

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 JUILLET 2018

**JUGEMENT
COMMERCIAL**

**N°102 du
05/07/2018**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Monsieur ABDOU
YAOU,**

C/

**LA SOCIETE
SINOHYDRO SA,**

ADD

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire de vacation du cinq Juillet deux mil dix-huit, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MAMANE NAISSA SABIU**, Président du Tribunal ; **Président**, en présence de Messieurs **KANE AMADOU** et **OUMAROU GARBA**, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **RAMATA RIBA**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Monsieur ABDOU YAOU, Opérateur Economique, résidant à Lomé/Togo, représenté par Souleymane Seyni, commerçant de nationalité nigérienne demeurant à Niamey, né le 23/11/1985 à Niamey, cel : 96 02 62 62 /90 02 62 62, C.I.N N°II/2010/CCN, délivrée le 08/09/2010 par le DPCU/A assisté de Maître Djibo Hama Harouna Avocat à la Cour BP : 699 Niamey, Cel : 96 87 00 61/93 87 00 61 en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

LA SOCIETE SINOHYDRO SA, ayant son siège à Niamey, quartier Koira Kano, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur GAO KU CHUAN en ses bureaux, assisté de la SCPA BNI, Avocats associés ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 29 Mars 2018 de Maître HAMIDOU ABDOU ALI, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, y demeurant, Monsieur ABDOU YAOU, Opérateur Economique, résidant à Lomé/Togo, représenté par Souleymane Seyni, commerçant de nationalité nigérienne demeurant à Niamey, né le 23/11/1985 à Niamey, cel : 96 02 62 62 /90 02 62 62, C.I.N N°II/2010/CCN, délivrée le 08/09/2010 par le DPCU/A, assisté de Maître Djibo Hama Harouna Avocat à la Cour BP : 699 Niamey, Cel : 96 87 00 61/93 87 00 61 en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites, a assigné la Société SINOHYDRO SA, ayant son siège à Niamey, quartier Koiri Kano, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur GAO KU CHUAN en ses bureaux, assisté de la SCPA BNI, Avocats associés, devant le Tribunal de Commerce de Niamey statuant en matière commerciale à l'effet de :

- Y venir la société SINOHYDRO SA ;
- S'entendre déclarer l'action d'Abdou Yaou représenté par Souleymane Seyni recevable ;
- Constater que la société SINOHYDRO n'a pas procédé à la remise en l'état de l'immeuble objet du bail conformément au Procès Verbal contradictoire du 27/04/2017 établi à cet effet.
- S'entendre condamner la Société SINOHYDRO SA à la somme de 19.016.500 FCFA correspondant à la remise en état de l'immeuble.
- S'entendre également la condamner au paiement à la somme de 46.200.000 FCFA au titre du manque à gagner occasionné au requérant faute de remise en état ;
- S'entendre la condamner en outre au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre des dommages et intérêts ;
- S'entendre prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement;
- S'entendre Condamner la requise aux entiers dépens.

A l'appui de sa demande, Monsieur ABDOU YAOU soutient que la société SINOHYDRO SA ne saurait contester ni disconvenir, qu'elle est liée au requérant

par un contrat de bail commercial portant sur un immeuble sis au quartier Koira Kano, pour un loyer mensuel de deux millions deux cent mille (2.200.000) FCFA.

Il fait relever qu'aux termes de l'article 12 dudit contrat, il a été prévu un état des lieux contradictoire en début et en fin de contrat et que les parties se sont bien évidemment conformées en établissant lesdits états des lieux en début et surtout en fin de contrat.

Mais malheureusement, poursuit-il, la lecture de l'état des lieux en date du 27/04/2017 contradictoirement établi entre les parties en fin de contrat, fait ressortir diverses dégradations de l'immeuble objet du bail.

Le requérant soutient que ces dégradations sont l'œuvre de la société SINOHYDRO-SA au moment de l'exploitation de l'immeuble, objet du bail et que celle-ci ne saurait ignorer qu'aux termes de l'article 114 de l'Acte Uniforme portant Droit du Commerce Général « le Preneur est tenu aux réparations d'entretien.

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail ».

Il indique que ces dégradations évaluées à 19.016.500 FCFA, méritent réparation et qu'une telle réparation devrait intervenir juste après avoir libéré les lieux, c'est à dire le 27/04/2017, date à laquelle le Procès verbal de constat contradictoire d'état des lieux a été établi.

Mais la société SINOHYDRO s'oppose à effectuer lesdites réparations, occasionnant au bailleur un important manque à gagner.

C'est ainsi que le 23 janvier 2018, ladite société a fait l'objet d'une mise en demeure afin de procéder à la remise en l'état de l'immeuble, ainsi qu'à la prise en charge des manques à gagner résultant de cette absence de remise en l'état.

Monsieur ABDOU YAOU fait relever que malgré la mise en demeure, la société SINOHYDRO s'oppose à toute remise en état de l'immeuble ; c'est précisément ce qui ressort du Procès verbal de constat du 26 mars 2018 établi à cet effet.

Du coup, poursuit le requérant, ce refus de réparation a rendu l'immeuble inexploitable , créant au bailleur un manque à gagner couvrant la période du

27/04/2017 date de l'établissement du procès verbal contradictoire à la date du 26/03/2018 date du tout dernier PV de Constat, constatant le refus de la société SINOHYDRO, soit 21 mois.

Les frais de location s'élevant à 2.200.000 FCFA par mois, le manque à gagner occasionné sera de : $2.200.000 \text{ FCFA} \times 21 = 46.200.000 \text{ FCFA}$.

Le requérant rappelle qu'aux termes de l'article 114 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant Droit de Commerce Général « Le preneur est tenu aux réparations d'entretien.... » et que c'est précisément le cas en l'espèce puisque les réparations dont il est question, sont liées à un défaut d'entretien.

Ces réparations d'entretien comme il a été démontré ci-haut ont été évaluées à la somme de 19.016.500 FCFA et c'est pourquoi, Monsieur ABDOU YAOU demande au tribunal de condamner ladite société au paiement de cette somme.

Monsieur ABDOU YAOU invoque également l'article 114 alinéa 2 du même acte qui dispose que : « Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail. ».

Il soutient qu'en l'espèce le défaut d'entretien de l'immeuble objet du bail a empêché l'exploitation de l'immeuble, occasionnant une perte d'un montant de 46.200.000 FCFA au bailleur comme il a été expliqué plus haut et qu'aux termes de l'article 1146 du code civil « les dommages et intérêts ne sont dûs que lorsque le débiteur est mis en demeure de remplir son obligation ».

En l'espèce la société SINOHYDRO a été bien mise en demeure afin de procéder à la remise en l'état de l'immeuble objet du bail.

Le requérant fait remarquer que quoiqu'un état des lieux contradictoire ait été dressé par un huissier de justice entre le bailleur et ladite société ; et malgré la volonté de celui-ci à régler amiablement l'affaire, la société SINOHYDRO n'a pas daigné s'exécuter.

Ainsi, rien n'explique son comportement, si ce n'est de la mauvaise foi ; créant du coup un lourd préjudice au bailleur, l'exposant entre autre aux paiements des frais irrépétibles engendrés par la saisine de la juridiction qui ne se justifie que par sa seule intransigeance. Ces préjudices méritent incontestablement réparation.

Au demeurant, poursuit Monsieur ABDOU YAOU, la Société SINOHYDRO doit également être condamnée à la somme de 10.000.000FCFA à titre de dommages et intérêts.

C'est pourquoi, fort d'un pouvoir spécial, Souleymane Seyni a saisi la juridiction de Céans, afin que la société SINOHYDRO soit condamnée au paiement des montants ci-dessus évoqués.

Par conclusions d'instance en date du 16 avril 2018, la société SINOHYDRO soutient pour sa part que suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 20 janvier 2012, Monsieur Abdou Yaou lui donnait en location un immeuble sis au quartier Koira Kano de Niamey.

La société SINOHYDRO indique qu'au dernier trimestre 2016, elle a informé son bailleur de son intention de libérer les lieux ; c'est ainsi que les parties ont convenu d'une résiliation amiable du bail avec comme date de libération de l'immeuble le 30 mars 2017 ; ce qui fut fait effectivement avant même cette date avec remise effective des clés.

La Société SINOHYDRO avait demandé à son bailleur d'utiliser la caution de 1 900 000 FCFA pour procéder à la remise en état de l'immeuble, quitte à compléter éventuellement ce montant, sur présentation des factures fiables et justes mais que le bailleur a tergiversé avant de la convoquer le 27 avril 2017 à un état des lieux contradictoire en présence d'un huissier de justice qu'il a requis pour la circonstance.

Elle indique que l'huissier de justice a dressé un procès verbal de l'état des lieux et elle a encore une fois réitéré sa proposition d'utiliser la caution pour procéder aux travaux de remise en état.

Mais depuis lors, le bailleur n'a plus encore fait signe jusqu'en janvier 2018, où il a servi une mise en demeure dans laquelle il réclame curieusement outre la remise en état, des loyers pour la période de mai à décembre 2017 alors même qu'il était en possession des clés depuis la libération des lieux à la date convenue.

La requise soutient que dans la droite ligne de sa logique constante de régler à l'amiable la question de la remise en état, elle a déclaré qu'elle va négocier avec le

propriétaire car estimait que le devis présenté est complètement hors de toute proportion raisonnable.

Les négociations s'étant enlisées, le requérant a saisi le TGI HC de Niamey qui s'est dessaisi au profit du tribunal de commerce.

La requise fait relever que le requérant, à travers son assignation, demande sa condamnation à lui payer 19 000 000 FCFA pour la remise en état des lieux, 46 200 000 FCFA pour des loyers et 10 000 000 FCFA de dommages et intérêts.

Sur la remise en état, la société SINOHYDRO soutient qu'elle a été constante et n'a jamais refusé le principe de la remise en état de l'immeuble. Pour preuve, dès le constat contradictoire de l'état des lieux à la libération de l'immeuble, elle a proposé que sa caution de 1 900 000 FCFA soit utilisée pour entamer les travaux nécessaires et est disposée en cas d'insuffisance de celle-ci, de la compléter. Cependant elle conteste fortement les quantités (non conforme au PV de constat contradictoire) et les coûts estimés dans son devis.

La requise indique que ce PV de constat contradictoire de l'huissier lie les parties et le juge ; qu'il a même été jugé dans ce sens que : "A violé les dispositions de l'art. 1134 C. civ., le Tribunal qui a dénié toute force probante à un état des lieux de sortie dressé par un huissier de justice au seul motif de sa non concomitance avec la remise des clés par le locataire", C. cass. (3e Ch. Civ), 1er juillet 2003, GUIRAUD C. GAY, Rev. Loy., 2003, p. 614.

Elle indique qu'en l'espèce, la remise des clés est même antérieure à l'acte de l'huissier et qu'en outre, ce n'est pas une remise en état que le bailleur demande mais c'est une remise à neuf qu'il a exigé ce qui est contraire au droit et aux usages en la matière.

En effet, les cours et tribunaux retiennent de façon constante que l'usure normale liée à la période d'occupation (en l'espèce 6 ans) ne doit pas être retenue dans la remise en état, C. app., Paris (6e Ch. C), 4 janvier 2000, RICHARD C. MASSIEUX ET AUTRE, Rev. Loy., 2000, p. 210.

La requise rappelle l'état de la jurisprudence en la matière en soulignant que la cour d'appel de Versailles a jugé en ces termes : « La clause des conditions générales d'un bail qui fait obligation au preneur de rendre les lieux en fin de bail «en tel état que la société bailleuse n'ait à procéder à aucune réparation ni remise en état, même de peinture ou de tapisserie, pour relocation immédiate», excède manifestement les obligations dont est normalement tenu le locataire. Ce dernier en effet, ne saurait se voir imposer après moins de deux années d'occupation de remettre à neuf les papiers de tenture et les peintures qui, malgré un entretien convenable, ont subi les effets d'un usage normal et légitime du local loué et de la vétusté, surtout lorsque ces éléments d'équipement sont très clairs, donc particulièrement fragiles et qu'ils ont été pris «en l'état d'usage». De même, il ne saurait être admis qu'en l'absence de toute faute volontaire, il ait fallu remplacer toute la robinetterie de cet appartement après seulement deux années d'occupation. Les locataires ne doivent participer à ces frais que dans la mesure de 20 % des factures présentées ». C. app., Versailles (4e Ch.), 15 décembre 1982, Sté Immobilière Nouvelle SEINE BOULOGNE OUEST (SINSBO) C. VEROLE ET AUTRE Tribunal d'instance, Boulogne-Billancourt, 31 juillet 1981, Gaz. Pal., Rec. 1984, somm. p. 23 ; Rev. Loy., 1983, p. 305.

La cour d'appel de Paris va encore plus loin en exonérant le locataire de toute remise à neuf, lorsqu'elle affirme que même lorsque l'état des lieux n'a pas été fait à la prise de possession de l'immeuble par le locataire, « il apparaît en outre que l'usage normal et légitime d'un local loué pendant deux ans et demi autorise les locataires à ne pas restituer au bailleur un appartement remis à neuf. Il n'est donc pas possible de faire supporter les frais de remise en état aux preneurs.”

C. app., Paris (6e Ch. A), 9 juillet 1979, EPOUX PAVIE C. HURBAIN ET AUTRES, Gaz. Pal., Rec. 1981, somm. p. 81.

Du reste, fait remarquer la société SINOHYDRO, les conseils des parties ont réexaminé le devis et ont proposé un compromis sur les quantités, les coûts des matériaux et la main d'œuvre, dans des proportions raisonnables ; ce qui ramène le montant de la remise en état à la somme de 5.790.100 F CFA.

Sur le manque à gagner, la requise fait relever que le bailleur, à défaut d'une remise en état dans le délai convenu, ne dispose que d'une créance sur son locataire relativement à ce droit

de remise en état. Il peut tout au plus réclamer cette créance et l'accompagner d'une demande d'intérêts moratoires à compter de la décision mais il ne pourra pas joindre à cette créance de réparation, un droit s'assimilant à des arriérés de loyers pour un prétendu manque à gagner car :

Primo, il ne s'agit pas de loyers car ils supposent une occupation des lieux en vertu d'un contrat synallagmatique de bail, le loyer étant la contrepartie de l'occupation en vertu du contrat ;

Secundo, il ne s'agit pas d'une indemnité d'occupation car elle suppose que le locataire se maintienne dans les lieux à l'expiration du bail ou de sa résiliation amiable ou judiciaire ; en somme un occupant sans droit ni titre ; ce qui n'est pas le cas ; C. app., Versailles (12e Ch.), 19 février 1998 19/02/1998, SOCIETE LEROY MP C. CAISSE «ORGANIC».

La requise soutient que dès l'instant où les clés ont été remises au bailleur, il acquiert la pleine possession de l'immeuble et pourra en disposer à sa guise, notamment en le remettant à la disposition de tout nouveau locataire intéressé et qu'il n'est pas prouvé qu'elle s'était maintenue dans les lieux après la date convenue de résiliation du bail, ni qu'elle a refusé de remettre les clés à son bailleur à sa sortie de l'immeuble.

La Société Sinohydro fait relever que dans ses conditions aucune indemnité d'occupation ne peut être accordée au demandeur dont la prétention sera rejetée et que telle est la position constante de la jurisprudence de la Cour de Cassation française qui affirme que : « A violé l'art. 1382 C. civ. la Cour d'appel qui, pour condamner les locataires d'un local à usage commercial à payer une indemnité d'occupation de 5.500 F. par mois à compter de la date de résiliation du bail jusqu'au règlement des sommes dues au titre des réparations locatives ou jusqu'à la réalisation des travaux, a retenu qu'en raison de la gravité des désordres imputables aux preneurs, les bailleurs s'étaient trouvés dans l'impossibilité de relouer l'immeuble depuis la date de résiliation du bail, alors que l'indemnité d'occupation n'est due que par celui qui se maintient indûment dans les lieux et que l'arrêt a constaté que les clés avaient été remises au bailleur. », C. cass. (3e Ch. civ.), 4 avril 1991, DAME TROUVE C. EPOUX DISSON ET AUTRE, C. app. CA Cour d'appel, Angers (1re Ch.

A), 12 avril 1989, Gaz. Pal., Rec. 1991, panor. cass. p. 180, J. n° 194, 13 juillet 1991, p. 180, Bull. civ., 1991, III, n° 110.

Elle soutient que cette demande de 46 200 000 FCFA est tout simplement fallacieuse et dénuée de tout fondement juridique et que mieux, dès lors que le bailleur a pris possession des clés de son immeuble, celui-ci étant sous sa garde et sa responsabilité, l'ancienne locataire n'est plus liée à cet immeuble et ne peut être tenue ni pour le paiement du loyer pour un immeuble qu'elle n'occupe plus encore moins pour l'entretien ou les réparations pour les dégâts subis après la libération des lieux.

La requise demande qu'il plaise alors au tribunal de débouter le demandeur sur ce point comme étant mal fondé en droit ;

Sur les dommages et intérêts, la Société Sinohydro indique que les dommages et intérêts pour l'inexécution d'une obligation contractuelle ne sont justifiés ni accordés que si la personne a été mise en demeure préalablement et qu'il ne dispose d'aucun motif légitime justifiant l'inexécution de son obligation.

En l'espèce, poursuit-elle, une telle formalité n'a pas été accomplie et mieux, il ressort clairement des circonstances de cette affaire que c'est plutôt le bailleur qui n'a pas agi en bon père de famille ni collaborer de bonne foi en vue d'une fin heureuse de leur collaboration.

Elle fait relever qu'elle n'a jamais refusé de faire la remise en état, mais c'est plutôt le bailleur qui a refusé le principe de la compensation entre la caution de 1 900 000 FCFA reçue par le bailleur à la conclusion du bail et le coût de la remise en état estimé par le locataire à une somme équivalente car le rôle fondamental de la caution dans le contrat de bail est de suppléer à la carence du locataire pour la remise en état en fin de bail.

La requise demande au requérant de rapporter la preuve de l'insuffisance de cette caution à couvrir les coûts des travaux nécessaires, afin que le preneur la complète alors qu'il aurait pu simplement et immédiatement après le constat contradictoire des lieux, procédé aux réparations nécessaires et produire à

SINOHYDRO les factures régulières des travaux réalisés avec la caution et déposer une demande de fonds complémentaires.

La Société SINOHYDRO soutient qu'aucune faute ne peut être retenue contre elle qui a collaboré de bonne foi avec son ancien bailleur, ce qui n'est pas le cas de celui-ci.

Elle estime que non content de surévaluer les quantités et le coût des matériaux, le demandeur tente encore une fois de s'enrichir sans cause en soumettant au tribunal des demandes aussi fantaisistes qu'incroyables et que c'est pourquoi, cette demande sera rejetée également.

Pour finir, la Société SINOHYDRO formule une demande reconventionnelle sur le paiement de la caution en indiquant que le demandeur a reçu la somme de 1 900 000 FCFA à titre de caution ; que l'objet de celle-ci est justement de donner une garantie au bailleur quant à la remise en état de son immeuble à la fin du bail ; qu'il est d'usage qu'une compensation est faite entre le montant de la caution et le coût de la remise en état.

La requise estime qu'il y a lieu d'ordonner une compensation entre cette créance et le coût de remise en état arrêté à la somme de 5.790.100 F CFA, s'agissant de deux créances, toutes, liquides et exigibles.

Pour ces raisons, la Société SINOHYDRO demande au tribunal de :

1. En la forme : statuer sur la recevabilité de l'assignation
2. Au fond :
 - De recevoir la demande reconventionnelle de SINOHYDRO ;
 - Ordonner la compensation de la caution libérée par SINOHYDRO à déduire du coût de la remise en état de l'immeuble du demandeur ;
 - Fixer alors le montant de la remise en état à la somme de 3.890.100 F CFA ;
 - Rejeter toutes les autres demandes de Abdou Yaou comme étant mal fondées ;
 - Partager les dépens entre les parties.

Par conclusions responsives en date du 23 avril 2018, Monsieur ABDOU YAOU indique que les faits ont été amplement détaillés à travers l'exploit d'assignation du 29 mars 2018, versé au dossier de la procédure.

Sur la compensation, le requérant fait relever que la requise ne saurait contester, que le fondement de la caution sert non seulement à couvrir les dégradations occasionnées par le locataire, mais aussi ses impayés de loyer.

La société SINOHYDRO, poursuit le requérant, semble ignorer qu'elle a mis fin au bail le 27 avril 2017, date d'établissement du PV contradictoire à laquelle elle a récupéré ses derniers effets et que du coup, elle était dans les liens du bail jusqu'au 27 avril 2017 soit 27 jours de bail.

Dès lors, les 27 jours du mois d'avril 2017 sont dus et s'élèveront à ::

- Location mensuelle (31 jours)..... 2.200.000FCFA
- Location de 27 jours.....2.200.000FCFA X 27= 1.916.000FCFA

30

Ainsi, les 27 jours de location de la société SINOHY s'élèveront à la somme de 1.916.000 FCFA que sa caution couvrira.

Monsieur ABDOU YAOU fait remarquer que la société SINOHYDRO, ne saurait ignorer qu'aux termes de l'article 1289 du code civil « lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes, de la manière et dans le cas ci-après » et que l'article 1289 pose comme connexité de créances entre les parties, pour pouvoir faire jouer la compensation.

Or, en l'espèce souligne-t-il, il n'existe pas de créance connexes entre les parties puisque la caution de 1.900.000 FCFA sur laquelle elle comptait couvrir désormais ses impayés de 27 jours de location comme il a été démontré plus haut et que ce faisant, contrairement à ses prétentions, tel qu'il ressort de l'article 1289 susvisé, les conditions de la compensation ne sont pas réunies.

Monsieur ABDOU YAOU demande au Tribunal de Céans de débouter la société SINOHYDRO de son argumentaire basé sur la compensation, puisque non fondé.

Sur la remise en état, Monsieur ABDOU YAOU soutient que la proposition relative à l'utilisation de la caution n'a jamais reçu son agrément, puisque ladite caution a pu à peine couvrir les impayés de celle-ci comme il a été ci-haut démontré.

Monsieur ABDOU YAOU indique que, contrairement aux prétentions de SINOHYDRO, il n'y a jamais eu d'entente sur le montant de 5.790.500 FCFA ; car les conseils n'étant pas experts en la matière, ont bien évidemment rencontré des difficultés pour fixer le coût des matériaux et fixer conséquemment le coût de la main d'œuvre.

C'est ainsi que pour les biens dont elle maîtrise le prix, BATIMAT les évalue à la somme de 6.778.000 FCFA.

S'agissant des autres biens, un commerçant de la place les a évalués à la somme de 4.801.100 FCFA et que dès lors, suite à la révision des prix, le montant total des biens dégradés s'élève à : 6.778.000 FCFA + 4.801.100 FCFA soit 11.579.100 FCFA.

Le requérant soutient que dans tous les cas, SINOHYDRO ne saurait ignorer qu'aux termes de l'article 114 de l'Acte Uniforme portant Droit du Commerce Général « le Preneur est tenu aux réparations d'entretien.

Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail ».

Il indique que ces dégradations, après révisions des prix ont été évaluées récemment à la date du 23 avril 2018, à la somme totale de 11.579.100 FCFA, au lieu de celle de 19.016.500 FCFA précédemment fixée dans l'exploit d'assignation et que cette facture de 11.579.100 FCFA est conforme au Procès verbal de constat contradictoire de lieux et c'est pourquoi, SINOHYDRO sera condamnée au paiement de la somme 11.579.100 FCFA représentant le coût de cette remise en état.

Sur le manque à gagner occasionné au bailleur, Monsieur ABDOU YAOU fait relever que les termes de sa demande sont clairs et ne prêtent nullement à confusion ; il

s'agit d'un remboursement du manque à gagner du fait du locataire, pendant tout le temps nécessaire à la relocation de l'immeuble objet du bail.

C'est précisément ce qui ressort de l'article 1760 du code civil nigérien prévoyant qu'« en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont résulté de l'abus ».

En l'espèce, malgré l'état des lieux contradictoires révélant d'énormes dégradations dues à la société SINOHYDRO et que malgré les différentes mises en demeure qui ont suivi, le constat contradictoire des lieux, SINOHYDRO n'a pas daigné procéder à la remise en l'état des lieux pourtant prévue par la convention de bail liant les parties.

Cette faute dont seule SINOHYDRO en est responsable a incontestablement créé un sérieux manque à gagner au bailleur pendant tout le temps que l'immeuble est resté sans être reloué et que du fait de SINOHYDRO, l'immeuble objet du bail était resté dégradé, impropre à la relocation, faute de remise en état.

Une telle situation, poursuit le requérant, a perduré pendant toute la période du 27/04/2017, date de l'établissement du procès verbal contradictoire à la date du 26/03/2018 date du tout dernier PV de constat, constatant le refus de la société SINOHYDRO ; soit 21 mois.

En ne le faisant pas, SINOHYDRO a incontestablement fait preuve d'une résistance manifeste, violant du coup les termes de la convention de bail liant les parties ; mais aussi et surtout rendu l'immeuble inexploitable pendant toute la période qu' a duré cette résistance injustifiée.

Monsieur ABDOU YAOU indique que les frais de location s'élevant à 2.200.000 FCFA par mois, le manque à gagner occasionné sera de : 2.200.000FCFA X 21 soit 46.200.000FCFA et c'est pourquoi, tel qu'il ressort de l'article 1760 susvisé, la Société SINOHYDRO sera condamnée au paiement de la somme de 46.200.000FCFA représentant le remboursement du manque à gagner occasionné au bailleur du fait de la non remise en état.

Par rapport aux dommages et intérêts, le requérant indique que SINOHYDRO ne saurait contester qu'elle a fait l'objet d'une mise en demeure en date du 21/05/2017

de Maître Abdou Ali Hamidou, huissier de justice, lui demandant de procéder à la remise en état de l'immeuble objet du bail.

Ainsi, fait relever Monsieur ABDOU YAOU, contrairement aux prétentions de SINOHYDRO, celle-ci a bel et bien fait l'objet de plusieurs mises en demeure comme expliqué plus haut, mieux, les juridictions ont été préalablement saisies pour l'y contraindre.

Pourtant, elle a continué à s'opposer à cette remise en état et rien ne justifie ce comportement, si ce n'est sa mauvaise foi et qu'il n'a jamais été question d'une quelconque compensation du fait de la caution de 1.900.000 FCFA puisque comme il a été démontré ci-haut ; ladite caution a servi à couvrir les impayés de loyer.

Au demeurant, soutient le requérant, contrairement aux prétentions de SINOHYDRO, tel qu'il ressort de l'article 1760 susvisé, les dommages et intérêts sont dus, puisque son comportement a créé au bailleur un préjudice incommensurable qui mérite réparation et c'est pourquoi le Tribunal la condamnera au paiement de 10 millions de dommages et intérêts.

Pour toutes ces raisons, Monsieur ABDOU YAOU demande au tribunal de :

- Constater le versement de la somme de 1.900.000 FCFA par SINOHYDRO à titre de caution en début du bail ;
- Dire et juger que SINOHYDRO reste débitrice de la somme de 1.916.000 FCFA au titre des impayés correspondant à 27 jours de location du mois d'avril 2017 ;
- Ordonner la rétention de la caution de 1.900.000 FCFA au titre du remboursement des impayés de 27 jours de location
- En conséquence, dire et juger qu'il n'y a pas lieu à compensation sur la caution de 1.900.000 FCFA
- Constater que la société SINOHYDRO n'a pas procédé à la remise en l'état de l'immeuble objet du bail conformément au Procès Verbal contradictoire du 27/04/2017 établi à cet effet.
- S'entendre condamner la société SINOHYDRO à la somme 11.579.100 FCFA correspondant à la remise en état de l'immeuble suite à la révision des prix ;

- S’entendre également la condamner au paiement de la somme de 46.200.000 FCFA au titre du manque à gagner occasionné au requérant faute de remise en état ;
- S’entendre la condamner en outre au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre des dommages et intérêts ;
- Débouter SINOHYDRO de toutes ses demandes, fins et conclusions.
- S’entendre prononcer l’exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement;
- S’entendre la Condamner aux entiers dépens.

Par conclusions d’instance en réplique en date du 30 avril 2018, la Société SINOHYDRO indique également que les faits ont été amplement rapportés dans ses précédentes écritures demande au tribunal de s’y référer.

Aussi, IN LIMINE LITIS, la société SINOHYDRO demande la désignation d’un expert. Elle soutient en effet que le demandeur a multiplié la quantité, le volume, la qualité et les prix des matériaux et qu’il vise plutôt une remise à neuf de son immeuble au lieu d’une remise en état ; ce qui n’est ni conforme au droit ni aux usages en matière de bail.

Elle indique que les coûts proposés par deux commerçants du marché ainsi que les coûts des travaux sont nettement en deçà de ceux offerts par BATIMAT ; qu’il y a de ce point de vue déjà un point de discorde et qu’il convient dès lors de désigner un expert indépendant pour déterminer les coûts nécessaires pour la remise en état sur la base du PV d’huissier contradictoire d’état des lieux à la fin du bail.

Sur le fond, la société SINOHYDRO apporte des précisions relativement aux demandes et moyens de droit invoqués à l’appui des demandes du requérant sur les points ci-après :

1. Sur le loyer d’avril 2017

Contrairement aux supputations du demandeur, les clés ont été remises dès la sortie de l’immeuble au 31 mars 2017 conformément à la lettre de résiliation du 29 décembre 2016 et que dès l’instant où les clés sont remises au bailleur, les lieux sont libérés et aucun loyer ne peut être réclamé même si par ailleurs la remise en état n’est pas faite.

Elle indique que le bailleur ne peut réclamer que sa créance née de l’obligation de faire cette remise en état et que telle est la jurisprudence constante du tribunal de céans (Cf. jugements

commerciaux n°190 et 191 du 16/11/17 entre Djibo Mayaki Abdoul Aziz C/ CNLC Niger SARL et GWDC Niger SARL).

Elle demande de rejeter la demande relative au loyer d'avril 2017 comme mal fondée en droit.

Sur l'absence de connexité entre le coût de la remise en état et la caution payée par SINOHYDRO, cette dernière soutient qu'il est indéniable que la caution et la remise en état puisent, toutes, leur source dans le contrat de bail dont la gestion de sa fin est justement la cause du litige actuel.

La requise fait remarquer que la caution est fixée en une somme représentant un nombre de mois de loyers capable de couvrir éventuellement la remise en état et que justement selon l'esprit de la loi et les usages en la matière, la caution visent à mettre à l'abri le bailleur contre l'insolvabilité, l'incapacité ou la résistance du locataire à procéder la remise en état de l'immeuble libéré.

Elle indique que le bailleur ne nie pas avoir reçu une caution de 1 900 000 FCFA qu'il n'a pas remboursée ; que cette somme liquide et exigible peut bien être compensée avec le montant de la remise en état qui sera fixé par le tribunal.

2. Sur le refus de la remise en état

La Société SINOHYDRO soutient que si elle ne voulait pas faire la remise en état, elle n'aurait pas fait de PV d'état des lieux contradictoire en présence d'un huissier et fait remarquer que le problème a commencé lorsqu'elle a souhaité que le bailleur fasse la remise en état avec la caution en sa possession.

Elle soutient que c'est plutôt le bailleur qui a retardé l'échéance de cette remise en état ; car en maintenant le statu quo, elle a objectivement cru que sa proposition a trouvé l'assentiment du bailleur et qu'à défaut, il lui fera signe s'il fallait compléter le montant de la caution.

La requise soutient que quand le requérant avait présenté sa facture, elle a tout naturellement relevé qu'elle n'était pas sérieuse tant au regard des quantités que des prix et pour preuve, c'est le demandeur lui-même qui a révisé sa facture de 19 millions à 11 millions, presque une réduction de moitié.

Elle indique que cela suffit pour la conforter dans sa position de rejet pur et simple de cette facture qui est loin d'être objective et réaliste ; que ce montant doit être également baissé si la facture est confrontée au PV d'état des lieux de l'huissier et demande au tribunal de rejeter la

facture et la proforma présentées par le demandeur comme n'étant pas conforme au PV de constat du 27 avril 2017.

3. Sur la nature de la demande de 46 200 000 FCFA

La société SINOHYDRO fait relever que l demandeur prétend que c'est un manque à gagner qu'il réclame et non une indemnité d'occupation. Elle soutient sur ce point, qu'à partir du moment où les clés sont remises à la sortie, aucun manque à gagner ne peut être réparé du simple fait que la remise en état n'a pas été faite ; qu'il ne s'agit ni d'une destruction ni du blocage de toute occupation de l'immeuble ; en dehors de ces cas, le propriétaire conserve la possession et l'usage de son bien et ne peut pas prétendre à une quelconque indemnisation.

Pour preuve, poursuit-elle, actuellement l'immeuble a été déjà remis en état par le propriétaire ; ce qu'il aurait pu faire depuis le mois de juin s'il estime qu'elle avait refusé la remise en état, étant entendu que le PV de constat constitue une preuve suffisante pour toute réclamation en justice du chef de cette remise en état et que c'est pourquoi, cette demande d'indemnisation sera purement et simplement rejetée.

Pour toutes ces raisons, la société SINOHYDRO demande au Tribunal :

IN LIMINE LITIS : De désigner un expert indépendant pour déterminer les coûts nécessaires pour la remise en état sur la base du PV d'huissier, au cas où Abdou Yaou refuse la somme de 5.790.100 F proposée après le travail préalable des deux parties ;

SUBSIDIAIREMENT:

- D'accorder à SINOHYDRO, l'entier bénéfice de toutes ses écritures précédentes et présentes versées au dossier ;
- Rejeter toutes les autres demandes de Abdou Yaou comme étant mal fondées ;
- Condamner Abdou Yaou aux dépens.

Par conclusions responsives en date du 22 mai 2018, Monsieur ABDOU YAOU revient sur la compensation pour rappeler que la requise ne saurait contester, que le fondement de la caution sert non seulement à couvrir les dégradations occasionnées par le locataire, mais aussi ses impayés de loyer.

La société SINOHYDRO semble ignorer qu'elle a mis fin au bail le 27 avril 2017, date d'établissement du PV contradictoire à laquelle elle a récupéré ses derniers effets et que du coup, elle était dans les liens du bail jusqu'au 27 avril 2017 soit 27 jours de

bail pour un montant de 1.916.000FCFA déjà indiqué plus haut et c'est pourquoi, le Tribunal de Céans débouter la société SINOHYDRO de son argumentaire basé sur la compensation, puisque non fondé.

Pour la remise en état, Monsieur ABDOU YAOU rappelle également que suivant Procès verbal d'état des lieux contradictoires du 27 avril 2017 de Maître Abdou Hamidou Ali, huissier de justice, lui-même et SINOHYDRO ont fait l'inventaire des tous les biens dégradés au cours du bail.

Il soutient que ces dégradations, comme déjà souligné ci-haut, après révisions des prix ont été évaluées récemment à la date du 23 avril 2018, à la somme totale de 11.579.100 FCFA, au lieu de celle de 19.016.500 FCFA précédemment fixée dans l'exploit d'assignation et que cette facture de 11.579.100 FCFA est conforme au Procès verbal de constat contradictoire de lieux.

Le requérant demande donc au tribunal de condamner SINOHYDRO au paiement de la somme 11.579.100 FCFA représentant le coût de cette remise en état.

Pour le manque à gagner occasionné au bailleur, Monsieur ABDOU YAOU rappelle que malgré les différentes mises en demeure qui ont suivi le constat contradictoire des lieux, SINOHYDRO n'a pas daigné procéder à la remise en l'état des lieux pourtant prévue par la convention de bail liant les parties et que cette faute dont seule SINOHYDRO en est responsable a incontestablement créé un sérieux manque à gagner au bailleur pendant tout le temps que l'immeuble est resté sans être reloué.

Le requérant, comme il l'a déjà rappelé plus haut, soutient que les frais de location s'élevant à 2.200.000 FCFA par mois, le manque à gagner occasionné sera de : $2.200.000 \text{ FCFA} \times 21$ soit 46.200.000 FCFA et que c'est pourquoi, tel qu'il ressort de l'article 1760 susvisé, la Société SINOHYDRO sera condamnée au paiement de la somme de 46.200.000 FCFA représentant le remboursement du manque à gagner occasionné au bailleur du fait de la non remise en état.

S'agissant des dommages et intérêts, Monsieur ABDOU YAOU et comme il l'a déjà expliqué dans ses précédentes écritures, soutient que contrairement aux prétentions de SINOHYDRO, celle-ci a bel et bien fait l'objet de plusieurs mises en demeure et pourtant, elle a continué à s'opposer à cette remise en état et rien ne justifie ce comportement, si ce n'est sa mauvaise foi.

Au demeurant, contrairement aux prétentions de SINOHYDRO, tel qu'il ressort de l'article 1760 susvisé, les dommages et intérêts sont dus, puisque son comportement a créé au bailleur un préjudice incommensurable qui mérite réparation, c'est pourquoi le Tribunal la condamnera au paiement de 10 millions de dommages et intérêts.

Aussi, pour toutes ces raisons, Monsieur ABDOU YAOU demande au Tribunal de :

- Constater le versement de la somme de 1.900.000 FCFA par SINOHYDRO à titre de caution en début du bail ;
- Dire et juger que SINOHYDRO reste débitrice de la somme de 1.916.000 FCFA au titre des impayés correspondant à 27 jours de location du mois d'avril 2017 ;
- Ordonner la rétention de la caution de 1.900.000 FCFA au titre du remboursement des impayés de 27 jours de location
- En conséquence, dire et juger qu'il n'y a pas lieu à compensation sur la caution de 1.900.000 FCFA
- Constater que la société SINOHYDRO n'a pas procédé à la remise en l'état de l'immeuble objet du bail conformément au Procès Verbal contradictoire du 27/04/2017 établi à cet effet.
- S'entendre condamner la société SINOHYDRO à la somme 11.579.100 FCFA correspondant à la remise en état de l'immeuble suite à la révision des prix ;;
- S'entendre également la condamner au paiement de la somme de 46.200.000 FCFA au titre du manque à gagner occasionné au requérant faute de remise en état ;
- S'entendre la condamner en outre au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre des dommages et intérêts ;
- Débouter SINOHYDRO de toutes ses demandes, fins et conclusions.
- S'entendre prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement;
- S'entendre la Condamner aux entiers dépens.

A l'audience de conciliation du 06 avril 2018 et après l'échec de la tentative de ladite conciliation, le tribunal a désigné Monsieur ISSAKA YACOUBA, Président de la 4^{ème} chambre, comme juge de la mise en état.

A la clôture de la mise en état, le dossier a été renvoyé pour l'audience des plaidoiries du 08 juin 2018.

Advenue cette date et aussitôt les débats clos, le dossier a été mis en délibéré pour le 29 juin 2018, puis prorogé au 05 juillet 2018.

Motifs de la décision

En la forme

Attendu que Monsieur ABDOU YAOU a comparu à l'audience ;

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

Mais attendu que la société SINOHYDRO SA n'a pas comparu à l'audience alors même que la notification de la date d'audience a été faite au Cabinet du Conseil de la requise le 24 Mai 2018 ;

Que dès lors la décision sera réputée contradictoire à l'encontre de la société SINOHYDRO SA ;

Attendu que Monsieur ABDOU YAOU a introduit sa demande dans les forme et délai de la loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer en la forme, recevable ;

Au fond

Sur la désignation d'un expert sollicitée par la Société SINOHYDRO SA

Attendu que, IN LIMINE LITIS, la société SINOHYDRO demande la désignation d'un expert pour évaluer le prix des matériaux mis en cause ;

Qu'elle soutient en effet que le demandeur a multiplié la quantité, le volume, la qualité et les prix des matériaux et qu'il vise plutôt une remise à neuf de son immeuble au lieu d'une remise en état ; ce qui n'est ni conforme au droit ni aux usages en matière de bail ;

Qu'elle fait relever que les coûts proposés par deux commerçants du marché ainsi que les coûts des travaux sont nettement en deçà de ceux offerts par BATIMAT ;

Attendu qu'effectivement, comme l'a relevé la société SINOHYDRO, après révision desdits prix, le montant a été ramené à 11.579.100 FCFA, au lieu de celui de 19.016.500 FCFA précédemment fixée dans l'exploit d'assignation ;

Qu'au regard de cette variation non négligeable et du fait que cette révision n'a pas été contradictoirement établie, il convient dès lors de désigner un expert indépendant pour déterminer les coûts nécessaires pour la remise en état sur la base du PV d'huissier contradictoire d'état des lieux établi à la fin du bail ;

Qu'il y a lieu de désigner le Bureau d'Etudes AURBIC, Expert en Bâtiment-Construction-Architecture, BP 13.431, Tel. 90.31.45.38, Niamey Niger, Expert agréé auprès des Cours et Tribunaux de la République du Niger, comme expert et de lui impartir un délai de quinze (15) jours pour déposer son rapport à compter de la notification de la présente décision ;

Sur les frais d'expertise

Attendu que la société SINOHYDRO a demandé elle-même l'expertise ordonnée ;

Qu'il y a lieu dès lors de mettre en l'état, les frais relatifs à l'expertise demandée à sa charge ;

Sur les dépens

Attendu qu'en l'espèce il s'agit d'un jugement avant dire droit ;

Que dès lors, il y a lieu de réserver les dépens ;

Par ces motifs

Le Tribunal

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale et par jugement avant dire droit (ADD) ;
- Ordonne une expertise ;

- Désigne le Bureau d'Etudes AURBIC, Expert en Bâtiment-Construction-Architecture, BP 13.431, Tel. 90.31.45.38, Niamey Niger, comme expert pour y procéder ;
- Dit que l'expert déposera son rapport dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la présente décision ;
- Met en l'état, la charge des frais d'expertise à la société SINOHYDRO ;
- Réserve les dépens ;
- **Avertit les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours pour interjeter appel contre la présente décision par dépôt d'acte d'appel auprès du Greffier en Chef du Tribunal de Commerce de Niamey.**

Ont signé le Président et le Greffier, les jour, mois et an que dessus.