

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

\_\_\_\_\_  
JUGEMENT COMMERCIAL  
N°95 du 04/04/2019  
CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Monsieur SALOU SEYNI C/

Messieurs  
ABDOURAHIMOU HASSANE,  
SOULEYMANE ILLO,  
LAOUALI MANI,  
MAMOUDOU AMADOU:  
tous promoteurs du  
Complexe Scolaire Privé  
NASSARAWA

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 04 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Quatre Juillet Deux-mil dix-neuf, tenue pour les affaires commerciales par **YACOUBA ISSAKA**, Juge au Tribunal, **PRESIDENT**, en présence de **Messieurs YACOUBOU DAN MARADI et SAHABI YAGI**, Juges Consulaires, **MEMBRES**, assistés de **Maître COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

**Monsieur SALOU SEYNI:** né vers 1964, Opérateur économique de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey assisté **la SCPA IMS**, Avocats associés, ayant son siège social à Niamey, Rue KK 37, Porte N°128, BP : 11.457, tél 20.37.07.03, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

**Monsieur ABDOURAHIMOU HASSANE:** Promoteur de complexes scolaire NASSARAWA sis à Niamey, demeurant à Niamey Tel: 91.10.83.89;

**Monsieur SOULEYMANE ILLO:** Promoteur de complexe scolaire NASSARAWA sis à Niamey, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey Tel: 96.29.30.85;

**Monsieur LAOUALI MANI:** Promoteur de complexe scolaire NASSARAWA sis à Niamey, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey Tel: 96.88.08.90;

**Monsieur MAMOUDOU AMADOU:** cosignataire du contrat de bail liant le complexe scolaire NASSARAWA sis à Niamey et le réquerant, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey;

DEFENDEURS

FAITS ET PROCEDURES

Suivant exploit d'assignation avec communication de pièce en date du 18 Avril 2019, Monsieur SALOU SEYNI assigne Messieurs ABDOURAHIMOU HASSANE, SOULEYMANE ILLO, LAOUALI MANI, MAMOUDOU AMADOU tous promoteurs du CSP NASSARAWA devant le tribunal de commerce pour s'entendre :

- Le recevoir en son action en justice ;
- Constaté, dire et juger que le contrat a été résilié de plein droit pour non-paiement de loyers échus ;
- Condamner à lui payer solidairement la totalité des loyers échus restés impayés et les autres frais estimés à la somme de 13.657.609FCFA sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard ;
- Condamner à lui payer la somme de 10 .000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire sans caution de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement;
- Condamner aux dépens ;

Le dossier a été programmé à l'audience du 25 Avril 2019 pour conciliation mais renvoyé au 02 mai 2019 pour les demandeurs, puis au 09 Mai 2019 pour transaction. A cette date les parties ne sont pas parvenues à un accord et le dossier est renvoyé devant le juge de la mise en état pour instruction de l'affaire ;

Pour une bonne administration de la justice, un calendrier d'instruction a été établi et des délais ont été impartis aux parties pour présenter leurs conclusions et moyens de défense mais elles n'ont pas jugé utile de conclure.

Conformément au calendrier d'instruction les promoteurs du CSP NASSARAWA ont conclu ;

SALOU SEYNI n'a pas jugé utile de conclure en avisant le juge par lettre en date 27 Mai 2019 tout en précisant qu'il souhaiterait faire des observations verbales à l'audience de plaidoirie.

Il dispose tout de même de son exploit d'assignation qui vaut conclusions ;

Par ordonnance en date du 30 Mai 2019, l'instruction a été clôturée et le dossier renvoyée à l'audience du 20 Juin 2019 pour être plaidée ;

Advenu cette date le dossier a été plaidé en présence de toutes les parties et mis en délibéré pour le 04 juillet 2019 où le tribunal a statué en ces termes ;

## SUR LES ARGUMENTS ET PRETENTIONS DES PARTIES

A l'appui de son action en justice SALOU SEYNI expliquait que Messieurs ABDOURAHIMOU HASSANE, Monsieur SOULEYMANE ILLO, LAOUALI MANI, MAMOUDOU AMADOU sont tous promoteurs du CSP NASSARAWA ;

Que dans le cadre de l'installation de cet établissement il a convenu d'avec eux un bail portant sur son immeuble sis à Niamey Koirra Kano, non loin du CEG 25 au loyer mensuel de 350.000 FCFA ;

Que ces derniers ont cumulé des arriérés de loyers depuis la sommation de payer jusqu'à la remise des clés intervenue le 13 Octobre 2018, s'élevant après tout calcul à la somme de 5.250.000 FCFA ;

Que la remise en l'état n'ayant pas été faite, les promoteurs ont laissé l'immeuble inhabitable ;

Qu'ainsi le contrat continue de courir parce qu'il ne peut jouir de l'immeuble dans son état actuel ;

Que les loyers ont de toute évidence continué à courir malgré la remise des clés intervenue le 13 octobre 2018, soit cinq mois pour des loyers totaux de 1.750.000 FCFA ;

Qu'à ces loyers s'ajoutent les frais de remise en état arrêtés à la somme de 6.314.644, des arriérés d'électricité de l'ordre de 92.965 FCFA, les frais d'expertise pour un montant de 150.000 et les frais du constant des lieux d'un montant de 100.000 FCFA soit au total 13.657.609 FCFA ;

Qu'à cette date les promoteurs restent lui devoir lesdites sommes alors qu'ils ont quitté les lieux depuis plusieurs mois ;

Que mis en demeure de payer la somme de 13.657.609 FCFA, ceux-ci ont reconnu lui devoir ledit montant

Qu'aux termes de l'article 112: " En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique;"

Que l'article. 114 prévoit que: "Le preneur est tenu aux réparations d'entretien.

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail";

Qu'en l'espèce le contrat les liant prévoit une remise en état de l'immeuble objet du bail à la sortie et à la charge des promoteurs mais qu'à ce jour ceux-ci ne se sont pas acquittés de cette obligation;

Que l'état des lieux établi à la sortie faisait apparaître l'état hautement défectueux de l'immeuble;

Que cela signifie qu'ils n'ont pas exploité les locaux en bon père de famille telle que prévu et exige à l'article 113 de l'AUDCG;

Que leur refus de satisfaire aux obligations contractuelles que leur imposent les articles 112 et 114 de l'AUDCG engagent leur responsabilité quant à la réparation du préjudice du bailleur;

Qu'aux termes de l'article 115 : "A 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.

Qu'en l'espèce l'état défectueux et dégradé dans lequel les promoteurs ont laissé l'immeuble objet du bail ne permettait pas de le remettre en location avant une remise en état;

Que le montant prévu pour remettre en état l'immeuble est estimé à la somme de 13.657.609 FCFA, laquelle a été reconnue par les promoteurs en réponse à la mise en demeure qui leur avait été adressée;

Que la résistance infondée et injustifiée lui a causé un préjudice matériel et moral important;

Qu'il y a lieu dès lors de condamner solidairement les promoteurs à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts;

Au cours de la mise en état les promoteurs versent une proposition de règlement et une lettre d'éclaircissement adressées à SALOU SEYNI en réponse à son assignation et relativement à l'état de lieux de l'immeuble;

Ainsi tout en demandant l'indulgence de celui ci, ils précisait que quand ils avaient intégré le bâtiment un état des lieux n'avait pas été fait et le bâtiment se trouvait au même état que l'a décrit l'expert avec des portes et des vitres cassées;

Qu'au départ de l'Ecole "LUMIERE VIVE", le bâtiment était resté un an inoccupé; que les locaux étaient insalubres et dégageaient une odeur nauséabonde avec des excréments et des bouteilles d'alcool; que la devanture du bâtiment était aussi ruinée par la pluie; que malgré tout leur attitude n'est pas à dédouaner car selon eux ils n'ont pas pu le rencontrer pour le lui dire et lui expliquer les problèmes effectifs qui les avaient empêchés de respecter les échéances des frais de loyer;

Qu'il réitère leurs engagements à rétablir l'eau et l'électricité;

Qu'ils s'engagent aussi à honorer le paiement de 1.500.000 fcfa fin mois de Mai 2019 en guise d'arriérés et le restant selon un échéancier établi d'un commun accord à partir de Septembre 2019 avec la réouverture de l'école et cela sur le montant de 5.250.000 FCFA;

A l'audience SALOU SEYNI maintient l'essentiel de ses arguments et prétentions contenus dans son exploit d'assignation; il précise néanmoins que les promoteurs n'ont pas contesté d'Expertise;

Ces derniers quant à eux déclarent pour l'essentiel qu'ils ne contestent pas les réclamations de SALOU SEYNI mais qu'ils s'engagent seulement pour le paiement des arriérés de loyer et d'eau et d'électricité;

Ils précisent qu'ils se sont convenus avec SALOU SEYNI sur le paiement des arriérés de loyer mais à chaque fois c'est son Avocat qui remet en cause la tentative de règlement;

Ils ajoutent également que les clés du bâtiment leur ont été prises par voie d'huissier depuis le 13 Octobre 2018 et leurs matériels sont toujours dans les locaux;

Qu'ils ne contestent pas le résultat de l'expertise mais qu'ils tiennent à souligner que l'expertise a été faite à leur insu et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux au moment où ils intégraient le bâtiment mais aussi que les locaux étaient dans le même état quand ils l'ont pris;

Que d'ailleurs le représentant du bailleur du nom TIDJANI est bien conscient de cela et qu'à la rencontre il l'a bien fait remarquer à celui-ci;

ABDOURAHIMOU HASSANE fait remarquer qu'ils ne sont pas le CSP NASSARAWA;

En réplique SALOU SEYNI fait remarquer qu'il s'agit d'une fin de non recevoir que celui ci soulève en faisant cette déclaration, or le CSP NASSARAWA est une entreprise individuelle qui n'a pas de personnalité morale et ne peut répondre que par l'organe de son promoteur, ABDOURAHIMOU HASSANE et ses collègues sont assignés en leur qualité de promoteurs du CSP NASSARAWA telle qu'il ressort de l'exploit d'assignation;

Qu'alors il doit être débouté de ce moyen et déclarer l'action recevable;

Quant au fond SALOU SEYNI fait constater qu'ils ont quitté en catimini et ont toujours leurs matériels dans le bâtiment outre qu'ils ne l'ont pas remis en état;

Qu'alors les loyers continuent de courir et qu'ils doivent par conséquent être condamné à leur paiement;

Les promoteurs répliquent qu'ils ont laissé leur matériel sous forme de garantie en attendant de mettre le bailleur dans ses droits et qu'ils n'ont même accès aux locaux

depuis que les clés leur ont été confisquées par un Huissier de justice sur instruction de SALOU SEYNI.

Ce dernier précise qu'il ne s'agit pas d'une confiscation mais d'une remise volontaire;

Les promoteurs terminent en précisant qu'ils n'ont pas quitté en catimini car les clés leur ont été reprises par le bailleur;

### EN LA FORME

Attendu qu'aux termes de l'article 372 du code de procédure civile : « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée » ;

Qu'à la lecture de l'article 374 « **le juge statue par jugement réputé contradictoire si le défendeur, cité à personne ne comparait sans motifs légitime valable** » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 44 de la loi N°2015- 08 du 10 Avril 2015 fixant l'organisation, la compétence, la procédure à suivre et le fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger : « **Si le demandeur ne comparait pas, la cause est radiée du rôle et ne peut reprise qu'une seule fois.**

**Si le défendeur ne comparait pas, il est donné défaut contre lui, si l'assignation n'a pas été faite à sa personne, et s'il ressort de la procédure qu'il n'a pas eu connaissance de la date de l'audience. Dans le cas contraire la décision à intervenir est réputée contradictoire contre lui. » ;**

Attendu qu'en l'espèce SALOU SEYNI est représenté par la SCPA IMS substituée par Maître AMADOU SOULEY, Avocat à la Cour tandis que Messieurs ABDOURAHIMOU HASSANE, Monsieur SOULEYMANE ILLO, LAOUALI MANI, MAMOUDOU AMADOU promoteurs du CSP NASSARAWA comparaissent personnellement à l'audience ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

### Sur la recevabilité de l'action en justice de SALOU SEYNI

Attendu qu'ABDOURAHIMOU HASSANE fait remarquer qu'ils ne sont pas le CSP NASSARAWA;

Qu'en réplique SALOU SEYNI fait remarquer qu'il s'agit d'une fin de non recevoir que celui ci soulève en faisant cette déclaration, or le CSP NASSARAWA est une entreprise individuelle qui n'a pas de personnalité morale et ne peut répondre que par l'organe de son promoteur;

Qu'ABDOURAHIMOU HASSANE et ses collègues sont assignés en leur qualité de promoteurs du CSP NASSARAWA telle qu'il ressort de l'exploit d'assignation en date du 18 Avril 2019;

Attendu en la forme aux termes de l'article 139 du code de procédure civile : Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir tels le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, l'expiration d'un délai préfix, la chose jugée.

Qu'en l'espèce et comme le soutient SALOU SEYNI en soutenant qu'ils ne sont pas le CSP NASSARAWA, ABDOURAHIMOU HASSANE soulève en réalité l'irrecevabilité de l'action de celui-ci;

Attendu qu'aux termes des Articles 140 et 141 du code de procédure civile « : Les fins de non-recevoir peuvent être soulevées en tout état de cause, sauf la possibilité pour le juge de condamner à des dommages-intérêts ceux qui se sont abstenus, dans une intention dilatoire, de les soulever plus tôt. Les fins de non-recevoir doivent être accueillies sans que celui qui les invoque ait à justifier d'un préjudice et alors même que l'irrecevabilité ne résulte d'aucune disposition expresse. »

Attendu que l'exception a été soulevée en la forme et avant tout débat sur le fond ;

Qu'il ya lieu de la déclarer recevable ;

Attendu qu'en l'espèce et comme le soutient SALOU SEYNI, le CSP NASSARAWA est une entreprise individuelle or une entreprise individuelle n'a pas de personnalité morale et de personnalité juridique et qu'à cet effet elle ne peut ni ester en justice, ni être atraite en justice que par l'organe de son promoteur;

Qu'ABDOURAHIMOU HASSANE et ses collègues sont assignés en leur qualité de promoteurs du CSP NASSARAWA telle qu'il ressort de l'exploit de l'assignation;

Attendu qu'à propos par Arrêt A12007-28 en date du 17 septembre 2007, la 1<sup>er</sup> Cour d'Appel de Paris avait jugé que « Même inscrite au registre de commerce, l'Entreprise individuelle n'a pas la personnalité juridique, donc ni la jouissance et l'exercice de ses droits civils. Elle n'a pas non plus la jouissance des droits civils et la capacité d'être partie des Sociétés en nom collectif et en commandite....

Qu'il ya lieu de rejeter ce moyen d'ABDOURAHIMOU HASSANE comme étant infondée;

Attendu que SALOU SEYNI a intenté son action dans les formes et délais légaux;

Qu'il ya lieu de le déclarer recevable en son action comme étant régulièrement formée;

## AU FOND

### Sur la régularité de la résiliation du contrat de bail :

Attendu que SALOU SEYNI demande au tribunal de constater, dire et juger que le contrat qui les liait a été résilié de plein droit pour non-paiement de loyers ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du code civil « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être

révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Attendu qu'en l'espèce les parties sont unanimes qu'elles ont convenu d'un contrat de bail professionnel portant sur un immeuble au loyer mensuel de 350.000 FCFA, telle qu'il ressort du contrat de bail en date du 01/09/2016 ;

Qu'aux termes de l'article 112: " En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique;"

Qu'à cet effet l'article 133 de l'AUDCG 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.

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 notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire..."

Attendu qu'en l'espèce il ressort de la sommation de payer en date du 22 Janvier 2018, de la mise en demeure soit de payer ou de quitter en date du 07 Février 2018, de la mise en demeure en date du 25 Mars 2019 ainsi que des propres aveux des promoteurs du CSP NASSARAWA qu'ils ont accumulé plusieurs mois d'impayés de loyers;

Qu'il est constant que le paiement du loyer est l'obligation principale du preneur qui, si elle n'est pas remplie entraîne la résiliation du contrat à ses torts;

Qu'à propos de la résiliation, il résulte clairement de la mise en demeure soit de payer ou de quitter en date du 07 Février 2018, et de la mise en demeure en date du 25 Mars 2019 qu'avant de résilier le bail, SALOU SEYNI s'est bien conformé aux dispositions des articles 133 de l'AUDCG et l'article 7 du bail en mettant en demeure par exploits d'huissiers les promoteurs du CSP NASSARAWA de respecter leurs obligations de paiement faute de quoi le contrat serait résilié de plein droit;

Que malheureusement jusqu'au terme du délai à eux imparti ils ne se sont pas acquittés de cette obligation de paiement de loyer;

Qu'alors c'est de droit si SALOU SEYNI a décidé de résilier le bail car le non paiement du loyer par le preneur est un motif légitime et sérieux de résiliation du contrat de bail;

Qu'il ya lieu de constater que le bail a été résilié de plein droit pour non paiement de loyers;

### Sur les réclamations de SALOU SEYNI

Attendu que SALOU SEYNI demande au tribunal de condamner les promoteurs du CSP NASSAWA à lui payer solidairement la somme de 13.657.609 FCFA représentant la totalité des loyers échus restés impayés et autres frais estimés à la somme de 13.657.609 FCFA ;

### Sur les impayées de loyers et de factures d'eau et électricité

Attendu que SALOU SEYNI explique de la date de la sommation de payer à la date de la remise des clés les promoteurs accumulaient déjà 09 mois d'arriérés de loyers soit 5.250.000 FCFA et de cette date à la saisine du tribunal il s'est «écoulé cinq mois soit des loyers de 1.750.000 FCFA ;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'AUDCG « **en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté ; le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique** » ;

Attendu qu'il est constant tel qu'il résulte des déclarations de SALOU SEYNI et telle que l'attestent les mises en demeure et la sommation de payer citées ci-dessus que le CSP NASSARAWA a accumulé des arriérés de loyers ;

Que les promoteurs avouent qu'ils ont accumulés 5.250.000 de loyers impayés et qu'ils sollicitent toujours l'indulgence du bailleur et lui demande d'accepter leur proposition de règlement versée au dossier ;

Attendu cependant s'il est constant que le CSP NASSARAWA a accumulé plusieurs mois d'arriérés de loyers, il ya lieu de relever qu'à la lecture des mises en demeure et de l'exploit d'assignation qu'à la date du 13 octobre 2018, les impayés de loyers étaient de neuf (09) mois soit la somme de 5.250.000, et il ressort clairement des déclarations de ces derniers et des écritures de SALOU SEYNI lui-même que c'était à cette date exactement que les clés du bâtiments leur ont été retirées par voie d'huissier ;

Qu'en reprenant les clés du bâtiment loué au preneur, le bailleur a bien mis fin au contrat et ne peut donc prétendre au paiement de loyer à compter de cette reprise des clés de son immeuble ;

Que d'ailleurs en demandant avant tout au tribunal de constater que le bail a été résilié de plein droit, SALOU SEYNI fait un aveu de la résiliation par ces chefs du bail et cette résiliation ne peut avoir comme point de départ qu'à date de la reprise des clés ;

Qu'alors ses arguments selon lesquels les locaux continuent d'être occupés par le CSP NASSARAWA ne peuvent prospérer pour la simple raison que les promoteurs n'avaient plus accès auxdits locaux ;

Qu'alors si c'est parce qu'ils ont leur effets à l'intérieurs que le contrat continue de courir il ya lieu de relever qu'ils n'y ont pas accès par la faute du bailleur ;

Qu'alors toute demande de paiement de loyers supplémentaires en dehors des impayés d'avant le 13 Octobre 2018 est mal fondée ;

Qu'il ya lieu par conséquent de condamner les promoteurs à lui payer la somme de cinq million deux cent cinquante mille (5.250.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Attendu par ailleurs qu'il est constant que les promoteurs ont accumulés des impayés de factures d'électricité telle qu'il reste de l'extrait du compte en date du 19 octobre 2018 ;

Que pour ce qui est des factures d'eau, le non-paiement a conduit même la SEEN a emporté son compteur ;

Que les promoteurs ne contestent en reconnaissant avoir accumulés aussi des impayés qu'ils restent disposés à payer ;

Qu'il ya lieu par conséquent de les condamner au paiement des impayés de factures d'eau et d'électricité fruits de leur consommation ;

### Sur la remise en état de l'immeuble loué

Attendu que l'article 114 de l'AUDCG prévoit que: "Le preneur est tenu aux réparations d'entretien.

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail";

Que le contrat liant les parties prévoit aussi une remise en état de l'immeuble objet du bail à la sortie;

Attendu que SALOU SEYNI soutient que les promoteurs ne se sont pas acquittés de leurs obligations de remise en état, alors meme que l'état des lieux établi à la sortie faisait apparaitre l'état hautement défectueux de l'immeuble;

Attendu cependant d'une part dans ses propres écritures, SALOU SEYNI réclame le paiement de la même somme de 13.657.609 comme étant tantôt le total des impayés de loyers et des autres frais, tantôt comme étant les frais de remise en état alors même qu'ailleurs dans les mêmes écritures il a estimé lesdits frais à la somme de 6.314.644 FCFA tandis que son rapport d'Expertise estimait la remise en état plutôt à la somme de 4.314.644 FCFA;

Attendu d'autres part les promoteurs soutiennent qu'ils ne contestent pas les résultat de l'expertise mais que non seulement ils n'ont pas été associés à l'expertise car faite à leur insu et qu'avant eux c'était une Ecole dénommée "LUMIERE VIVE", qui avait occupé le batiment et qu'au depart de celle-ci les locaux étaient restés un an inoccupés; qu'ils étaient insalubres et dégageaient une odeur nauséabonde avec des excréments et des bouteilles d'alcool; que la devanture du batiment était aussi ruinée par la pluie mais aussi quant ils intégraient l'immeuble, il n'y avait pas eu d'état des lieux;

Qu'à propos de l'état des lieux, dans les conclusions de son rapport d'expertise, l'expert déclare clairement que: "il ressort à la fin de cette mission d'expertise que le bâtiment a subi beaucoup de dégradations dues principalement à un manque d'entretien courant et au fait que l'infrastructure n'est pas adaptée à l'usage pour lequel elle est conçue. En effet les dégradations que les portes isoplans, les vitres cassées, les installations électriques (ventilateurs, tubes fluo), les peintures sur enduit sont dues principalement à l'exploitation de l'ouvrage. Par ailleurs, l'absence d'un PV présentant l'état du bâtiment avant sa mise en location ne permet pas de ressortir clairement les dégradations antérieures à la mise en location du bâtiment";

Que l'analyse de ces conclusions d'expert il ressort d'une part un manque d'entretien courant certes mais aussi que le bâtiment n'est pas adapté à l'exploitation d'une école et d'autres parts certaines dégradations sont dues à l'exploitation normale du bâtiment et surtout que le manque d'état des lieux à la conclusion du bail rend difficile la détermination exacte des dégradations dont on pourrait tenir les promoteurs responsables et les condamner;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de débouter SALOU SEYNI de cette demande comme étant injustifiée;

#### Sur l'astreinte

Attendu que SALOU SEYNI demande au tribunal de condamner les promoteurs et lui payer solidairement la somme de 13.657.609 FCFA sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard;

Attendu qu'aux termes de l'article 423 du code de procédure civile : « les cours et les tribunaux peuvent même d'office ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions » ;

Attendu qu'en l'espèce les promoteurs ont toujours montré leur volonté de règlement amiable telle l'atteste mais la proposition en date du 27 Avril 2019 acceptée puis rejetée par SALOU SEYNI alors qu'il l'a pourtant signée ;

Que les promoteurs n'ont jamais fait de résistance ni dans la reconnaissance de la créance, ni dans leur volonté de payer ;

Qu'aucun élément ne justifie une résistance éventuelle à l'exécution de la présente décision ;

Qu'il y a lieu par conséquent de dire qu'il n'y a pas lieu à astreinte ;

#### Sur le rejet de la demande de réparation

Attendu que SALOU SEYNI demande au tribunal de condamner solidairement les promoteurs du CSP NASSARAWA à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts en application de l'article 115 l'Acte uniforme sur le droit

commercial général: aux termes duquel "A 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.

Que selon lui, d'une part l'état défectueux et dégradé dans lequel les promoteurs ont laissé l'immeuble objet du bail ne permettait pas de le remettre en location avant une remise en état, ce qui signifie qu'ils n'ont pas exploité les locaux en bon père de famille et d'autres parts, la résistance infondée et injustifiée lui a causé un préjudice matériel et moral important;

Attendu qu'en l'espèce il ressort non seulement du dire d'expert que les dégradations subis par l'immeuble ne sont pas du seul fait des promoteurs mais plutôt du fait qu'il n'est pas adaptée à l'usage pour lequel il est conçue et du fait de l'exploitation normale des locaux mais aussi il ressort des déclarations des promoteurs et tel que l'atteste le procès verbal de remise de clés qu'ils ne se sont pas maintenus sur les lieux car déguerpis depuis le 13 Octobre 2018;

Que mieux les promoteurs confrontés à des difficultés financières nées de l'arrêt des activités de l'Ecole qu'ils ont toujours soutenu et que SALOU SEYNI n'a jamais contestées, ont toujours montré leur bonne foi par leur proposition de règlement amiable dans l'espoir de trouver un terrain d'entente avec celui ci;

Qu'ils ont été tout au long de la procédure conciliant en faisant des propositions que SALOU SEYNI a toujours acceptées avant de les remettre en cause telle que l'atteste la proposition du 27 Avril 2019;

Qu'au contraire, SALOU SEYNI ne fait la preuve ni de la mauvaise des promoteurs, ni celle de leur résistance sur lesquelles, il se fonde pour demander réparation;

Qu'ainsi si l'inexécution d'une obligation contractuelle peut entraîner des dommages et intérêts, il faut au préalable que celui qui réclame réparation apporte la preuve du préjudice qu'il a subi;

Qu'en l'espèce SALOU n'apporte pas la preuve du préjudice dont il demande réparation;

Qu'il ya lieu par conséquent de le débouter de cette demande comme étant injustifiée;

### **Sur l'exécution provisoire**

Attendu que SALOU SEYNI sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir ;

Attendu que les articles 398 du code de procédure civile et 52 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 permettent au tribunal d'ordonner l'exécution provisoire d'office ou à la demande des partie ;

Attendu qu'en l'espèce les promoteurs n'opposent aucune résistance car non seulement ils reconnaissent la créance et ont même proposé de rembourser ;

Qu'ils ont toujours demandé l'indulgence du bailleur en lui faisant clairement part des difficultés qu'ils traversent, or difficulté de payer ne constitue pas une résistance qui se résume à un refus délibéré et injustifié de s'exécuter caractérisant une mauvaise foi avérée du débiteur et son intention de nuire aux intérêts du créancier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Qu'alors SALOU SEYNI n'ayant pas donné la chance aux promoteurs de s'exécuter en acceptant puis en revenant sur leur proposition de remboursement ne peut leur opposer une quelconque mauvaise foi ou résistance abusive pour demander une exécution provisoire contre ces derniers ;

Attendu de tout ce qui précède, qu'il ya lieu de dire qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire;

#### Sur les dépens

Attendu qu'aux termes de l'article 391 du code de procédure civile « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spécialisée et motivée..... » ;

Attendu qu'en l'espèce les promoteurs du CSP NASSARAWA ont succombé à la procédure;

Qu'il ya lieu de les condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement contradictoirement à l'égard de toutes les parties en matière commerciale et en premier ressort ;

#### En la forme :

-DECLARE recevable l'action en justice de SALOU SEYNI;

#### Au fond

- CONSTATE le bail a été résilié de plein droit pour non-paiement de loyers ;
- Condamne ABDOURAHIMOU HASSANE, SOULEYMANE ILLO, LAOUALI MANI, MAMOUDOU AMADOU tous promoteurs du CSP NASSARAWA à payer solidairement à SALOU SEYNI la somme de 5.250.000 FCFA à titre d'impayés de loyers ;
- LES CONDAMNE solidairement au paiement des arriérés des factures d'eau et d'électricité qu'ils ont consommées ;
- DEBOUTE SALOU SEYNI de ses demandes de paiement de frais de remise en état et autres frais ;
- DIT qu'il n'ya pas lieu à astreinte ;
- DEBOUTE SALOU SEYNI de sa demande de réparation ;

- CONDAMNE les promoteurs du CSP NASSARAWA aux dépens ;
- AVISE les parties qu'elles disposent d'un délai de huit(08) jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel par dépôt d'acte d'appel auprès du greffier en chef du Tribunal de commerce de Niamey ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Suivent les signatures du Président et de la Greffière

LE PRESIDENT

LA GREFFIER