

**JUGEMENT  
COMMERCIAL N° 144  
du 08/09/2020**

**REPUBLIQUE DU NIGER  
COUR D'APPEL DE NIAMEY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

**BAIL PROFESSIONNEL :**

**Affaire :**

BRUNO FASSINO  
(Me AMADOU  
Boubacar)

Contre

M. HEBIN  
(SCPA VERITAS)

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 Mamoudou Kolo 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 :**

Déclare Monsieur Bruno Fassinou recevable en son action ;

Dit que la rupture unilatérale du contrat de bail par Monsieur Hebin a été faite en violation de la loi ;

Condamne Monsieur Hebin à lui payer la somme de six millions de FCFA correspondant au montant des six mois de loyers échus ;

Condamne Monsieur Hebin à lui payer en outre la somme d'un million de FCFA en réparation ;

Dit que cette somme correspond à la caution que Monsieur Bruno Fassinou détient entre ses mains ;

Le déboute pour le surplus de sa demande ;

Dit que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;

Condamne Monsieur Hebin aux dépens ;

**Monsieur BRUNO FASSINO**, colonel des douanes à la retraite, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, assisté de Me AMADOU Boubacar, avocat à la cour, quartier Yantala Haut, 367, Rue YN 128, B.P : 179 Niamey-Niger, Tel : 20 35 26 72, E-mail : [cabamadou12@yahoo.fr](mailto:cabamadou12@yahoo.fr), son conseil constitué en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demandeur

Et

**Monsieur HEBIN**, opérateur économique de nationalité chinoise, demeurant à Niamey, assisté de la SCPA VERITAS, société civile professionnelle d'avocats, Tel : 20 33 02 91 ;

Défendeur

## LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE :

Par acte en date du 15 juin 2020, de Maître GADO ALBADE Halima, huissier de justice à Niamey, Monsieur Bruno Fassinou a assigné Monsieur Hebin à comparaître devant le tribunal de commerce de Niamey pour :

- Déclarer la rupture unilatérale du contrat de bail faite en violation de la loi ;
- Déclarer par conséquent les 06 mois restants dus et condamner Monsieur Hebin à lui verser la somme de 6 millions de FCFA ;
- Le condamner en outre à lui verser la somme de 04 millions à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Pour soutenir son action, Monsieur Bruno Fassinou expose que le 04 septembre 2019, il a donné en location à usage de bureau son immeuble à Monsieur Hebin pour une durée d'un an renouvelable ; qu'après quelques mois de jouissance alors qu'il était en voyage à l'extérieur du pays, Monsieur Hebin a décidé de résilier unilatéralement ledit contrat de bail ;

Il ajoute que l'immeuble qui était destiné à usage de bureau a été transformé par Monsieur Hebin en chambre de passe comme l'illustrent les images retrouvés affichés sur les murs ; que contrairement aux stipulations contractuelles aucun état de lieux n'a été fait contradictoirement ;

Il précise également que Monsieur Hebin a laissé derrière lui un immeuble délabré avec des factures d'eau et d'électricité et reste lui devoir six mois de loyers non payés ; Il relève que l'état dans lequel ce dernier a laissé la maison ne permet pas de le mettre en location sans un minimum de réparation ;

Monsieur Hebin conclut au mal fondé de l'action de Monsieur Bruno Fassinou en soutenant que la rupture du contrat de bail est

régulière ; Il explique pour cela qu'en mois de février 2020, il a fait un voyage en Chine ou il a contracté la maladie à covid 19 et les frontières de la Chine et du Niger ont été fermées ; qu'étant hospitalisé ; il a envoyé un message Whatsapp à son bailleur pour l'informer de sa situation et lui proposer de rompre le contrat pour compter du 04 mars 2020 et de refaire la peinture de la maison avec l'argent qu'il avait déposé à titre de caution, mais que ce dernier a refusé ;

Monsieur Hebin fait ainsi valoir la force majeure née de la situation sanitaire qui l'a obligée à rester en Chine, rendant du coup impossible l'exécution du contrat de bail ; Il soutient également que le caractère de la force majeure de la pandémie du covid 19 a été jugé par la cour constitutionnelle à travers l'arrêt n°0004 du 15 juin 2020 ;

Monsieur Bruno Fassinou réplique en relèvant d'une part que Monsieur Hebin n'apporte aucun élément de preuve de son voyage en Chine ou de son hospitalisation pour cause de covid 19 ; D'autre part, il indique que la constatation administrative de catastrophe naturelle donnée à un événement ne lui confère pas nécessairement dans les rapports contractuels des parties, le caractère de force majeure ; Il précise enfin que la maladie à Covid 19 n'a eu au Niger sur l'exécution des baux à usage de loyer à fortiori des baux à usage professionnel.

#### **DISCUSSION :**

##### **En la forme :**

Les deux parties ont conclu et ont été représentés à l'audience par leurs avocats respectifs ; Il y a lieu de statuer par jugement contradictoire.

L'action de Monsieur Bruno Fassinou a été introduite conformément aux prescriptions légales ; Il y a lieu de la déclarer recevable.

##### **Au fond :**

##### **Sur la rupture du contrat :**

Monsieur Bruno Fassinou soutient que la rupture unilatérale faite du contrat de bail par Monsieur Hebin l'a été en violation de la loi ;

Pour s'opposer à cette demande, Monsieur Hébin soutient qu'en raison du caractère de force majeure de la pandémie du Covid 19 qui l'a obligé à rester coincé en Chine, cette rupture est tout à fait régulière ;

Il ressort de l'article 9 du contrat de bail à usage de bureau signé par les deux parties le 04/09/2019 pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction que le preneur qui se trouverait contraint pour des raisons indépendantes de sa volonté, notamment en cas de fermeture ou de réduction de ses activités, de résilier le présent bail par anticipation, il donnera un préavis de trente (30) jours au bailleur qui prendra effet dès inspection de la maison par les deux parties ;

Monsieur Hebin prétend avoir envoyé un message Whatsapp à Monsieur Bruno Fassinou dans lequel il lui expliquait sa situation afin de parvenir à une résiliation du bail ;

Il est de principe en droit processuel que celui qui avance un argument doit le prouver ;

En l'espèce Monsieur Hebin n'apporte pas la preuve dudit message, encore moins la preuve de son séjour en Chine où il aurait contracté la maladie à Covid 19 qui a nécessité son hospitalisation ; Or la preuve de ces faits peut se faire librement en produisant des documents de voyage ou d'hospitalisation ;

Ainsi, faute pour lui d'apporter la preuve de ses affirmations, Monsieur Hebin ne peut justifier la rupture unilatérale du contrat de bail conclu avec Monsieur Bruno Fassinou en invoquant la force majeure ;

Il s'ensuit dès lors, que cette rupture unilatérale l'a été en violation de la loi des parties, qu'est le contrat de bail professionnel, qu'elles ont conclu, et déclarer fondée l'action de Monsieur Bruno Fassinou.

#### **Sur les demandes en paiement :**

Monsieur Bruno Fassinou sollicite la condamnation de Monsieur Hebin à lui payer d'une part la somme de six mois restants dus à savoir la somme de six millions de FCFA et d'autre part la somme de quatre millions à titre de dommages et intérêts ;

Sur le paiement des six mois de loyers échus, Monsieur Hébin ne conteste pas le montant mais soutient la rupture unilatérale du contrat régulière en raison de la force majeure ;

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*** » ;

Il a été démontré que la rupture unilatérale du contrat de bail par Monsieur Hébin était irrégulière ; par conséquent il sera condamné au paiement de la somme de six millions correspondant aux six mois de loyers échus ;

S'agissant des dommages et intérêts, Monsieur Bruno Fassinou explique que Monsieur Hebin a laissé son local dans un état de délabrement en plus d'avoir laissé des impayés d'eau et d'électricité ; qu'une réparation s'impose pour remettre sa maison en état ;

Monsieur Hebin soutient pour sa part avoir donné à titre de caution la somme d'un million pour permettre au bailleur de réparer la maison en y enlevant au préalable les images qu'il avait affichées sur le mur ;

La remise de la somme d'un million a été faite selon les termes du contrat de bail à titre de garantie, elle ne sera restituée au preneur à la fin du contrat qu'après l'état des lieux à la remise des clefs ;

Pour justifier sa demande, Monsieur Bruno Fassinou a fait un constat d'huissier qui relève que la maison a été transformée par le preneur qui y a apporté des aménagements et les murs ont été dégradés suite à un défaut d'entretien ; Cependant, pour les impayés d'eau et d'électricité, aucune facture n'a été produite pour justifier la demande ;

Il s'ensuit dès lors que par une appréciation souveraine, il y a lieu d'allouer au demandeur la somme d'un million de FCFA qui a été déposée par le défendeur à titre de caution en guise de réparation et le débouter du surplus.

#### **Sur l'exécution provisoire :**

Monsieur Bruno Fassinou sollicite à ce que la décision à intervenir de 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.

**Sur les dépens :**

Monsieur Hebin succombe, il y a lieu de le condamner aux dépens.

**PAR CES MOTIFS:**

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

- Déclare Monsieur Bruno Fassinou recevable en son action ;
- Dit que la rupture unilatérale du contrat de bail par Monsieur Hebin a été faite en violation de la loi ;
- Condamne Monsieur Hebin à lui payer la somme de six millions de FCFA correspondant au montant des six mois de loyers échus ;
- Condamne Monsieur Hebin à lui payer en outre la somme d'un million de FCFA en réparation ;
- Dit que cette somme correspond à la caution que Monsieur Bruno Fassinou détient entre ses mains ;
- Le déboute pour le surplus de sa demande ;
- Dit que l'exécution provisoire de la décision est de droit ;
- Condamne Monsieur Hebin 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.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE