

JUGEMENT N° 163
du 03/11/2021

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

BAIL A USAGE
PROFESSIONNEL :

AFFAIRE :

OUMAROU ALMA

(Me ISSAKA NOUHO)

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du trois novembre deux mille vingt un, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence de Monsieur **Ibba Hamed Ibrahim** et de Madame **Nana Aichatou Abdou Issoufou**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maitre **Mariatou Coulibaly**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

C/

ENTRE :

MAHAMANE DOBY ADAMOU

(CABINET DJERMAKOYE)

MONSIEUR OUMAROU ALMA, né le 07/06/1953 à Kantché/Matamèye, domicilié à Niamey, B.P : 13.300, titulaire du passeport N°07PC79055 délivré à Niamey le 08/12/2011 par le D.G.P/D.S.T, Président Directeur Général de la Société Nigérienne d'Assurance et de Réassurance « NIA » agissant en cette qualité, assistée de Maitre Amadou Issaka Nouhou, avocat à la Cour, quartier Yantala Haut 36, Rue YN 128, B.P. 170, Niamey ;

DECISION :

En la forme, reçoit Monsieur Oumarou Alma en son action :

Au fond, constate que la demande de résiliation du contrat de bail et celle de l'expulsion de Mahamane Doby sont devenues sans objet ;

Condamne Mahamane Doby à payer à Oumarou Alma la somme de 14.000.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers et la somme de 200.000 F CFA au titre des frais irrépétibles ;

Accorde à Mahamane Doby un délai de grâce de six mois à compter de la présente pour payer le montant de 14.000.000 FCFA d'arriérés de salaire ;

Déboute Mahamane Doby en ses demandes reconventionnelles ;

Ordonne l'exécution provisoire pour le paiement des frais irrépétibles ;

Condamne Mahamane Doby aux dépens ;

D'une part

ET

MONSIEUR MAHAMANE DOBY ADAMOU, né le 07/06/1983 à Niamey, B.P. 11.050, Tél : 96.97.38.75, titulaire du passeport N° 08PC30018 délivré à Niamey le 07/02/2013 par le D.G.P.N/D.S.T, à la boutique « Byaddo Doby » sise au petit Marché, assisté du cabinet DJERMAKOYE, avocats à la Cour, 4 rue de la Tapoa, BP : 12651 Niamey, [Tél : 20.72.59.42](tel:20.72.59.42)

D'autre part

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Oùï les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS ET PROCEDURE :

Par un contrat notarié en date du 07 juillet 2021, Monsieur Oumarou Alma a mis à la disposition de Monsieur Mahamane Doby Adamou une partie de l'immeuble sis au Petit Marché de Niamey abritant la société d'assurance NIA pour l'exploitation de son activité commerciale moyennant un loyer mensuel d'un million (1.000.000) F CFA payable trimestriellement et par avance.

Courant année 2020, Mahamane Doby a commencé à ne plus honorer le paiement des loyers comme convenu. Le bailleur l'a alors mis en demeure, par acte d'huissier de justice en date du 29 janvier 2021, de lui payer la somme de 15.000.000 F CFA dont les 12.000.000 F CFA correspondaient aux loyers des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'année 2020 et 3.000.000 F CFA pour ceux du 1^{er} trimestre de l'année 2021.

En réponse à l'huissier, Mahamane Doby, qui a reconnu devoir ledit montant, prit l'engagement de payer au plus tard le 30 avril 2021.

Depuis lors, il ne s'est acquitté que des loyers des 1^{er} et 2^{ème} trimestre de l'année 2020 soit la somme de 6.000.000 F CFA, restant devoir la somme de 9.000.000 F CFA à laquelle se sont ajoutés les arriérés du 2^{ème} trimestre de l'année 2021 pour un total de 12.000.000 F CFA.

Le 25 juin 2021, Oumarou Alma a assigné Mahamane Doby pour voir ce dernier condamné à lui payer ledit montant mais également pour constater la résiliation du contrat de bail, ordonner son expulsion sous astreinte de 500.000 F CFA et enfin lui payer la somme de 1.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 06 juillet 2021 pour la tentative de conciliation obligatoire ; celle-ci ayant échoué, le dossier a été envoyé devant le juge de la mise en état.

Cette mise en état a été clôturée par ordonnance du 20 septembre 2021, qui a renvoyé la cause et les parties à l'audience contentieuse du 06 octobre 2021.

A la date indiquée, l'affaire a été débattue et mise en délibération pour le 27 octobre 2021, puis prorogée au 03 novembre 2021.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Au soutien de ses réclamations, Oumarou Alma indique que Mahamane Doby en tant que locataire avait l'obligation de payer le loyer ; à défaut, l'article VIII du contrat qui les lie a prévu que le bail sera résilié de plein droit un mois après commandement de payer demeuré infructueux ;

Il relève que cette clause résolutoire de plein droit est conforme aux prescriptions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ;

Il ajoute que face au refus délibéré et répété du défendeur de respecter les conditions du bail, il s'est vu obliger de constituer un avocat pour l'assigner afin de rentrer dans ses droits et pour cela il a avancé des frais ;

Il souligne enfin que la matière étant commerciale et le montant des loyers impayés n'étant pas contesté, il sollicite d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire.

Dans les conclusions en réponse déposées par son avocat, Mahamane Doby Adamou déclare d'abord qu'à la réception de l'exploit introductif de la présente instance, il a transmis au demandeur, son bailleur, une offre de règlement transactionnel de ce litige ; faute de réponse de ce dernier, il a libéré l'immeuble objet du contrat de bail ;

Il estime dès lors que la demande de résiliation dudit contrat ainsi que celle de son expulsion sont devenues sans objet ;

Ensuite, relativement aux arriérés de loyers d'un montant de 12.000.000 F CFA dont le paiement lui est réclamé, il demande à ce qu'un délai de grâce d'un an lui soit accordé conformément aux dispositions de l'article 39 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ;

Il justifie cette demande par sa bonne foi mais également par les événements ci-dessus qui ont contribué à obérer sa situation :

- La longue immobilisation de son container de textiles en instance de réexportation vers le Nigéria suite à la décision de fermeture des frontières et qui lui a du reste valu un procès avec le transporteur relativement à des frais d'immobilisation induits ;
- La crise universelle consécutive à la pandémie de la COVID 19 qui a entraîné un quasi arrêt de l'ensemble de son activité et nonobstant les nombreuses promesses, il n'a bénéficié d'aucune mesure d'accompagnement de l'administration et de ses partenaires ;
- Le retard exagéré dans la mise en place de l'unité de production de textiles acquise et installée à grands frais ;

Il ajoute qu'à ces événements sont venues s'ajouter des dépenses occasionnées par le transfert de son activité vers un nouveau local qu'il a dû prendre en bail moyennant le paiement de six mois de loyers ;

Enfin, Mahamane Doby formule des demandes reconventionnelles en soutenant d'une part qu'après avoir effectué des travaux avec l'accord du bailleur pour rendre les locaux loués compatibles avec son activité et plus attractifs, il y a développé son fonds de commerce qu'un tiers a offert de racheter à 10.000.000 F CFA et de reprendre le bail dans les mêmes conditions stipulées avec lui, en payant au bailleur six mois de loyers d'avance ; mais ce dernier s'en était curieusement opposé à la cession du bail rendant ainsi impossible la cession de son fonds de commerce ;

Il indique que ce refus d'autoriser cette cession lui a occasionné une perte sèche de 10.000.000 F CFA et sollicite la condamnation du bailleur à lui payer ce montant sur la base des dispositions de l'article 1382 du Code civil ;

D'autre part, il explique avoir investi avec l'accord du bailleur la somme de 7.941.910 F CFA dans l'aménagement et l'alimentation en énergie électrique adéquate du bâtiment annexe pour le rendre apte à recevoir son unité industrielle d'impression textile ; ainsi le bailleur ayant pris l'initiative de la rupture, il estime avoir droit au remboursement de cette somme ;

Enfin, il relève que ladite unité industrielle ne pouvait être redéployée qu'après les mêmes aménagements qu'il a effectués dans le local annexe, il demande par conséquent de lui accorder un délai supplémentaire de six (06) mois afin de permettre que son nouveau local soit apte à la recevoir.

Dans ses dernières écritures, le demandeur dit prendre acte de la libération par le défendeur du lieu loué ;

Par contre, il déclare s'opposer au délai de grâce sollicité parce que selon lui, des événements décrits par ce dernier seul celui ayant trait à la crise de la COVID 19 pourrait tenir et même sur ce point, il explique que cette crise ne constitue pas un obstacle au genre d'activité que le défendeur exerce (couture, textile) ;

Il poursuit en relevant que concernant les machines que le défendeur dit avoir installé, c'est au cours du procès qu'il l'a appris ; ce dernier ne peut, d'après lui, invoquer également ses différends avec son transporteur pour soutenir que le blocage du camion lui a entraîné des coûts d'immobilisation qu'il a supportés, dont il ne rapporte pas en plus la preuve ;

Il fait valoir que le défendeur ne remplit pas les conditions pour prétendre au délai de grâce à cause de sa mauvaise foi notamment pour n'avoir pas respecté ses différents engagements mais également du fait qu'il avait reçu au moins huit (08) mois de délai de paiement sans s'exécuter ;

Par ailleurs, il relève que le montant des loyers impayés a augmenté du fait que le trimestre correspondant aux mois de juillet, août et septembre 2021 soit entamé de telle sorte qu'en quittant le local objet du contrat le 24 août 2021, deux mois de loyers soit 2.000.000 F CFA se sont ajoutés au montant initial de 12.000.000 F CFA ramenant ainsi sa demande en paiement à 14.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Relativement aux demandes reconventionnelles du défendeur, Oumarou Alma soutient d'abord et relativement au refus de céder le bail que la procédure pour cette cession n'a pas été respectée et qu'en plus M. Doby qui ne payait pas le loyer, ne peut céder le bail à un autre même en respectant ladite procédure prévue à l'article 120 al 2 de l'AUDCG ;

Ensuite, il explique que la partie annexe du local a été gracieusement mise à la disposition de M. Doby, elle ne fait pas partie du contrat de bail et sollicite le rejet de la demande de paiement des investissements réalisés ;

Enfin, il estime la demande de six mois pour libérer le local annexe faite par M. Doby comme étant non fondée parce qu'étant propriétaire dudit local il dispose du droit d'en user et d'en jouir.

A l'audience les deux parties représentées par leurs avocats respectifs ont déclaré s'en remettre à leurs écritures et pièces du dossier.

MOTIFS DE LA DECISION :

EN LA FORME :

L'action de monsieur Oumarou Alma a été introduite dans les formes et délai de la loi ; Il échet de la déclarer recevable.

AU FOND :

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du preneur :

Monsieur Oumarou Alma avait sollicité de constater que les conditions de la clause résolutoire de plein droit sont réunies et par conséquent prononcer la résiliation du contrat de bail qui le lie à Monsieur Mahamane Doby ainsi que l'expulsion de celui-ci ainsi que de tout autre de son chef de lieux loués et ce, sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Cependant dans ses conclusions en réponse, Mahamane Doby estime que ses demandes sont devenues sans objet dès lors qu'il a quitté lesdits lieux ainsi qu'il est attesté par constat d'huissier du 24 août 2021 versé au dossier ;

Il en résulte que demandeur ayant pris acte de cette libération des lieux, il convient de dire que ses demandes en résiliation de bail et expulsion du preneur ou de tout autre de son chef sont devenues sans objet.

Sur le paiement des arriérés de loyers :

Au sens 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 dûment mandaté ;

Le contrat de bail signé entre Oumarou Alma et Mahamane Doby Adamou a prévu en son article VII que : « **le présent contrat est conclu moyennant un loyer mensuel d'UN MILLION (1.000.000) FCFA payable trimestriellement et par avance** » ;

Il ressort des pièces du dossier que le preneur devait au moment de l'assignation des impayés des loyers des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'année 2020 et 1^{er} et 2^{ème} trimestres de l'année 2021 d'un montant de 12.000.000 FCFA ; A ce montant, reconnu par le preneur, sont venus s'ajouter les loyers des mois de juillet et d'aout 2021 d'un montant de 2.000.000 F CFA portant le total de ses impayés à 14.000.000 F CFA ;

Il s'ensuit que cette demande d'Oumarou Alma, qui n'a été contestée ni dans son principe ni dans son montant, est fondée ; il échet de condamner Monsieur Mahamane Doby Adamou au paiement.

Sur le délai de grâce :

Monsieur Mahamane Doby Adamou a sollicité un délai de grâce d'un an pour payer les arriérés des loyers qu'il doit à Monsieur Oumarou Alma ;

A cette demande, Oumarou Alma a déclaré s'y opposer parce que selon elle ne serait pas justifiée ;

Aux termes de l'article 39 de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution (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 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 » ;

Il ressort de ce texte que pour statuer sur une demande de délai de grâce, le juge prend en compte la situation économique et financière du débiteur et sa bonne foi mais également les besoins du créancier ;

En l'espèce, il faut relever d'abord qu'Oumarou Alma n'exprime pas des besoins qui seraient compromis ou risquent d'être compromis par la mesure sollicitée par son débiteur ;

Ensuite, le fait que durant la relation contractuelle qui a duré au moins cinq ans, le preneur ait payé régulièrement le loyer et qu'il s'est retrouvé dans cette situation concomitamment aux événements qu'il a avancés accrédite l'argument qu'il soit bonne foi ;

Enfin, lesdits événements sont de nature à justifier les difficultés du demandeur survenus courant de l'année 2020 parce que la fermeture de la frontière du Nigéria, pays dans lequel il a ses activités, ainsi que la situation sanitaire liée à la COVID 19, à travers les mesures de lutte prises, ont effectivement impacté la bonne marche des entreprises de tous les secteurs concernés ;

Il s'ensuit de tout ce qui précède que M. Mahamane Doby est éligible au délai de grâce. Cependant le délai d'un an qu'il a sollicité est long pour avoir bénéficié déjà des délais de paiement de la part de son créancier ;

Par conséquent, il sera fait droit à sa demande pour un délai de grâce de six mois à compter du présent jugement pour payer sa dette.

Sur les frais irrépétibles :

Monsieur Oumarou Alma sollicite la condamnation de Mahamane Doby Adamou à lui payer la somme de un million (1.000.000) F CFA au motif que par sa faute, il l'a obligé à recourir à un avocat pour initier cette procédure

Aux termes de l'article 392 du Code de procédure civile : « ***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 économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;

En l'espèce, il est acquis que c'est suite au non-respect des engagements contractuels concernant le loyer par Mahamane Doby Adamou, qu'Oumarou Alma a initié cette procédure en saisissant le tribunal d'une assignation avec l'assistance d'un avocat ;

Il s'ensuit que la demande des frais irrépétibles est fondée quoique relativement à son montant et eu égard à la situation économique du défendeur, qui a nécessité l'octroi d'un délai de grâce pour le paiement de sa dette de loyers,

le tribunal estime juste d'allouer la somme de 200.000 F CFA au titre des frais irrépétibles et condamner ce dernier au paiement.

Sur les demandes reconventionnelles :

Monsieur Mahamane Doby Adamou a formulé trois demandes reconventionnelles qu'il convient d'examiner successivement ;

Premièrement, il soutient que l'opposition de son bailleur à la cession de son fonds de commerce à un tiers lui a causé une perte sèche de 10.000.000 F CFA dont il en réclame le paiement conformément aux dispositions de l'article 1382 du Code civil, siège de la responsabilité civile délictuelle ;

Il convient de relever d'une part que la correspondance qu'il a produite au soutien de cette prétention, provenant d'un certain Mr Mallet Stephane dont l'objet est : rachat de bail et d'une partie de fonds de commerce est datée du 30/08/2021 ; Or à cette date, il avait déjà quitté les locaux, objet du bail mais surtout parce que M. Doby ne peut faire une opération de cession de fonds sans respecter les dispositions des articles 118 à 120 de l'AUDCG ;

Selon l'article 118 al 2 dudit Acte uniforme, il lui fallait obtenir l'accord du bailleur dès lors que l'opération envisagée portait sur le bail avec une partie du fonds de commerce ; et de toute façon, le fait que M. Doby soit en défaut de paiement des loyers constitue d'après l'article 120 du même Acte un motif sérieux pour le bailleur de s'opposer à la cession envisagée ;

Deuxièmement, il réclame le remboursement de la somme de 7.941.910 F CFA qu'il a investie pour rendre le bâtiment annexe apte à recevoir son unité de production textile dès lors selon lui que c'est le bailleur a pris l'initiative de la rupture du contrat ;

Il convient de relever que ledit bâtiment annexe ne fait pas l'objet du contrat de bail ; en outre, il ressort de la correspondance adressée au bailleur le 28 mai 2020, que le preneur justifiait les travaux de réaménagement "pour parer au problème d'étanchéité avec la saison des pluies qui risque de s'établir très tôt cette année" ;

Par ailleurs contrairement à ce que soutient M. Doby, c'est son défaut de payer les loyers qui a poussé le bailleur à saisir le tribunal pour donner effet à la clause résolutoire de plein droit ; De plus, c'est le preneur qui a pris l'initiative de libérer les lieux rendant la demande de résiliation sans objet ;

Troisièmement, il demande de lui accorder un délai supplémentaire de six (06) mois afin de permettre que son nouveau local soit apte à recevoir son unité industrielle qu'il a installée dans l'annexe du lieu loué ;

Cependant, comme rappelé ci-haut l'annexe du bâtiment dont il est question ne fait partie du contrat de bail, dès lors cette occupation précaire ne

peut lui conférer de droits sur ladite partie du bâtiment et corrélativement imposer des obligations au bailleur ;

Au regard de tout ce qui précède, aucune des demandes faites par M. Mahamane Doby Adamou n'étant fondée, il convient de l'en débouter.

Sur l'exécution provisoire :

Monsieur Oumarou Alma sollicite à ce que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire notamment sur le paiement du montant des loyers qui n'est pas contesté ;

Cependant, un délai de grâce de six mois ayant été accordé à Monsieur Mahamane Doby Adamou pour le paiement dudit montant, la demande d'exécution provisoire n'est pas opportune sur ce point et ne concernera par conséquent que la condamnation au paiement des frais irrépétibles

Sur les dépens :

Monsieur Mahamane Doby a succombé à l'instance, il sera dès lors condamné à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

- En la forme, reçoit Monsieur Oumarou Alma en son action ;
- Au fond, constate que la demande de résiliation du contrat de bail et celle de l'expulsion de Mahamane Doby sont devenues sans objet ;
- Condamne Mahamane Doby à payer à Oumarou Alma la somme de 14.000.000 F CFA au titre d'arriérés de loyers et la somme de 200.000 F CFA au titre des frais irrépétibles ;
- Accorde à Mahamane Doby un délai de grâce de six mois à compter de la présente pour payer le montant de 14.000.000 F CFA d'arrières de loyers ;
- Déboute Mahamane Doby en ses demandes reconventionnelles ;
- Ordonne l'exécution provisoire pour le paiement des frais irrépétibles ;
- Condamne Mahamane Doby aux dépens ;

Avis du droit de pourvoi : 2 mois à compter de la signification par dépôt d'acte au greffe de la CCJA.

Suivent les Signatures du Président et de la Greffière