

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

**ORDONNANCE DE REFERE N° DU 22/08/2016**

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, juge au tribunal de commerce, Président du **TRIBUNAL** par intérim, **Juge des référés**, assisté de Maitre **BEIDOU AWA BOUBACAR, Greffière**, avons rendu, à l'audience des référés du 22/08/2016, l'ordonnance dont la teneur suit :

**ENTRE**

**RM**: opérateur économique de nationalité nigérienne, BP XXX Niamey, demeurant à Niamey, ayant pour Conseil Me NIANDOU KARIMOU, Avocat à la Cour ;

**Demandeur d'une part ;**

**ET**

**La Société N-F SARL** : ayant son siège social à Niamey BP YYY, représentée par Mr MAB, son Gérant, assisté de Maitre **KARIM SOULEY**, Avocat à la Cour ;

**Défenderesse d'autre part ;**

Attendu que par exploit en date du 09 août 2016 de Me MOUSSA SOUNA SOUMANA, Huissier de justice à Niamey, Monsieur **RM** a assigné **La Société N-F SARL** devant le Président du Tribunal de Céans, juge de l'exécution, à l'effet de :

- Déclarer recevable son action en résiliation de bail ;
- Dire et juger que la société **N-F SARL** a violé l'article 133 de l'AUDCG ;
- En conséquence, déclarer le contrat de bail du 19 septembre 2008 résilié ;
- En outre, ordonner l'expulsion de la Société **N-F SARL** et tout occupant de son chef comme occupant sans droit ni titre ;

- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner la Société **N-F SARL** aux dépens ;
- 

Attendu que toutes les parties ont comparu à l'audience du 11/08/2016 ;

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

Attendu, par ailleurs, que l'action de **RM** a été introduite dans les formes et délais légaux, qu'il y a lieu de la recevoir et l'examiner

### **EXPOSE DU LITIGE :**

#### **Faits**

Le 19 septembre 2008, Monsieur **RM** passait un contrat de bail sur son immeuble sis à BZ GM 11 à Niamey, portant sur deux boutiques désignées en numéros 14 et 42 avec la Société **N-F SARL** représentée par son gérant **DB** pour un loyer de 75.000 FCFA ;

Par acte notarié du 11 janvier 2013, Monsieur **DB**, titulaire de l'intégralité des parts sociales de ladite société cédait celles-ci à Monsieur **MAB** qui en devint ainsi l'unique associé et a hérité de ce fait, du contrat de bail que le cédant a passé avec Monsieur **RM** dont le montant du loyer a été rehaussé à 100.000 FCFA par mois ;

#### **Prétentions des parties**

Pour solliciter la résiliation du contrat de bail qui le lie au cessionnaire Monsieur **MAB**, **RM** déclare qu'à la date du 21 janvier 2015, la boutique donné en location était restée fermée pendant plus de deux (2) ans dans un état de détérioration et qui menace toute la structure de l'immeuble d'effondrement auquel j'ajoutent six (6) mois d'arriérés de loyer à la date du 1<sup>er</sup> août 2016 ;

Il ajoute que le 16 mars 2016, une sommation a été servie au gérant de la Société **N-F SARL** d'apurer ses arriérés de loyers tout en lui donnant un préavis d'un mois à compter de cette date pour remettre les clés et quitter les lieux, sommation à laquelle il n'a daigné obtempérer ;

Il verse, pour se justifier, un contrat de location en date du 19 septembre 2008 passé entre la Société **N-F SARL** et lui, un acte de cession de part entre **DB** et **MAB** en date du 11 janvier 2013, un procès-verbal de constat en date du 21 janvier 2015 établi à sa demande, un autre procès-verbal de constat en date du 31 octobre 2016 à la demande de la partie défenderesse d'ouverture forcée de boutique et une lettre en date du 16 mars 2016 adressée par le conseil de la partie demanderesse à celle de la défense pour le paiement d'arriérés et pour préavis ;

Dans ses conclusions en défense, **MAB**, par la plume de son Conseil, après un rappel des faits et procédure, soulève IN LIMIN LITIS, l'exception d'incompétence du tribunal au motif, d'une part que le demandeur à l'instance de référé a soumis au juge un contrat de bail dont le contenu ne saurait être apprécié par le juge des référés au regard de l'incompétence de ce juge d'apprécier les conventions ;

Par rapport à la demande de résiliation, **MAB** demande de prononcer la résiliation du contrat de bail au tort exclusif du demandeur en ce sens que, selon lui, celui-ci n'a pas respecté ses obligations de faire procéder, à ses frais aux grosses réparations devenues nécessaires et urgentes liées, notamment, à l'état de détérioration avancée de l'immeuble telles que consignées dans le procès-verbal de Maître SOUMAILA ADAMOU ;

Il explique, pour ce qui est des loyers, que le preneur ne doit leur paiement qu'en contrepartie de la jouissance des lieux loués et que d'une part, le bailleur ayant récupéré les clés afin de procéder aux réparations demandées et d'autre part au vu de l'état des lieux, le preneur ne pouvait rester au risque de s'exposer à un effondrement éventuel de l'immeuble ou même payer des loyers ;

Il déclare que pour lui, le contrat de bail dans de telles conditions ne peut être que suspendu et qu'aucun loyer ne peut être payé au bailleur jusqu'à remise en état de l'immeuble et la remise, à nouveau des clés ;

Ainsi, tirant les conséquences de ce point de vue, le défendeur estime qu'il n'a commis aucune faute et la mise en demeure ne saurait être valable, ce qui démontre, à ses yeux l'absence d'urgence pour que le juge des référés soit saisi ;

Il invoque pour se justifier, l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ;

En réplique à ces propos, le demandeur martèle que l'immeuble était resté fermé pendant 2 ans raison pour laquelle il sollicite que le tribunal prenne en compte ses demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion du locataire défaillant ;

**Sur ce ;**

Attendu que l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général dispose que «**Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.**

**La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.**

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

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

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

Attendu qu'aux termes de l'article 459 du CPC : « **L'ordonnance des référés est une décision provisoire, rendue à la demande d'une partie, l'autre présente ou appelée, dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal, le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures provisoires et conservatoires.**

**Le Président du tribunal peut :**

**1°) en cas d'urgence, ordonner toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuses et que justifie l'existence d'un différend.**

**2°) prescrire, même en cas de contestations sérieuses, les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.**

**3°) accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.**

**IL statue également en la forme des référés, sur les difficultés d'exécution d'un jugement ou d'un autre titre exécutoire.**

**Les pouvoirs du Président visés aux points 1°, 2° et 3° ci-dessus, s'étendent à toutes les matières où il n'existe pas de procédure particulière de référé. » ;**

**L'article 462 du même Code dispose que : « l'ordonnance de référé ne peut préjudicier au fond. Elle n'a pas au principal autorité de la chose jugé. Elle ne peut être rapportée en référé ou modifiée qu'encas de circonstances nouvelles. » ;**

Attendu qu'il y a lieu de faire remarquer que l'exécution du contrat de bail entre **RM** et **MAB** a connu plusieurs soubresauts ;

Qu' il est soutenu de part et d'autre que la boutique était restée fermée pendant 2 ans et chacune des parties rejette la responsabilité des faits sur l'autre partie en estimant, du côté du bailleurs qu'il est de la faute du preneur qui l'a fermée et conserver les clés, du côté de ce dernier d'avoir signalé des grosses réparations sans que celui-là n'agisse et que dès lors qu'il a remis les clés, il ne saurait payer des loyers pour cause de suspension du contrat ;

Attendu que le juge des référés est le juge de l'urgence et de l'évidence dont la décision ne doit en aucun cas préjudicier au fond de la question ;

Attendu qu'à travers les positions des parties, faudrait-il impérativement au juge ainsi saisi de situer les responsabilités de part et d'autre avant de prendre sa décision en raison du caractère non évident des réponses aux questions qui sont posées ;

Qu'un tel examen reviendrait forcément à statuer sur le fond du litige, ce qui n'est pas du ressort du juge des référés ;

Qu'il convient dès lors, en application des articles 459 et 462 du Code de Procédure Civile, se déclarer incompétent ;

### **PAR CES MOTIFS**

#### **Je juge des référés**

**Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties en matière de référé ;**

- **Reçoit la demande RM, en la forme ;**
- **Se déclare incompétent ;**
- **Dit que les parties disposent d'un délai de 15 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 jours, mois et an que suivent.**