. Il poursuit qu'elle a mis en demeure sa contractante de s'exécuter par courrier en date du 24 janvier 2022 conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AU/DCG). Il résume qu'à la date du 31 décembre 2022, la société Haroun Printing Niger SARL a accumulé vingt et trois (23) mois d'arriérés de loyers échus (soit 92.000.000 F CFA) auxquels s'ajoutent cinq (05) mois de loyers à échoir pour la quatrième année du bail (soit 20.000.000 F CFA).

Le requérant prétend qu'il urgence à mettre un terme à la situation par la résiliation du contrat et l'expulsion de Haroun Printing Niger SARL des lieux. Il demande, de même suite, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur la somme de quatre vingt douze millions (92.000.000) F CFA correspondant aux arriérés de loyers échus en raison des circonstances et du caractère commercial du litige. Il sollicite, également sa condamnation au paiement des sommes de cinquante millions (50.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts pour inexécution du contrat et cinq millions (5.000.000) F CFA de frais irrépétibles.

En réplique, la société Haroun Printing Niger SARL relate par le truchement de son conseil que la sachant en quête d'un local devant abriter ses services, Doulla Amadou Daouda lui a proposé son immeuble en construction sis au quartier Plateau de Niamey. C'est alors qu'ils ont convenu que la société finance la construction et l'équipement de l'immeuble pour le rendre propre à l'usage auquel il était destiné. Le bailleur, quant à lui, a signé une attestation en s'engageant à ne jamais réclamer de loyer pour les locaux qu'il a donné en location. Elle déclare qu'elle a réalisé des travaux de finition à hauteur de cent vingt et trois millions cent trente cinq mille huit cent dix huit (123.135.818) F CFA et construit des bâtiments annexes à hauteur de trente et un millions vingt mille (31.020.000) F CFA. Elle précise que c'est le requérant qui a commandé les travaux réalisés par son tâcheron Ayayi Bachirou pendant qu'elle s'est contentée de régler les factures qui lui sont présentées. Les travaux étant achevés en mai, ils ont signé le contrat de bail pour une durée de quatre (04) ans renouvelables à compter du 1^{er} juin 2019. Elle continue qu'en dépit de l'accord verbal portant

sur l'exemption du paiement des loyers, elle a payé au bailleur la somme de quarante huit millions (48.000.000) F CFA correspondant aux loyers de la première annuité à sa demande. Par la suite, elle a payé de manière exceptionnelle la somme de trente neuf millions (39.000.000) F CFA à Mahmoud Tani Abdoul Jabber Alani pour le compte de Dame Sadio Ibrahim, mère du requérant, au titre de sa participation au capital de la société SPI Niger. La requise informe que depuis lors aucun loyer n'a été réclamé ni payé mais qu'elle établissait une quittance de loyer chaque mois pour servir de base à la déclaration et au paiement de la taxe sur la valeur locative pour les besoins de sa comptabilité. Elle ajoute qu'à partir du mois de janvier 2021, le montant du loyer a été révisé à deux millions (2.000.000) F CFA d'accord parties. Elle reproche au bailleur qu'il ne lui a guère ramené la copie de l'avenant révisant le loyer à la baisse qui lui a été remis pour enregistrement.

La requise soutient qu'elle a réalisé des investissements à hauteur de cent cinquante quatre millions cent cinquante cinq mille huit cent dix huit (154.155.818) F CFA et payé des avances sur loyers de quatre vingt sept millions (87.000.000) F CFA au bailleur ainsi que la somme de treize millions neuf cent vingt mille (13.920.000) F CFA de taxe sur la valeur locative soit in globo la somme de deux cent cinquante quatre millions neuf cent mille (254.900.000) F CFA. Elle évalue le total des loyers dus à la somme de cent trente millions (130.000.000) F CFA dont soixante douze millions (72.000.000) F CFA pour la période du 1^{er} juin 2019 au 31 décembre 2020 et cinquante huit millions (58.000.000) F CFA du 1^{er} janvier 2021 (date de l'intervention de l'avenant) au 31 mai 2023 (date de prise d'effet de la résiliation demandée). Ainsi, s'estime-t-elle en règle vis-à-vis de son obligation contractuelle. Elle déduit que la résiliation demandée par le bailleur à la fin prochaine du bail constitue un congé sans droit au renouvellement. Elle affirme qu'elle ne s'oppose pas à la demande de résiliation mais sollicite la condamnation du requérant au remboursement des constructions et aménagements avec indemnisation de tous les préjudices subis. A titre reconventionnel, elle demande au tribunal d'ordonner la compensation des créances réciproques et de condamner Doulla Amadou Daouda à lui payer la différence de cent vingt quatre millions neuf cent mille (124.900.000) F CFA. Elle souligne qu'elle bénéficié d'une concession de dix (10) ans pour la production de permis biométriques au Niger. La résiliation brusque du bail lui cause un préjudice important lié à la réinstallation de son système qui nécessite d'importants investissements en matière de câblages électriques et de sécurisation électronique. C'est pourquoi elle demande la somme de cinquante millions (50.000.000) F CFA de dommages et intérêts.

Réagissant par des conclusions en date du 13 février 2023, le requérant soutient que sa contradictrice n'apporte pas la preuve exigée à l'article 1315 du code civil de l'existence de l'accord suivant lequel Haroun Printing Niger SARL devait financer les travaux de construction et de finition de l'immeuble objet de la location ni celle du paiement entre ses mains ou aux entrepreneurs des montants des investissements qu'elle prétend avoir réalisés. De même suite, elle estime que les factures établies par le nommé Ayayi Bachirou ne peuvent servir de preuve de paiement des investissements réalisés sur l'immeuble loué, surtout que ce dernier a formellement démenti en être l'auteur. Il nie, aussi, le contenu en date du 1^{er} mai 2019 selon lequel il se serait engagé à ne jamais réclamer de loyer à la requise. Il réfute,

également, l'opposabilité du paiement de la somme de trente neuf millions (39.000.000) fait pour le compte de sa mère car étant fait sans mandat de sa part en qualité de mandataire de la succession. Il souligne, enfin, que Haroun Printing Niger SARL ne peut lui réclamer le remboursement de la taxe sur la valeur locative puisqu'elle ne payait pas de loyer. Elle demande au tribunal de considérer l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Rebondissant par des conclusions en date du 21 février 2023, la requise, tout en réitérant l'essentiel de ses arguments, demande au tribunal de n'accorder aucun crédit aux sommations de dire produites par le requérant car elles constituent des pièces domestiques. Elle sollicite, ensuite, du tribunal la comparution de Ayayi Bachirou pour témoigner sous serment et celle de Souleymane Bassirou pour témoigner de l'existence de l'avenant portant révision du loyer.

Sur ce

DISCUSSION

En la forme

Attendu que l'action de Doulla Amadou Daouda est introduite suivant la forme et le délai prescrits par la loi ; Qu'elle est, donc, recevable ;

Au fond

Sur la résiliation du bail et sur l'expulsion

Attendu que Doulla Amadou Daouda demande la résiliation du bail pour non paiement de loyers et l'expulsion de Haroun Printing Niger SARL des lieux ; Que celle-ci accepte le principe de la résiliation mais soutient qu'elle soit prononcée au tort du bail ; Qu'elle soutient être en règle vis-à-vis de son obligation contractuelle pour avoir un accord verbal portant sur d'exemption du paiement des loyers en contrepartie du financement de la construction et de l'équipement de l'immeuble pour le rendre propre à l'usage ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 du même code « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifié par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire » ; Que l'article 1315 du code civil exige de celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver autant que de celui qui s'en prétend libéré de prouver le paiement ;

Attendu, d'une part, qu'en dépit de l'accord verbal portant exemption de paiement de loyers invoqué par la requise elle a signé un contrat de bail écrit ; Que ce contrat ne fait nullement référence au contenu de l'accord verbal ; Que le nommé Ayayi Bachirou, entrepreneur sommé par les deux parties a soutenu avoir traité directement avec le requérant lors de la réalisation de la partie des travaux qu'il a effectués ; Que Haroun Printing Niger

SARL, elle-même, après avoir soutenu l'existence d'un accord verbal d'exemption de paiement de loyers s'est déditée en affirmant avoir payé au bailleur la somme de quarante huit millions (48.000.000) F CFA correspondant aux loyers de la première annuité à sa demande ; Que cela corrobore les allégations de Doulla Amadou Daouda ; Qu'il y a lieu de dire que la requise ne s'est plus acquittée du paiement des loyers après celui de la première année ;

Attendu, d'autre part, qu'il est produit au dossier copie du contrat de location de l'immeuble en cause ; Qu'il ressort ne ressort du contrat aucune clause en rapport à quelques travaux que le preneur devait effectuer ;

Attendu, en conséquence, qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties aux torts exclusifs de Haroun Printing Niger SARL ;

Sur la demande reconventionnelle tendant à la compensation

Attendu que la requise demande au tribunal d'ordonner, à titre reconventionnel, la compensation des créances réciproques et de condamner Doulla Amadou Daouda à lui payer la différence de cent vingt quatre millions neuf cent mille (124.900.000) F CFA ; Que la demande est intervenue depuis la phase de la mise en état ; Qu'il y a lieu de la recevoir ;

Sur la demande en remboursement des constructions et aménagements réalisés par Haroun Printing Niger SARL

Attendu que la requise soutient qu'elle a réalisé des travaux de finition à hauteur de cent vingt et trois millions cent trente cinq mille huit cent dix huit (123.135.818) F CFA et construit des bâtiments annexes à hauteur de trente et un millions vingt mille (31.020.000) F CFA ;

Attendu qu'aux termes de l'article 24 du code de procédure civile « il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention » ;

Attendu qu'il est démontré ci-haut que Haroun Printing Niger SARL s'est contredite sur l'existence d'un accord d'exemption de paiement de loyers ; Que le contrat de bail ne fait pas, non plus, allusion aux travaux qu'elle prétend avoir réalisés ;

Sur la demande de remboursement de la somme payée pour le compte de Dame Sadio Ibrahim

Attendu que la requise prétend qu'elle a payé de manière exceptionnelle la somme de trente neuf millions (39.000.000) F CFA à Mahmoud Tani Abdoul Jabber Alani pour le compte de Dame Sadio Ibrahim, mère du requérant, au titre de sa participation au capital de la société SPI Niger ;

Attendu qu'il est le paiement allégué a été fait suivant une convention dénommée 'Mandat spécial' entre Madame Ibrahim Sadio et Haroun Printing SARL ; Que l'article 1^{er} de la convention prévoit que le paiement sera fait par prélèvement sur le montant des loyers dus à Dame Sadio Ibrahim ; Que cette convention est faite sans l'aval de Doulla Amadou

Daouda, mandataire de la succession dont se prévaut Dame Sadio Ibrahim ; Qu'elle ne peut, dès lors, lui être opposable ;

Sur la demande en remboursement du montant de la taxe sur la valeur locative

Attendu la requise demande remboursement la somme de treize millions neuf cent vingt mille (13.920.000) F CFA versée au titre de la taxe sur la valeur locative ;

Attendu, cependant, qu'elle explique qu'elle établissait une quittance de loyer chaque mois pour servir de base à la déclaration et au paiement de la taxe sur la valeur locative pour les besoins de sa comptabilité ;

Attendu qu'il est établi que la requise ne payait plus de loyers après la première année du bail ; Qu'elle a, néanmoins, établi elle-même des quittances de loyers pour s'acquitter du paiement de la taxe sur la valeur locative ; Que cette allégation n'est pas logiquement soutenue ; Qu'elle sera rejetée en application des dispositions de l'article 24 du code civil précité ;

Attendu, qu'en conséquence de ce que développé, il convient de débouter Haroun Printing Niger SARL de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Sur le paiement des arriérés de loyer échus à la date du 31 décembre 2022

Attendu que le requérant réclame le paiement de la somme de quatre vingt douze millions (92.000.000) F CFA équivalent à vingt et trois (23) mois d'arriérés de loyers échus ; Que la requise conteste ce montant en se prévalant d'un avenant qu'elle ne prouve pas sur la base de l'article 24 du code civil ;

Attendu qu'à défaut de toute preuve de la modification du loyer il y a lieu de condamner Haroun Printing Niger SARL à payer à Doulla Amadou Daouda la somme de 4.000.000 F CFA x 23 = 92.000.000 F CFA au titre d'arriérés de loyers échus à la date du 31 décembre 2022 ;

Sur le paiement des loyers à échoir au titre de la quatrième année du bail

Attendu Doulla Amadou Daouda demande, également, le paiement de la somme de vingt millions (20.000.000 F CFA) équivalant à cinq (05) mois de loyers à échoir pour la quatrième année du bail ;

Attendu que la résiliation du bail vient d'être prononcée alors qu'il reste cinq (05) mois à échoir ; Qu'il convient de condamner la requise au paiement de la somme de 4.000.000 F CFA x 5 = 20.000.000 F CFA au titre de loyers de la quatrième année du bail qui expire le 31 mai 2023 ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu Doulla Amadou Daouda demande la condamnation de la requise à lui payer la somme de cinquante millions (50.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts pour inexécution du contrat ;

Attendu que la requise a passé trois (03) années sans payer le loyer pour un bail conclu sur quatre (04) années ; Qu'elle a, ainsi, violé son engagement contractuelle se rendant fautive d'une inexécution ; Que le requérant ne fournit pas au tribunal les éléments permettant d'évaluer sa demande à leur juste valeur, il convient de condamner la requise au paiement de la somme raisonnable de dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1147 du code civil ;

Sur les frais irrépétibles

Attendu Doulla Amadou Daouda demande la condamnation de la requise à lui payer la somme de cinquante millions (50.000.000) F CFA à titre de frais irrépétibles ;

Attendu qu'il est évident que l'attitude des requis a amené le requérant à engager des dépenses allant des tractations diverses à la constitution d'avocat en passant par les services d'huissier pour avoir paiement de sa créance ; Qu'il ne fournit pas les éléments permettant d'évaluer ces frais à leur juste valeur ; Qu'il convient de condamner Haroun Printing Niger SARL à lui payer la somme raisonnable deux millions (2.000.000) F CFA à titre de frais irrépétibles ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que le requérant sollicite l'exécution provisoire du présent jugement sur le paiement des arriérés de loyers échus ;

Attendu qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire sollicitée en application des dispositions de l'article 51 alinéa 1 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 modifiée et complétée par la loi n° 2019-78 du 31 décembre 2019 ;

Sur les dépens

Attendu que la requise a succombé ; Qu'elle sera condamnée aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

- ✓ Reçoit Doulla Amadou Daouda en son action régulière ;

Au fond

- ✓ Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties aux torts exclusifs de Haroun Printing Niger SARL ;
- ✓ Ordonne l'expulsion de Haroun Printing Niger SARL et de tout occupant de son chef des lieux ;

- ✓ Reçoit l'action reconventionnelle de Haroun Printing Niger SARL et ;
- ✓ L'en déboute ;
- ✓ Condamne Haroun Printing Niger SARL à payer à Doulla Amadou Daouda la somme de quatre vingt douze millions (92.000.000) F CFA au titre d'arriérés de loyers échus à la date du 31 décembre 2022 et vingt millions (20.000.000) F CFA au titre de loyers de la quatrième année du bail qui expire le 31 mai 2023 ;
- ✓ La condamne, en outre, à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- ✓ La condamne, également, à lui payer la somme de deux millions (2.000.000) F CFA à titre de frais irrépétibles ;
- ✓ Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement sur le paiement des arriérés de loyers échus ;
- ✓ Condamne Haroun Printing Niger SARL aux entiers dépens ;

Avise les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, à compter du prononcé du présent jugement, pour interjeter appel devant la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey par dépôt d'acte d'appel au greffe tribunal de commerce de Niamey.

Ainsi fait et jugé le jour, an et mois que dessus.

Ont signé :

Le Président

La Greffière

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 17 MAI 2023

LE GREFFIER EN CHEF