

**ORDONNANCE**

**n°079 DU 11/07/2024**

**REPUBLIQUE DU NIGER**

**COUR D'APPEL DE NIAMEY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

-----

Le Tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière de référé, en son audience publique de référé du onze juillet deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **ALI GALI**, Juge du Tribunal, **Juge de référé par délégation du Président**, avec l'assistance de Maître **MME MOUSTATAPHA AISSA MAMAN MORI**, greffière, a rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**AFFAIRE :**

**ENTRE :**

**MAHAMADOU KABIR ALFA**  
**GERANT DES ETABLISSEMENTS**  
**ALPHA OUMAROU & FILS SARL,**  
**(SCPA JUSTICIA)**

**MAHAMADOU KABIR ALFA**, Gérant des Etablissements Alpha Oumarou & fils SARL, immatriculée au RCCM sous le numéro RCCM-NI-MAR-2016-M-47 du 12/10/2016, NIF N°37005/S, de nationalité Nigérienne, commerçant demeurant à Maradi, assistée de la SCPA JUSTICIA, Avocats Associés, Kouara Kano (KK 28), boulevard ASKIA MOHAMED, BP : 13851 Niamey/Niger, tel : 20.35.21.26, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demandeur, d'une part ;

**ET**

**ABOUBACAR YAHIYA**, de nationalité Nigérienne, demeurant à Niamey, au quartier Riyad, tel : 96.40.60.94 ;

**MAHAMADOU ABDOURAHAMANE**, de nationalité Nigérienne, demeurant à Niamey ;

c/

**ABOUBACAR YAHIYA**  
**&MAHAMADOU**  
**ABDOURAHAMANE**

Défendeurs, d'autre part ;

**FAITS ET PROCEDURE**

Suivant assignation en référé d'heure à heure avec communications de pièce du 09 juillet 2024, de Maître Ganda Gabdakoye Hassane, Huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, Mahamadou Kabir Alfa, Gérant des Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL, immatriculée au RCCM sous le numéro RCCM-NI-MAR-2016-M-47 du 12/10/2016, NIF N°37005/S, de nationalité Nigérienne, commerçant demeurant à Maradi, assistée de la SCPA JUSTICIA, Avocats Associés, Kouara Kano (KK 28), boulevard ASKIA MOHAMED, BP : 13851 Niamey/Niger, tel : 20.35.21.26, en l'étude de laquelle domicile est élu, ont assigné Aboubacar Yahiya et Mahamadou Abdourahamane devant le Président du Tribunal de Commerce de Niamey, juge des référés, statuant en matière de référé heure à heure, à l'effet de :

- Y venir Aboubacar Yahiya et Mahamadou Abdourahamane pour :
- Constater qu'il a procédé illégalement à la fermeture de ses locaux, sans au préalable

résilier le contrat ;

- Constater qu'il détient illégalement par devant lui les effets de Mahamadou Kabir Alfa ;
- Constater Mahamadou Abdourahamane détient les clés du bureau ;

Constater, dire et juger qu'il y a voie de fait ;

En conséquence,

- Ordonner l'arrêt des troubles qu'il cause ;
- Ordonner l'ouverture des locaux objets du bail à usage commercial et la restitution de

tous les effets qu'il détient, sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard ;

- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement, nonobstant toute voie de recours ;
- Les condamner aux entiers dépens.

A l'appui de leur requête, les Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL exposent que, dans le cadre de leurs activités qui concernent le domaine des bâtiments, travaux publics (BTP), assainissement, le commerce général, l'import-export, les semences potagères, etc., ils ont conclu avec Aboubacar Yahiya un bail à usage professionnel portant sur une maison sise au quartier Dar Es Salam pour abriter leur bureau, moyennant un loyer mensuel de 175.000 F CFA dont le versement le 19 octobre 2022 d'une avance de 2.100.000 F CFA correspondant au loyer du 1<sup>er</sup> novembre 2022 au 1<sup>er</sup> novembre 2023 par l'entremise d'Abdoulaye Abdoul Aziz.

Ensuite, le 27 novembre 2023, ils lui ont fait un autre paiement de la somme de 500.000 F CFA correspondant au loyer des mois de novembre, décembre 2023 et janvier 2024 et reste devoir le reliquat de 25.000 F CFA pour cette période.

Les requérants, par le truchement de leur gérant ajoutent qu'étant en déplacement hors du Niger, il n'avait pas pu honorer les loyers des mois de février, mars et avril 2024.

Soudain, sachant bien que le local loué servait de bureau pour leurs activités, sans aucune sommation, ni mise en demeure, Aboubacar Yahiya s'est fait délivrer le 20 mai 2024,

une ordonnance par le Président du Tribunal d'Arrondissement communal Niamey I, l'autorisant à ouvrir la porte de l'immeuble et le désignant comme gardien des biens qui s'y trouvaient ; et le 22 mai 2024, il exécuta cette ordonnance par les soins de Me Daouda Abdou, Huissier de Justice à Niamey avant de faire semblant de signifier dans les forme non prévues par la loi une somme interpellative de payer à Abdoulaye Abdoul Aziz qui n'est pas le bailleur. Son gardien était contraint de quitter les lieux après la fermeture de la porte du bureau par

cet huissier de justice.

Il enchérit qu'il reste devoir la somme de 525.000 F CFA représentant les loyers des mois de février, mars et avril 2024, plus le reliquat de 25.000 F.

Il précise qu'Aboubacar Yahiya détient tous les biens se trouvant dans le local loué dont des documents d'une importance capitale, raison pour laquelle il a sollicité et obtenu les services de Maître Ganda Gabdakoye Hassane, Huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey qui, après avoir constaté le changement des serrures de la grande porte n'a pas pu avoir accès audit local. Joint par téléphone, Me Daouda Abdou a déclaré avoir remis les effets à Aboubacar Yahiya.

En citant les dispositions des articles 55 et 56 de la loi n°2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger, Mahamadou Kabir Alfa soutient que le bail querellé est un bail à usage professionnel à durée indéterminée dont la résiliation doit obéir à une procédure spécifique ; mais sans au préalable résilier ledit bail, Aboubacar Yahiya l'avait expulsé en gardant ses effets et ce, en exécutant l'ordonnance n° 115/P/TAC/NYI/24 rendue le 20 mai 2024 par le Président du Tribunal d'Arrondissement communal Niamey I alors que le bail litigieux échappe à ses compétences matérielle et territoriale et que son ordonnance ne s'est fondée sur aucune disposition tant de l'ordonnance n° 96-016 du 18 avril 1996 portant code des baux à loyers que de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général.

En plus, il conclut que cette ordonnance présidentielle est relative à une villa se trouvant au quartier Yantala bas, pendant que l'exécution a eu lieu au quartier Dar Es Salam et que le changement de la serrure, la fermeture de l'immeuble loué et la détention des effets s'y trouvant sont constitutifs de voie de fait voire de troubles illicites car le privent des documents très importants de son entreprise et lui cause un préjudice, d'où il y a urgence et péril qui justifie la compétence du juge des référés.

A l'audience du 10 juillet 2024, Me Moussa Mahaman Sadissou de la SCPA JUSTICIA, conseil des Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL après avoir réitéré le contenu de leur assignation, précise que même en mai 2024 où l'ordonnance querellée a été prise, ils doivent trois (03) mois correspondant à ceux de février, mars et avril 2024, soit la somme de 550.000 F CFA, y compris le reliquat de 25.000 F CFA du mois de janvier 2024 et non six (06) mois voire 1050.000 F CFA.

**SUR CE, LE TRIBUNAL**

## **I. EN LA FORME**

Attendu que la requête des Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL a été introduite dans les forme et délai prévus par la loi ; qu'elle sera déclarée recevable ;

Attendu que bien qu'ayant reçu l'assignation en personne, Aboubacar Yahiya et Mahamadou Abdourahamane ne se sont ni présentés à l'audience ni ne se sont fait représenter ; Qu'il y a lieu de statuer par réputé contradictoire à leur encontre ;

## **AU FOND**

### **SUR LE CARACTERE DE LA FERMETURE DE L'IMMEUBLE LOUE ET SES CONSEQUENCES**

Attendu qu'il résulte des pièces de la procédure, en l'occurrence des quittances de loyer n° 00127 du 19 octobre 2022, n°0001880 du 27 novembre 2023, du chèque BHN n°0000016 du 24 novembre 2023, de la requête aux fins d'ouverture de porte et désignation de gardien du 13 mai 2024 que, les Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL, représentés par leur gérant Mahamadou Kabir Alfa sont liés à Aboubacar Yahiya par un contrat de bail verbal portant sur une maison sise au quartier Dar Es Salam moyennant un loyer mensuel de 175.000 F CFA dont le versement le 19 octobre 2022 d'une avance de 2.100.000 F CFA correspondant au loyer du 1<sup>er</sup> novembre 2022 au 1<sup>er</sup> novembre 2023 par l'entremise d'Abdoulaye Abdoul Aziz ;

Qu'il est constant que ces Etablissements, dans le cadre de leurs activités qui concernent le domaine des bâtiments, travaux publics (BTP), assainissement, le commerce général, l'import-export, les semences potagères, etc. utilisaient ce local pour leur servir de bureau ;

Attendu qu'il s'ensuit d'une part, que le bail en cause est un bail à usage professionnel tel que régi par les dispositions des articles 101 à 134 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général ; d'autre part, que l'article 17 (nouveau), point 11, de la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres spécialisées commerciales retient les contestations relatives au bail à usage professionnel comme relevant de la compétence desdits tribunaux ;

Que par conséquent, le présent litige qui porte sur une contestation d'un bail à usage professionnel relève de la compétence du tribunal de céans ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 125 de l'Acte Uniforme ci-dessus visé : « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 91 ancien et 123 nouveau dudit Acte Uniforme, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;

Attendu par ailleurs que l'article 133 nouveau et 101 ancien de cet Acte Uniforme ajoute que : « Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie. (...)» ;

Attendu qu'il résulte de la procédure, notamment du procès-verbal d'ouverture de porte du 22 mai 2024 dressé par l'Huissier de justice Me Daouda Abdou à la requête d'Aboubacar Yahiya, qu'en vertu de l'ordonnance n° 115/TAC/NYI/24 du 20 mai 2024, il a été « procédé à l'ouverture de la porte puis à l'inventaire des biens » « du locataire qui a accusé six (06) mois d'arriérés d'impayés pour un loyer mensuel de cent soixante quinze mille (175.000) francs CFA convenu dans le contrat de bail et ayant disparu sans laisser de traces » et confié les biens inventoriés à Aboubacar Yahiya ;

Que par la suite, une sommation interpellative de payer datant du 25 juin 2024 à 16 heures 49 minutes a été laissée à Abdoulaye Abdoul Aziz, via WhatsApp pour lui enjoindre de payer la somme d'un million cinquante mille (1050.000) F CFA résultant des arriérés d'impayés de frais de location de six (06) mois ;

Attendu qu'il dérive également de la procédure, en l'espèce du procès-verbal de constat du 1<sup>er</sup> juillet 2024 dressé par les services de l'huissier de justice Ganda, à la requête d'El Kabirou Alpha Oumarou, un Gabdakoye Hassane lequel ayant constaté le changement des serrures de la grande porte et n'a pas pu avoir accès audit local et à qui, Me Daouda Abdou joint par téléphone a déclaré avoir remis les effets à Aboubacar Yahiya, d'où la prise des photos des lieux hermétiquement fermés ;

Attendu qu'il découle des développements ci-dessus, qu'Aboubacar Yahiya n'a pas respecté les dispositions des articles 101 à 134 de l'AUDCG dans la mesure où il n'a nullement mis en demeure par acte extrajudiciaire les Etablissements Alpha Oumarou & Fils SARL à respecter les clauses et conditions du bail et n'a pas demandé à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion desdits Etablissements ;

Que mieux, la sommation interpellative de payer datant du 25 juin 2024 à 16 heures 49 minutes délaissée à Abdoulaye Abdoul Aziz, via WhatsApp est intervenue postérieurement à la fermeture de l'immeuble loué et n'a pas été délaissée au locataire ;

Qu'il convient ainsi de constater le caractère illégal de la fermeture de l'immeuble loué ainsi que de la détention des effets des Etablissements Alpha Oumarou & Fils SARL et des clés de leur bureau par Aboubacar Yahiya ;

Attendu que les agissements de ce dernier sont constitutifs de voie de fait ;

Attendu que l'article 55 de la loi n° 2019 fixant l'organisation, la compétence, la procédure à suivre et le fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger dispose que : « L'ordonnance de référé 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 les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse et que justifie l'existence d'un différend ;

2°) prescrire, même en cas de contestation sérieuse, 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 » ;

Attendu en conséquence, qu'il y a dès lors lieu d'ordonner la cessation des troubles ainsi causés aux Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL, représenté par leur gérant Mahamadou Kabir Alfa et d'ordonner la réouverture des locaux objets du bail à usage professionnel querellé et la restitution de tous les effets et clés illégalement détenus par Aboubacar Yahiya ;

### **SUR L'ASTREINTE**

Attendu que les Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL sollicitent d'ordonner la réouverture des locaux objets du bail à usage professionnel querellé et la restitution de tous les effets illégalement détenus par Aboubacar Yahiya sous astreintes de 00.000Fcf par jour de retard ;

Attendu que l'astreinte est un moyen de pression voire une condamnation en somme d'argent, à raison de tant par heure, jour, semaine ou mois de retard prononcé par le juge du fond ou le juge des référés, destiné à vaincre la résistance du défendeur récalcitrant ;

Attendu qu'en l'espèce, au vu du caractère illégal de la fermeture du local qui en est l'objet et du préjudice incommensurable causé au locataire, il y a dès lors lieu de faire droit à cette demande qui paraît juste dans son principe mais très exorbitant quant à son quantum, en ordonnant les mesures ci-dessus sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;

### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

Attendu qu'aux termes de l'article 398 du code de procédure civile sont notamment exécutoires de droit à titre provisoire les ordonnances de référé, les décisions qui ordonnent des mesures provisoires en cours d'instance ainsi que celles qui ordonnent des mesures conservatoires ;

Attendu qu'il s'agit d'une ordonnance en matière de référé justifiée par l'urgence ; qu'il

y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision sur minute, avant enregistrement nonobstant toute voie de recours ;

### **SUR LES DEPENS**

Attendu que le défendeur a succombé ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des Etablissements Alpha Oumarou & Fils SARL, par réputé contradictoire à l'égard Aboubacar Yahiya et Mahamadou Abdourahamane, en matière de référé et en premier ressort ;

### **EN LA FORME**

- Reçoit les Etablissements Alpha Oumarou & Fils SARL en leur requête comme étant régulière;

### **AU FOND**

- Constate le caractère illégal de la fermeture de l'immeuble loué ainsi que de la détention des effets de ces Etablissements et les clés de leur bureau par Aboubacar Yahiya ;
- Dit que cela est constitutif de voie de fait ;
- Ordonne en conséquence, l'arrêt des troubles ainsi causés aux Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL, représentés par leur gérant Mahamadou Kabir Alfa ;
- Ordonne la réouverture des locaux objets du bail à usage professionnel querellé et la restitution de tous les effets et clés illégalement détenus par Aboubacar Yahiya sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur minute, avant enregistrement et ce, nonobstant toute voie de recours ;
- Condamne le défendeur aux dépens.

**Notifie aux parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter de la signification de la présente ordonnance pour interjeter appel par dépôt d'acte au greffe du Tribunal de céans.**

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

Et ont signé.

**LE PRESIDENT**

**LA GREFFIERE**

**Suivent les signatures :**

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**NIAMEY LE 18/07/2024**

**LE GREFFIER EN CHEF P.O**

## **DELIBERE**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des Etablissements Alpha Oumarou & Fils SARL, par réputé contradictoire à l'égard Aboubacar Yahiya et Mahamadou Abdourahamane, en matière de référé et en premier ressort ;

### **EN LA FORME**

- Reçoit les Etablissements Alpha Oumarou & Fils SARL en leur requête comme étant régulière;

### **AU FOND**

- Constate le caractère illégal de la fermeture de l'immeuble loué ainsi que de la détention des effets de ces Etablissements et les clés de leur bureau par Aboubacar Yahiya ;
- Dit que cela est constitutif de voie de fait ;
- Ordonne en conséquence, l'arrêt des troubles ainsi causés aux Etablissements Alpha Oumarou et Fils SARL, représentés par leur gérant Mahamadou Kabir Alfa ;
- Ordonne la réouverture des locaux objets du bail à usage professionnel querellé et la restitution de tous les effets et clés illégalement détenus par Aboubacar Yahiya sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur minute, avant enregistrement et ce, nonobstant toute voie de recours ;
- Condamne le défendeur aux dépens.

**Notifie aux parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter de la signification de la présente ordonnance pour interjeter appel par dépôt d'acte au greffe du Tribunal de céans.**

