

Jugement

Commercial

N°66/2017

Du 16/05/2017

CONTRADICTOIRE

HAROUNA
ABDOULAYE

C /

SODIPHARM SA

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2017

Le Tribunal en son audience de vacation du Seize Mai Deux mil Dix Sept en laquelle siégeaient messieurs : **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUA, Président** et Messieurs **YACOUBA DAN MARADI ET ARAOE HACINTHE, Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de **Madame CISSE SALAMATOU MAHAMADOU, Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

HAROUNA ABDOULAYE, né le 25 juillet 1959 à Niamey, commerçant, demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne, assisté de **la SCPA BNI, Avocats Associés, Terminus, Rue NB 108, porte 185, Tél. : 20 73 88 10, BP : 10520 Niamey,** au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites.

Demandeur d'une

part :

ET

La Société **SODIPHARM SA** avec administrateur Général, ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son administré Monsieur **GBTO CAMARA,** assisté de Me **LANTO, Avocat** à la Cour ;

Défenderesse d'autre part :

LE TRIBUNAL

Attendu que par exploit de Maître **MOHAMADOU ADAMOU BARMOU,** Huissier de Justice à Niamey en date du 23 février 2017, **HAROUNA ABDOULAYE, né le 25 juillet 1959 à Niamey,** commerçant, demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne, assisté de la **SCPA BNI, Avocats Associés, Terminus, Rue NB 108, porte 185, Tél. : 20 73 88 10, BP : 10520 Niamey,** au siège de laquelle domicile est élu pour la présente a attiré la Société La

Société SODIPHARM SA avec administrateur Général, ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son administré Monsieur GBTO CAMARA, assisté de Me LANTO, Avocat à la Cour, devant le tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

- Déclarer recevable sa requête régulière en la forme ;
- Condamner la société SODIPHARM SA à rembourser ABDOULAYE HAROUNA la somme de 34.040.000 F CFA correspondant au montant restant du jusqu'au terme prévu pour le contrat ;
- Condamner en outre SODIPHARM SA à payer à HAROUNA ABDOULAYE a somme de 50.000.000 F CFA à titre des dommages et Intérêts ;
- Condamner la société SODIPHARM SA aux entiers dépens.

EXPOSE DU LITIGE :

FAITS ET PROCEDURE

Attendu qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier que le 22 novembre 2016, HAROUNA ABDOULAYE et la Société SODIPHARM SA ont signé un contrat de bail à usage professionnel portant sur une villa sise à Niamey, quartier Terminus pour une période de cinq (5) ans allant du 23 novembre 2016 au 22 novembre 2021 renouvelable par tacite reconduction pour une période d'égale durée ;

Il est convenu à l'article premier de la convention qu'avant la prise d'effet du bail, un état des lieux est dressé à l'amiable entre les parties suivi d'une désignation suffisante des lieux loués ;

Le 16 décembre 2016, SODIPHARM SA a fait dresser, un procès-verbal de constat au terme duquel l'huissier instrumentaire a relevé qu' « *en somme, il n'y a pas d'allée entre les produits, tout est entassé, pas de circulation d'air* » avec photos à l'appui ;

Le 19 décembre 2016, SODIPHARM SA notifie par courrier à El hadj HAROUNA ABDOULAYE sa volonté de mettre fin audit contrat au motif de ce qu'au cours du déménagement, il s'est rendu compte que le local ne peut pas contenir tous leurs produits et que l'avance

de 1.800.000 F CFA correspondant à l'avance de loyer pour trois (3) mois couvre la période de préavis ;

Le 17 janvier 2017, SODIPHARM SA a fait à nouveau dresser un procès-verbal de constat au terme duquel l'huissier instrumentaire a relevé que « *de lots des cartons contenant de produits pharmaceutiques sont attaqués et détruits par des termites.* » avec photos à l'appui ;

Le 25 janvier 2017, HAROUNA ABDOULAYE, par la voie de son Conseil, réclame à SODIPHARM SA le paiement de la somme de 34.040.000 F CFA représentant le montant des loyers à échoir et décomptés comme tels au titre d'indemnité pour manque à gagner dont il a souffert pour la rupture qu'il considère comme abusive ;

Le 30 janvier 2017, HAROUNA ABDOULAYE porte à la connaissance de SODIPHARM SA de sa décision, tirant raison de l'article 9 de la convention, d'afficher la mention « A louer » sur la porte et partout où nécessaire sur le local loué et ce, sans délai ;

Le 03/02/2017, SODIPHARM SA recevait du pharmacien de l'Hôpital National de Niamey un lettre portant « livraison défectueuse ou non conforme de produits pharmaceutiques » ;

Le 06 février 2017, SODIPHARM SA fait faire un troisième procès-verbal de constat au terme duquel l'huissier instrumentaire relevé que « *une affiche sur le portail principal sur lequel est écrit « A louer 93 85 37 97 ».* » avec photos à l'appui ;

Par courrier en date du 13 février 2017, le Conseil de SODIPHARM SA, répondant à la lettre de HAROUNA ABDOULAYE du 25 janvier 2017, réitère à ce dernier que celle-ci a décidé de résilier le bail qui les lie et qu'il ne lui devait rien comme loyer tout en l'autorisant à consacrer la caution de trois mois de loyers à la remise ne état des lieux dès qu'elle les aura quittés ;

Le 16 février 2017, une sommation de payer la somme de 34.040.000 F CFA est signifiée à SODIPHARM SA dans laquelle l'huissier fait mention de ce que « *l'agent commercial de ladite société lui a affirmé qu'il ne savait pas là où se trouve leur nouveau siège* » ;

Le 23 février 2017, la présente instance a été introduite à la demande de HAROUNA ABDOULAYE

Le 24 février 2017, SODIPHARM SA notifie à HAROUNA ABDOULAYE une liste des matériaux, annexée à la lettre, qu'elle a

achetés pour la mise en bon état en fin de bail en application de l'article 11 alinéa 5 de la convention ;

Le 25 février 2017, SODIPHARM SA indique à HAROUNA ABDOULAYE être seul responsable du non-respect de l'article 11 de la convention pour avoir retiré les clés rendant impossible leur accès au bâtiment pour les travaux de mise en bon état ;

Le 06 mars 2017, suivant procès-verbal, une lettre portant travaux de fin de bail a été remise à SODIPHARM SA à la demande de HAROUNA ABDOULAYE ;

Conformément à article 39 de ladite loi, le dossier a été enrôlé le 07/03/2017 pour la tentative obligatoire de conciliation;

A cette date la tentative de conciliation a échoué et conformément aux dispositions des articles 39,40 et 41 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015, les parties ont été renvoyées devant le juge de la mise en état désigné par le tribunal, lequel a rendu son ordonnance de clôture le 04/04/2017 et a renvoyé le dossier devant le Tribunal en son audience des plaidoiries du 11/04/2017 où elle a été mise en délibéré au 09/05/2017 puis prorogé au 16/05/2017 où le délibéré a été vidé dans les termes qui suivent ;

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

A l'appui de ses prétentions, HAROUNA ABDOULAYE explique succinctement dans son assignation que le contrat de bail objet de la présente procédure dont le loyer mensuel est de six cent mille francs (600.000) CFA a été signé pour une durée de cinq (5) fermes ;

Malheureusement, poursuit-il, moins d'un mois après le début d'exécution du contrat de bail, SODIPHARM SA a émis son intention de résilier, par anticipation, ledit contrat à la fin du mois de février 2017 en raison de l'exiguïté des locaux en ignorant totalement les dispositions dudit contrat ;

Il explique que la cause invoquée par SODIPHARM SA pour anticiper la rupture du contrat ne saurait tenir car avant de prendre possession des locaux, elle les a visités plusieurs fois et cela a même été mentionné en bonne place dans l'article 2 du contrat de bail au terme duquel, le preneur déclarait bien connaître la villa objet du bail pour l'avoir visité en vue du présent bail ;

Ainsi, HAROUNA ABDOULAYE sollicite qu'il soit fait application à son profit, du point "g" de l'article 15 en condamnant SODIPHARM

SA d'une part, à lui payer des dommages et intérêts de 34.040.000 F CFA équivalents aux loyers des mois restant à courir et d'autre part en le contraignant à se soumettre immédiatement aux dispositions prévues à l'article 11 et ses alinéas du présent contrat » ;

Qu'il se prévaut comme moyens des articles 1101,1134, 1146 et 1147 du Code Civil ;

Il explique que SODIPHARM SA n'a avancé aucune cause valable propre à justifier l'inexécution de sa part de son obligation si ce n'est par pure attitude irrespectueuse et irresponsable à son égard ;

Il prétend, enfin, que cette rupture lui a occasionné un préjudice résultant non seulement de son caractère abusif mais aussi et surtout de son caractère infondé et fantaisiste ;

En réponse aux propos de HAROUNA ABDOULAYE, SODIPHARM SA a dans ses conclusions expliqué que le contrat de bail dont s'agit a été signé pour que l'immeuble lui serve de bureau et de lieu de stockage de ses produits pharmaceutiques,

Mais, selon elle, tout juste après son déménagement dans les locaux, elle fut désagréablement surprise de constater que les locaux sont exigus et qu'ils ne peuvent pas contenir tous ses produits et encore moins contenir ses différents services, raison pour laquelle elle s'est employé à faire constater la situation par un huissier de justice le 16/12/2016 et d'en avoir informer le bailleur ;

Malgré ses explications, poursuit-elle, HAROUNA ABDOULAYE lui réclame par deux (2) reprises notamment par courriers du 25 Janvier et le 20 Février 2017 de lui verser la somme de 34.040.000 FCFA à titre d'indemnité en raison d'un manque à gagner pour une prétendue rupture abusive du contrat alors même qu'il a pris la liberté d'afficher à la devanture du local l'inscription « A LOUER » ;

S'agissant des motifs de la résiliation, SODIPHARM SA explique que bien qu'elle a visité les locaux avant la signature du contrat, il s'est avéré par la suite qu'ils étaient insuffisants à contenir les produits pharmaceutiques et ses différents services ;

Elle indique ne pas avoir le choix que de mettre fin par anticipation au contrat car l'étroitesse des locaux et leur insuffisance, ayant conduit à déposer les produits pharmaceutiques jusque dans des toilettes et dans la chambre du gardien, a eu comme conséquence

première la détérioration de certains cartons que les termites ont commencé à attaquer ;

Elle prétend que la norme est que ces produits pharmaceutiques soient être entreposés dans des conditions d'aération, et d'hygiène optimales, et qu'à ce propos, elle a été l'interpellation par l'hôpital National de Niamey, un de ses grands clients qui a reçu des produits au conditionnement défectueux ;

A cela s'ajoute, selon elle, l'insuffisance des bureaux pour accueillir ses services d'où l'impossibilité manifestement pour elle de jouir pleinement du bail ;

Pour faire échec à la demande de HAROUNA ABDOULAYE de lui rembourser la somme de 34.040.000 F CFA équivalentes aux versements des loyers restants du jusqu'à terme fixé par le contrat, SODIPHARM SA se prévaut **principalement** du moyen de la nullité du contrat de bail lui-même ;

Elle invoque à cet effet les articles 1134, 1108, 1109, 1110 alinéa 1 du Code Civil pour expliquer que son consentement, lors de la signature du contrat de bail, n'était pas valable car vicié par l'erreur et que SODIPHARM à travers son Directeur Général n'aurait jamais accepté de signer le contrat s'il savait que les locaux seraient exigus ou inaptes à contenir les bureaux et à stocker les produits pharmaceutiques ;

Elle explique, pour se conformer à l'article 1110 du Code Civil et confirmer contenu de ladite disposition que selon la jurisprudence « *L'erreur sur la substance s'entend non seulement de celle qui porte sur la matière dont la chose est composée, mais aussi et plus généralement de celle qui a trait aux qualités substantielles (authenticité, origine, utilisation) en considération desquelles les parties ont contracté* » et que cette erreur s'apprécie au jour où elle a été découverte tel qu'il est prévu à article 1304 Code Civil. ;

Or en l'espèce, selon SODIPHARM SA, c'est ultérieurement à la conclusion du contrat de bail que l'erreur a été découverte tel qu'elle tente d'en établir la preuve par les différents procès-verbaux de constat et le courrier de l'hôpital National de Niamey ;

Subsidiairement, SODIPHARM SA se fonde sur l'article 1229 du Code Civil ainsi que la jurisprudence pour solliciter de déclarer abusive, léonine et non écrite, la clause pénale insérée dans le point "g" de l'article 15 du contrat :

Elle indique, à cet effet que la clause pénale prévoit toujours un forfait à payer par la partie responsable de l'inexécution à l'autre partie en cas de défaillance, mais ne saurait jamais représentée la totalité des montants, dans le cas d'espèce, loyers restants à courir ;

Or, en l'espèce, d'un côté, selon elle, la clause pénale prévue à l'article 15 g du contrat de bail fait supporter à la partie défaillante la totalité des mois c'est-à-dire les loyers restants à courir au lieu de prévoir juste un forfait comme l'indiquent les termes de l'article 1229 du Code Civil et qu'en cela, étant abusive, elle ne peut être que nulle ;

S'insurgeant contre les propos qu'il qualifie de mauvaise foi de SODIPHARM SA, HAROUNA ABDOULAYE fait noter qu'avant de signer le contrat de bail et prendre possession des lieux, son cocontractant les a préalablement plusieurs fois visité et apprécié, ce qui a d'ailleurs fait l'objet de mention à l'article 2 du contrat de bail ;

Il précise également que ni avant, ni après la prise de possession du local objet du bail, le bailleur n'a, à aucune moment entrepris des modifications sur la villa objet du bail et que dans ces conditions SODIPHARM SA ne peut valablement soutenir que les locaux étaient exigus ;

S'agissant de l'erreur comme vice de son consentement invoquée par SODIPHARM, HAROUNA ABDOULAYE fait savoir qu'une lecture combinée des articles 104 et 105 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général permet de retenir, d'une part que les parties ont la liberté de fixer la durée du bail, ce qui permet de la moduler en fonction de la nature de l'exploitation et de l'importance des investissements réalisés par le locataire et d'autre part que le bail dès qu'il est signé par le locataire sans réserve de sa part, le bailleur est présumé avoir accompli ses obligations ;

Aussi, selon lui, à la lecture de la dernière page du contrat il est bien claire que le représentant légal de la société SODIPHARM a apposée sa signature et que SODIPHARM SA n'a apporté aucune preuve propre à justifier que le consentement de ce dernier a été obtenu par erreur ou extorqué par violence ou pression ou même qu'il ne disposait pas de toutes ses facultés ou qu'il a eu substitution d'immeuble en lieu et palace de celui visité ;

Pour ce qui est de la clause pénale dont la nullité est invoquée par SODIPHARM SA, HAROUNA ABDOULAYE indique que les parties ont librement rédigé et signé leur contrat de bail dans lequel elles ont volontairement décidé d'insérer une clause pénale et que nulle part dans les dispositions régissant le bail à usage commercial il n'est prévu que le montant d'une clause pénale doit obligatoirement être inscrit sous forme de forfait et ce, à peine de nullité ;

sur ce,

EN LA FORME :

Attendu que toutes les parties ont comparu à toutes les étapes de la procédure ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Attendu que l'action de HAROUNA ABDOULAYE a été introduite dans les formes prescrites par la loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

**SUR LA DEMANDE D'ANNULATION DU CONTRAT DE BAIL
DU 22 NOVEMBRE 2016 INVOQUEE PAR SODIPHARM SA**

Attendu que pour justifier la résiliation unilatérale du bail de sa part et solliciter l'annulation du contrat de bail, SODIPHARM SA indique d'une part qu'elle a été surprise de constater, lors de son installation, que les locaux sont exigus, manquaient de condition d'aération et d'hygiène adéquate et qu'ils ne pouvaient contenir tous ses produits à stockés en même temps que les différents services de la société du fait que les produits pharmaceutiques dont les emballages ont été entamés par les termites étaient jusque dans des toilettes et dans la chambre du gardien,

Que d'autre part, elle a commencé à être été interpellée par ses grands clients, notamment les services de l'hôpital National de Niamey ;

Que dans ces condition, il lui est manifestement impossible de jouir du bail dont elle a découvert l'erreur ultérieurement et à l'épreuve des faits et que son consentement se trouve vicié par l'erreur de s'être engagé dans le contrat du 22/11/2016;

Attendu qu'au terme de l'article 104 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général « *les parties fixent librement la durée du bail.*

Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée d'où indéterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixe, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée. Le bail prend effet à compter de la signature du contrat, sauf convention contraire des parties » ;

Que l'article 105 du même Acte Uniforme poursuit en ses termes « *le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état*

Il est présumé avoir rempli cette obligation :

Lorsque le bail est verbal ;

Ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant 'à l'état des locaux » ;

Attendu que l'article 1101 du code civil dispose que « *le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent , envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire, ou à ne pas faire quelque chose » ;*

Attendu qu'en outre aux termes de l'article 1134 du code civil dispose que « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».*

Attendu que l'article 1108 du code civil dispose : « *Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :*

- *le consentement de la partie qui s'oblige,*
- *sa capacité de contracter ;*
- *un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;*
- *une cause licite dans l'obligation.*

Que l'article 1109 du code civil dispose que : « *Il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur ; ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol »*

Que l'article 1110 alinéa 1 du code civil dispose : « *L'erreur n'est une cause de nullité de la Convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ».*

Attendu qu'il est constant que HAROUA ABDOULAYE et SODIPHARM SA ont signé, le 22 novembre 2016, un contrat de bail à usage professionnel portant sur une villa sise à Niamey, quartier Terminus pour une période de cinq (5) ans allant du 23 novembre 2016 au 22 novembre 2021 renouvelable par tacite reconduction pour une période d'égale durée ;

Attendu qu'il est constant que SODIPHARM SA ne conteste pas avoir visité les lieux, comme elle l'a déjà affirmé dans ses écritures du 15 Mars 2017 mais qu'elle prétend avoir commis une erreur dans le choix de l'immeuble au moment de l'occupation car inapte pour abriter les attributs de sa profession notamment contenir les stocks et ses bureaux ;

Attendu qu'à la lecture combinée des articles 1109 et 1110 alinéa 1 du code civil, il n'y a pas de consentement si celui-ci a été donné par erreur mais que l'erreur n'est une cause de nullité de la Convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ;

Attendu qu'il appartient ainsi à celui qui invoque cette erreur d'en apporter suffisamment la preuve en ce qu'elle tombe sur la substance de la chose ;

Mais attendu que dans le cas d'espèce, les arguments avancés par SODIPHARM SA ne sauraient constituer pour elle de justificatifs valables et suffisants pour impliquer une annulation de la convention qu'elle a librement signée ;

Qu'en effet et comme le soutient le demandeur, il est bien claire que le représentant légal de la société SODIPHARM a apposée sa signature et que celle-ci n'a apporté aucune preuve propre à justifier que le consentement de ce dernier a été obtenu par erreur ou extorqué par violence ou pression ou même qu'il ne disposait pas de toutes ses facultés ou qu'il a eu substitution d'immeuble ;

Qu'en plus ni avant, ni après la prise de possession du local objet du bail, HAROUNA ABDOULAYE n'a, à aucune moment entrepris des modifications sur la villa objet du bail susceptible de déranger sa structure et que si SODIPHARM SA vient à invoquer l'exigüité des lieux, ce qu'elle voulait simplement mettre fin au contrat en contournant les dispositions contraignantes qui y figurent ;

Qu'en plus, il est établi qu'avant d'en prendre possession, la SODIPHARM SA, à travers son représentant a bien visité les lieux et en raison de son expérience professionnelle devait savoir si

réellement les lieux étaient suffisamment dotés du nécessaire dans ses composants et sa superficie pour abriter des produits pharmaceutiques en sûreté en même temps que ses bureaux ;

Que contrairement aux affirmations de SODIPHARM SA il ne saurait être invoqué une erreur portant sur un objet très apparent, car le bon sens voudrait que celle-ci maîtrise son stock, l'étendue de ses activités et son évolution éventuelle à l'effet d'apprécier au moment de la signature ou des négociations si tel immeuble lui convient ou s'il y a lieu de lui apporter des modifications ou même s'il devait porter réserve avant de s'engager ;

Que c'est, alors, maladroitement qu'elle appelle à l'application de l'article 1304 du code civil qui ne peut être invoqué que pour des erreurs qui ne peuvent être forcément découvertes qu'ultérieurement et non pour une situation et une réalité appréciable sur-le-champ;

Qu'au demeurant, SODIPHARM SA qui reconnaît avoir visité les lieux et de les avoir logiquement appréciés, n'apporte aucune preuve que son consentement a été extorqué par violence ou obtenu par dol ;

Qu'en considération des dispositions tant du code civil notamment les articles 1101, 1108, 1109, 1110, 1134 et de l'AUDCG en ses articles 104 et 105, il y a lieu de conclure que les arguments avancés par SODIPHARM SA sur ce point ne peuvent être considérées comme fondées et dire que le contrat de bail conclu le 22 novembre 2016 est bon et valable ;

Que par conséquent, il y a lieu de dire que la rupture du contrat intervenue de la part de SODIPHARM SA de manière unilatérale est abusive ouvrant droit à l'application du point "g" de l'article 15 du contrat au profit de HAROUNA ABDOULAYE ;

SUR LA DEMANDE D'ANNULATION DE LA CLAUSE PENALE INTRODUITE PAR SODIPHARM SA

Attendu que SODIPHARM SA sollicite de déclarer nulle, la clause qualifiée de pénale prévue à l'article 15 point "g" du contrat de bail ;

Qu'elle prétend d'un côté, que ladite clause pénale fait supporter à la partie défaillante la totalité des loyers au titre des mois restants à courir au lieu de prévoir juste un forfait comme l'indiquent les termes de l'article 1229 du Code Civil et qu' en cela, étant abusive, elle ne peut être que nulle ;

Que de l'autre HAROUNA ABDOULAYE n'apporte aucune preuve du préjudice souffert de la rupture du contrat pour mériter qu'il soit dédommagé de la sorte;

Attendu qu'aux termes du point g de l'article 15 du contrat de bail du 22 novembre 2016 liant les parties « *Si une résiliation anticipée intervient en cours de l'exécution du présent contrat du fait d'une quelconque des parties, celle-ci s'engage à payer des dommages et intérêts équivalents au mois restant à courir à l'autre partie et le preneur se soumet immédiatement aux dispositions prévues à l'article 11 et ses alinéas du présent contrat* » ;

Attendu qu'en outre aux termes de l'article 1229 du code civil « *La clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale*

Il ne peut demander en même temps le principal et la peine à moins qu'elle n'ait été stipulée pour le simple retard » ;

Attendu que par définition jurisprudentielle et doctrinale, les clauses pénales sont les clauses par lesquelles les contractants évaluent forfaitairement et par avance les dommages-intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution totale, partielle ou tardive du contrat ;

Attendu qu'à la lecture de l'article 1229 sus indiqué, la clause pénale a pour objectifs d'inciter le débiteur à exécuter ses engagements et à fixer le montant des dommages-intérêts dus s'il n'exécute pas le contrat ;

Attendu qu'aux termes de cette disposition, il n'est fait cas d'aucune proportion dans laquelle doit être obligatoirement fixé le montant de la pénalité à payer en cas d'inexécution mais précise toutefois que ledit montant est fixé, peu importe le taux, en compensation des dommages et intérêts ;

Attendu que le juge peut, même d'office et de manière souveraine, modifier la peine convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, sans pouvoir, toutefois, allouer au créancier une somme inférieure au montant du dommage ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1134 du code civil dispose que « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* » ;

Attendu que les parties ont librement rédigé et signé leur contrat de bail dans lequel elles ont volontairement décidé d'insérer une clause pénale ;

Que cette clause a été insérée dans le contrat par les parties à l'effet d'éviter, conformément à la loi et à la jurisprudence, la nécessité d'établir la réalité du préjudice et les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts »

Attendu que tel que le soutient HAROUNA ABDOULAYE, nulle part dans les dispositions régissant le bail à usage commercial ou professionnel il n'est prévu que le montant d'une clause pénale doit obligatoirement être inscrite sous forme de forfait et à peine de nullité ;

Attendu qu'il est clair qu'aux termes de l'article 15 du contrat, la volonté des parties était de s'engager réciproquement à payer des dommages et intérêts équivalents au mois restant à courir à l'autre partie si une résiliation anticipée intervient en cours de l'exécution du fait d'une quelconque des parties à fin d'éviter à celle-ci une évaluation des dommages et intérêts après coup ;

Que le fait que cette évaluation porte sur le montant des loyers restant à payer n'enlève en rien le caractère forfaitaire à la clause car les dommages et intérêts pourraient être évalués éventuellement à un montant encore plus élevé ;

Qu'il y a dès lors lieu de dire que la clause pénale prévue à l'article 15 dudit contrat est bonne et valable ;

Qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la demande de SODIPHARM portant sur le caractère abusif de ladite clause pour non évaluation forfaitaire et de la condamner au paiement du montant des loyers qui restent à courir jusqu'à terme soit 34.0400.000 FCFA au profit de HAROUNA ABDOULAYE;

**DES DOMMAGES ET INTERETS SOLLICITES PAR HAROUNA
ABDOULAYE POUR NON RESPECT DE L'ARTICLE 11 DU
CONTRAT**

Attendu que se prévalant des dispositions des articles 1146 et 1147 du code civil, HAROUNA ABDOULAYE sollicite qu'il lui soit allouée la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il explique que SODIPHARM SA n'a avancé aucune cause valable propre à justifier l'inexécution de son obligation et que cette inexécution, qui, à elle seule constituerait une faute, relèverait purement et simplement d'un refus sans fondement et caractérisé par une attitude irrespectueuse et irresponsable à son égard ;

Qu'en plus selon lui, aucune des obligations prescrites n'a été satisfaite et que tous les motifs que soulève SODIPHARM SA ne font preuve que de sa mauvaise foi ;

Attendu que SODIPHARM SA s'insurge contre cette demande en appliquant que cette demande de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts n'est plus fondée, car la clause pénale est en elle-même la compensation des dommages et intérêts et qu'il ne saurait alors accorder doublement des dommages et intérêts pour la même cause ;

Qu'elle fait, par ailleurs, remarquer que HAROUNA ABDOULAYE n'apporte aucune preuve du préjudice souffert de la rupture du contrat pour mériter qu'il soit dédommagé de la sorte et qu'au demeurant, le préjudice n'est nullement inexistant d'autant que ce dernier l'a même prévenue avant d'afficher sur le local la mention « A LOUER » ;

Attendu que l'article 1146 du code civil prévoit que ; *« Les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer. »* ;

Que l'article 1147 du même code dispose que *« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit en 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 provint d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »* ;

Mais attendu que la clause pénale discutée plus haut précise qu'il s'agit bien du montant des dommages et intérêts qu'elle prévoit en cas de rupture anticipé du contrat à verser par l'auteur de la rupture à l'autre partie ;

Que de ce fait, il ne peut y être alloué de nouveaux dommages et intérêts qu'à condition que préjudices soient démontrés,

indépendant de ceux liés à la non-exécution du contrat pour lesquels la clause dite « pénale » a été stipulée ;

Qu'il y a, en conséquence, lieu de dire que le montant prévu à la clause pénale a été stipulée pour couvrir les dommages et intérêts auxquels pourrait prétendre le défaillant dans l'exécution du contrat ;

Attendu, par ailleurs, que HAROUNA ABDOULAYE ne démontre aucun préjudice dont il aura souffert autre que les conséquences de la rupture anticipée du contrat et qui peuvent être détachables de la non-continuation par SODIPHARM du contrat de bail jusqu'à son terme ;

Que dès lors, il y a lieu de débouter HAROUNA ABDOULAYE de sa demande en dommages et intérêts comme mal fondée ;

**SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE RESTITUTION
DE 1.800.000 F CFA FCFA DE CAUTION**

Attendu que SODIPHARM SA sollicite que soit déduit de la somme de 1.800.000 F CF A donnée comme caution celle de 575.500 FCFA représentant la facture de matériaux achetés pour la remise en état du bâtiment;

Attendu que cette demande a été introduite dans les conditions prescrites par la loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que pour justifier cette demande, SODIPHARM SA se prévaut d'avoir acheté des matériaux pour la remise en état du bâtiment dont elle venait de mettre fin au contrat de location ;

Que pour ce faire, elle produit un certain nombre de documents qui attestent qu'elle a acheté des matériaux en vue de s'atteler à la tâche, en exécution de l'article 11 de la convention, mais sans succès ;

Qu'elle explique avoir, en effet, acheté les matériaux depuis le 24 février 2017 pour la somme de cinq cent soixante et quinze mille cinq cent (575.500 FCFA) en vue de ces travaux et qu'elle allait commencer les travaux, quand HAROUNA ABDOULAYE a repris les clés en dépit de ce qu'elle a attiré son attention sur cette situation de blocage dont la responsabilité lui incombe ;

Que SODIPHARM SA explique, en plus qu'elle ne devait aucun arriéré de loyers dont HAROUNA ABDOULAYE pourrait prétendre pour retenir l'avance de 1.800.000 F CFA qu'elle lui a faite ;

Attendu qu'en réplique, sans contester avoir reçu la somme de 1.800.000 F CFA en guise de caution ainsi qu'une autre somme du même montant comme loyers des mois de novembre tel que consigné dans le contrat en son article préliminaire alinéa 2, HAROUNA ABDOULAYE relève que SODIPHARM SA n'a respecté aucune des dispositions de l'article 11 du contrat par rapport aux travaux de remise en état des lieux loués avant de les quitter. ;

Attendu qu'il est constant qu'une caution de 1.80.000 F CFA a été remise à HAROUNA ABDOULAYE et qui devrait être remise au preneur en fin de bail lorsque celui-ci aura satisfait à ses obligations de fin de bail prévues à l'article 11 et ses alinéas ;

Attendu que l'article 11 intitulé clause de fin de bail stipule que :

Alinéa 1 :

A la fin du bail, le preneur s'engage à remettre les lieux loués tels qu'ils ont été à la signature du contrat entre autre : reprendre totalement la peinture intérieure et extérieur sur portes et fenêtres, reprendre entièrement la tyrolienne et étanchéité du bâtiment et des murs et de toutes les annexes, balayer entièrement l'intérieur et extérieur et cela impérativement en la présence du bailleur ou de son représentant.

Alinéa 2 : Remplacement des choses rendues défectueuses

Le preneur s'engage à remplacer toutes les choses rendues défectueuses par sa faute (serrures, vitres, miroirs et tous les matériels électriques, plomberie, maçonnerie, carreaux, etc.) et cela impérativement en la présence du bailleur ou de son représentant. Ces travaux s'ils ont lieu seront à la charge du preneur.

Alinéa 3 : Fin des travaux de remise en état

En fin de bail, il est expressément convenu que les travaux de remise en état de la chose louée doivent impérativement se terminer au plus tard dix jours avant la libération du local. Passée la période contractuelle, tout mois sera considéré comme consommé et à payer.

Alinéa 4 : Etat des lieux contradictoire

Le preneur s'engage à faire un état des lieux contradictoire à la fin des dits travaux de remise en état. Ensuite il remettra les clés au bailleur et recevra de ce dernier sa caution.

Alinéa 5 : Liste des matériaux nécessaires pour la peinture et tylorienne que le preneur s'engage à utiliser pour la remise en état en fin du bail.

Le preneur s'engage à acheter et présenter impérativement au bailleur, les matériaux ci-dessous et cela avant le début des travaux, de remise en état qui seront à la charge du preneur :

6 (six) pots de 25KG de peinture FOM avec 6 (six) boites de colorant

5 (cinq) rouleaux de pax aluminium

6 (six) pots de 25KG de peinture à huile avec 4 (quatre) boites de colorant

1 (un) pot de 5KG de peinture noir

1 (un) voyage de sable blanc

6 (six) paquets de 25KG de ciment blanc

Ces matériaux sont ceux ayant été utilisés pour la réflexion juste avant la signature du contrat.

Mais attendu qu'il n'existe dans la procédure aucun document constatant que les clés ont été effectivement retirées par le demandeur des mains de SODIPHARM SA et qui aurait bloqué les travaux de remise en état du bâtiment ;

Que, par ailleurs, les documents fournis par SODIPHARM SA, même s'ils démontrent que celle-ci a acheté des matériaux à l'effet, selon elle, de la remise en état du bâtiment conformément à l'article 11 du contrat, ne suffisent pas pour établir que ces matériaux peuvent couvrir tout le travail sollicité ou qu'il ne restait plus que la main d'œuvre à payer ;

Qu'il est constant également qu'il n'y a aucune trace que lesdits matériaux ont été remis à HAROUNA ABDOULAYE et acceptés par celui-ci pour qu'il soit donné acte à SODIPHARM SA de l'autorisation donnée à ce dernier de les utiliser ;

Qu'en plus, il n'existe dans la procédure aucun devis estimatif des travaux nécessaires permettant d'ordonner la restitution dudit

montant déduction faite de 575.500 FCFA représentant la facture dite des matériaux déjà achetés ;

Qu'il y a, dès lors, lieu de conclure que non seulement SODIPHARM SA n'a pas satisfait aux conditions qui lui sont imposées par l'article 11 du contrat mais également que les montants consacrés à l'achat desdits matériaux ne seront pas déduits de la somme de 1.800.000 F CFA ;

Qu'il y a en outre lieu de dire que cette somme sera consacrée à la remise en état du bâtiment par HAROUNA ABDOULAYE ;

SUR LES DEPENS :

Attendu que SODIPHARM SA doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme :

- Reçoit l'action de HAROUNA ABDOULAYE comme introduite conformément à la loi ;
- Reçoit les demandes reconventionnelles de SODIPHARM SA comme introduites conformément à la loi ;

Au fond :

- Dit que le contrat de bail en date du 22 novembre 2016 intervenu entre HAROUNA ABDOULAYE et SODIPHARM SA est bon et valable ;
- Constate qu'il y a rupture abusive dudit contrat de la part de SODIPHARM SA ouvrant droit à l'application du point "g" de l'article 15 du contrat au profit de HAROUNA ABDOULAYE ;
- Dit que la clause pénale prévue à l'article 15 dudit contrat est valable et non abusive ;
- Constate que HAROUNA ABDOULAYE a évalué le montant restant des loyers à courir jusqu'à la fin du contrat soit 34.040.000 F CFA ;
- En conséquence, condamne SODIPHARM SA à payer à HAROUNA ABDOULAYE ledit montant représentant les loyers des mois restant à courir à titre de dommages et

intérêts tel que stipulé au contrat pour rupture anticipé et abusive du contrat de bail ;

- **Constata que le montant prévu à la clause pénale a été stipulée pour couvrir les dommages et intérêts auxquels pourrait prétendre la victime de défaillant en cas de rupture anticipée du contrat ;**
- **Constata que HAROUNA ABDOULAYE n'invoque aucun autre préjudice dont il a souffert, détachable des conséquences de la rupture anticipée du contrat ;**
- **Le déboute en conséquence de sa demande en dommages et intérêts comme mal fondée ;**
- **Constata que SODIPHARM SA n'a pas satisfait aux conditions qui lui sont imposées par l'article 11 du contrat de bail ;**
- **Dit, en conséquence, que le montant de 1.800.000 F CFA donné en caution sera consacré aux travaux de fin de bail ;**
- **Constata qu'il n'y a pas remise effective des matériaux d'une valeur estimée à 575.500 F CFA par SODIPHARM SA à HAROUNA ABDOULAYE ;**
- **Dit en conséquence que cette somme ne sera pas déduite de la caution de 1.800.000 F CFA versée à HAROUNA ABDOULAYE ;**
- **Met les dépens à la charge de SODIPHARM SA;**
- **Notifie aux parties qu'elles disposent d'un (1) pour se pourvoir en cassation contre la présente décision à compter par dépôt d'acte de pourvoi au greffe du tribunal de commerce de Niamey.**

Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et an que suivent.

Suivent les signatures