

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

oooooooooooooooooooo

ORDONNANCE DE REFERE N°... ..du 23/09/2024

Nous **SOULEY Abou**, Vice-président du Tribunal de Commerce, **Juge de Référé**, assisté de **Maitre Mme Beidou Awa Aboubacar**, Greffière, avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**ORDONNANCE DE
REFERE**

Entre :

AYANTS DROIT FEU ELHADJI ILLIMIKI, agissant par l'organe de leur mandataire Abdoukarimou Elhadj Illimiki, né le 27/11/1976 à Tillabéry, revendeur y demeurant, représenté suivant procuration en date du 10/07/2024 par Monsieur Sadou Boukary né le 01/01/1992 à Daourou Koira/ Torodi, domicilié à Niamey ;

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE:

**A.D FEU ELHADJI
ILLIMIKI**

C/

IPHEC

DEMANDEURS D'UNE PART ;

Et

L'INSTITUT PRIVE DES HAUTES ETUDES COMMERCIALES (IPHEC), sis à Niamey, non loin du terrain musulman, représenté par son Directeur Général, Tel: 96296340, **assisté de la SCPA Mandela, avocat associés, BP: 12040 Niamey Niger, Tel : 2075091/20755092**, en l'étude de laquelle domicile est élu;

DEFENDEUR D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoique ce soit aux intérêts réciproques des parties, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit;

Sur ce ;

LE JUGE DE REFERE

Par acte d'huissier en date du 13 juillet 2024, les Ayants droits de Feu Elhadj Illimiki, représentés par Monsieur Abdoukarimou ELH ILLIMIKI, de nationalité nigérienne, mandataire de la succession, revendeur demeurant à Tillabéry, a assigné l'Institut Privé des Hautes Etudes Commerciales (IPHEC), représenté par son Directeur Général, assisté de la SCPA Mandela, avocats associés à la Cour, par devant le Président du Tribunal de commerce de Niamey **statuant à bref délai** aux fins de:

- Y venir le requis pour s'entendre :
- Déclarer recevable l'action des ayants droits de Feu Elhadj Illimiki;
- Constater la violation du contrat de Bail par l'Institut Privé des Hautes Etudes Commerciales (IPHEC) et de l'article 122 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général ;
- Constater la résiliation du contrat de bail et par conséquent prononcer son expulsion des lieux et de tout occupant de son chef ;
- Condamner l'Institut Privé des Hautes Etudes Commerciales (IPHEC) à payer au requérant la somme de sept millions cinq cent mille (7.500.000) FCFA au titre des arriérés des loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant toutes voies de recours, sous astreintes de 100 000 francs par jour de retard à compter de la décision ;
- Condamner le requis aux dépens.

A l'appui de leur action, les requérants, exposent avoir donné en bail à usage professionnel leur immeuble sis au quartier Kalley-Est à l'Institut Privé des Hautes Etudes Commerciales (IPHEC), moyennant un loyer mensuel de 1.500.000 FCFA sauf que, depuis la conclusion du bail, l'IPHEC n'a jamais honoré son obligation principale consistant à payer le loyer.

Ils indiquent qu'au cours de la période 2022-2023, IPHEC a accusé plus de 13 mois d'arriérés de loyer, les amenant à pratiquer une saisie attribution sur ses créances afin de rentrer dans leur droit. Ils soutiennent qu' l'IPHEC fait preuve d'une mauvaise fois en ce qui concerne le paiement régulier du loyer conformément à ses obligations contractuelles et qu'à ce jour, elle totalise à nouveau 05 mois d'arriérés de loyers, pour un montant total de 7.500.000 FCFA et la mise en demeure de respecter ses obligations contractuelles à terme échu conformément à l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG, qui lui a été faite est restée sans effet.

C'est pourquoi, estimant que le maintien du preneur dans leur immeuble au mépris de leur droit constitue un trouble, causant d'énormes préjudices à leur famille, ils sollicitent de la juridiction de céans, d'ordonner la résiliation du bail et le paiement des arriérés de loyer ainsi que l'expulsion de l'occupant des lieux.

Concluant par l'organe de son conseil (SCPA Mandela), l'IPHEC soulève d'abord, l'exception d'incompétence de la juridiction présidentielle sur le fondement au des dispositions de l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG et même de la jurisprudence de la CCJA, qui prévoit que: « **La juridiction pouvant examiner le fond du différend qui oppose les parties à un bail à usage professionnel et statuer définitivement sur leurs demandes respectives; que donc, la compétence du juge des référés n'est pas acquise...** ».

Ensuite, IPHEC plaide en faveur de la nullité de l'assignation pour irrégularité de fond, en ce que le Sieur Salouhou Mahaman en donnant procuration à Monsieur Abdoukarimou Elhadj Illimiki, a utilisé le terme « **autorise... à me représenter** » et une telle procuration suppose qu'Abdoukarimou Elhadj Illimiki représente le Sieur

Salouhou Mahaman, mandataire de la succession de Feu Elhadj Illimiki Mahaman et non la succession elle-même.

Enfin, il sollicite un délai de grâce de 8 mois lui permettant de procéder à un paiement échelonné de la créance en cause, en raison des difficultés de trésorerie auxquelles, il fait face.

En réplique et contrairement aux prétentions de l'IPHEC, les requérants concluent à la compétence du juge des référés en vertu des dispositions des articles 459 et suivants du CPC, 55 de la loi N° 2019-01 du 30 avril 2019 et 133-3 de l'AUDCG.

S'agissant de la prétendue nullité de l'assignation, les ayants droits Illimiki l'estiment sans fondement, en ce que Monsieur Abdoul Karimou Ellhadj Illimiki Mahaman a valablement agi conformément à l'article 54 du code de procédure civile et en vertu d'un mandat qui lui a été délivré par Salouhou Mahaman, mandataire de la succession à l'issue du conseil de famille en date du 18 octobre 2016. C'est d'ailleurs ajoutent-ils, sur la base de ce même mandat qu'un protocole d'accord en date du 07 décembre 2023 fut pourtant signé avec l'IPHEC.

Ils réfutent aussi l'hypothèse du délai de grâce sollicité par le défendeur aux motifs d'une part, que ce moyen est selon la jurisprudence de la CCJA inopérant devant le juge des référés (CCJA, 3^e Ch, Arrêt N° 207/2019, 27 juin 2019 Aff. **Abdoulaye Haman C/ Sté BGF Bank Cameroun SA**) et d'autre part, que les conditions fixées par l'article 39 de l'AUPSR/VE à cet effet ne sont pas réunies.

Au cours des débats à l'audience, les Ayants droits Illimiki maintiennent leurs prétentions et réitèrent leurs demandes tendant à constater la résiliation du bail les liant au défendeur, d'ordonner son expulsion et de le condamner au paiement des arriérés de loyers de 07 mois, soit un total de 10.500.000 Fcfa.

Ils précisent néanmoins, qu'il s'agit d'un contrat verbal datant de 2022, pour lequel il n'existe aucune clause résolutoire de plein droit.

L'IPHEC, par la voix de son conseil (SCPA Mandela), prétend pour sa part s'en remettre à ses conclusions versées au dossier.

EN LA FORME

Attendu que toutes les parties ont comparu à l'audience, qu'il ya lieu de statuer contradictoirement à leur égard;

SUR L'INCOMPETENCE

Attendu que les Ayants Droit Elhadj Illimiki sollicitent de la juridiction de céans de constater la résiliation du contrat de bail à usage professionnel les liant à l'Institut Privé des Hautes Etudes Commerciales (IPHEC), de prononcer son expulsion des lieux et de le condamner au paiement de la somme de 7.500.000 FCFA au titre des arriérés des loyers ;

Attendu pour sa part, l'IPHEC soulève par la voix de son conseil, l'exception d'incompétence de la juridiction présidentielle au motif que les dispositions de l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG sur lesquelles se fondent les requérants n'attribuent nullement compétence en la matière au juge de référé,

Qu'il soutient, que seul le tribunal de commerce est compétent pour statuer au fond du litige et au besoin à bref délai;

Attendu qu'il est en effet de principe, que le juge de référé, aussi bien juge de l'urgence que de l'évidence, n'a pas vocation à préjudicier sur le fond du litige;

Qu'il est indéniable, que les demandes tendant à la résiliation d'un bail à usage professionnel et à l'expulsion du preneur comme c'est le cas en l'espèce, soulèvent des questions de fond, dont l'appréciation échappe au juge de référé, surtout que la preuve de l'existence dans le contrat d'une clause résolutoire de plein droit n'a pas été rapportée ;

Qu'il s'ensuit, que la juridiction statuant à bref délai à laquelle fait allusion l'article 133 alinéa 3 de l'AUDCG, n'être autre que la juridiction pouvant examiner le fond du litige qui oppose les parties ;

Qu'il est d'ailleurs de jurisprudence constante, qu' « **En application des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, l'expulsion ne peut être ordonnée qu'après une résiliation prononcée par la juridiction de fond compétente. Le juge de référé n'a aucune compétence pour prononcer la résolution judiciaire d'un bail à usage professionnel et à fortiori, pour prononcer l'expulsion du preneur** » (CCJA, Ass Plén, Arrêt N^o 067 /14 du 25/04/2014);

Que dans le même sens, il a été décidé que: « **la résiliation doit être prononcée par jugement** » (CA d'Abidjan, Arrêt N^o 209 du 06 avril 2000, Ohadata J-02-86) ;

Qu'au vu de ce qui précède, il ya lieu de se déclarer incompétent et de renvoyer les parties à mieux se pourvoir devant le juge de fond ;

SUR LES DEPENS

Attendu que les requérants ont succombé à la présente instance, il y a lieu de les condamner aux dépens en application de l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

LE JUGE DE REFERE

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en 1^{er} ressort ;

- **Se déclare incompétent pour prononcer la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties;**
- **Les renvoie en conséquence à mieux se pourvoir devant le juge du fond, compétent en la matière ;**
- **Met les dépens à la charge des requérants;**

Avises les parties de ce qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, pour interjeter appel contre la présente ordonnance, par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de céans.

Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et ans que susdits
Le Président **Le Greffier**

LE JUGE DE REFERE

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en 1^{er} ressort ;

- Se déclare incompétent pour prononcer la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties;**
- Les renvoie en conséquence à mieux se pourvoir devant le juge du fond, compétent en la matière ;**
- Met les dépens à la charge des requérants;**

Avisé les parties de ce qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, pour interjeter appel contre la présente ordonnance, par dépôt d'acte d'appel au greffe du Tribunal de Céans.

Le Juge de référé

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en 1^{er} ressort :

- ✓ *Se déclare incompétent, pour prononcer la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties ;*
- ✓ *Les renvoie en conséquence, à mieux se pourvoir devant le juge de fond ;*
- ✓ *Met les dépens à la charge des Ayants Droit Elhadji Illimiki ;*

Avise les parties de ce qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, pour interjeter appel contre la présente ordonnance, par dépôt d'acte d'appel au Greffe du Tribunal de Céans.