

Jugement

Commercial

N°156/2020

Du 29/09/2020

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE DU 29/09/2020

Le Tribunal en son audience du vingt-deux-septembre deux-mille vingt en laquelle siégeaient Madame DOUGBE FATOUMATA, **Président**, Messieurs **OUMAROU GARBA** et **AMADOU KANE**, **Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de **MME MOUSTAPHA AMINA**, **Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Contradictoire

Entre

Monsieur **Amadou Ali Ousmane**, né le vers 1952 à Tamou, Fonctionnaire à la retraite, de Nationalité Nigérienne, demeurant à Niamey (quartier Recasement), assisté de **Maitre SOUMANA MADJOU avocat à la cour**, BP : 21 26 Tel : 20.75.21.01 Fax : 96 44 72 28 son conseil constitué en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

AMADOU ALI

OUSMANE

Demandeur d'une part ;

Et

C /

CSP/ETOILE DE

SUCCES

COMPLEXE SCOLAIRE PRIVE-ETOILE DU SUCCES, BP : 13402, sis au quartier Cité STIN Niamey, représenté par son fondateur, Directeur Général ; Monsieur Mamadou Abdou Gaoh Sani, cel : 96 17 19 19 assisté de la SCPA BAMAHA, société d'Avocats, sise 380, avenue du Kowar, quartier Yantala, Recasement, BP: 10 970 Niamey, en l'Etude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Défendeur d'autre part ;

Faits, Procédure et Prétentions des parties

Par exploit d'huissier en date du 04 juillet 2020, Amadou Ali Ousmane a assigné le Complexe Scolaire Privé "Etoile du succès" par devant le Tribunal de Céans à l'effet de :

S'entendre le condamner à lui payer les sommes de:

- 10.500.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers;
- 1.770.000 F à titre de frais de remise en état des lieux loués;
- 107.350 F à titre de frais d'électricité et d'eau supportés par le bailleur, sous astreinte de 25.000 F par jour de retard;
- 150.000 FCFA à titre de frais de Procédure (Huissier 120.000 F, enrôlement, droit de plaidoirie etc) ;
- 5.000.000 FCFA à titre de dommages – intérêts ;
- S'entendre en outre ordonner l'exécution provisoire de droit de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son assignation, Monsieur Amadou Ali Ousmane expose qu'il a conclu avec le Complexe Scolaire Privé "Etoile du succès" un contrat de bail à usage professionnel portant sur un Immeuble lui appartenant et le loyer mensuel était fixé à la somme de 1.000.000F ;

Il indique que son locataire a accusé des arriérés de loyers chiffrés au montant de 7.300.000F couvrant la période de décembre 2018 à juillet 2019 ;

Il précise avoir fait signer au preneur une reconnaissance de dette portant sur ledit montant ;

Il fait savoir, que de nouveau, le CSP ETOILE DU SUCCES a accusé des arriérés de loyer de quatre mois, dont le montant est contesté par les deux parties ;

Il fait remarquer que le Complexe Scolaire Privé "Etoile du succès" a quitté les lieux à la suite de ces contestation pour se loger dans un autre local qu'il a de nouveau pris en location ;

Il fait valoir par la voix de son conseil que le contrat en cause a été résilié fin mars 2020 du fait de l'incapacité de son locataire à honorer ses engagements ;

Il soutient cependant que les arriérés de loyer dont il réclame les quatre derniers mois précédant la rupture de leur contrat s'élèvent à la somme de 3.200.000F en raison de la diminution de loyer qu'il lui avait consentie de l'ordre de 300.000F, passant ainsi d'un million à 700.000F ;

Il rappelle que les montants ayant fait l'objet de reconnaissance de dette par le locataire s'élèvent à la somme de 7.300.000F ;

De même, il réclame au CSP Etoile du succès des frais d'entretien et de remise en état des lieux d'un montant de 1.770.000 F qu'il appuie par un constat d'huissier, des frais d'électricité qu'il chiffre à 76.957F et des frais d'eau qu'il a retenus à la somme de 30.400F ;

En réplique aux allégations du bailleur, le CSP Etoile du succès, lui aussi par la voix de son conseil a d'abord soulevé in limine litis, la nullité de l'assignation de Amadou Ali Ousmane au motif qu'elle ne comporte pas d'objet ;

Au fond, il ne conteste pas le montant de la reconnaissance de dette en l'occurrence les 7.300.000 ;

Il conteste cependant le montant de 3.200.000F réclamé par le bailleur représentant les arriérés de loyer de la période de décembre 2019 à mars 2020 ;

Pour lui, ce montant est plutôt de 2.000.000F en raison des diminutions de loyers à lui consenties par le bailleur qui avait ramené le loyer à 500.000F au lieu de 700.000F ;

Relativement à la résiliation de leur bail, il soutient qu'elle était du fait du bailleur qui selon lui avait profité de la suspension des cours ordonnée par le gouvernement en raison de la pandémie du Covid 19, pour aménager et s'installer dans les lieux l'obligeant ainsi à se délocaliser ;

Il a aussi déclaré que son bailleur avait saisi illégalement son matériel didactique et en a versé au dossier, les constats d'huissier dressés à cet effet ;

Enfin, il a formulé une demande reconventionnelle pour solliciter de la juridiction de Céans que le bailleur soit condamné à lui verser la somme de 10.000.000F à titre de réparation pour les préjudices subis, en l'occurrence les préjudices économiques et moraux ;

Dans ses conclusions en réplique, après avoir maintenu l'essentiel de ses moyens et prétentions, Amadou Ali Ousmane a déclaré que contrairement aux allégations de CSP Etoile du succès, la résiliation du contrat a été consensuelle ;

Par rapport aux saisies de son matériel que le locataire lui reproche, il a soutenu qu'il ne s'agissait pas d'une saisie, qu'il lui avait simplement suggéré de laisser ledit matériel sur place, le temps qu'il trouve un autre emplacement pour les déplacer ;

Il a ajouté qu'il avait même autorisé le gardien de CSP Etoile du succès et sa famille à rester dans les lieux pour assurer la sécurité dudit matériel ;

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur Amadou Ali Ousmane et le CSP Etoile du Succès respectivement assistés et représentés par leurs conseils Maîtres MADJOU SOUMANA et la SCPA BAMAHA, lesquels ont comparu, il convient de statuer contradictoirement ;

Sur le taux du ressort :

Aux termes de l'article 18 de la loi N°2019-01 du 30 avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger, « les tribunaux de commerce statuent :

En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont le taux n'excède pas cent millions (100 000 000) F CFA ;



En l'espèce, le taux du litige est de d'un montant principal de 10 500 000 FCFA ; ce montant étant inférieur à 100 000 000 F CFA ; il convient de statuer en dernier ressort ;

Sur l'exception de nullité

Attendu que le CSP Etoile du succès a soulevé la nullité de l'assignation de Amadou Ali Ousmane au motif qu'elle ne comporte pas d'objet ;

Attendu que son exception est régulière en la forme, il y'a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu qu'aux termes de l'article 19 alinéa 1 du code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, qui sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense, sous réserve des dispositions relatives à la procédure orale telles qu'elles sont prévues à l'article 475 du présent Code.

Qu'en l'espèce, le demandeur dans son assignation a formulé un certain nombre de prétentions en l'occurrence la demande en paiement des arriérés de loyers ainsi que les frais de remises en l'état de l'immeuble et d'autres frais accessoires ;

Que dès lors, le défendeur ne peut raisonnablement soutenir que son assignation ne comporte pas d'objet ;

Qu'en conséquence, il échet de rejeter cette exception comme étant mal-fondée ;

Sur la recevabilité

Attendu que l'action de Amadou Ali Ousmane est introduite conformément à la loi, il y'a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu en outre, le CSP Etoile du succès a formulé une demande reconventionnelle ;

Attendu qu'au sens de l'article 102 alinéa, il a qualité pour formuler une telle demande ;

Qu'il y a alors lieu aussi de la déclarer recevable ;

AU FOND

1. Sur la résiliation du contrat

Attendu que l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général énonce 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.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.» ;

Qu'il ressort en substance de cet article que la résiliation d'un bail à usage professionnel ne peut être que par voie judiciaire et elle doit être précédée d'une mise en demeure et cette mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef ;

Que mieux, c'est dans ce contexte que la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), juridiction de dernier ressort en droit OHADA, a rendu, le 23 mars 2017 dans l'affaire « Dame MANGADJI Rachidatou épouse BAKARY Contre ANGOUE Hassan et TOMO Ernest », un important arrêt visant à assurer la sécurité juridique mais aussi judiciaire des acteurs économiques, sur le fondement de l'article 133 de l'AUDCG ;

La haute Cour statuant sur le pourvoi formé par les locataires contre cette décision consistait à savoir si la seule inexécution d'une obligation dans le contrat de bail à usage professionnel, fut-ce-t-elle une obligation fondamentale, se suffisait à elle-même pour entraîner la résiliation unilatérale de ce dernier et l'expulsion des locataires ;

La CCJA, à cette question, répondit par la négative. Pour cette dernière, si le non-paiement des loyers justifie bien la résiliation du bail à usage professionnel, celle-ci ne s'obtient que par le biais d'une procédure judiciaire impérative;

Ainsi, à travers cette jurisprudence, la CCJA ordonne aux parties et aux juridictions nationales le respect d'un dispositif procédural bien précis aux fins de la résiliation du contrat de bail à usage professionnel. Celui-ci, régi par les prescriptions impératives de l'article 133 de l'AUDCG qui requiert, sous peine de nullité, que la résiliation procède de la saisine d'une autorité judiciaire précédée d'une mise en demeure de s'exécuter adressée à la partie défaillante ;

Attendu qu'en l'espèce, le CSP Etoile du succès rejette la responsabilité à son bailleur d'être à l'origine de la résiliation de leur contrat de bail ;

Que son bailleur par contre soutient que la résiliation de ce contrat a été consensuelle ;

Mais attendu que conformément à l'article précité, le bail à usage professionnel comme c'est le cas en l'espèce ne peut être résilié que par voie judiciaire ;

Que dans ces conditions, le bailleur qui se prévalant, du non-paiement des loyers, occupe les lieux donnés en bail doit être tenu responsable de la résiliation du contrat ;

Qu'en l'espèce, il est versé au dossier des pièces attestant que Amadou Ali Ousmane avait occupé les lieux alors même que le contrat était toujours en vigueur entre eux sous prétexte que son locataire était dans l'incapacité d'honorer ses engagements ;

Que c'est pour donner suite à cela que le CSP Etoile avait quitté pour se reloger ailleurs ;

Qu'en choisissant d'occuper les lieux loués obligeant le locataire à quitter plutôt que de saisir la juridiction compétente d'une action en résiliation, le bailleur a résilié et cela abusivement le contrat qui le liait à CSP Etoile du Succès ;

Qu'en conséquence, il doit y être tenu pour responsable ;

2. Sur les arriérés de loyers

Attendu que le bailleur réclame au CSP Etoile du succès, la somme totale de 10.500.000F à titre d'arriérés de loyers de la période de décembre

2018 à juillet 2019 d'un montant de 7.300.000F et ceux de la période de décembre 2019 à mars 2020 d'un montant de 3.200.000F ;

Que le CSP ne conteste pas le montant de 7.300.000F qui a d'ailleurs fait l'objet d'une reconnaissance de dette ;

Il conteste par contre le montant de 3.200.000F soutenant que le loyer avait été révisé et revu à la baisse et retenu à la somme de 500.000F par mois au lieu de 700.000 défendu par le bailleur ;

Mais attendu que les parties sont unanimes par rapport à la créance de 7.300.000F ;

Qu'il y'a lieu de le constater ;

Que relativement au montant contesté, il convient de relever que les deux parties été d'accord avec le principe de la diminution du loyer et que c'est le quantum du montant diminué qui est litigieux;

Attendu qu'il est de principe que la révision d'un loyer doit être faite de façon consensuelle entre le bailleur et son preneur ;

Qu'en l'espèce, même si le bailleur a acquiescé le principe de la diminution du loyer, le CSP Etoile du succès ne peut se prévaloir du montant de 500.000F mensuel dans la mesure où il n'est versé au dossier aucune pièces justifiant cela ;

Que par contre le bailleur étant d'accord avec le principe de 700.000F le mois, ce montant doit être considéré comme étant le montant du loyer en vigueur concernant les arriérés de décembre 2019 à mars 2020 ;

Que les arriérés de cette période s'élevant à la somme de 3200.000F, il y a lieu de dire que CSP Etoile du Succès reste devoir à son bailleur la somme totale de 10.500.000F ;

Sur les frais accessoires

Attendu que Amadou Ali Ousmane réclame au CSP Etoile du succès le paiement de divers frais notamment les frais d'électricité d'un montant de 49.312F, les frais d'eau d'un montant de 77.157F, les frais de remise en l'état des lieux d'un montant de 1.770000F et les frais de procédure qu'il a évalués à la somme de 150.000F ;

Quant à CSP Etoile du succès, il soutient avoir versé au bailleur une caution d'un montant de 2.000.000 ;

Attendu que le bailleur ne conteste pas ledit montant, il y a lieu de le constater ;

Attendu que relativement aux frais d'électricité et d'eau réclamés par le bailleur, il versé au dossier les factures qui attestent qu'elles couvrent la période où le locataire était encore dans les lieux ;

Que de ce fait, il convient de le condamner à lui payer les dits montants ;

Que cependant relativement aux frais de remise en l'état des lieux que le bailleur a arrêtés unilatéralement, il convient d'écarter certains frais ;

Qu'en effet, dans son devis, certaines dépenses évaluées ne cadrent pas avec le procès-verbal de constat effectué relativement aux matériels endommagés pendant l'occupation des lieux loués ;

Qu'ainsi, les frais relatifs au voyage de sable, de gravier et de confection des briques doivent être écartés considérés comme fantaisistes car créés de toute pièce dans la mesure où ils ne se justifient pas ;

Qu'en écartant ces dépenses, le devis estimé à 1.770.000F réclamé par le bailleur sera ramené à 975000 FCFA ;

Que de ce fait, le CSP reste devoir à son bailleur la somme de 975.000F représentant les frais de réparation des lieux loués ;

Qu'il echet de le condamner à verser à son bailleur lesdits montants et déboute le bailleur du surplus de ses demandes ;

Sur la demande reconventionnelle

Attendu que le CSP Etoile du succès réclame reconventionnellement la somme de 10.000.000F à titre de réparation pour différents préjudices qu'il a subis ;

Attendu qu'il a été démontré que le bailleur a résilié abusivement le contrat qui le liait avec son locataire ;

Qu'il est incontestable que cette résiliation brusque a causé un préjudice au locataire qui a dû en urgence se reloger pour ne pas perdre sa clientèle et sa crédibilité ;

Que c'est pourquoi conformément à l'article 1147 du code civil, il y'a lieu de condamner le bailleur à lui payer la somme de 2.000.000F pour toutes causes de préjudice et le déboute du surplus de sa demande ;

Sur les dépens

Attendu qu'il ressort de l'article 391 alinéa 1 du code de procédure civile que : « 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 spéciale et motivée. » ;

Attendu qu'en l'espèce, c'est Amadou Ali Ousmane qui a introduit l'instance ;

Qu'il n'a non seulement été déclaré responsable de la rupture du contrat mais aussi condamné reconventionnellement à payer des dommages intérêts ;

Qu'il convient dès lors de dire que c'est bien lui qui a succombé à cette instance et de le condamner aux dépens ;

Par ces motifs

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en premier et dernier ressort ;

- **Reçoit l'exception de nullité comme étant régulière en la forme;**
- **La rejette comme étant mal-fondée ;**
- **Reçoit l'action de Monsieur Amadou Ali Ousmane ainsi que la demande reconventionnelle du CSP Etoile du succès comme étant régulières en la forme ;**
- **Constata que la résiliation intervenue entre les parties est abusive au tort du bailleur ;**

- **Constate cependant que le CSP Etoile du succès reste devoir au bailleur des arriérés de loyers d'un montant total de 10.500.000F ;**
- **Constate également que le CSP Etoile du succès reste devoir au bailleur des frais d'entretien d'un montant de 975.000F et le déboute du surplus de ses demandes ;**
- **Constate enfin que le locataire reste devoir des frais d'électricité d'un montant de 49.312 FCFA et les frais d'eau d'un montant de 77.157 F ;**
- **Condamne CSP Etoile du succès à lui payer lesdits montants ;**
- **Condamne reconventionnellement le bailleur à verser au CSP Etoile du succès la somme de 2.000.000F à titre de réparation pour rupture abusive du contrat et l'en déboute du surplus;**
- **Condamne le bailleur aux dépens.**

Dit que les parties disposent d'un délai de deux mois pour se pourvoir en cassation devant la CCJA à compter de la notification de la décision ;

LE PRESIDENT



LA GREFFIERE