

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

CONTRADICTOIRE

JUGEMENT
N°143

DU 12/10/21

DAME IDI
AMADOU
AICHATOU DILLE

C/

SOCIETE BGP
NIGER SARL

Le Tribunal de Commerce de Niamey, en son audience publique ordinaire du douze octobre deux mille vingt un, statuant en matière commerciale, tenue par M.IBRO ZABAYE, Juge au Tribunal de la Deuxième ,Deuxième Composition, Président, en présence de MM.OUMAROU GARBA et GERARD DELANNE, tous deux Juges Consulaires avec voix délibérative, en présence de Madame MOUSTAPHA AMINA, greffière ;a rendu la décision dont la teneur suit :

Entre :

Madame IDI Amadou née Aichatou DILLE, demeurant à Niamey, Née le 15 Janvier 1969 à Birnin N'Konni, titulaire de la carte d'identité Nationale N°06/0064225, BP : 11960 Niamey-NIGER de Nationalité Nigérienne, assistée de la **SCPA LBTI AND PARTNERS** Société Civile Professionnelle d'Avocats, avocats associés, Avenue du Diamangou, Rue PL 34, Tél : 227 20 73 32 70, BP : 343 Niamey, élisant domicile en ladite Société pour les présentes et ses suites ;

DEMANDERESSE d'une part ;

Et

BGP NIGER SARLU, Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est à Niamey, Rue AM8, Zone des Ambassades quartier Koira Kano, BP 11 633 représentée par son Gérant Monsieur LIU MINGZHONG, ayant pour Conseil Maître Bachir MAÏNASSARA MAÏDAGI ;

DEFENDERESSE d'autre part ;

Attendu que suivant exploit d'huissier en date du 21 janvier 2021, madame Idi Amadou née Aichatou Dillé a assigné la société BGP Niger Sarl devant le Tribunal de céans pour :

- ❖ Recevoir Madame IDI Amadou née Aichatou DILLE en sa demande régulière en la forme ;
- ❖ Constater que BGP NIGER n'a pas procédé à une remise en état des lieux avant la remise effective des clefs ;
- ❖ Constater les destructions et dégradations des lieux opérées par BGP
- ❖ Constater que le locataire a modifié substantiellement les lieux loués (sans accord préalable du bailleur) ;
- ❖ Dire et juger que le locataire est responsable du préjudice causé à Madame IDI Amadou en application de l'article 1382 du code civil ;
- ❖ Condamner La Société BGP SARL à payer à Dame DILLE cinquante-sept millions cent treize mille huit cent trente-six FCFA (57.113.836 FCFA) correspondant au devis estimatif (à dire d'expert) pour la remise en état de la maison ;
- ❖ Condamner la Société BGP SARL aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCPA LBTI AND PARTNERS ;
- ❖ Ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement ;

Attendu que Madame IDI AMADOU née Aichatou DILLE expose

à l'appui de ses demandes qu'elle a donné en bail à la société CNPC une maison à étage de 5 chambres, édifiée sur une parcelle F de l'îlot 2879, sise zone des Ambassades Quartier Kaira Kano, objet du titre foncier N° 13987 du Niger ;

Qu'après un certain temps passé dans la maison, la société chinoise BGP NIGER SARL s'est substituée à la société CNPC pour occuper la maison et continuer à payer les loyers dans les mêmes conditions ;

Attendu que la relation entre le bailleur et la société BGP NIGER SARL a finalement été formalisée par un contrat de bail signé pour la période du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2020 ;

Attendu que la société BGP s'était engagée à remettre la maison en état avant la date d'expiration du contrat (le 31 décembre 2020) ;

Que surabondamment il a été expressément stipulé à l'article 8 du contrat de bail, que le locataire est tenu de rendre la maison à son propriétaire dans l'état où elle se trouvait au moment de l'entrée en jouissance ;

Que contre toute attente ; au moment de la remise des clefs intervenue le 30 décembre 2020, le bailleur a découvert avec stupéfaction que la BGP NIGER SARL ne s'est pas acquittée de ses obligations relatives à la réparation de biens et autres ouvrages fortement dégradés au sein de la maison ;

Que de ce fait, la maison est actuellement méconnaissable et dans un état désastreux ;

Que par la faute de la BGP NIGER SARL, la maison a actuellement l'allure d'une habitation abandonnée ou sinistrée et ce, comme si un « tsunami » était passé par là ;

Qu'à la fin du contrat de bail, il a été contradictoirement établi que la maison n'a pas été remise en état alors même qu'il ressort du contrat de bail, que le locataire s'était engagé à remettre la maison en état avant la remise effective des clés ;

Attendu la BGP NIGER SARL a incontestablement violé l'article 8 du contrat de bail en date du 05 novembre 2018 qui stipule que : « *le locataire doit user paisiblement des lieux loués en bon*

père de famille suivant la destination qui leur à été donnée par le présent contrat ;

Que le locataire est tenu de répondre des dégradations et pertes qui surviendront pendant la durée du contrat de bail dans les lieux loués dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par le Bailleur ou par sa force majeure ;

Qu'à son départ, il doit laisser les lieux loués entièrement vides, en l'état où ils se trouvent au moment de la signature du contrat et restituer les clés au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat, soit le jour du déménagement, si celui-ci le précédait contre accusé de réception » ;

Que la BGP NIGER SARL n'a pas respecté ses obligations (engagement) d'entretenir les lieux tel que stipulé dans le contrat ;

Que les lustres et les appliques de la maison ont disparu ; Que les plafonds sont pour la plupart troués et fortement endommagés ; Que le système de nettoyage de l'eau de la piscine n'est plus fonctionnel ; qu'il est devenu le réceptacle des eaux usées de la maison ;

Que tous les appareils de la maison ont été sérieusement endommagés ; Que les splits ont été violemment arrachés laissant place à des trous béants dans les murs ;

Que la BGP NIGER SARL a hébergé plus de 70 personnes dans une maison qui est sensée accueillir 6 à 8 personnes dans les conditions normales de pression et de température ;

Que la maison qui est censée accueillir au maximum une douzaine de personne s'est retrouvée avec une colonie chinoise d'environ 70 personnes qui vivaient tous à l'intérieur, Et ils y assouvissaient leur besoins fondamentaux, vitaux etc. ;

Que c'est la raison pour laquelle les toilettes sont non fonctionnelles dans un état horrible et catastrophique ;

Que comme si cela ne suffisait pas, les chinois ont choisi de produire tous les aliments dont ils ont besoins sur place (transformations de la piscine et de la terrasse en potager et autre lieu de pisciculture)

Que toute la maison sent le moisi et le renfermé en raison de l'absence d'entretien et du nombre important des squatteurs qui y vivaient ;

Que contre toute attente, la somptueuse buanderie externe de la maison a été transformé en un réceptacle d'un groupe électrogène artisanal qui empeste et déverse de manière continue le gasoil, touchant et polluant de facto l'environnement de la maison ;

Que le jardin et tous les arbres de la maison ont été détruits au profit de la culture du moringa et des plantes chinoises ;

Que le défaut d'entretien et le grand nombre de personnes vivant dans la maison ont favorisé la dégradation des lieux ainsi que l'apparition et l'installation des termites et autres familles de rongeurs ;

Que la présence des toiles d'araignée et des termites dans plusieurs coins et recoins de la maison est la preuve irréfutable du défaut d'entretien;

Que malgré les promesses répétées de la société BGP NIGER SARL, aucun effort d'entretien n'a été fourni par la BGP et les personnes présentes de son chef ; et comme si cela ne suffisait pas, tous les murs de la maison ont été transformés en tableau pour la répétition et l'apprentissage de la langue française et autres ;

Qu'au moment de la remise des clefs la maison se trouvait dans un état catastrophique ;

Attendu qu'en droit, l'abus de jouissance existe lorsque la chose louée subit des détériorations, non par l'usage normal qu'elle comporte en vertu du bail, mais par le fait volontaire du preneur, indépendamment de l'intention ayant déterminé celui-ci ;

Qu'en l'espèce, il apparait clairement que le locataire a abusé de son droit de jouissance de l'immeuble en dégradant celui-ci ;

Que toutes les démarches amiables entreprises par Dame Aichatou Dillé, en vue d'obtenir la remise en état de la maison ont échouées ;

Que la BGP NIGER SARL refuse de manière vexatoire de faire sa partition en prenant en charge les frais de remise en état de

la maison ;

Que les travaux à effectuer pour remettre la maison en état ont été évalué à dire d'expert à la somme globale et forfaitaire de 57.113.836 FCFA ;

Attendu que pour sa part, la défenderesse soutient que suivant contrat en date du 05 mai 2018, elle prenait en bail à usage mixte, pour une durée de deux (02) ans à compter du 31 décembre 2018, un immeuble appartenant à Dame Idi Amadou Aïchatou DILLE ;

Qu'il était convenu à l'article 8 de leur contrat qu'à la fin du bail, la requérante devait effectuer les travaux de remise en état de l'immeuble loué, avant la remise des clefs au bailleur ;

Que l'article 17, alinéa dernier, du même contrat, précise que le locataire devra également déposer à ses frais tous coffrages et décoration, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait demandé par le bailleur ;

Une caution de garantie de la réalisation des travaux ci-dessus, pour la somme de 5.000.000 F CFA, a été payée entre les mains de la bailleuse, conformément à l'article 4 de leur contrat ;

Mais avant même le terme de ce contrat, Dame Idi Amadou Aïchatou DILLE adressait à la requérante une Facture n°1 du 03 novembre 2020, d'un montant total de 41.036.936 F CFA et un devis quantitatif et estimatif du même montant, pour qu'elle procède elle-même aux travaux de remise en état de l'immeuble à la fin du bail ;

Que par la suite, elle lui transmettait à un second devis estimatif dans lequel elle réévaluait le coût des mêmes travaux à la somme de 57.113.836 F CFA ;

Que le montant réclamé n'ayant aucune base légale, puisque c'est BGP NIGER SARL qui devait réaliser lesdits travaux, celle-ci refusa de le payer à la bailleuse et confia les travaux de remise en état aux Ets KAKARA, suivant contrat de prestation de service et lettre de mission en date du 08 décembre 2020 ;

Qu'en exécution de sa mission, le promoteur des Etablissements

KAKARA avait sollicité et obtenu un devis estimatif des travaux à effectuer auprès d'un Expert Architecte mais, curieusement, que dame Idi Amadou Aïchatou DILLE qui a continué à réclamer le paiement du montant de son devis de complaisance, a refusé de répondre à toutes ses invitations aux fins de procéder aux travaux de manière contradictoire ;

Qu'après avoir pris possession de ses clefs le 30 décembre 2020, la bailleuse délaissait à la concluante une sommation de lui payer la somme de 57.113.836 F CFA, par exploit en date du 07 janvier 2021, puis lui donnait assignation à comparaître par devant le tribunal de céans, par un autre exploit en date du 21 janvier 2021, à l'effet de :

- Constaté que BGP NIGER n'a pas procédé à une remise en état des lieux avant la remise des clefs ;
- Constaté les destructions et dégradations des lieux loués ;
- Constaté que le locataire a modifié substantiellement les lieux loués sans son accord préalable ;
- Dire et juger que BGP est responsable des préjudices à elle causés ;
- Condamner BGP à lui payer la somme de 57.113.863 F CFA correspondant au devis estimatif pour la remise en état ;

Que le 16 février 2021, Dame Idi Amadou A. DILLE pratiquait une saisie conservatoire sur les avoirs de la concluante logés à BIA Niger SA, pour avoir garantie du paiement du montant ci-dessus, majorée des frais de recouvrement et d'actes ;

Qu'à l'audience de conciliation du 02 février 2021, BGP NIGER SARL a réitéré sa disponibilité à effectuer les travaux de remise en état qui lui incombent et, la demanderesse ayant maintenu sa réclamation tendant au paiement de la somme de 57.113.863 F CFA, le tribunal a constaté l'échec de la conciliation, puis un calendrier d'instruction de la cause a été établi par le juge de la mise en état ;

Qu'il sera démontré au principal que la créance de 57.113.863 F CFA dont le paiement est demandé à la concluante est inexistante et subsidiairement, quand bien même le tribunal retiendrait le principe de la créance, le montant réclamé est exagéré ;

Attendu que la défenderesse soutient que la créance est inexistante ;

Attendu BGP Niger SARL poursuit en soutenant que se fondant sur leur contrat de bail en date du 05 mai 2018, Dame Idi Amadou Aïchatou DILLE demande au tribunal de condamner la concluante à lui payer la somme de 57.113.863 F CFA qui correspondrait selon elle au devis estimatif et quantitatif des travaux de remise en état de son immeuble donné en bail ;

Qu'elle prétend que toutes les démarches amiables qu'elle aurait entreprises en vue d'obtenir la remise en état de son immeuble par la concluante auraient échoué ;

Que c'est selon elle pour vaincre la résistance de BGP NIGER SARL à exécuter son obligation contractuelle qu'elle a dû introduire la présente action ;

Attendu, comme l'a si bien relevé la demanderesse, que les travaux de remise en état de l'immeuble objet de leur bail sont à la charge de BGP NIGER SARL, au regard de l'article 8 de leur contrat ;

Que selon BGP Niger sarl, contrairement aux allégations de la demanderesse, BGP NIGER SARL n'a pas effectué lesdits travaux en raison de l'attitude et des agissements de la demanderesse elle-même ;

Qu'en effet, la concluante a toujours offert et continue d'offrir de les réaliser, mais se heurte malheureusement à l'opposition injustifiée de la bailleuse qui lui réclame l'argent des travaux à effectuer;

Que pour preuve, Dame Idi n'a pas attendu la fin de leur contrat qui n'intervenait que le 31 décembre 2020, pour lui adresser une Facture n°1 d'un montant total de 41.036.936 F CFA,

accompagnée d'un devis quantitatif et estimatif du même montant, qui correspondrait selon elle à la valeur des travaux à réaliser, et ce dès le 03 novembre 2020 ;

Qu'elle a par la suite présenté un second devis daté du même jour que le premier et pour les mêmes travaux, mais dont le montant est passé de 41.036.936 F CFA à la somme de 57.113.863 F CFA ;

Attendu qu'il est constant que pour exécuter son obligation à l'égard de la bailleuse, BGP NIGER SARL avait, par contrat en date du 08 décembre 2020 dont copie est jointe aux présentes, confié les travaux de remise en état de l'immeuble loué à son fournisseur habituel, les Etablissements Kakara ;

Que répondant à une sommation interpellative en date du 25 février 2021, le sieur Issifi Mounkaïla, promoteur des Ets Kakara, confirme expressément que BGP NIGER SARL lui a bel et bien confié les travaux en cause depuis novembre 2020 et précise que la lettre de mission et le contrat signé à cet effet, lui ont été remis le 08 décembre 2020, donc avant le terme du contrat de bail ;

Qu'il ajoute également qu'il a convié Dame Idi Amadou à venir arrêter contradictoirement les travaux à effectuer courant décembre 2020, et que cette dernière qui prétextait de son absence pour cause d'élections ne s'est ni présentée, ni faite représentée par son mari ainsi qu'elle l'avait promis ;

Que le tribunal constatera de ce qui précède que BGP NIGER SARL n'a jamais refusé d'exécuter son obligation prévue dans le contrat de bail, de remise en état de l'immeuble loué ;

Que BGP NIGER SARL n'ayant jamais refusé d'exécuter son obligation, c'est donc à tort et sans aucun fondement que Dame Idi Amadou Aïchatou DILLE demande sa condamnation au paiement de somme d'argent afin qu'elle y procède elle-même ;

Qu'aux termes de l'article 1134 du code civil les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les faites ;

Qu'elle sera en conséquence déboutée de sa demande de condamnation de la somme de 57.113.863 F CFA ;

Attendu qu'il n'est pas contesté par Dame Idi Amadou Aïchatou

DILLE qu'aux termes de l'article 8 de leur contrat, il appartient à BGP NIGER SARL d'effectuer les travaux de remise en état de l'immeuble loué ;

Que BGP NIGER SARL qui a pris toutes les dispositions pour réaliser lesdits travaux s'est heurtée et continue à se heurter au refus de la bailleuse de la laisser y procéder ;

Que BGP NIGER SARL sollicite en conséquence qu'il plaise au tribunal d'ordonner à Dame Idi Amadou Aïchatou Dillé de lui donner accès à l'immeuble loué aux fins d'effectuer les travaux de remise en état qui lui incombent ;

Attendu que subsidiairement et seulement au cas où le tribunal débouterait BGP NIGER SARL de sa demande d'accès à l'immeuble loué pour procéder aux travaux de remises en état, il relèvera toute fois que le devis de 57.113.863 F CFA dont le paiement lui est réclamé est exagéré, tant dans la nature des travaux à réaliser que dans leur coût ;

Qu'en effet, la demanderesse elle-même les avait évalué à 41.036.936 F CFA avant de les réévaluer à la somme de 57.113.863 F CFA ;

Qu'un autre expert sollicité par les Ets KAKARA les a évalué au montant hors taxe de 25.679.600 F CFA ;

Qu'en raison des divergences entre, d'une part, les deux (02) devis réalisés par Dame Idi Amadou A. DILLE et, d'autre part, entre ces derniers et celui réalisé par les Ets KAKARA mandatés par BGP NIGER SARL, il plaira au tribunal, par décision avant dire droit, d'ordonner une expertise à l'effet de :

- Déterminer la nature des travaux de remise en état à la charge du preneur conformément à la loi et aux usages ;
- Déterminer les coûts desdits travaux ;

Attendu que dans ses conclusions en réplique, dame Idi Amadou Aïchatou Dillé a précisé qu'elle a d'abord donné à bail à la société CNPC une somptueuse villa à étage de 5 chambres située dans la zone des ambassades avec toutes les commodités requises ;

Qu'après plusieurs années passées dans la maison la société

CNPC est devenue BGP NIGER SARL ;

Que finalement par contrat en date du 11 mai 2018, les parties formalisèrent leurs relations par la signature d'un nouveau contrat de bail pour la période du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2020 ;

La société BGP NIGER SARL utilisa les lieux loués à des fins professionnelles et d'habitation (usage mixe) ;

Dans la villa de 5 chambres la BGP NIGER SARL a logé tout son personnel et leurs familles. Et comme si cela ne suffisait les « chinois » ont fait venir dans la maison plus de 70 ouvriers qui semble – t-ils sont tous des prisonniers venus de la chine pour purger une peine de prison commuée en travaux d'intérêt général ;

Parfois sans autorisation préalable, le locataire transforma et modifia substantiellement plusieurs endroits de la maison, endommageant ainsi plusieurs ouvrages de fortune ;

Après avoir radicalement et substantiellement modifié la somptueuse villa la BGP NIGER SARL a suivant courrier en date du 11/09/2019 tenté de rompre le contrat un an avant la date d'expiration prévue pour le 31/12/2020 ;

Dame Aichatou Dillé a énergiquement protesté contre cet état de fait en exigeant :

- La remise en état de la maison
- Le reste des loyers à courir jusqu'à la date d'expiration du contrat

Pour ne pas faire face à ses obligations contractuelles, par courrier en date du 16 octobre 2019 la BGP NIGER SARL renonça à son projet de quitter brusquement la maison (sans remise en état et sans dédommagement) ;

Suite à cela BGP s'engagea à remettre la maison en état et à libérer les lieux au plus tard le 31 décembre 2020 date d'expiration du nouveau contrat de bail ;

Pour éviter toute surprise et tester la bonne foi des « chinois » Dame Dillé leur a même proposé de trouver un entrepreneur à même d'effectuer les travaux ;

Contre toute attente, à la date du 31 décembre 2020, et nonobstant les termes du contrat qui lui font obligation de remettre en état la maison avant de libérer les lieux, BGP NIGER a remis les clefs de la maison au bailleur sans avoir effectué la moindre réparation lui causant ainsi un préjudice incommensurable. (Voir procès-verbal de constat en date du 31/12/2020) ;

Après la libération des lieux par la colonie chinoise, les travaux de remise en état de la maison de haut standing ont été évalués par un expert de référence à Niamey à la somme de 57 113 836 FCFA ;

Une sommation de payer ladite somme a été adressée à BGP NIGER suivant exploit d'huissier en date du 7 janvier 2021 ;

A titre de réponse dans la sommation de payer BGP NIGER estima seulement que le montant de l'expertise était très élevé ; Face à l'inertie de BGP et vu le retard injustifié dans le processus de remise en état de la maison qui devait intervenir avant la remise des clefs Dame Aichatou Dillé fut contrainte d'assigner la société BGP NIGER SARL par devant le Tribunal de commerce de Niamey ;

En réponse à l'assignation en date du 21/01/2021, BGP NIGER SARL a eu l'ingénieuse idée de produire un devis établi par un architecte qui n'a jamais visité la maison et qui évalue à distance les travaux à effectuer un maximum 30 558 724 FCFA ;

La tentative de conciliation par-devant le tribunal de commerce de Niamey échoua car :

- Le montant de 30 558 724 FCFA proposé par BGP NIGER SARL est sous-évalué et ne prend pas en compte l'intégralité du préjudice subi par le bailleur ;
- Notamment l'ensemble du préjudice résultant de la destruction et de la disparition de plusieurs objets et l'indisponibilité de la maison jusqu'à la date de remise en état effective ;

C'est pourquoi le bailleur demande au tribunal de commerce de condamner le locataire à lui verser à titre de réparation les sommes ci-après :

- 57 113 836 FCFA au titre des travaux de remise en état effective de la maison ;
- 50 000 000 FCFA à titre de dommage et intérêts ;

Attendu la BGP NIGER SARL a violé l'article 8 du contrat de bail en date du 05 novembre 2018 qui stipule que :

« le locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer au terme convenu ;
- User paisiblement des lieux loués en bon père de famille suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat ;
- Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par le Bailleur ou par force majeure.
- A son départ, il doit laisser les lieux loués entièrement vides, en l'état où ils se trouvent au moment de la signature du contrat et restituer les clés au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat, soit le jour du déménagement, si celui-ci le précédait contre accusé de réception » ;

Attendu qu'à l'expiration du contrat de bail BGP NIGER SARL a quitté la maison sans procédé à une quelconque remise en état ;

Qu'en violation du texte susvisé BGP NIGER SARL n'a pas user des lieux loués en bon père de famille c'est-à-dire suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat ;

Qu'en agissant comme elle a fait, la société BGP NIGER SARL a indubitablement violé les dispositions de l'article 8 du contrat de bail ;

En violation des termes du contrat de bail qui est la loi des

parties, le locataire a profondément modifié la destination des lieux ;

Plusieurs espaces de la maison ont été transformés en zone de culture ou pisciculture ;

Pire même la grande terrasse de la maison a été transformée en potager ; Les habitants de la maison semble produire sur place tous les légumes et autres plantes dont ils ont besoins ;

Il y a de grands trous béants dans les murs et les plafonds. Les toilettes et les fosses septiques sont hors d'usage ;

Les arbres, le jardin de la maison et certains ouvrages tels que la buanderie, les lustres et appliques qui ont une valeur sentimentale ont totalement disparu ;

Pour les besoins de l'installation d'une gigantesque antenne du béton a été coulé sur plusieurs mètres dans la cour de la maison ;

La piscine et son moteur ne sont plus fonctionnels pour avoir été utilisées à des fins autres que pour lesquelles elles étaient destinées ;

C'est à croire que même pour communiquer entre eux les habitants de la maison préfèrent creuser des trous à travers les murs des chambres ;

Attendu que le locataire avait l'obligation d'utiliser les lieux conformément à leur destination ;

Que BGP NIGER SARL avait aussi l'obligation d'entretenir les lieux et ce de manière à les restituer en bon état à l'issue du bail ;

Que plusieurs ouvrages ont été détruits ou totalement transformés pour un usage différent de celui pour lequel il était destiné ;

Que contre toute attente dans une villa de 5 chambres les chinois ont hébergé une colonie de plus de 70 personnes, justifiant ainsi la dégradation accélérée de l'immeuble loué ;

Qu'à ce jour la maison est impropre à l'habitation ;

Qu'il apparait clairement que le locataire a abusé de son droit de jouissance de l'immeuble en dégradant celui-ci ;

Que les dégradations constatées par voie d'huissier et à l'issue d'une expertise témoigne à suffisance du préjudice subi par le bailleur ;

C'est pourquoi le Tribunal de céans condamnera BGP NIGER à réparer l'ensemble du préjudice subi par DAME DILLE AICHATOU ;

Attendu dame Idi Amadou Aichatou Dillé fait remarquer qu'après avoir été assigné à comparaître par devant le Tribunal de commerce de Niamey, BGP a offert à Dame Dillé de payer toute cause de préjudice confondu la somme de 30 558 724 FCFA ;

Dame Dillé a jugé ce montant dérisoire et insuffisamment pour totalement remettre en état la maison situé dans la zone des ambassades ;

En effet il n'est pas contesté que toute la maison a été substantiellement transformée et modifiée par BGP NIGER SARL ;

Que dans le processus de remise en état de la maison le locataire est également tenu en application des dispositions du contrat de restituer tous les objets qui ont disparus (par exemple les lustres les appliques etc) ;

Que le preneur est aussi tenu de réparer ou offrir une compensation pour les objets à moteurs qui ne sont plus fonctionnels ;

Que BGP doit aussi offrir une compensation pour la disparition des grands arbres de la maison qui avaient pour le bailleur une valeur inestimable voire sentimentale ;

Que sans autorisation préalable la buanderie externe et la salle à manger ont totalement été dénaturée ;

Que tout le préjudice résultant de l'indisponibilité de la maison jusqu'à la date effective de remise en état doit être réparé ou mis à la charge de la société BGP NIGER SARL,

Que les villas situées dans la zone des ambassades et qui sont souvent louées à des coopérants étrangers doivent

nécessairement remplir certaines conditions de confort ;

Que l'utilisation de produits bon marché et acheté n'importe où n'est pas de nature à permettre une remise en état efficiente la villa totalement abimée et dévastée par BGP SARL ;

Que la villa est actuellement insusceptible d'accueillir un locataire aggravant le préjudice subi par dame Dillé ;

Que l'absence de locataire dans la maison est constitutif d'un manque à gagner permanent pour le bailleur ;

Que donc le préjudice subi par DAME DILLE a été insuffisamment évalué par BGP NIGER SARL

Que les dégâts causés par BGP NIGER SARL ont été constaté à la diligence d'un huissier de justice ;

Et les dégâts ont été évalué à dire d'expert à la somme de 57 113 836 FCFA ;

Il est important de noter que BGP n'a jamais eu l'intention de remettre en état la maison ;

Le Tribunal constatera que par courrier en date du 11/09/2019 BGP NIGER SARL avait malicieusement voulu rompre le contrat de bail avant sa date d'expiration et ainsi se soustraire à ses obligations contractuelles ;

Mais dès lors que la société BGP a senti que le locataire allait exiger outre la remise en état de la maison, le reste des mois à courir, jusqu'à expiration du contrat de bail, elle s'est aussitôt ravisée ;

C'est donc pour se soustraire à ses obligations que BGP avait voulu quitter la maison avant la date d'expiration du contrat ainsi que l'atteste le courrier en date du 16 octobre 2019 ;

Que toutes les démarches amiables entreprises par Dame Aichatou Dillé, en vue d'obtenir la remise en état de la maison ont échouées ;

Que la BGP NIGER SARL refuse de manière vexatoire de faire sa partition en prenant en charge les frais de remise en état de la maison ;

Que les travaux à effectuer pour remettre la maison en état ont été évalué à dire d'expert à la somme de 57.113.836 FCFA ;

C'est pourquoi BGP sera condamné à payer ledit montant sans

préjudice du paiement des dommages intérêts ;

Attendu que la défenderesse a réagit après le dépôt du rapport d'expertise ;

Qu'elle soutient que du montant de 38.267.366 FCFA déterminé par l'Expert judiciaire, BGP-Niger SARL demande au tribunal de soustraire la valeur des travaux qui ne sont pas à sa charge au regard du contrat de bail, ainsi que celle des équipements inexistant dans l'Etat des lieux d'entrée en jouissance produit par la bailleuse, mais comptabilisés par l'Expert ;

Que le Contrat de bail à usage mixte du 05 novembre 2018, qui faut-il le rappeler est la loi des parties, a expressément effectué une répartition de l'entretien et des réparations de la villa objet du bail entre le bailleur Dame Idi Amadou Aïchatou Dillé et le locataire BGP-Niger SARL ;

Qu'en effet, il a été stipulé à son article 9 que :

« L'entretien et les réparations afférents aux locaux loués et à leurs équipements seront répartis entre le Bailleur et le Locataire de la manière suivante :

- Le locataire prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués...
- Le Bailleur quant à lui devra assurer l'entretien nécessaire à l'usage des lieux loués et supporter toutes les réparations autres que locatives et excédant 10% du loyer mensuel conformément à l'article 20 du code nigérien des baux à loyers ; il prend ainsi à sa charge toutes les grosses réparations concernant l'immeuble lui-même (murs, toiture et plafond), ainsi que l'entretien et la réparation des fosses septiques, de supprimeur ou pompe à eau, des conduites d'eau et du circuit électrique.
- Le bailleur devra réparer les fuites de toutes nature, les fissures, les conduits électriques, notamment après incendie ou infiltration d'eau de pluie, et sera tenu de faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

- ... ».

Que de l'examen de la stipulation ci-dessus, il ressort que les travaux qui suivent sont à la charge du bailleur Dame Idi Amadou Aïchatou Dillé :

- La réparation des murs ;
- La réparation de la toiture ;
- La réparation du plafond ;
- La réparation des conduites d'eau ;
- La réparation du circuit électrique ;
- La réparation des fissures.

La valeur à dire d'Expert de ces travaux est de :

- Tyrolien extérieur et sur mur de clôture : 1.208.040 FCFA
- Révision toiture en tôle1.500.000 FCFA
- Colmatage staff et reprise faut plafond :364.000 FCFA
- Révision des conduites d'eau 1.620.000 FCFA
- Réparation du circuit électrique 2.380.000 FCFA
- Traitement des fissures 280.000 FCFA
- Total 7.352.040 FCFA**

Qu'au regard de ce qui précède, il plaira au tribunal de soustraire la somme ci-dessus de **7.352.040 FCFA** représentant le coût des travaux à la charge du bailleur Dame Idi Amadou Aïchatou Dillé, du montant total des travaux de réfection arrêté par l'expertise ;

Attendu qu'elle soutient en outre que l'Expert judiciaire à également mis à la charge de BGP-Niger SARL des appareils/équipements qui n'existent nul part dans l'Etat des lieux d'entrée en jouissance versé au dossier par le bailleur et qui ne peuvent de ce fait être facturés au locataire

Qu'il s'agit notamment de :

- Grilles moustiquaires..... 290.000 FCFA
- 3 Lustres..... 750.000 FCFA
- 2 Split de 2ch 900.000 FCFA
- 8 Appliques 120.000 FCFA
- Total 2.060.000 FCFA**

Que ces équipements ont été installés par le preneur pour ses propres convenances et tout au plus, il lui sera demandé de les retirer ;

Il plaira donc au tribunal de soustraire la somme ci-dessus de **2.060.000 FCFA**, représentant la valeur des appareils/équipements inexistants dans l'Etat des lieux, du montant total, à dire d'expert, des travaux de réfection de la villa objet du bail litigieux ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, le coup réel des travaux de réfection à mettre à la charge de BGP-Niger SARL sera de **38.267.366 FCFA - 7.352.040 FCFA - 2.060.000 FCFA = 28.855.326 FCFA**.

BGP-Niger SARL sollicite qu'il plaise au tribunal de dire et juger que le montant des travaux de remise en état à sa charge est de **28.855.326 FCFA** et de débouter Dame Idi Amadou Aïchatou Dillé du surplus de sa demande et la condamner aux dépens ;

Discussion :

En la forme :

Attendu que l'action de dame Idi Amadou Aïchatou Dillé est régulièrement introduite, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Au fond :

Sur la demande principale :

Attendu que dame Idi Amadou Aïchatou Dillé demande au tribunal de céans de condamner la société BGP Niger Sarl à lui payer la somme de 57 113.836 FCFA, représentant le montant des réparations à effectuer sur la maison objet du présent litige ;
Que la société BGP sarl estime, pour sa part que le montant

des travaux à effectuer est de **30 558 724 FCFA** à dire d'expert ;

Attendu que suivant décision avant dire droit no 58 du 28/04/2021, le Tribunal de céans a ordonné une expertise pour déterminer la valeur exacte des travaux à effectuer ;

Qu'il ressort du rapport de ladite expertise que le montant des travaux à effectuer sur la maison est de 38.267.366 FCFA ;

Que dans ses observations après le dépôt du rapport d'expertise, la défenderesse estime qu'une partie des travaux pris en compte par l'expert doit normalement être mise à la charge de la demanderesse ;

Mais attendu que les travaux en question doivent être pris en charge par le bailleur dans le cas où les dégâts sont dus à l'amortissement naturel du bâtiment et non à des fautes du locataire ;

Que dans le cas d'espèce, toutes les réparations doivent être mises à la charge du locataire dès lors que les dégâts résultent d'un usage incontestablement abusif de ce dernier ;

Qu'il y'a lieu de condamner la société BGP Niger SARL à payer l'intégralité dudit montant à la demanderesse ;

Sur les dommages et intérêts :

Attendu que dame Idi Amadou Aichatou Dillé demande au Tribunal de céans de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Mais attendu que cette demande est exorbitante, qu'il y'a lieu de la ramener à des justes proportions et condamner la société BGP Niger SARL à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur l'exécution provisoire :

Attendu que l'exécution provisoire est de droit, qu'il y'a lieu de l'ordonner ;

Sur les dépens :

Attendu que la défenderesse a succombé à l'action ; qu'il y'a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal ;

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

En la forme :

Reçoit Dame Amadou Aichatou Dillé en son action ;

Au fond :

Constate qu'il ressort des conclusions du rapport d'expertise que le montant des travaux à effectuer sur la maison objet du litige est de 38.267.366 FCFA ;

Condamne la société BGP Niger SARL à payer ledit montant à Dame Idi Amadou Aichatou Dillé au principal ainsi que la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne la société BGP Niger SARL aux dépens ;

Avisé les parties de leur droit de se pourvoir en cassation contre la présente décision dans un délai d'un mois à compter de son prononcé par dépôt d'acte de pourvoi au Greffe du tribunal de céans.

Suivent les Signatures du Président et de la Greffière