**REPUBLIQUE DU NIGER**

**COUR D’APPEL DE NIAMEY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **JUGEMENT COMMERCIAL N°135 du 16/11/2017**  **CONTRADICTOIRE**  **AFFAIRE :**  **DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ**  **C/**  **SOCIETE CNLC SARL** | **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 NOVEMBRE 2017**  Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Seize Novembre Deux-mil dix-sept, tenue pour les affaires commerciales par **YACOUBA ISSAKA,** Juge au Tribunal, **PRESIDENT**, en présence de **MADAME NANA AICHATOU ABDOU ISSOUFOU** et MONSIEUR **SAHABI YAGI** , Juges Consulaires, **MEMBRES**, assistés de **Maitre COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :  ***DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ,*** *Opérateur économique, né le 26 Aout 1968 de nationalité nigérienne demeurant à Niamey à Niamey , assisté de la SCPA BNI, Avocats associés , Rue NB 108, porte 185, BP : 1052, Tel : 20 73 88 10, au siège duquel, au siège duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;*  DEMANDEUR  **CONTRE**  ***La Société CNLC NIGER SARL*** *ayant son siège à Niamey, BP : 13963,* [*Tel:20*](Tel:20) *37 28 88, Niamey Niger représentée par son Gérant  assisté par le Cabinet d’Avocats KADRI, Boulevard de l’Indépendance, quartier Poudrière CI 18, face Pharmacie Cité FAYCAL, Porte N°3927,BP :10014-Tel :+227 20 74 25 97-FAX : +227 20 34 02 77, Email :goungaye@intnet.ne-oskadri@yahoo.fr ;*Vu les articles 452, 453, 454, 455,456 et 457 du Code de procédure civile ;  **DEFENDERESSE** |

**FAITS ET PROCEDURES**

*Par exploit d’assignation avec communication de pièces en date du 12 Septembre 2017, DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ assigne la Société CNLC SARL et demande au tribunal de dire et juger que le contrat qui les liait est résilié de plein droit, de condamner celle-ci à remettre en état les lieux sous astreinte de 1.500.000 FCFA par jour de retard, de la condamner au paiement des sommes de 35.000.000 à titre d’impayés de loyers, 30. 000 000 FCFA  à titre de dommages et intérêts  et d’ordonner l’exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute avant enregistrement nonobstant toutes les voies de recours ;*

***ARGUMENTS ET PRETENTIONS DES PARTIES***

En appui de son action en justice, DJIBO MAYAKI, soutenait qu’il avait signé depuis le 14 Mai 2010,un contrat de bail portant sur son immeuble situé au quartier Koira Kano de Niamey au loyer mensuel de 1.250 000 FCFA avec la Société CNLC SARL mais qu’en juin 2015, celle-ci a décidé de rompre unilatéralement le contrat tout en continuant de garder les clés mais en refusant de payer le loyer et de mettre en état l’immeuble en violation de des articles 8 et 11 de leur contrat et 112, 113, 114,115 et 126 de l’AUDCG ;

La CNLC NIGER SARL reconnait avoir signé un contrat de bail avec celui-ci mais soutient au contraire que le contrat a pris fin par l’arrivée du terme convenu et qu’elle n’a jamais refusé de mettre en état l’immeuble mais c’est ABDOUL AZIZ DJIBO MAYAKI qui, après un état des lieux contradictoire de sortie et d’une évaluation approximative des frais de la remise en état a refusé son offre de 4.000.000 FCFA ;

Elle demande par conséquent au tribunal de débouter DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ de toutes ses demandes, fins et conclusions en constant la fin normale de leur contrat, en fixant les frais de remise en état à 4.000.000 FCFA et de le condamner à lui restituer la caution et au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre de réparation ;

**DISCUSSION**

**EN LA FORME :**

Attendu que la Société CNLC NIGER SARL est représentée par le Cabinet d’Avocat OUMAROU SANDA KADRI ;

Que par contre DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ sans aucun motif légitime ne comparait pas ;

Qu’il ya lieu de statuer contradictoirement à leur égard en application des articles 372 et 373 du code de procédure civile ;

Attendu que DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ a introduit son action dans les formes et délais prescrits par la loi ;

Qu’il ya lieu de le recevoir en son action ;

**AU FOND**

**Sur la fin du bail et la demande de payements de loyers**

Attendu que DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ demande à la juridiction de céans de condamner la Société CNLC à lui payer la somme de **35.000.000 FCFA** de loyer ;

Qu’il soutient que cette somme correspondait à 28 mois de loyers impayés aux motifs qu’en décidant de rompre unilatéralement le contrat, la CNLC a continué à garder les clés de l’immeuble tout en refusant de mettre en état les lieux en violation de l’article 112 et 114 de l’AUDCG

Attendu s’il est constant qu’en matière de bail les obligations principales du preneur sont le paiement du loyer convenu aux termes convenus et l’entretien des lieux loués telle qu’il il ressort des articles 112 et 114 de l’AUDCG il ressort de **l’article 104** de l’acte uniforme sur le droit commercial général que : **« Les parties fixent librement la durée du bail. Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. A défaut d’écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée »**;

Qu’il résulte en l’espèce des pièces du dossier en l’occurrence le contrat du 04 Mai 2010, le renouvellement du 17 Avril 2012 et le renouvellement du 17 Décembre 2014 et des déclarations de toutes les deux parties que le contrat a été non seulement signé en 2010 et a été l’objet de plusieurs renouvellements certes mais qu’au dernier renouvellement il a été convenu entre les parties et telle qu’il ressort de l’article **1er du contrat renouvelé** que :***« Le présent contrat se renouvellera pour une période de six mois à compter du 04 janvier 2015 et qu’à l’arrivée du terme l’une ou l’autre partie des parties par exploit d’huissier ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception contre récépissé d’envoi sur double pourra demander le renouvellement ou s’y opposer et cela selon une correspondance à délivrer un (1) mois avant l’arrivée du terme soit au plus tard 04 juin 2015 et qu’au cas contraire, en cas d’absence de préavis, le présent est considéré comme étant résilié par l’arrivée de son terme » ;***

Attendu qu’il ressort clairement de cette clause que le bail a été renouvelé pour une période de **6 mois à compter de 04 janvier 2015 au 04 juillet 2015**mais jusqu’à l’arrivée du terme, aucune des parties n’a demandé son renouvellement mettant du coup d’office fin à leur relation telle qu’elles l’ont stipulée dans l’article 1er précité ;

Attendu qu’aux termes de l’article 124  « Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l’article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d’huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d’établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d’expiration du bail.

Le preneur qui n’a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail » ;

Qu’en l’espèce, la Société CNLC sur qui incombe la plus l’obligation d’adresser à DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ la demande de renouvellement, soutient que ni elle, ni ABDOUL AZIZ n’a exprimé une volonté de continuer leur relation contractuelle avant le terme convenu du 04 Juillet 2015 ;

Qu’elle soutient au contraire avoir libéré l’immeuble dès le 1er Juin 2015 avant même l’arrivée du terme convenu du 04 juillet 2015 et le procès-verbal de constat de Maitre HAMANI ASSOUMANE, Huissier de Justice en date du 27 Juin 2015 intitulé « ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE A LA SORTIE » atteste valablement la fin du contrat et la libération par la CNLC de l’immeuble objet de la location ainsi que l’accomplissement de l’état des lieux de manière contradictoire entre les parties  en présence de GARBA ISSA représentant de DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ et AMINOU OUMAROU HIMA représentant la CNLC et en présence de HAMADOU IBRAHIM Electricien et BOUBACAR HADI Plombier ;

Que par contre DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ ne verse ni ***exploit d’huissier ni lettre recommandée avec demande d’avis de réception contre récépissé d’envoi sur double*** attestant le renouvellement ou au moins une demande de renouvellement de leur contrat telle que l’exige l’article 1er de leur contrat ;

Que de ce qui précède, il ya lieu de dire que le contrat n’a pas pris fin par décision unilatérale de la CNLC mais plutôt par arrivée de son terme convenu et cela depuis le 04 juillet 2015 ;

Que dès lors, les dispositions de l’article 115 de l’AUDCG ne peuvent s’appliquer à la CNLC étant donné qu’elle elle a libéré les lieux comme l’atteste le constat d’huissier du 27 Juin 2015 outre ses déclarations selon lesquelles elle a libéré l’immeuble depuis le 1er Juin 2015 ;

Qu’alors les arguments de DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ selon lesquels la CNLC continue de garder par devers elle les clés du bâtiment ne peuvent prospérer pour la simple raison que c’était face à son refus de les prendre que celle-ci les a laissées dans les mains de l’huissier chez qui il a fini par aller les récupérer telle que l’atteste le procès-verbal de remise de clés en date du 18 Septembre 2015 ;

Qu’alors il est mal fondé à soutenir que la CNLC continuait de garder par devers elle les clés du bâtiment pour soutenir son maintien sur les lieux et ainsi réclamer 28 mois d’arriérés de loyers alors même que conformément à leur propre décision le contrat ne peut continuer *à l’arrivée de son terme qui si l’une ou l’autre partie des parties l’exprime expressément par écrit conformément à l’article 1er de leur contrat renouvelé et l’article 124 de l’AUDCG ;*

*Qu’alors à la fin normale du contrat de bail à durée déterminée, le bailleur ne peut obliger un preneur qui n’a adressé aucune demande de renouvellement à rester dans les liens contractuels ;*

Qu’en conséquence, la demande de DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ tendant à obtenir le loyer de vingt-huit mois après l’expiration du contrat n’est pas fondée ;

**Sur la remise en état des lieux**

Attendu que DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ demande au tribunal de condamner la CNLC à effectuer les travaux de remise en état des lieux conformément aux prescriptions des articles 8 et 11 de leur contrat sous astreinte d’un million cinq cent milles (1.500.000) de francs CFA par jour de retard  aux motifs qu’en décidant de rompre le contrat, la CNLC n’a pas rempli cette obligation contractuelle ;

Que la CNLC soutient qu’elle n’avait point l’intention de se soustraire à ses obligations de répondre aux réparations locatives  en tant que locataire;

Que pour preuve, à la suite de l’état des lieux contradictoire de sortie, elle a fait une proposition à DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ avec à l’appui un devis estimatif  de 4.000.000 mais malheureusement celui-ci a décliné cette proposition ;

Qu’ainsi ils n’ont pas pu alors s’entendre sur le coût des réparations ;

Qu’elle demande par conséquent au tribunal de fixer le montant des frais de remise en état de l’immeuble à la somme de **4.000.000 F CFA** ;

Attendu que d’une part s’il prévu dans les dispositions des articles 8 et 11 du contrat des parties et 114 de l’AUDCG que le preneur est tenu de l’entretien des locaux , des réparations d’entretien et qu’il répond des dégradation ou des pertes dues à un défaut d’entretien au cours du bail et il ressort également de l’accord des parties qu’en perspective de tout cela il a été convenu d’un état des lieux contradictoire à la rentrée et à la sortie ;

Que le procès-verbal de constant de Maitre de Maitre HAMANI ASSOUMANE, Huissier de Justice en date du 27 Juin 2015 intitulé ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE A LA SORTIE) ainsi que le devis annexé atteste valablement que l’état des lieux à la sortie a été fait et que les frais de réparation des dégradations ont été estimés à la somme de 4.000.000 francs ;

Qu’aux dires de la CNLC, DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ a refusé ce montant de 4.000.000 FCFA qu’elle a mis à sa disposition certes mais en contestant ledit montant, DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ, n’a fait aucune proposition et n’a fait commettre aucun devis contraire ;

Qu’il ne serait donc attendre onze mois après la fin normal de leur contrat et après l’état des lieux contradictoires du 27 juin 2015 pour présenter une situation et un état des lieux par exploit d’huissier en date du 17 Mai 2016 et prétendre à la continuité de leur contrat et soutenir une ruine des lieux libérés pour ainsi demander la remise en état de son immeuble et sans pour autant présenter le moindre devis ;

Qu’il ressort du procès-verbal de constant de Maitre HAMANI SOUMAILA, Huissier de justice que l’état des lieux a été fait de manière contradictoire en présence de GARBA ISSA représentant de DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ et AMINOU OUMAROU HIMA représentant la CNLC et en présence de HAMADOU IBRAHIM Electricien et BOUBACAR HADI Plombier contrairement au procès-verbal de constat sur lequel se base le demandeur;

Qu’il ya lieu de le débouter de cette demande et de lui allouer les 4.000.000 FCFA résultant du devis de l’état des lieux contradictoire du 27 juin 2015 :

**Sur la caution**

**Attendu que la Société CNLC demande** au tribunal, en application de l’article 41 de **l’ordonnance n°96-016 du 18 avril 1996, portant code des baux à loyers**la restitution de la caution, soit la somme de **3.200.000 F CFA**  correspondant à deux mois de loyers qu’elle aurait versé à DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ à la signature de leur contrat ;

Attendu que **l’article 41 de l’ordonnance** précitée dispose que : ***« Nonobstant toute convention contraire, le bailleur doit restituer au locataire le cas échéant, la garantie locative et les intérêts produits par celle-ci. Il doit le faire au plus tard dans les trois (3) mois suivant la libération du bien loué ;***

***Passé ce délai, le juge de paix ordonne la restitution au locataire de la garantie, quitte au bailleur à justifier son retard et les sommes réclamées… »*** ;

Attendu qu’en l’espèce, le contrat en cause est arrivé à terme depuis le 4 juillet 2015 ;

Que la CNNC a même libéré les lieux loués bien avant cette date ;

Attendu conformément à la demande de restitution de caution, si le contrat prévoyait le versement de mois de loyer à titre de caution, aucun document n’a été produit pour attester le versement de ladite caution au bailleur et ainsi permettre au tribunal de se prononcer sur cette demande;

Qu’alors la CNLC ne justifie pas sa demande de restitution de caution;

Qu’il y a donc lieu de la débouter de cette demande de restitution de caution;

**Sur la demande reconventionnelle de la CNLC NIGER SARL**

Attendu que la CNLC demande reconventionnellement au tribunal de condamner DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ à lui payer la somme de **10.000.000F CFA** à titre de réparation ;

Attendu que **l’article 15 de la loi N°2015-23 du 23 avril 2015** portant code de procédure civile qui dispose que : ***«  L’action malicieuse, vexatoire, dilatoire, ou qui n’est pas fondée sur des moyens sérieux, constitue une faute ouvrant droit à réparation. Il en est de même de la résistance abusive à une action bien fondée »*** ;

Attendu qu’il est constant que les parties ont volontairement décidé de renouveler leur contrat pour une période de six mois tout en introduisant une clause de plein droit ;

Qu’en application de leur propre loi le contrat a pris fin par l’arrivée du terme le 04 Juillet 2015 et qu’un état des lieux contradictoire de sortie a été fait avec une offre de prise en charge des travaux de réparation de l’immeuble outre que la CNLC ne doit aucun loyer  à DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ ;

Que c’est tout à fait normal que la CNLC soutient qu’outre le caractère malicieux et vexatoire, l’action de ce dernier n’est pas fondée sur des moyens sérieux ;

Qu’il appert que son attitude à l’égard de la CNLC est constitutive de faute ouvrant droit à réparation conformément à l’article 15 du code suscité ;

Attendu cependant que même si l’action en justice de DJIBO est injustifiée et est préjudiciable à la CNLC obligée de faire recours au service d’un huissier et d’un avocat pour se défendre, le montant qu’elle demande à titre de réparation est exorbitant ;

Qu’il ya lieu de le ramener à une juste proportion et ainsi condamner DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ à lui payer la somme de deux millions (2.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

**SUR LES DEPENS**

Attendu que les dépens sont supportés par la partie qui succombe au procès ;

Qu’en l’espèce DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ a succombé au procès ;

Qu’il ya lieu de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTFS**

Statuant publiquement contradictoirement à l’égard des parties en matière commerciale et premier et en dernier ressort ;

**En la forme :**

Reçoit DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ en son action comme étant régulière ;

**Au fond**

* Constate que le contrat de bail liant DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ et la Société CNLC a pris fin par l’arrivée de son terme le **04 juillet 2015** ;
* Constate qu’un état des lieux contradictoire a été dressé à la sortie de la CNLC ;
* Fixe les frais de la remise en état de l’immeuble à la somme de quatre millions (4.000.000) francs CFA ;
* Déboute par conséquent DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
* Déboute la Société CNLC NIGER SARL de sa demande de restitution de caution comme étant non justifiée ;
* Condamne par contre DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ lui payer reconventionnellement la somme de **2.000.000 F CFA** pour procédure malicieuse et vexatoire ;

- condamner DJIBO MAYAKI ABDOUL AZIZ aux dépens.

* Dit que les parties disposent d’un délai de deux (02) mois à compter du prononcé du présent jugement pour se pourvoir en cassation devant la Cour Commune de Justice et d’Arbitrage par dépôt de requête auprès du greffier en chef de la dite Cour ;

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