

Ordonnance de Référé

N° 16 du 05/02/2024

Hadiaratou Alzouma

C/

Hi-tech Solution Sarl

Composition:

Président : Souley Abou

Greffière : Me Mme Beidou Awa  
Boubacar

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

**Ordonnance de Référé N°16/2024**

Nous **Souley Abou**, Vice-président du Tribunal de Commerce,  
statuant en matière de référé, assisté de **Maitre Mme Beidou  
Awa Boubacar**, Greffière, avons rendu l'ordonnance dont la teneur  
suit :

Entre :

**Hadiaratou Alzouma**, née le 19/10/1963 à Niamey, nigérienne  
demeurant à Tema/Accra/Ghana, Tel: 00233261511675, représentée par  
**Monsieur Moussa Seyni**, né vers 1954 à Gorou/Niamey, nigérien, CIN  
N°022.13.2018./CPVF,

Demandeur d'une part ;

Et

**Hi-tech Solution SARL**, Société à responsabilité limitée au  
capital de 3.000.000 FCFA, ayant son siège social est à Niamey,  
immatriculée au RCCM sous le N° RCCM-NI-NIA 2013-B1767, agissant  
par l'organe de son gérant, **Monsieur Edmond Doudou Amadou ;**

Défendeur 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 exploit en date du 21 Décembre 2023, de Maître Yacine Mamoudou Abdoulaye Diallo, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, y demeurant, **Dame Hadiaratou Alzouma**, née le 19/10/1963 à Niamey, nigérienne demeurant à Tema/Accra/Ghana, Tel: 00233261511675, représentée par **Monsieur Moussa Seyni**, né vers 1954 à Gorou/Niamey, nigérien, CIN N°022.13.2018./CPVF, a assigné **La Société Hi-tech Solution SARL**, Société à responsabilité limitée au Capital de 3.000.000 FCFA, ayant son siège social est à Niamey, immatriculée au RCCM sous le

N<sup>0</sup>RCCM-NI-NIA 2013-B1767, agissant par l'organe de son gérant, **Monsieur Edmond Doudou Amadou**, par devant le Président du Tribunal de Céans, statuant en matière de Référé aux fins de :

- ✓ Y venir la société Hi-Tech Solution Sarl ;

En la forme :

- ✓ Déclarer recevable l'assignation de Dame Hadiaratou Alzouma ;

Au fond :

- ✓ Prononcer la résiliation du bail au tort du preneur ;
- ✓ condamner le preneur au paiement des arriérés des loyers des mois d'avril, mai, juin, juillet, août, septembre et jusqu'au mois du prononcé de la décision à intervenir;
- ✓ Condamner le preneur au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts et 2.000.000 FCFA pour manque à gagner ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire avant enregistrement et nonobstant toutes voies de recours au vu du trouble qui prévaut ;

A l'appui de son action, la requérante expose avoir donné en location sa villa sis au quartier Banifandou de Niamey à la société Hi-Tech Solution Sarl, moyennant une somme de 200.000 FCFA par mois dans le cadre d'un contrat de bail à usage professionnel, signé le 18 novembre 2022 avec prise d'effet, le 25 novembre 2022 et pour une durée de 06 ans renouvelables.

Alors, que le preneur lui avance la somme de 600.000 correspondant à 03 mois de loyer, ce dernier a depuis lors refusé de payer et qu'il reste lui devoir des arriérés des mois de mars, avril, mai, juin, juillet, août et septembre 2023, soit un total de 1.400.000 FCFA.

Elle précise que malgré la mise en demeure qui lui été sévie par acte huissier en date du 09 août 2023, il refuse de s'exécuter et pourtant l'article 8 du contrat de bail prévoit que: « **Le présent bail peut être résilié avant expiration, à défaut de paiement de 2 mois consécutifs de loyers ou en cas d'inexécution de clause du bail** » et que l'article 133 précise quant à lui: « **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** ».

Elle prétend que non seulement le preneur a failli à son obligation de payement de 07 mois loyers mais aussi refuse de quitter le local en violations des dispositions des articles susvisés de leur contrat.

C'est pourquoi, elle sollicite principalement de la juridiction du Céans, de prononcer à son tort exclusif, la résiliation du contrat et de le condamner au paiement des arriérés de loyers, non payés.

Elle fait valoir que le refus du preneur d'exécuter son obligation de paiement d'arriérés de loyers sus indiqués, lui a engendré d'énormes préjudices et qu'elle demande à ce titre sa condamnation à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1147 du code civil, puis la somme de 2.000.000 FCFA pour le manque à gagner.

En réplique, Edmond Doudou Moctar, gérant de la Société Hi-Tech Solution Sarl, confirme dans son mémoire explicatif (versé au dossier), la signature avec la requérante d'un contrat de bail à usage professionnel le 18 novembre 2022, moyennant un montant de loyer mensuel de 200.000 FCFA. Il affirme avoir versé trois mois d'avance et 02 mois de caution mais, que sa société n'a pris possession de l'immeuble que le 03 janvier 2023. Il reconnaît que son institution a accumulé des retards de paiement de loyer, du fait selon lui des retards de livraison de leurs produits et qu'il a à plusieurs reprises informé le bailleur de sa situation financière.

Il confirme en outre avoir reçu la mie en demeure courant mois d'août 2023 lui rappelant son obligation de payer les arriérés de loyer des mois échus, mais qu'il n'a pu le faire, faute de moyens jusqu'au 25 octobre 2023 où une assignation lui a été servie, avant de lui demander de libérer les lieux sans délai, éponger les arriérés et payer la somme de 12 millions de dommages et intérêts.

Il prétend avoir, le 30 novembre 2023 fait déplacer tout le matériel dans un magasin en attendant qu'il trouve un autre local sauf que le représentant de la requérante a refusé de prendre les clés, en lui demandant de les garder jusqu'à l'issue de la procédure déjà engagée.

Il reconnaît que son instruction reste devoir la somme de 1.200.000 FCFA à la requérante correspondant aux arriérés de loyers pour les mois d'avril à novembre 2023 et non 1.600.000 FCFA en tenant compte de la somme de 400.000 FCFA à titre de caution se trouvant entre les mains du bailleur.

Au cours des débats à l'audience, Monsieur Moussa Seyni représentant de la requérante en vertu d'un mandat spécial en date du 14 septembre 2023 (versé au dossier), fait cas de 10 mois d'arriérés de loyers impayés soit 02 millions de FCFA. Il prétend avoir appris que le preneur aurait libéré les lieux mais qu'il a refusé de prendre les clés à cause de la procédure en cours. Il réclame en sus du montant correspondant aux arriérés non payés, les sommes de 10 millions de FCFA à titre de dommages et intérêts et 02 millions pour manque à gagner.

Monsieur Edmond Doudou Moctar, gérant de la société Hi-Tech Solutions Sarl fait quant à lui état de 08 mois d'arriérés de loyer au lieu de 10 et ce, à compter du mois d'avril 2023. Il soutient avoir libéré les lieux depuis le 30/11/2023, sauf qu'il en détient toujours les clés et entrain de tout faire, pour solder ses dettes.

#### **EN LA FORME**

Attendu que la requérante a introduit son action dans les forme et délai prescrits par la loi, qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

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

#### **AU FOND**

#### **SUR LA RESILIATION DU BAIL**

Attendu que la requérante sollicite de la juridiction de Céans de prononcer la résiliation du bail à usage professionnel, le liant à la société Hi-Tech Solution Sarl, suivant contrat en date du 18 novembre 2022, au motif que le preneur a failli à sa principale obligation consistant à payer le montant mensuel du loyer convenu et ce, en violation de leurs clauses contractuelles dont en particulier l'article 8 ;

Qu'elle soutient que ce dernier totalise 07 mois d'arriérés de loyer impayés, soit la somme de 1.400.000 FCFA.

Que Monsieur Moussa Seyni, son représentant prétend quant à lui, qu'il s'agit de 10 mois d'arriérés de loyers, soit 02 millions de FCFA à compter du mois d'avril 2023 ;

Attendu que Monsieur Edmond Doudou Moctar, gérant de la société Hi-Tech Solutions Sarl, a tout au long de la procédure confirmé l'essentiel des déclarations de la requérante à l'exception du nombre de mois d'arriérés de loyers impayés qui sont selon lui de 08 à compter du mois d'avril 2023 et non 10, avancés par le représentant de cette dernière ;

Qu'il soutient en outre ne pas ignorer, les dispositions de l'article 8 du contrat le liant avec son bailleur ;

Attendu qu'aux termes des alinéas 1 et 2 de l'article 133 de l'AUDCG : **« le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune de 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 et 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. » ;**

Que l'alinéa 4 du même texte dispose: **« 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. » ;**

Attendu qu'il est en l'espèce constant, que le preneur en l'occurrence la Société Hi-Tech Solutions Sarl a reconnu sans détours avoir failli à son obligation contractuelle en accumulant plusieurs mois d'arriérés de loyers impayés, dont il estime à 08, à compter du mois d'avril 2023 ;

Qu'une mise en demeure en vue du respect des clauses et conditions du contrat lui a été d'ailleurs servie par acte d'huissier en date du 09 août 2023 ;

Qu'il résulte en tout état de cause, des stipulations du contrat liant les parties, une clause résolutoire de plein droit en ce que l'article 8 dudit contrat prévoit que : **« le présent bail peut être résilié avant son expiration, à défaut de paiement de deux (02) mois consécutifs de loyer ou en cas d'inexécution d'une clause de bail.» ;**

Qu'au vu de ce qui précède, il ya lieu de constater la résiliation de plein droit du bail à usage professionnel liant les parties ;

Attendu qu'il est par ailleurs évident, que la société Hi-Tech Solutions Sarl, occupe désormais sans droit ni titre les lieux loués, en raison de la résiliation du bail à usage professionnel le liant à la requérante et surtout à son tort exclusif ;

Qu'il ya dès lors lieu d'ordonner son expulsion desdits lieux et de tout occupant de son chef ;

Attendu que la Société Hi-Tech Solutions Sarl prétend avoir accumulé 08 mois d'arriérés de loyers impayés et non 10 mois évoqués par Moussa Seyni, représentant de la requérante ;

Mais attendu que les parties sont unanimes sur le fait que le nom paiement du loyer court à compter du mois d'avril 2023 ;

Que du reste, du moment où, les parties sont en lien contractuelles jusqu'à la date de la présente décision, ayant constaté la résiliation de leur contrat, contrairement aux déclarations de la Société Hi-Tech Solutions Sarl, qui prétend avoir libéré les lieux depuis le 30 novembre 2023, alors qu'elle continue à détenir les clés entre ses mains, il ya lieu de compter 10 mois effectifs d'arriérés de loyers impayés au lieu de 08 mois, comme elle le soutient ;

Qu'au vu de ce qui précède, il ya lieu de condamner la Société Hi-Tech Solutions Sarl à payer à Dame Hadiaratou Alzouma, la somme de **2.000.000 FCFA, correspondant à 10 mois d'arriérés de loyers impayés, pour la période allant du mois d'avril 2023 à janvier 2024 ;**

#### **SUR LES AUTRES CHEFS DE DEMANDES**

Attendu la requérante sollicite la condamnation de la Société Hi-tech Solutions Sarl à lui payer les sommes de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts et 02 millions de FCFA pour manque à gagner ;

Attendu qu'il est indéniable, que sa demande quant au paiement des dommages et intérêts est bien justifiée aussi bien du fait des agissements de la Société Hi-Tech Solutions Sarl, que sur le fondement de l'article 1147 du code civil, qui dispose que : **« le débiteur est condamné, s'il ya lieu ,au paiement de dommages et intérêts , soit en raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise fois de sa part.»**;

Que cependant, ladite demande quoique fondée dans son principe, parait exagérée et injustifiée du point de vue de son montant ;

Qu'il ya en conséquence lieu de revoir ledit montant à une juste proportion et de condamner la Société Hi-Tech Solutions Sarl à lui payer **la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;**

Attendu par contre, que la requérante en plus du paiement des dommages et intérêts réclamé, ne justifie ni en droit encore moins en fait, le manque à gagner allégué, pour lequel elle réclame la somme de 02 millions de FCFA ;

Qu'il ya dès lors lieu de la débouter de ce chef de demande comme étant mal fondé;

#### SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que la requérante sollicite de la juridiction de Céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire avant enregistrement et nonobstant toutes voies de recours au vu du trouble qui prévaut;

Attendu qu'il est constant qu'il ya urgence, compte de la mauvaise foi bien établie du preneur, occupant sans droit ni titre de l'immeuble et ayant déjà fait montre de résistance par rapport à l'exécution même de son obligation contractuelle ;

Que pour vaincre, sa résistance, il ya lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;

#### SUR LES DEPENS

Attendu que la Société Hi-Tech Solutions Sarl a succombé à la présente instance; qu'il ya lieu de mettre les dépens à sa charge ;

#### PAR CES MOTIFS

#### LE JUGE DE REFERE

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en 1<sup>er</sup> ressort ;

- ✓ *Déclare recevable Dame Hadiaratou Alzouma en son action, régulière en la forme ;*
- ✓ *Constate la résiliation de plein droit du bail à usage professionnel liant les parties;*
- ✓ *Ordonne en conséquence, l'expulsion du preneur, en l'occurrence la société Hi-Tech solutions Sarl des lieux et de tout occupant de son chef ;*
- ✓ *Condamne la société Hi-Tech solutions à payer Dame Hadiaratou Alzouma les sommes de 2.000.000 FCFA, correspondant à Dix (10) mois d'arriérés de loyers impayés, soit à compter du mois d'avril 2023 au mois de janvier 2024, et 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;*
- ✓ *Déboute Dame Hadiaratou Alzouma du surplus de sa demande, comme étant mal fondé ;*
- ✓ *Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours sur minute et avant enregistrement ;*
- ✓ *Met les dépens à la charge de la Société Hi-Tech Solutions Sarl;*

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

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

Le Président

le Greffier

Suivent les signatures :

-----

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**NIAMEY, LE 05/06/2024**

**LE GREFFIER EN CHEF**

