

JUGEMENT N°047
du 09/03/2022

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

EXPERTISE :

AFFAIRE :

DAME LALA MOULAYE

(SCPA IMS)

C/

**ECOLE PRIMAIRE AUX PETIS
CALINS & DAME BAGUE
AICHATOU TAJIRA**

(SCPA KADRI LEGAL)

DECISION :

Ordonne d'office une expertise à l'effet de déterminer les dégradations occasionnées aux lieux, objet du bail, et procéder à une estimation des couts de leur réparation ;

Désigne Monsieur Amirou Boukari, expert en Bâtiment pour y procéder ;

Dit que l'expert dispose d'un délai de 15 jours à compter de la notification de la décision pour déposer son rapport ;

Dit qu'en cas de difficultés dans sa réalisation de sa mission, d'en référer au juge M. Mamoudou Kolo Boukar ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par moitié par les deux parties ;

Reserve les dépens

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du neuf mars deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence des messieurs **Boubacar Ousmane** et de **Sahabi Yagi**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maitre **Coulibaly Mariatou**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

DAME LALA MOULAYE, demeurant à Niamey, née le 01/01/1958 à Tombouctou, titulaire du passeport n°10PC53176, délivré le 04/04/2018 par DST/DGPN, de nationalité nigérienne, assisté de la SCPA-IMS, avocats associés, ayant son siège social à Niamey, Rue KK 37, Porte 128, Tél : 20.37.07.03, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites, et auquel devront être faites toutes notifications, les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la présente procédure ;

Demanderesse
D'une part

ET

L'ECOLE PRIMAIRE AUX PETITS CALINS, ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son représentant légal, comptable de l'école, Tél : 96 96 36 46 ;

MADAME BAGUE AICHATOU TAJIRA, ayant son siège social à Niamey, de nationalité nigérienne ;

Ayant pour conseil la SCPA KADRI LEGAL, Avocats à la Cour, sis cité Fayçal, Bd de l'indépendance, Rue 66 en face de la pharmacie Cité Fayçal, Tel : 20 74 25 97, B.P : 10014 Niamey-Niger ;

Defenderesses
D'autre part

FAITS ET PROCEDURE

Dame Abdourahamane Tajira Aichatou, promotrice du jardin d'enfants "AUX PETITS CALINS", a pris en location un immeuble consistant en une maison construite sur un terrain urbain sis au quartier Plateau de Niamey, propriété de Monsieur Sidi Mohamed Ball moyennant un loyer mensuel de 650.000 F CFA.

Le 20 décembre 2019, Dame Aichatou a reçu la notification de ce que son bailleur a vendu l'immeuble loué à dame Lala Moulaye et que celle-ci lui accordait un préavis de six mois pour libérer les lieux.

Par acte d'huissier de justice du 8 juillet 2021, l'Ecole primaire "AUX PETITS CALINS" représentée par son comptable a été sommée de payer des impayés de sept mois de loyers d'un montant de 4.550.000 F CFA et de procéder également à la remise en état des lieux.

Le 30 juillet 2021, Dame Lala Moulaye a assigné ladite école et sa promotrice devant le tribunal de commerce de Niamey pour s'entendre :

- Condamner solidairement à lui payer la somme de 21.037.252 F CFA correspondant aux frais nécessaires à la réhabilitation des locaux dégradés ;
- Condamner en outre solidairement à lui payer la somme de 4.550.000 F CFA correspondant aux frais de 7 mois de loyers dus et non soldés et 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour démolition arbitraire ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;
- Condamner aux entiers dépens.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 17 aout 2021 pour la tentative de conciliation préalable ; après le constat d'échec de celle-ci, il a été renvoyé à la mise en état.

Par ordonnance du 30 septembre 2021, le juge de la mise en état clôturait l'instruction de l'affaire par son renvoi à l'audience contentieuse du 20 octobre 2021.

A partir de cette date, le dossier a fait l'objet de plusieurs renvois en raison de la transaction en cours entre les parties ; à l'audience du 23 février 2022, l'avocat de la demanderesse a sollicité que le dossier soit retenu et mis en délibéré.

DISCUSSION :

Sur la nécessité d'une expertise :

La demanderesse sollicite la condamnation des défenderesses à lui payer, en dehors des loyers, la somme de 21.037.252 F CFA pour la remise en état des lieux ; elle verse au dossier un procès-verbal de constat d'huissier accompagné des photographies ainsi qu'un devis estimatif établi par un architecte ;

La défenderesse conteste de son coté d'être tenue responsable des dégâts occasionnés sur les lieux loués en soutenant que ces dégradations notamment les portes, fenêtres emportées sont le fait du nommé Mohamed BRAH, mais également que les dégradations sont le fait du vieillissement normal desdits lieux qui sont restés près d'un an libre de toute occupation ;

De l'analyse des arguments des parties, il ressort que la réparation demandée par la propriétaire dont la justification ne peut être contestée doit cependant intégrer les réserves faites par la défenderesse ; autrement dit, si une réparation doit être envisagée, elle ne pourra concerner que les dommages effectivement engendrés ou prévisibles conformément au contrat de bail intervenu ;

Or, le devis estimatif des travaux produit au dossier envisage une rénovation de plusieurs ouvrages alors même qu'un état de lieux contradictoire n'a pas été fait ;

Il s'ensuit que le tribunal ne dispose pas d'éléments objectifs pour déterminer les ouvrages effectivement dégradés à la suite du contrat de bail et leurs couts de réparation ;

Aux termes de l'article 286 du Code de procédure civile, « *lorsqu'il y a lieu de procéder à des constatations, des recherches, ou des estimations qui requièrent la compétence d'un technicien, le juge, soit d'office, soit à la demande des parties, ordonne une expertise* » ;

Selon l'article 288 dudit Code, « *la décision qui commet un ou plusieurs experts doit nécessairement :*

- *Exposer les circonstances qui rendent nécessaire l'expertise et, s'il y a lieu, la nomination de plusieurs experts ;*
- *Enoncer les chefs de la mission de l'expert ;*

Impartir un délai dans lequel l'expert devra donner son avis » ;

Il convient dès lors conformément à ces textes, ordonner d'office une expertise afin de déterminer les dégradations occasionnées aux lieux,

objet du bail entre les parties, et procéder à une estimation des couts de leur réparation ;

Pour l'exécution de cette mission, il sera désigné Monsieur Amirou Boukari, expert en Bâtiment, auquel il sera en outre imparti un délai de 15 jours à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport et dire qu'en cas de difficultés d'en référer au juge Maman Mamoudou Kolo Boukar ;

Il convient enfin dire que les frais d'expertise seront supportés à parts égales par les parties.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, par jugement avant dire droit :

- **Ordonne d'office une expertise à l'effet de déterminer les dégradations occasionnées aux lieux, objet du bail, et procéder à une estimation des couts de leur réparation ;**
- **Désigne Monsieur Amirou Boukari, expert en Bâtiment pour y procéder ;**
- **Dit que l'expert dispose d'un délai de 15 jours à compter de la notification de la décision pour déposer son rapport ;**
- **Dit qu'en cas de difficultés dans sa réalisation de sa mission, d'en référer au juge M. Mamoudou Kolo Boukar ;**
- **Dit que les frais d'expertise seront supportés par moitié par les deux parties ;**
- **Reserve les dépens.**

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 la greffière.