

JUGEMENT N° 143 du

08/09/2020

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

BAIL A USAGE

PROFESSIONNEL:

Affaire :

JABBI ABOUBACAR
(SCPA LAW CONSULT)

Contre

VIVANDA FOOD
(SCPA YANKORI)

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique de vacation du huit septembre deux mille vingt , tenue au palais dudit tribunal par **Monsieur Maman MamoudouKolo Boukar**, président, en présence des **Monsieur Sahabi Yagi** et **Madame Nana Aichatou Abdou Issoufou**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de **Maitre Coulibaly Mariatou**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Entre

Décision :

Reçoit Monsieur Jabbi ABOUBACAR en son action recevable en la forme;

Au fond, condamne VIVANDA FOOD à lui payer la somme de six millions cent mille (6.100.000) francs CFA représentant les six (06) mois de loyers échus;

Condamne en outre, VIVANDA FOOD à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs à titre de dommages et intérêts et deux cent mille (200.000) francs au titre des frais irrépétibles;

Rejette la demande de délai de grâce ainsi que l'offre de paiement proposée par VIVANDA FOOD ;

Dit que l'exécution provisoire est de droit;

Condamne VIVANDA FOOD aux dépens;

Monsieur JABBI ABOUBACAR, opérateur économique, demeurant à Niamey, quartier Plateau, né le 06 avril 1952 à Taibatou, Tel : 94 53 08 42, assisté de la SCPA LAW CONSULT, avocats associés, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demandeur

Et

La société VIVANDA FOOD S.A., ayant son siège social à Niamey, 247 Rue du Plateau, B.P : 724 Niamey-Niger, agissant par l'organe de son directeur général Monsieur MORAUX JEAN PIERRE, assisté de la SCPA YANKORI, avocats associés ;

Défenderesse

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte en date du 19 juin 2020 de Maître Cissé Amadou, huissier de justice à Niamey, Monsieur Jabbi Aboubacar a assigné la société VIVANDA FOOD S.A prise en la personne de son directeur général pour comparaître devant le tribunal de commerce de Niamey aux fins de :

- De recevoir son action régulière en la forme;
- Procéder à la tentative de conciliation;
- A défaut de conciliation, condamner VIVANDA FOOD S.A à lui payer les sommes de 5.000.000 FCFA représentant le montant de loyers échus et dus, 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts et 1.000.000 FCFA à titre de frais irrépétibles, soit *in globo* la somme de 8.000.000 FCFA;

Pour soutenir son action, Monsieur Jabbi Aboubacar expose qu'il a, par contrat en date du 31/07/2019, entré en vigueur le 1^{er}/08/2019, donné en bail à la société VIVANDA FOOD, pour des activités de restauration et de boucherie, une villa pour un loyer mensuel d'un million cent mille (1.100.000) francs payable le 1^{er} de chaque mois;

Il indique que du mois d'août à octobre 2019, VIVANDA FOOD s'est régulièrement acquittée de ses loyers par des paiements en espèces jusqu'au 10 octobre 2019 où elle a décidé par un système de facilité bancaire de verser sa recette en intégralité à la banque et de programmer le paiement du loyer le 03 de chaque mois; Depuis la mise en place de ce système, VIVANDA FOOD ne payait plus les loyers échus;

Il ajoute que nonobstant une reconnaissance de dette faite le 08 mai 2020 par son directeur, VIVANDA FOOD a refusé catégoriquement de payer lors de la sommation qui lui a été faite au motif qu'elle contestait le montant;

Il précise qu'à la date des présentes, VIVANDA FOOD a accumulé cinq mois d'arriérés, totalisant la créance de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA; Ainsi, éprouvant les plus vives craintes quant au recouvrement de sa créance, il a pratiqué des saisies conservatoires des créances et des biens meubles appartenant à VIVANDA FOOD;

Pour sa part, la société VIVANDA FOOD S.A demande au tribunal de constater qu'elle rencontre des difficultés qui ne lui permettent pas de payer la somme réclamée par le demandeur et sollicite un délai de grâce de quatre (04) mois sinon faire droit à sa proposition à savoir le paiement de 2.000.000 FCFA à la fin du mois d'octobre 2020 et le paiement de la somme de 500.000 FCFA en sus du loyer échu tous les mois jusqu'à extinction de la dette;

VIVANDA FOOD explique pour cela que deux événements ont impacté la bonne marche de ses affaires à savoir la crise sécuritaire et la crise sanitaire;

S'agissant de la première crise, elle explique que conformément aux prévisions contenues dans le plan d'affaire, les recettes réalisées étaient de 3.507.739 F CFA du 15 septembre au 30 septembre 2019, elles sont passées à 7.881.721 F CFA du 1^{er} au 31 octobre 2019 puis à 5.971.000 F CFA au 31 novembre 2019; Elle précise que les deux attaques d'INATES et de CHINAGODER intervenues respectivement le 12 décembre 2019 et 09 janvier 2020 ont eu pour conséquence la baisse de fréquentation au niveau du restaurant avec son corolaire la baisse de ses recettes suite aux instructions des différentes chancelleries à l'endroit de leurs ressortissants de limiter leur déplacement au strict nécessaire; L'attaque de Tilwa a fini par lui donner un coup de grâce parce que ses recettes ont pratiquement baissé passant à moins d'un tiers;

S'agissant de la crise sanitaire, VIVANDA FOOD indique que les mesures sanitaires et le confinement imposés l'ont conduits à ne plus pouvoir faire face à ses charges régaliennes à savoir le règlement des salaires du personnel, des factures d'eau et d'électricité;

Elle relève que c'est dans ces circonstances que deux créanciers à savoir la société HADDAD KHALIL et le bailleur Jabbi ABOUBACAR ont réclamé le paiement de leurs factures respectivement de 8.817.650 FCFA et 5.000.000 F CFA ;

VIVANDA FOOD explique que la pandémie du Covid 19 a plongé le monde dans une crise sans précédent entraînant la prise des mesures qui ont engendré d'importantes difficultés économiques aux entreprises qui se trouvent dans l'incapacité d'honorer leurs engagements à temps; Elle fait valoir que ce contexte constitue un cas de force majeure qui empêche une partie liée par un contrat d'exécuter ses obligations; que cette force majeure se caractérise d'abord par un événement indépendant de la volonté de celui qui doit exécuter le contrat ensuite, un événement raisonnablement imprévisible lors de la

conclusion du contrat et enfin, un événement dont les effets sont insurmontables de sorte que l'inexécution du contrat est devenue inévitable et pas seulement plus difficile;

VIVANDA FOOD explique que n'eut été la crise sécuritaire à laquelle s'est ajoutée la pandémie de la COVID-19, elle ne se serait pas trouvée dans une telle situation au point de ne pouvoir payer les salaires du personnel; Pour cela elle estime nécessaire de lui accorder un délai de grâce conformément aux dispositions des articles 39 de l'AUPSRVE et 1244 du code civil;

S'agissant de la demande de dommages et intérêts faites par Jabbi ABOUBACAR, sur la base des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 391 du code de procédure civile, VIVANDA FOOD fait remarquer que la condamner au paiement des dommages et intérêts reviendrait à lui «maintenir la tête sous l'eau»; qu'ainsi elle demande au tribunal d'y remédier conformément aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article ;

En réplique, Monsieur Jabbi ABOUBACAR réfute les arguments de VIVANDA FOOD pour obtenir un délai de grâce; Il soutient que cette dernière n'apporte aucune pièce qui justifie la situation morose de ses affaires, que les événements invoqués notamment les attaques terroristes sont postérieures à la créance de la société HADDAD KHALIL; que s'agissant de sa créance, il fait remarquer que VIVANDA FOOD a arrêté de payer longtemps avant l'avènement de la pandémie du Covid-19 mais aussi que l'avènement de cette pandémie n'a pas empêché au gens de se restaurer;

Monsieur Jabbi ABOUBACAR indique par ailleurs qu'il est lui même malade et alité depuis plus d'une année; qu'il n'a plus que cet immeuble donné en bail à VIVANDA FOOD comme source de revenu pour faire face aux besoins de sa famille et pour sa santé; Il explique que depuis plusieurs mois, il devait se faire opérer, mais faute de moyens il risque l'amputation de sa jambe;

Monsieur Jabbi ABOUBACAR conclut en précisant que depuis l'assignation du 19 juin 2020, le montant des loyers impayés est passé à la somme de six millions cent mille (6.100.000) francs CFA;

Les deux parties versent diverses pièces au dossier au soutien de leurs prétentions.

DISCUSSION :

En la forme:

Les deux parties ont été conclu et représentées à l'audience par leurs deux avocats respectifs, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire;

Par ailleurs l'action de Monsieur Jabbi ABOUBACAR a été faite conformément à la loi, il y a lieu de la déclarer recevable.

Au fond :

Sur les demandes en paiement:

1. Sur les impayés des loyers échus :

Monsieur Jabbi ABOUBACAR sollicite la condamnation de VIVANDA FOOD à lui payer la somme de six millions cent mille (6.100.000) francs CFA correspondant à ses six (06) mois de loyers échus;

VIVANDA FOOD ne conteste pas les impayés de loyers dus au demandeur mais demande à ce que son paiement soit différé de quatre mois ou encore lui permettre de payer selon les modalités suivantes: le paiement de 2.000.000 FCFA à la fin du mois d'octobre 2020 et le paiement de la somme de 500.000 FCFA en sus du loyer échu tous les mois jusqu'à extinction de la dette;

Il ressort des pièces du dossier qu'un contrat de bail professionnel a été conclu entre les deux parties pour un loyer mensuel d'un million cent mille (1.100.000) francs CFA ;

Aux termes de l'article 112 de l'AUDCG : « ***En contrepartie des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté*** » ;

En l'espèce, les deux parties ont convenu que le paiement du loyer se fera par VIVANDA FOOD le 1^{er} de chaque mois ; Or depuis six mois, VIVANDA FOOD ne s'acquitte plus de son obligation envers le bailleur Monsieur Jabbi ABOUBACAR ; Ainsi conformément aux prescriptions du texte susvisé, il y a lieu de le condamner au paiement de la somme réclamée soit six millions cent mille (6.100.000) francs CFA correspondant aux six mois de loyers échus non payés.

2. Sur les dommages et intérêts et les frais irrépétibles :

Monsieur Jabbi ABOUBACAR sollicite également du tribunal la condamnation de VIVANDA FOOD à payer des dommages et intérêts d'un montant de deux millions de francs CFA ainsi que des frais irrépétibles d'un montant d'un million de francs de CFA conformément aux prescriptions de l'article 392 du code de procédure civile ;

L'article 1147 du code civil dispose que : **« 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 ressort du dossier que VIVANDA FOOD a arrêté d'honorer ses engagements en ne payant pas les loyers échus à Monsieur Jabbi Aboubacar sans justifier une cause étrangère jusqu'à ce qu'elle soit assignée devant le tribunal ;

VIVANDA FOOD a ainsi manqué à son obligation contractuelle ; Dès lors la demande de dommages et intérêts de Monsieur Jabbi Aboubacar est fondée ; Cependant le montant paraît exagérée, il y a lieu de le ramener à des proportions raisonnables en lui allouant la somme de cinq cent mille (500.000) francs à titre de dommages et intérêts ;

Par ailleurs l'article 392 du code de procédure civile dispose que : **« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.**

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamné. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

Pour défendre ses droits dans cette procédure, Monsieur Jabbi Aboubacar a eu recours aux services d'un avocat et d'un huissier de justice, les frais qu'il a ainsi exposés s'analysent en frais irrépétibles ; Sa demande est dès lors justifiée dans son principe ; Cependant relativement à son montant, en prenant en compte la situation économique de VIVANDA FOOD, la demande est exagérée ; Il y a lieu de lui allouer la somme raisonnable de deux cent mille (200.000) francs au titre des frais irrépétibles.

3. Sur la demande de délai de grâce :

VIVANDA FOOD sollicite un délai de grâce de quatre (04) mois pour payer sa dette sinon faire droit à sa proposition à savoir le paiement de 2.000.000 FCFA à la fin du mois d'octobre 2020 et le paiement de la somme de 500.000 FCFA en sus du loyer échu tous les mois jusqu'à extinction de la dette ;

Monsieur Jabbi Aboubacar s'oppose à cette demande en expliquant d'une part que VIVANDA FOOD n'a pas apporté des éléments de preuve de sa situation financière difficile et d'autre part en précisant qu'il est lui-même dans les besoins parce que c'est avec les loyers de son immeuble donné en bail qu'il prend en charge les besoins de sa famille mais aussi pour se soigner ;

Aux termes de l'article 39 de l'AUPSR/VE : « **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 à garantir le paiement de la dette » ;

Selon la jurisprudence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, si le juge peut accorder un délai de grâce au débiteur, celui-ci est soumis à certaines dont la situation difficile de la trésorerie du débiteur et sa bonne foi ;

En l'espèce VIVANDA FOOD produit comme preuve de sa situation difficile, des plans prévisionnels qui font état de la baisse de ses recettes due d'une part aux attaques terroristes perpétrées respectivement le 12 décembre 2019 et 09 janvier 2020 qui ont comme conséquence la baisse de la fréquentation du restaurant par les expatriés et d'autre part la crise sanitaire de la COVID 19 qui a nécessité la prise des mesures par les autorités publiques dont le confinement ;

Il convient de relever que les arguments déployés notamment les attaques terroristes et la crise sanitaire du COVID 19 sont des éléments exogènes qui peuvent effectivement affecter la bonne marche économique des entreprises notamment celles opérant dans la restauration ; Cependant pour obtenir un délai de grâce conformément à l'article 39 précité, il faut en outre justifier cela par des éléments concrets de leur impact sur la bonne marche

de ces entreprises en apportant des documents pertinents de la situation difficile de trésorerie notamment des pièces comptables ;

Les plans prévisionnels qui sont des documents établis par VIVANDA FOOD pour expliquer la baisse de ses recettes ne suffisent pas pour faire la preuve de la situation difficile de sa trésorerie ;

Monsieur JabbiAboubacar a pour sa part produit des documents justifiant de sa maladie et de la nécessité pour lui de subir une intervention chirurgicale ;

Ainsi, au regard de ce qui précède, il convient de conclure que VIVANDA FOOD n'apporte aucun document pertinent de la situation difficile de sa trésorerie afin de bénéficier d'un délai de grâce de quatre mois ou encore pour obtenir un échelonnement du paiement de sa créance ; Sa demande sera par conséquent rejetée.

4. Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs FCFA ;

En l'espèce, le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) francs CFA, il y a lieu de dire par conséquent que l'exécution provisoire est de droit.

5. Sur les dépens :

VIVANDA FOOD a succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

- Reçoit Monsieur Jabbi ABOUBACR en son action recevable en la forme;
- Au fond, condamne VIVANDA FOOD à lui payer la somme de six millions cent mille (6.100.000) francs CFA représentant les six (06) mois de loyers échus;
- Condamne en outre, VIVANDA FOOD à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs à titre de dommages et intérêts et deux cent mille (200.000) francs au titre des frais irrépétibles;

- Rejette la demande de délai de grâce ainsi que l'offre de paiement proposée par VIVANDA FOOD ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit;
- Condamne VIVANDA FOOD aux dépens;

Avis du droit de pourvoi: 02 mois devant la CCJA à compter du prononcé par dépôt d'acte auprès du greffier en chef du tribunal de commerce de Niamey.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

Suivent les signatures

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 28 Septembre 2020

LE GREFFIER EN CHEF