

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 AVRIL 2019

—
**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°049 du
25/04/2019**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

BOUBACAR ALI

C/

**LA CHAMBRE DE
COMMERCE ET
D'INDUSTRIE DU
NIGER**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du vingt-cinq avril deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président de la 3ème; **Président**, en présence de **Monsieur IBBA HAMED IBRAHIM** et **MME DIORI MAIMOUNA IDI MALE**, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **SIDDO BOUREIMA**, **Greffier**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Boubacar ALI, Directeur du Garage dénommé Atelier Nigérien de Réparation Automobile (ANRA), de nationalité nigérienne, né le 05 Avril 1943 à Birni N'Gaouré, domicilié à Niamey, quartier Nouveau-Marché, assisté de **Maître MAINASSARA Oumarou**, Avocat à la Cour dont le Cabinet est sis au quartier BOBIEL, Boulevard SOS Village d'Enfants, Ilot 5769, Rue FK 71 CNY I, B.P : 10 379, Téléphone : (00227) 20.75.24.61 Niamey-Niger

DEMANDEUR D'UNE PART

ET

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger (CCIN), Etablissement Public à caractère Professionnel ayant son siège à Niamey, Place de la Concertation, BP : 209 Niamey (NIGER), Tel : (227) 20 73 22 10 / 20 73 46 68, Fax : (227) 20 73 46 68, E-mail : ccain@intnet.ne / ccainaniger@yahoo.fr, Site Web : www.ccaian.org, prise en la personne de son Président, ayant pour conseil Maître Oumarou Sanda Kadri, Avocat à la Cour dont le Cabinet est sis Cité Poudrière, Rue CI 66, Tél : 20 74 25 97, BP : 10 014, Niamey/Niger

DEFENDERESSE D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES

Selon acte en date du 24 janvier 2019, Monsieur Boubacar Ali donnait assignation à comparaitre à la chambre de commerce et d'industrie du Niger devant le tribunal de céans aux fins de :

En la forme :

Y venir la Chambre de Commerce d'Industrie du Niger (CCIN) ;

Déclarer la requête régulière du sieur Boubacar Ali recevable;

Au fond :

- Constater dire et juger que la CCIN a violé l'obligation du preneur à bail de remettre en état les lieux loués ;

- Condamner la CCIN à payer au sieur Boubacar Ali la somme de six millions huit cent mille (6.800.000) francs des loyers représentant manque à gagner des loyers de dix-sept (17) mois de loyers à la fin janvier 2019 ;

Condamner la CCIN à payer la somme de cinq millions sept cent soixante-deux mille trois cents (5.762.300) francs à titre de frais de remise en état des lieux loués;

- Condamner la CCIN à payer au sieur Boubacar Ali la somme de cinquante millions (50.000.000) francs à titre de dommages et intérêts pour les autres causes de préjudices;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute, avant enregistrement et sans caution ;

- Condamner la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger (CCIN) aux dépens ;

Il explique à l'appui de ses prétentions qu'un contrat de bail à usage professionnel a été signé entre lui, Bailleur d'une part et la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger(CCIN),Preneur d'autre part, pour une durée d'un an, à compter du 1er août 2014, renouvelable par tacite reconduction et moyennant un loyer mensuel de 400.000F payable par semestre, sur l'immeuble sis à Niamey au quartier Nouveau Marché (CEG 3) pour servir de bureaux annexes, salles de cours et atelier de formation professionnelle ;

Que le contrat de bail a été résilié du chef de la CCIN par lettre en date du 10 août 2017 ;

Que l'article 6 al 2 du contrat de bail stipule « *qu'à l'expiration du bail, le preneur procédera à la remise en état des lieux qui consistera essentiellement à la réparation des dégâts qui seraient causés par lui* » ;

Qu'un rapport d'inventaire a été dressé en date du 26 octobre 2017 entre la CCIN et le Bailleur, pour constater l'état des lieux en vue de la remise en état de l'immeuble ;

Que pour la fourniture et la pose de récepteurs électriques, la facture s'élève à sept cent quatre-vingt-trois mille trois cent soixante-quinze (783.375) francs ;

Que pour les travaux de peinture du bâtiment, la facture s'élève à six cent quatre-vingt-sept mille sept cent vingt (687.720) francs ;

Que pour la réalisation des travaux de forme d'aires, la facture s'élève à trois millions cinq cent quatre-vingt-treize mille deux cent cinq (3.593.205) francs ;

Que la facture des travaux de réfection des locaux FASD s'élève à six cent quatre-vingt-dix-huit mille (698.000) francs ;

Qu'à ce jour, sous la foi du procès-verbal de constat d'huissier établi par Me Moussa Sounna Soumana, Huissier de Justice à Niamey le 25 mai 2018, cette remise en état des lieux n'est toujours pas effectuée ce, nonobstant les réclamations du Sieur Boubacar ALI ;

D'une part, que l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le Droit Commercial Général, a prévu le bail à usage professionnel en son article 101 alinéa 1 ;

D'autre part, l'article 103 du même Acte, dispose qu' « *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 immeuble compris dans le champs 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.* »

Que l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le Droit Commercial Général dispose que « *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* » ;

Que la jurisprudence précise que « *le bailleur peut obtenir, en plus de la résiliation et de l'expulsion, des dommages et intérêts consécutifs à l'expulsion dès lors que le non-paiement des loyers l'a privé de la jouissance des fruits de son immeuble et lui a causé des préjudices matériel et moral.* » Tribunal de Première Instance de Lomé du 9 juillet 2010 : Ohadata J-11-97

Que par le refus de remettre en état l'immeuble et de remettre les clefs au Sieur Boubacar ALI, la CCIN a causé un

préjudice matériel et moral à celui-ci en ce qu'elle a cessé de payer les loyers après la résiliation du contrat, et en lui empêchant de mettre à bail le dit immeuble ce, depuis août 2017 jusqu'à la date des présentes ;

Que cet état de fait a mis le Sieur Boubacar ALI dans une situation financière aigüe, les loyers dudit immeuble constituant une grande partie de ses revenus ;

Que toutes les relances et tentatives de solution amiable avec la CCIN sont restées vaines, y compris la mise en demeure datant du 29 novembre 2018, obligeant de ce fait le requérant à engager les services d'un avocat et ceux d'un huissier de justice, que l'on sait rémunérés, pour saisir le Tribunal de céans ;

Que le maintien des lieux loués hors d'usage et de portée de *verus domini* de l'immeuble ont provoqué un manque à gagner certain qui ne saurait être évalué à moins de l'équivalent de dix-sept (17) mois de loyers à la fin janvier 2019 soit la somme de six millions huit cent mille (6.800.000) francs ;

Que mis à part les frais de remise en état tels qu'indiqués dans les factures citées plus haut et le manque à gagner à la fin janvier 2019, les *autres* préjudices moral et financier causés au requérant par la résistance abusive et le blocage des locaux par la CCIN, ne sauraient être évalués à moins de cinquante millions (50.000.000) francs à titre de dommages-intérêts ;

En défense, la chambre de commerce fait valoir que par un contrat daté du 04 Juillet 2014, elle prenait à bail à usage professionnel l'immeuble sis au quartier nouveau marché appartenant au sieur Boubacar Ali pour un loyer mensuel de 400.000 FCFA ;

Que ce bail professionnel portait sur un immeuble à usage de Bureaux, salles de cours et ateliers de formation professionnelle pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation des parties ;

Que par lettre en date du 10 Aout 2017, la concluante a procédé à la résiliation du contrat, conformément aux termes de l'article 6 alinéa 2 dudit contrat ;

Que la CCIN, a par ailleurs pris contact avec le bailleur pour procéder à l'état des lieux conformément aux stipulations contractuelles ;

Que ledit état des lieux a été fait de façon contradictoire et qu'un rapport d'inventaire a été dressé à cet effet le 30 Octobre 2017 ;

Qu'à l'issue de cet état des lieux, le bailleur s'est engagé de

soumettre à la Chambre des devis estimatifs des travaux ;

Ainsi, en octobre et novembre 2017, le bailleur a soumis à la Chambre trois devis pour les travaux d'électricité, de peinture et des travaux de forme d'aires ;

Que la Chambre a estimé les devis excessifs ;

Que c'est ainsi que la CCIN a repris les clefs afin de faire faire les travaux de remise en état de l'immeuble ;

Que c'est en état, que la concluante a reçu du demandeur, le 29 novembre 2018, une mise en demeure assortie de sommation de payer à l'amiable les frais de remise en état de l'immeuble ;

Que mettant ses menaces à exécution, le Sieur BOUBACAR ALI a assigné la concluante devant la juridiction de céans

Qu'au terme du contrat qui lie les parties, l'article 6-3 prévoit que : « *A l'expiration du bail, le preneur procédera à la remise en état des lieux qui consistera essentiellement à la réparation des dégâts qui seraient causés par lui* » ;

Qu'après avoir signifié la lettre de résiliation, au bailleur et la prise d'effet effectivement de la résiliation, un état de lieu de sortie a été effectué par les deux parties ;

Que le bailleur a repris possession de son immeuble ;

Que c'est à cette occasion qu'il a eu à faire les devis des travaux de remise en état des lieux loués qu'il a soumis à la concluante ;

Qu'on ne saurait dès lors prétendre que le bail a continué à courir jusqu'en janvier 2019 ;

Que si les clés des lieux loués ce sont retrouvés entre les mains de la CCIN, c'est lorsque celle-ci a proposé elle-même de faire faire les travaux de remise en état du fait que les devis à elle présentés par le bailleur étaient excessifs ;

Que le requérant ne saurait ignorer d'ailleurs que la concluante a libéré l'immeuble bien avant l'état des lieux de sortie ;

Qu'il est de droit que le loyer est la contrepartie de la jouissance du bail durant un certain temps déterminé ou déterminable ;

Que le contrat ayant pris fin le 31 août 2017, le requérant ne peut prétendre à aucun loyer au-delà de ce jour ;

Qu'il est demandé à la juridiction de constater que le contrat a pris fin

depuis le 31/08/2017 ;

Qu'en conséquence, la demande du requérant tendant à obtenir le loyer de 17 mois après l'expiration du contrat n'est pas fondée ;

Qu'il importe de préciser dès abord que, contrairement à ce que prétend le demandeur, la concluante n'a point l'intention de se soustraire à ses obligations en tant que locataire de répondre aux réparations locatives ;

Loin s'en faut !

Que la preuve en est qu'à la suite de l'état des lieux contradictoire de sortie, c'est la concluante elle-même qui a demandé au bailleur de lui soumettre les devis estimatifs des différents travaux ;

Que malheureusement le bailleur lui a soumis des devis qu'elle a jugé trop excessifs ;

Que la concluante demande au tribunal de fixer le montant des frais de remise en état de l'immeuble à la somme de 3.000.000 F CFA ;

A travers son assignation introductive de la présente instance, le demandeur en justice demande à la juridiction de céans de condamner la CCIN à lui payer la faramineuse somme de 50.000.000 FCFA de dommages-Intérêts ;

Que le contrat de bail liant les parties a été résilié depuis Aout 2017 ;

Qu'en droit, la faute contractuelle tout comme la faute délictuelle suppose la réunion d'au moins trois éléments cumulatifs à savoir : *la faute, le préjudice ou le dommage et le lien de causalité* ;

Qu'en l'espèce, force est de reconnaître qu'aucune faute contractuelle n'a été commise par la concluante et la demanderesse à l'instance ne saurait le justifier ;

la preuve est la rançon de droit ;

Qu'en effet, celui qui réclame un fait, doit être en mesure de le prouver ou le justifier par des moyens de preuve convaincants ;

Que le demandeur ne saurait justifier avoir subi un préjudice dû à une quelconque faute commise par la concluante et que de cette fait, il aurait subi un préjudice évaluable à la somme de 50.000.000 F CFA ;

Que cette demande, révèle en réalité, la véritable intention du bailleur

qui voulait s'enrichir indûment de cette procédure ;

Qu'il n'apporte pas la preuve des conditions posées pour l'engagement de la responsabilité contractuelle ou délictuelle de la concluante dans le cadre de ce bail, il y a dès lors donc lieu de le débouter de sa demande des dommages et intérêts comme étant aussi mal fondée en droit ;

En réponse, Boubacar Ali soutient que la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger est mal fondé à soutenir que la réclamation de l'équivalent de 17 mois de loyers ne serait pas fondée ;

Que, selon elle, le contrat de bail liant les parties ayant pris fin le 31/08/2017 en raison de la résiliation par elle décidée, elle ne devrait plus rien au concluant ;

La CCIN ne conteste pas et reconnaît plutôt expressément qu'après résiliation susdite, elle n'a non seulement pas satisfait à son obligation de remise en état des lieux même après réception des devis des travaux, mais a surtout gardé par devers elle les clefs et un silence sourd durant plus de 17 mois, rendant ainsi impossible la jouissance des lieux et créant du coup un manque à gagner équivalent à la durée de privation de cette jouissance allant du 1^{er} septembre 2017 à la fin janvier 2019 ;

Que c'est pourquoi il est demandé au Tribunal de condamner la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger à payer au sieur Boubacar Ali la somme de six millions huit cent mille (6.800.000) FCFA à titre de manque à gagner équivalant à 17 mois de loyer, soit $400.000 \text{ FCFA} \times 17 = 6.800.000 \text{ FCFA}$;

sur ce point, la CCIN ne conteste pas s'être abstenue de satisfaire à son obligation contractuelle, même après avoir reçu les devis des travaux ainsi que la mise en demeure en date du 29 novembre 2018, à l'effet d'y procéder ;

Qu'elle soutient avoir estimé lesdits devis trop excessifs et demande au Tribunal de les fixer à la somme de 3.000.000 FCFA ;

Si la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger contestait uniquement, réellement et sérieusement les montants des devis, il lui était loisible de faire procéder elle-même et à ses frais aux travaux de remise en état des lieux ;

Que c'est pourquoi selon lui, le Tribunal constatera que les arguties de la CCIN, n'étant que fausse querelle, ne peuvent

prosperer ;

Qu'il lui est donc demandé de la condamner à payer au requérant la somme de cinq millions sept cent soixante-deux mille trois cents (5.762.300) FCFA à titre de frais de remise en état des lieux ;

Que la défenderesse prétend que le demandeur n'aurait pas rapporté la preuve d'une faute de sa part, ni d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice qui en est résulté ;

Qu'il est constant qu'en refusant obstinément d'entendre raison et se conformer à son obligation contractuelle de remise en état des lieux, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger a commis une faute ayant contraint le demandeur à engager divers frais, en recourant non seulement aux services payants des huissiers de justice pour dresser constat ou servir mise en demeure, mais également en constituant avocat pour défendre sa cause, ce qui constitue autant des chefs de préjudice matériel, doublé d'un autre chef de préjudice moral induit par le sentiment permanent d'avoir été grugé par un locataire à qui l'on a tout donné ;

Que le lien de causalité entre la faute de la CCIN et le préjudice subi par le demandeur est certain, en ce que n'eût été l'attitude et la résistance abusive, injustifiée et vexatoire de cette locataire, le concluant n'aurait pas « mis la main à la poche » pour en faire les frais ;

Qu'il échet estime-t-il donc de condamner la Chambre de Commerce et d'Industrie du Niger à payer au sieur Boubacar Ali la somme de cinquante millions de dommages et intérêts pour les autres causes de préjudices ;

DISCUSSION

EN LA FORME

La requête de Boubacar Ali a été introduite dans les conditions de forme et de délai de la loi ; il y'a lieu de la recevoir ;

Au fond

De la remise en état des lieux

l'article 6 al 2 du contrat de bail stipule « *qu'à l'expiration du bail, le preneur procédera à la remise en état des lieux qui consistera essentiellement à la réparation des dégâts qui seraient causés par lui* » ;

L'analyse des pièces du dossier révèle qu'un rapport d'inventaire a été dressé en date du 26 octobre 2017 entre la CCIN et le Bailleur, pour constater l'état des lieux en vue de la remise en état de l'immeuble ;

Que le montant total des travaux de réfection s'élevait à la somme de 5.762.300 FCFA.

Que procès-verbal de constat d'huissier du 25 mai 2018 faisant foi, cette remise en état des lieux n'est toujours pas effectuée ce, nonobstant les réclamations du Sieur Boubacar ALI ;

Or, la défenderesse ne conteste pas avoir manqué à son obligation contractuelle, même après avoir reçu les devis des travaux ainsi que la mise en demeure en date du 29 novembre 2018, à l'effet d'y procéder ;

Qu'elle soutient avoir estimé lesdits devis trop excessifs et demande au Tribunal de les fixer à la somme de 3.000.000 FCFA ;

Par ailleurs, si elle contestait uniquement, les montants des devis à elle présentée, elle avait la possibilité de faire procéder elle-même et à ses frais aux travaux de remise en état des lieux ;

Or, la preuve de ce qu'elle s'est engagée à procéder elle-même aux travaux n'a pas été rapportée.

Que c'est pourquoi il y a lieu de la condamner à payer au requérant la somme de cinq millions sept cent soixante-deux mille trois cents (5.762.300) FCFA à titre de frais de remise en état des lieux ;

Sur la réclamation de 6.800.000 FCFA représentant le manque à gagner équivalent à 17mois de loyers

Boubacar Ali sollicite du tribunal de condamner la chambre de commerce à lui payer la somme de 6.800.000 FCFA représentant le manque à gagner équivalent à 17 mois de loyers au motif que cette dernière aurait gardé par devers elle les clefs de l'immeuble pendant 17 mois rendant ainsi impossible la jouissance des lieux

L'analyse des pièces du dossier révèle qu'après avoir signifié la lettre de résiliation, au bailleur et la prise d'effet effectivement de la résiliation, un état de lieu de sortie a été effectué par les deux parties et le bailleur a repris possession de son immeuble ;

Que c'est à cette occasion qu'il a eu à faire les devis des travaux de remise en état des lieux loués qu'il a soumis à la concluante ;

Qu'on ne saurait dès lors prétendre que le bail a continué à courir jusqu'en janvier 2019 ;

Qu'il est de droit que le loyer est la contrepartie de la jouissance du

local ;

Que le contrat ayant pris fin le 31 août 2017, le requérant ayant pris possession de son immeuble ne peut prétendre à aucun loyer au-delà de ce jour ;

Qu'il y a lieu de constater que le contrat a pris fin depuis le 31/08/2017 ;

Qu'en conséquence, la demande du requérant tendant à obtenir le loyer de 17 mois après l'expiration du contrat n'est pas fondée ;

Sur les dommages-intérêts

Boubacar Ali sollicite du tribunal de condamner la CCIN à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral et financier à lui causés par la résistance abusive et le blocage des locaux par sa cocontractante.

Il résulte des faits en l'espèce que le refus de la CCIN de remettre en état l'immeuble a causé un préjudice matériel et moral au requérant en lui empêchant de mettre à bail le dit immeuble ce, depuis août 2017 jusqu'à cette date ;

Que cet état de fait a privé le Sieur Boubacar ALI d'une source de revenus certaine, qu'il convient de réparer en lui octroyant la somme de deux millions (2.000.000) FCFA de dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

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

- Reçoit Boubacar Ali en son action régulière en la forme ;
- La déclare fondée ;
- Condamne la chambre de commerce et d'industrie à lui payer les sommes suivantes :
 - 5.762.300 FCFA à titre de frais de remise en état des lieux ;
 - 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
 - Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
 - Condamne la chambre de commerce aux dépens ;

Avisé les parties de leur droit de se pourvoir en cassation devant la CCJA par dépôt de requête au greffe de ladite cour.

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

suivent les signatures du président et du greffier.

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

