

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

CONTRADICTOIRE
JUGEMENT no 77
DU 27/05/2020
ALI SEYNI ISSAKA
c/
COMPLEXE
SCOALIRE KISSA

Le Tribunal de Commerce de Niamey, en son audience publique ordinaire du vingt sept Mai deux mille vingt, statuant en matière commerciale, tenue par M.IBRO ZABAYE, Juge au Tribunal de la deuxième chambre, deuxième composition, Président, en présence de MM.BOUBACAR OUSMANE et GERARD DELANNE, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Madame MARIATOU COULLIBALY, greffière, a rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

M.ALI SEYNI ISSAKA, né le 08/11/1976 à Niamey, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, assisté de Me Soumana Madjou, avocat à la Cour, BP 2126 Niamey, son conseil constitué en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR d'une part ;

ET

COMPLEXE SCOLAIRE KISSA, représenté par son administrateur M.Daouda Abdourahmane, BP 12.160 Niamey ; assisté de Me Boureima Hama Alio, avocat à la Cour, BP 699 Niamey, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEFENDEUR d'autre part ;

Attendu que suivant exploit d'huissier en date du 15 janvier 2020 ; M. Ali Seyni Issaka, assignait le Complexe Scolaire Kissa devant le Tribunal de céans pour :

- Y venir le CSP Kissa ;
- S'entendre condamner au paiement de la somme de 3.100.000 FCFA à titre d'arriérés de loyer ;
- Le condamner au paiement de la somme de 1.064.675 FCFA au titre des frais de réparation des dégradations constatées ;

- Le condamner au paiement de la somme de 103.219 FCFA au titre du règlement de la facture SEEN ;
- Assortir le paiement des loyers, des frais de réparation et des factures SEEN de l'astreinte de 50.000 FCFA par jour de retard ;
- Le condamner au paiement de la somme de 2.000.000 FCFA au titre des dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement nonobstant toute voie de recours ;
- Le condamner aux dépens ;

Attendu que M.Ali Seyni Issaka expose à l'appui de ses demandes qu'il a signé un contrat de bail à usage professionnel avec le Complexe Scolaire Kissa, le 27 août 2009 ;

Que ledit bail avait été consenti pour un loyer mensuel de 400.000 FCFA payable d'avance par semestre ;

Qu'à partir du 26 avril 2016, les parties avaient convenu de rehausser le loyer à 500.000 FCFA, soit une augmentation de 100.000 FCFA par mois ;

Que le CSP Kissa s'est acquitté de ses obligations de paiement de loyer jusqu'en avril 2017, mais depuis lors, le CSP Kissa n'a plus versé le loyer convenu ;

Que d'autre part, les parties avaient convenu qu'une augmentation de 50.000 FCFA qui devrait s'appliquer à compter du mois de septembre 2017 pour porter le montant du loyer mensuel à 550.000 FCFA ;

Que le CSP Kissa doit donc la somme de 2.000.000 FCFA au titre des arriérés des mois de Mai, Juin, juillet et Août 2017 et celle de 1.100.000 FCFA au titre du loyer de septembre et octobre 2017, soit la somme de 3.100.000 FCFA ;

Attendu que le demandeur soutient que l'inexécution des obligations du défendeur constitue une violation des articles 112 et 114 de l'acte uniforme sur le droit Commercial Général ;

Qu'un état des lieux avait été fait et il ressort que le preneur n'a pas respecté son obligation d'entretien des lieux en violation de l'article 7 du contrat des parties ;

Que ce défaut d'entretien a engendré des dépenses liées aux réparations ; que lesdites réparations d'un montant de 1.064.675 FCFA doivent être prises en charges par le défendeur ;

Que d'autre part le défendeur est tenu de payer les factures d'eau et d'électricité en application de l'article 10 du contrat, qu'il reste devoir la somme de 103 219 FCFA au titre de la facture d'eau et doit être condamné à payer ladite somme ;

Attendu que le demandeur soutient que conformément aux dispositions de l'article 1147 du code civil « le débiteur est condamné s'il y'a lieu au paiement des dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution ... » ;que dans le cas d'espèce le CSP Kissa n'a pas payé le loyer depuis Avril 2017,qu'il doit dès lors être condamné à payer des dommages et intérêts ;

Que pour vaincre la résistance du défendeur, il convient d'assortir d'une astreinte de 50.000 FCFA ;

Attendu que le demandeur conclue en demandant au tribunal de céans de condamner le CSP Kissa à lui payer la somme de 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que pour sa part le CSP Kissa, défendeur à l'action soutient par le biais de son conseil que le tribunal de céans doit déclarer l'action du demandeur irrecevable pour défaut de qualité, que selon lui les arrêtés de création des établissements scolaires insistent sur le caractère intra personnel ;que dans le cas d'espèce, l'action doit être dirigée contre la succession de la fondatrice du CSP Kissa et non contre son administrateur M.Daouda Abdourahmane ;

Que d'autre part, le tribunal de céans doit constater que le demandeur a unilatéralement procéder à la modification du contrat de bail, qu'il n'y a eu ni avenant, ni entente entre les parties pour rehausser le cout du loyer de 400.000 FCFA à 500.000 FCFA ;

Attendu que le défendeur demande au tribunal de céans de prendre acte de son acceptation de payer la somme de 2.400.000 FCFA représentant le montant de six (6) mois de loyer réclamé par le demandeur, mais sur la base de 400.000 F par mois ;

Qu'il estime qu'en révisant de manière unilatérale le montant du loyer de 400.000 FCFA à 500.000 FCFA, le défendeur a indument perçu la somme de 100.000 F pendant 24 mois et doit être condamné à restituer ladite somme soit 2.400.000 FCAF ;

Attendu que le CSP Kissa demande au tribunal de céans d'ordonner une compensation des créances entre les parties en application de l'article 1289 du code civil, que selon le défendeur chacune des deux parties doit la somme de 2.400.000 FCFA à l'autre et qu'il existe un lien de connexité entre les deux créances ;

Attendu que s'agissant de la demande de dommages et intérêts formulée par le demandeur, le défendeur estime qu'elle doit être rejetée comme étant mal fondée, que

selon lui l'accumulation des arriérés se justifie par le refus du demandeur de percevoir la somme de 400.000 FCFA à titre de loyer mensuel, que dès lors aucune faute contractuelle ne peut être reprochée au défendeur ;
Attendu que le CSP Kissa conclue en demandant au tribunal de céans de rejeter les demandes tendant à la prise en charge des réparations effectuées et au règlement de la facture d'eau, que selon le défendeur, il n'existe aucun document établi de façon contradictoire qui met en relief les dégradations subies par le bâtiment à la fin du bail, d'une part, que d'autre part, le paiement de la facture d'eau est un engagement entre le CSP Kissa et la SEEN ; que dès lors le demandeur n'est pas fondé à réclamer un quelconque remboursement ;

DISCUSSION :

En la forme :

Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par le CSP Kissa :

Attendu que le défendeur demande au tribunal de céans de déclarer irrecevable l'action du demandeur pour défaut de qualité, qu'il prétend que l'action doit être dirigée contre la succession de feu Madame DOUMBIA Hamsatou Douramane ; qu'en la dirigeant contre M. Daouda Abdourahmane , administrateur du CSP Kissa, le demandeur a mal agit ;
Mais attendu que le défendeur a par la suite, remis en cause ses prétentions initiales en reconnaissant devoir de l'argent au demandeur et a demandé au tribunal de céans de prendre acte de sa volonté de payer la créance du demandeur sur la base de 400.000 FCFA de loyer mensuel ;
Attendu que s'il est vrai que les établissements scolaires sont liés à la personne qui a obtenu l'autorisation administrative pour les créer et exploiter, il n'en demeure pas moins vrai que celui qui accepte de continuer leur exploitation doit faire face à leur passif ;
Qu'il y'a de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par le CSP Kissa ;
Attendu que l'action de M. Ali Seyni Issaka est introduite conformément à la loi ; qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Sur la demande reconventionnelle du CSP Kissa :

Attendu que le CSP Kissa a formulé une demande reconventionnelle, qu'il demande au tribunal de céans de condamner le demandeur à rembourser la somme de 2.400.000 FCFA , que selon lui le demandeur a perçu illégalement la somme de 100.000 F CFA sur une période de 24 mois, qu'il doit être condamné à restituer ledit montant ; qu'il y'a lieu de recevoir sa

demande comme étant régulière en la forme ;

Au fond :

Sur la demande principale :

Attendu que M.Ali Seyni Issaka demande au tribunal de céans de condamner le CSP Kissa à lui payer la somme de 3.100. 000 FCFA à titre d'arriérés de loyer, qu'il expose que le défendeur lui doit la somme de 2.000.000 FCFA représentant le montant du loyer des mois de Mai ;Juin, Juillet et Aout 2017 à raison de 500.000 FCFA par mois et celle de 1.100.000 FCFA représentant le montant du loyer des mois de Septembre et Octobre 2017,à raison de 550.000 FCFA par mois ;

Mais attendu que d'une part, l'augmentation du montant de loyer mensuel de 400.000 FCFA à 500.000 FCFA a été effective entre les parties, d'autre part l'augmentation du loyer de 500.000 FCFA à 550.000 FCFA est contestée et n'est pas matérialisé par un acte formel, que dès lors le tribunal ne peut que s'en tenir au montant de 500.000 FCFA par mois ;

Attendu qu'il est constant que le CSP Kissa doit la somme de 3.000.000 FCFA à M.Ali Seyni Issaka représentant le montant du loyer des mois de MAI, Juin, Juillet, Aout, Septembre et Octobre 2017 ;qu'il y'a lieu de le condamner à payer ladite somme au demandeur ;

Sur les frais liés aux réparations :

Attendu que M.ALI Seyni Issaka demande au tribunal de céans de condamner le CSP Kissa à lui payer la somme de 1.064.675 FCFA à titre de frais de réparation, qu'il expose qu'aux termes de l'article 112 de l'acte uniforme sur le droit commercial Général « Le preneur est tenu des réparations d'entretien. Il répond des dégradations ou pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail. » ;qu'en l'espèce un état des lieux révèle à la fin du bail que le preneur n'a pas exécuté son obligation d'entretien en violation de l'article 7 du contrat qui lie les parties ;

Attendu que le CSP Kissa réfute cette allégation en soutenant qu'il n'existe aucun document établi de manière contradictoire qui constate les dégradations ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier notamment les photos que l'immeuble objet du bail a subi des dégradations consécutives à un manque d'entretien tout au long du bail, que le demandeur a versé au dossier les pièces justificatives des dépenses liées aux réparations ;

Qu'il y'a lieu de faire droit à sa demande ;

Sur la demande de paiement de la facture d'eau :

Attendu que M.Ali Seyni Issaka demande au tribunal de céans de

condamner le défendeur à lui payer la somme de 103.219 FCFA au titre de la facture d'eau ; que le défendeur soutient que cette demande doit être rejetée, que selon lui le paiement de la facture d'eau est un engagement entre lui et la SEEN ; Mais attendu que le demandeur a versé au dossier la quittance de paiement de ladite facture, que c'est à bon droit qu'il demande à être remboursé, qu'il y'a lieu de faire droit à sa demande ;

Sur l'astreinte :

Attendu que M.Ali Seyni Issaka demande au Tribunal de céans d'assortir la décision d'une astreinte de 50.000 FCFA pour vaincre la résistance du défendeur ; Mais attendu que cette somme est exorbitante , qu'il y'a lieu de fixer le montant de l'astreinte à 20.000 FCFA par jour de retard ;

Sur les dommages et intérêts :

Attendu que M. Ali Seyni Issaka demande au tribunal de céans de condamner le CSP KISSA à lui payer la somme de 2.000.000 FCFA en application des articles 1147 du code civil, 112 de l'acte uniforme sur le droit commercial Général et 10 du contrat signé par les parties ; Attendu que le non paiement des loyers selon le termes du contrat, a incontestablement causé un préjudice économique au demandeur, qu'il a en outre supporté des frais liés à la présente procédure, qu'il y a lieu de faire droit à sa demande et condamner le défendeur à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur la demande reconventionnelle :

Attendu que le défendeur demande au Tribunal de céans de condamner le demandeur à payer la somme de 2.400.000 FCA ; que selon lui en percevant la somme de 500.000 FCFA par mois alors que le loyer convenu est de 400.000 FCFA, le demandeur a illégalement perçu un montant de 100.000 FCFA par mois sur une période de deux ans ; qu'il demande en outre au tribunal d'ordonner une compensation de créance ; Mais attendu qu'il a été démontré que c'est à bon droit que le demandeur percevait la somme de 500.000 FCFA à titre de loyer, qu'il ne peut être condamné à restituer la somme perçue ; Attendu qu'il n'ya pas en outre lieu d'ordonner une compensation de créance ;

Sur l'exécution provisoire :

Attendu que Ali Seyni Issaka demande au Tribunal de céans

d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;
Attendu que l'exécution provisoire est de droit dans le cas d'espèce, en application de l'article 51 de la loi no 2019-01 du 30 avril 2019, qu'il y'a lieu de l'ordonner ;

Sur les dépens :

Attendu que le CSP Kissa a succombé à l'action ; qu'il y'a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal ;

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

En la forme :

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par le CSP Kissa ;

Reçoit Ali Seyni Issaka en son action régulière en la forme ;

Reçoit le CSP Kissa en sa demande reconventionnelle ;

Au fond :

Constate que l'augmentation du montant du loyer mensuel de 400.000 FCFA à 500.000 FCFA a été effective entre les parties ;

Constate par contre que l'augmentation du loyer mensuel de 500.000 FCFA à 550.000 FCFA n'est pas prouvé par un acte formel ;

Condamne le CSP Kissa à payer à payer à Ali Seyni Issaka les sommes suivantes sous astreintes de 20.000 FCFA par jour de retard :

3.000.000 FCFA à titre d'arriérés de loyer ;

1.064.476 FCFA à titre de dépenses liées aux réparations du bâtiment ;

103.219 FCFA au titre de la facture d'eau ;

Condamne le CSP Kissa à lui payer en outre la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Rejette la demande reconventionnelle du CSP Kissa ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne le CSP Kissa aux dépens ;

Avisé les parties de leur droit de se pourvoir en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'arbitrage d'Abidjan dans un délai de deux mois, à compter du prononcé de la présente décision, par dépôt de requête au greffe de ladite Juridiction.

Suivent les signatures :

La greffière :

Le Président :