

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

JUGEMENT
COMMERCIAL N° 73 du
30/05/2019
CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Mme MAILELE
KALTOUMA

C/

ASUSU SA

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Six juin deux mil dix-neuf statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **Rabiou ADAMOU**, Président de la 3^{ème} chambre; **Président**, en présence de Monsieur **IBBA AHMED Ibrahim** et **Mme DIORI Maimouna MALE IDI**, tous deux juges consulaires ; avec l'assistance de Maitre **Boureima SIDDO**, **Greffier**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE:

Mme MAILELE MAYAKI Kaltouma : née le 03 aout 1956 à Filingué, contrôleur de gestion, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey, Tél 0022796263611, assistée de la SCPA jurisparteners, boulevard Mali Béro, plateau, rue IB 51/porte 96, BP 832 Niamey Niger, tél : 00227352503

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET

SOCIETE ASUSU SA . société anonyme avec conseil d'Administration au capital de 5.000.000.000 FCFA, ayant son siège social à Niamey, rond- point Liberté, représentée par son Administrateur provisoire

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

I- FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET
MOTENS DES PARTIES

Par acte en date du 25 mars 2019, madame MAILELE MAYAKI Kaltoum donnait assignation à comparaitre à la

société ASUSU SA aux fins de :

Y venir la société ASUSU SA ;

- **Sur la location de la villa site de l'agence ASUSU plateau** ;
- Constaté la résiliation du contrat de bail entre Madame Mailélé Mayaki Kaltouma et ASSUS SA ;
- Condamner ASUSU SA à verser à Madame Mailélé Mayaki Kaltouma la somme de 4.000.000 F CFA à titre de loyer impayé et d'indemnité d'occupation ;
- La condamner à lui allouer la somme de 156.757 F CFA à titre de factures impayées ;
- **Sur la remise des titres de propriété des parcelles acquises** ;
- Ordonner la remise des titres de propriété de quatre (04) parcelles acquises par Madame Mailélé Mayaki Kaltouma sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;
- Condamner ASUSU SA à lui verser la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire nonobstant toutes les voies de recours ;
- La condamner aux dépens.

Elle fait valoir à l'appui que le 1^{er} Février 2016, Madame Mailele Mayaki Kaltouma, signait un contrat avec la société Asusu SA ;

Le contrat a pour objet, la location par Madame Mailele Mayaki Kaltouma à Asusu SA d'un immeuble situé au boulevard Mali Béro (République du Niger) d'une superficie de quatre cent mètres carrés (400 m²) formant la parcelle N°A de l'ilot de 1877 comportant : un salon, quatre chambres, deux douches internes, une cuisine, une terrasse avec hangar en tôle, deux chambres annexes, un magasin, une douche plus WC externe, un arc visiteur plus lave-main et un hangar pour cuisine externe, à usage de bureaux ;

Ledit contrat est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à quatre cent mille francs (400.000) F CFA ;

Asusu SA s'oblige à payer trimestriellement au bailleur par anticipation, par chèque ou virement ;

Le contrat en question a été résilié depuis Mars 2018 ;

Malheureusement depuis la résiliation jusqu'au 29 Octobre 2018, Asus n'a pas libéré et remis en état la villa sise avenue Mali Béro ayant abrité les bureaux de l'ex-agence Asus du plateau ;

Que d'ailleurs d'importants lots d'équipement et de matériels de tout ordre étaient stockés, mêmes les enseignes de l'institution n'ont pas été démontées ;

Or l'article 14 alinéa 2 dudit contrat stipule que : « le locataire rendra les clés des locaux loués soit le jour où finira son bail, soit le jour du déménagement, si celui-ci le procédait, contre accusé de réception... » ;

Les multiples relances en vue d'obtenir la libération des lieux, le règlement de la facture due et la mise en l'état des locaux sont demeurées sans succès ;

En réponse à toutes ces sommations de payer, Asus SA ne pouvant nier être redevable envers la requérante, adresse une lettre n°0602/12/18/AP du 12 Décembre 2018 par laquelle, elle prétend être en difficulté financière, mise sous Administration Provisoire et qu'un plan de redressement a été élaboré et validé par l'autorité de Tutelle ;

Aucune preuve tangible et irréfutable n'a été donnée par Asus pour corroborer ses prétentions ;

L'article 115 AUDCG dispose qu' » à l'expiration du bail, le preneur qui pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts »| ;

Il a été jugé que : « le preneur qui s'est maintenu dans les locaux plus de trois mois après la résiliation du bail doit être condamné à payer une indemnité d'occupation au bailleur (TRHC Kaolack, 25/7/2000 : C.H. c/ F.N, Ohadata j-03-219 » ;

Il a fallu le 02 Novembre 2018 pour que Asus SA décide enfin de valider ladite villa sans pour autant la remettre à l'état qu'elle était au moment de la signature du contrat de bail, ni même régler les factures d'eau et d'électricité de

156.757 F CFA qu'elle avait consommées ;

Il plaira en conséquence au Tribunal de condamner ASSU à payer à la requérante la somme de quatre millions (4.000.000) F CFA à titre de loyer impayé et d'indemnité d'occupation, et cinq millions (5.000.000) F CFA à titre de dommage et intérêt ;

Par ailleurs que le 23 Avril 2018, Dame Mailélé Mayaki Kaltouma acquérait auprès de ASUSU SA deux (02) parcelles clôturées et deux (02) parcelles nues pour le coût de quatorze millions (14.000.000) F CFA entièrement versés en numéraires Malheureusement la remise des titres de propriété desdites parcelles à la requérante n'a toujours pas eu lieu ;

En refusant de remettre les titres desdits terrains à leur propriétaire légale, ASUSU SA viole l'article 1582 du code civil applicable au Niger qui dispose que : « la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer... » ;

Du fait de l'entêtement de ASUSU SA à ne pas s'exécuter, Madame Mailélé Mayaki Kaltouma a dû solliciter les services d'un conseil pour défendre ses intérêts, notamment à travers la présente assignation devant le Tribunal de Commerce de Niamey ;

Il plaira selon elle, par conséquent au Tribunal de céans d'ordonner la remise des titres de propriété desdites parcelles à la requérante et de condamner ASUSU SA à allouer la somme de cinq millions (5.000.000) F CFA à la requérante pour manque à gagner et à titre de dommages-intérêts ;

En outre l'article 1147 du code civil dispose : « le débiteur est condamné, s'il y a lieu au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Tous ces manquements de ASUSU SA vis-à-vis de la requérante lui ont causé d'énormes préjudices ;

En conséquence, elle demande au Tribunal de condamner ASUSU SA à lui payer la somme de quatre millions

(4.000.000) F CFA pour tous préjudices confondus ;

Elle sollicite également du Tribunal d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

En réplique et à la barre du tribunal, la société ASUSU SA, tout en reconnaissant le bien-fondé de la demande en paiement de madame Mailele sollicite du tribunal de lui octroyer un délai de grâce compte de sa situation financière fragilisée et sa mise sous administration provisoire.

DISCUSSION

EN LA FORME

La requête de madame Mailele a été introduite dans les conditions de forme et délai de la loi, elle est donc recevable.

AU FOND

SUR LA LOCATION DE LA VILLA ABRITANT LE SITE DE L'AGENCE PLATEAU DE ASUSU SA

L'analyse des pièces du dossier révèle que le contrat en question a été résilié depuis Mars 2018 et depuis la résiliation jusqu'au 29 Octobre 2018, Asususu n'a pas libéré et remis en état la villa sise avenue Mali Béro ayant abrité les bureaux de l'ex-agence Asususu du plateau ;

L'article 14 alinéa 2 du contrat de location entre les parties stipule que : « le locataire rendra les clés des locaux loués soit le jour où finira son bail, soit le jour du déménagement, si celui-ci le procédait, contre accusé de réception... » ;

Malgré les multiples relances en vue d'obtenir la libération des lieux, le règlement de la facture due et la mise en l'état des locaux la défenderesse refuse de s'exécuter.

Pour toutes réponses à toutes ces sommations de payer, Asususu SA qui reconnaît du reste être redevable envers la requérante, prétend être en difficulté financière, mise sous Administration Provisoire et qu'un plan de redressement a été élaboré et validé par l'autorité de Tutelle ;

Aucune pièce n'a été fournie par Asususu pour corroborer ses prétentions ;

L'article 115 AUDCG dispose qu' » à l'expiration du bail, le preneur qui pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts » ;

Il a fallu le 02 Novembre 2018 pour que Asusu SA décide de libérer les lieux sans pour autant procéder à la remise en état, ni même régler les factures d'eau et d'électricité de 156.757 F CFA qu'elle avait consommées ;

Il est constant que le bail est consenti moyennant un loyer mensuel de 400.000 FCFA.

Il y a lieu dès lors de constater la résiliation du bail et de condamner ASSU à payer à la requérante la somme de quatre millions (4.000.000) F CFA à titre de loyer impayé et d'indemnité d'occupation, cent cinquante-sept mille sept cent cinquante-sept (157.757) FCFA et un (1) millions (1.000.000) F CFA à titre de dommage et intérêt ;

SUR LA REMISE DES TITRES DE PROPRIETE DES PARCELLES ACQUISES

Madame Mailélé sollicite du tribunal de condamner ASUSU SA au paiement de la somme de cinq millions et celle de quatre millions, respectivement pour le préjudice que lui cause la violation par ASUSU de ses obligations issues du contrat de bail et le manque à gagner occasionné par la non remise des titres de propriété.

Le 23 Avril 2018, Dame Mailélé Mayaki Kaltouma achetait auprès de ASUSU SA deux (02) parcelles clôturées et deux (02) parcelles nues pour le coût de quatorze millions (14.000.000) F CFA entièrement versés en numéraires

Malheureusement, la remise des titres de propriété n'a pas suivie ;

Qu'en refusant de remettre les titres desdits terrains à leur propriétaire légale, ASUSU SA viole l'article 1582 du code civil applicable au Niger qui dispose que : « la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer... » ;

ASUSU SA s'obstine sans raison à ne pas s'exécuter en remettant les titres à leur légitime propriétaire ;

Il y a lieu par conséquent d'ordonner la remise des titres de propriété desdites parcelles à la requérante.

SUR LE DELAI DE GRACE

La société ASUSU SA, sollicite du tribunal de lui octroyer un délai de grâce pour le paiement de la somme de quatre millions (4.000.000) F CFA à titre de loyer impayé et d'indemnité d'occupation et celle de cent cinquante-sept mille sept cent cinquante-sept (157.757) FCFA au titre des factures impayées compte de sa situation financière fragilisée et sa mise sous administration provisoire.

Madame Mailélé sollicite le rejet de cette prétention au motif qu'aucune preuve tangible et irréfutable de cette prétention n'a été versée au débat.

Aux termes de l'article 39 du code de l'Acte Uniforme sur le recouvrement, « 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 garantir le paiement de la dette ».

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que la société ASUSU SA est sous administration provisoire, ce qui ressort d'ailleurs dans l'assignation de madame Mailélé en date du 25 mars 2019 en ces termes : «.... Donne assignation à la société ASUSU SA représentée par son Administrateur provisoire Monsieur Hamadou H. Bachir ».

Etant donc sous administration provisoire, ASUSU SA doit être admise au bénéfice de l'article 39 susvisé.

Il convient dès lors de lui accorder un délai de douze mois pour honorer sa dette de quatre millions (4.000.000) F CFA à titre de loyer impayé et d'indemnité d'occupation et celle de cent cinquante-sept mille sept cent cinquante-sept (157.757) FCFA au titre des factures impayées.

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Madame Mailélé sollicite du tribunal de condamner ASUSU SA au paiement de la somme de cinq millions et celle de quatre millions, respectivement pour le préjudice que lui cause la violation par ASUSU de ses obligations issues du contrat de bail et le manque à gagner occasionné par la non remise des titres de propriété.

L'article 1147 du code civil dispose : « le débiteur est condamné, s'il y a lieu au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Il est constant en l'espèce qu'ASUSU SA n'a pas satisfait à ses obligations contractuelles aussi bien pour le contrat de bail que pour la remise des titres de propriétés.

Tous ces manquements de ASUSU SA vis-à-vis de la requérante lui ont causé d'énormes préjudices qu'il convient de réparer ;

Cependant, les montants réclamés paraissent exagérés, il y a lieu dès lors de les ramener à des justes proportions en les fixant à la somme d'un million (1.000.000) FCFA pour toutes causes de préjudice confondus.

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Aux termes de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger, l'exécution provisoire est de droit lorsque le montant du litige est inférieur à deux cent millions.

En l'espèce, le taux du litige est inférieur à ce montant, d'où, l'exécution provisoire sollicitée sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant publiquement, contradictoirement et en 1^{er} et dernier ressort ;

- Reçoit dame Mailélé Mayaki Kaltouma en son action régulière en la forme ;
- Au fond ;
- Constate la résiliation du contrat de bail entre Dame Mailélé Mayaki Kaltouma et ASUSU SA ;
- Accorde un délai de douze (12) mois à ASUSU SA pour le paiement de la somme de 4.000.000 F CFA à titre de loyer impayé et d'indemnité d'occupation ainsi que celle de 156.575 F CFA à titre de factures impayées ;
- Ordonne la remise des titres de propriété de quatre (04) parcelles acquises par Dame Mailélé Mayaki Kaltouma ;
- Condamne ASSUS SA à lui payer la somme d'un million à titre de dommages-intérêts ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Condamne ASUSU SA aux dépens ;
- Avise les parties de leur droit de se pourvoir en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) dans le délai de deux (02) mois à compter de la présente décision par dépôt de requête au greffe de la dite cour.

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

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE