

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE DE REFERE DU DEUX MARS 2023

ORDONNANCE DE REFERE

**N° 028 du
02/03/2023**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

MOUTARI ISSA MOUSSA

C/

AHMANI OUMOU

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique de référé du Deux Mars deux mil vingt-trois, tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président du Tribunal; **Président**, avec l'assistance de Maitre **Ramata RIBA**, **Greffière** a rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

ENTRE

Monsieur MOUTARI ISSA MOUSSA, Né le 01/01/1978 à Niamey, de Nationalité Nigérienne, Gérant des Etablissements M.I.M, RCCM-NI-NA-2006-A-060, BP. : 11002 Niamey-Niger, Tél. : +227 20-73-86-73/96-96-68-27, assisté du Cabinet d'Avocats ANGO, 120, Rue des Oasis-Plateau – PL 46, BP. 12.905, Tel. 20 72 79 56, email : cab.abdoulazizango@gmail.com.

DEMANDEUR D'UNE PART

ET

Madame AHMANI Oumou, née le 1er janvier 1984 à Keita (Tahoua), gérante du Bar • Restaurant **SI<Y LOUNGE**, BP. 932 Niamey-Niger, Tél. +227 91 88 87 81, agissant ès qualité, ayant pour conseil_Cabinet d'Avocats KADRI LEGAL, Avocats à la Cour, sis au quartier Poudrière, Rue Cl 18, Porte 3927, Tel+ 227 20 74 25 97, Fax+ 227 20 34 02 77, BP: 10.014 Niamey-Niger;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

I.FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES

PARTIES

Par acte en date du 10 février 2023, monsieur Moutari Issa Moussa donnait assignation à comparaître à dame AHMANI Oumou aux fins de :

Y venir Dame AHMANI OUMOU, et s'entendre :

- En la forme : Déclarer recevable l'action en expulsion du requérant ;
- Au fond : constater, dire et juger que Dame AHMANI OUMOU occupe les locaux sans droit ni titre et par conséquent ordonner son expulsion et de tous occupants de son chef sous astreinte de 10.000.000 F CFA par jour de retard ;
- Condamner aux dépens.

Le requérant explique au soutien de ses prétentions que suivant cession immobilière en date du 12 Novembre 2020, il faisait l'acquisition, entre les mains de Monsieur MOHAMED ALHOURER HAMZATA, d'un immeuble bâti sur un terrain urbain d'une superficie de Huit Ares Quarante Sept Centiares (08a 47ca) sis à Niamey, lotissement Plateau, parcelle 14, îlot M, objet du Titre Foncier n°5842 ;

En sa qualité de nouveau propriétaire de l'immeuble, Monsieur MOUTARI ISSA MOUSSA avait décidé de mettre en valeur ledit immeuble. Pour ce faire, il fallait informer le preneur qui occupait les lieux ;

Entant que nouveau bailleur par l'effet de l'acquisition de l'immeuble, le concluant, suivant courrier en date du 24 Novembre 2020, portait à la connaissance de la demanderesse qu'il est le nouveau propriétaire des lieux. Il profitait de l'occurrence pour lui notifier un préavis de Six (06) mois avec une exonération du loyer pendant toute la période du préavis ;

En réaction audit courrier, par lettre en date du 23 Décembre 2020, la demanderesse portait à la connaissance du requérant qu'elle rejetait toutes ses propositions malgré la ferme volonté de celui-ci de ne pas

continuer le contrat de bail ;

Toujours dans l'optique d'un règlement amiable et résolu à accompagner le Bar Restaurant « SKY LOUNGE », à la demande du requérant, son conseil, portait à la connaissance de Madame la Gérante que le préavis, à elle, consenti courait jusqu'au 31 Mai 2021 ;

Face à ladite situation et se prévalant du contrat de bail, Dame AHMANI OUMOU avait assigné le requérant par devant le Tribunal de Commerce de Niamey afin de voir lui contraindre le respect du délai de bail contenu dans le contrat à savoir la date du 30 Novembre 2022 qui est censé être la date limite dudit bail ;

Ledit Tribunal, suivant Jugement Commercial n°130 en date du 05 Octobre 2022, répondra favorablement à ladite demande et contraint le requérant à laisser Dame AHMANI OUMOU à rester dans les locaux jusqu'au 30 Novembre 2022.

Suivant courrier n°0250/CAA/BAA/22 en date du 25 Avril 2022, le Conseil constitué de Monsieur MOUTARI ISSA MOUSSA portait à la connaissance du Conseil de Dame AHMANI OUMOU que son client n'entendait pas renouveler le bail qui prenait fin le 30 Novembre 2022 et qu'elle devrait prendre toutes les dispositions afin de libérer les lieux ;

A ladite correspondance, ni la Dame AHMANI OUMOU encore moins son Avocat n'a daigné répondre. Que dans la même logique suivant un second courrier n°0350/CAA/BAA/22 en date du 09 Novembre 2022, le même conseil rappelait à Dame AHMANI OUMOU les termes de la correspondance du 25 Avril 2022. A ladite correspondance aussi Dame AHMANI OUMOU n'a daigné répondre ;

Advenue la date du 30 Novembre 2022, Dame AHMANI OUMOU, en violation des dispositions du Jugement Commercial, qui au demeurant lui profitait à l'époque, a continué à rester dans les locaux tout en

sachant qu'il n'existe aucun contrat entre elle et le requérant. Cet état de fait sera constaté suivant procès-verbal en date du 05 Décembre 2022 dressé par Maître ABDOUL NASSER HAMADOU YAYE ;

Le requérant indique que malgré toutes les tentatives de règlement amiable, Dame AHMANI OUMOU tient mordicus à rester dans les locaux sans payer le moindre franc et malgré la ferme volonté du propriétaire de récupérer son local. Tout récemment, le même Huissier a constaté l'occupation sans droit ni titre des lieux par la requise suivant procès-verbal en date du 03 Février 2023 ;

Il poursuit que depuis le 30 Novembre 2022, la requise occupe les locaux sans droit ni titre. Qu'elle ne paye aucun loyer au requérant depuis plus de trois (03) mois déjà. Qu'elle se croit en territoire conquis car agissant sans foi ni loi. Qu'il y a urgence et intérêt pour lui à faire cesser le trouble manifestement illicite et grave que lui cause cette occupation illégale de ses locaux par Dame AHMANI OUMOU ;

Il explique que l'urgence est caractérisée lorsqu'un retard dans la décision serait de nature à compromettre les intérêts du demandeur. Qu'actuellement la requise, Dame AHMANI OUMOU occupe les lieux illégalement sans aucun titre ;

Qu'il n'arrive plus à jouir de son bien alors même qu'il en est propriétaire. Il conclut que, conformément aux pertinentes dispositions des articles 544 et suivants du Code Civil, le droit de propriété est sacré et qu'aucune entrave ne doit être constituée contre le propriétaire si ce dernier veut jouir de sa propriété ;

Il plaira dès lors à la juridiction de céans de bien vouloir ordonner l'expulsion de Dame AHMANI OUMOU des locaux abritant le Bar Restaurant SKY LOUNGE et de tous occupants de son chef sous astreinte de 10.000.000 F CFA par jour de retard..

En réplique, la défenderesse explique que dans le cadre des activités de restauration, elle avait signé par acte authentique, un contrat

de bail à usage commercial portant sur l'immeuble sis à Niamey, quartier plateau, château 1, formant la parcelle n° 14 de l'îlot M, objet du Titre foncier n°5842 de la République du Niger pour une durée de cinq (05) ans, renouvelable par tacite reconduction pour un loyer mensuel de Six Cent Mille (600.000) F CFA, avec monsieur AHMED HAMED YOUSSEF agissant pour le compte de MOHAMED ALHOURER Hamzata ;

A l'arrivée du terme des cinq (05) années prévues dans le contrat, les parties ont signé un nouveau contrat dans les mêmes termes pour une durée de cinq (05) ans renouvelable par tacite reconduction ;

Le contrat commençait à courir du 1^{er} décembre 2017 au **22 novembre 2022** et le preneur s'acquittait régulièrement de ses loyers à terme échu ;

Curieusement, par lettre en date du 24 novembre 2020 (reçu le 20 décembre 2020), l'Entreprise MIM, par le biais de son Directeur Général, lui notifie un préavis de déguerpissement en lui donnant un congé de six mois à compter du 1^{er} novembre 2020 pour libérer les lieux au motif qu'il serait le nouveau propriétaire de l'immeuble ;

Par lettre en date du 23 décembre 2020, Dame AHMANI Oumou prend acte du congé donné par le nouvel acquéreur de l'immeuble mais lui réclame les indemnités d'éviction du fait de la rupture abusive du contrat de bail les liants ainsi que de la perte des investissements qu'elle a réalisés dans ledit immeuble pour dix années et lui propose un règlement amiable ;

Contre toute attente, par lettre en date du 25 mai 2021, les Etablissements MIM demande le paiement des loyers échu des loyers allant du 1^{er} décembre 2020 au 30 mai 2021 qu'elle a délibérément refusé de prendre au motif que la période de préavis était gratuite ;

Suivant assignation en date du 14 JUIN 2021, dame OUMOU AHMANI saisissait le juge de référé afin de statuer sur le montant du nouveau loyer;

Le juge de référé s'est déclaré incompétent au motif que cela relève de la compétence du juge de fond;

Suivant une autre assignation au fond en date du 12 juin 2021, dame AHMANI OUMOU saisissait le tribunal de commerce pour constater que son droit de préemption a été violé et que l'Entreprise MIM se subroge dans les obligations de l'ancien bailleur ;

Suivant jugement commercial N°1 30 du 05/10/2021, le tribunal de commerce de Niamey décidait que le bail professionnel qui lie les parties doivent courir jusqu'au 30 novembre 2022 ;

elle plaide l'incompétence du juge de référé en raison des contestations sérieuses

En l'espèce, selon elle, d'une part, le juge de fond a été saisi pour trancher des questions relative à l'interprétation du contrat de bail commerciale, notamment la fin du contrat de bail querellé, l'octroi d'une indemnité d'éviction puisque le congé qui a été donné est contesté etc;

La décision rendu au fond a fait l'objet de deux appels: celui du demandeur principale et du défendeur c'est-à-dire de Monsieur MOUTARI ISSA MOUSSA ;

L'instance au fond objet des deux appels est pendante devant la cour d'appel de Niamey.

Elle estime que le juge des référés en ordonnant l'expulsion de Dame OUMOU AHAMANI, sur la base décision N°1 30 du 05/10/2021 frappée d'appel par les parties préjudicierait à coup sûr au fond du litige ;

En l'espèce, il ya contestation sérieuse sur la durée du bail et le congé donnée sans satisfaire à l'indemnité d'éviction édictée par les dispositions des articles 125 et l 26 de l'acte uniforme sur le bail à usage professionnel;

Elle poursuit que le congé prétendument donné par correspondance N°0250 en date du 25 Avril 2022 pour libérer les lieux viole les dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme sur le bail à usage professionnel;

Elle conclut que dans ces conditions, le juge de référé est incompétent dès lors que le litige en expulsion soulève des contestations sérieuses ;

II- DISCUSSION

Aux termes de l'article 462 du code de procédure civile, »
l'ordonnance de référé ne peut préjudicier au fond. »

Ce principe signifie que la solution donnée au référé par le juge ne doit en rien préjuger la solution à donner au fond du litige.

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que, le juge de fond a été saisi pour trancher des questions relative à l'interprétation du contrat, notamment la fin du contrat de bail querellé, l'octroi d'une indemnité d'éviction puisque le congé qui a été donné est contesté.

La décision rendu au fond a fait l'objet de deux appels: celui du demandeur principale et du défendeur c'est-à-dire de Monsieur MOUTARI ISSA MOUSSA ;

L'instance au fond objet des deux appels est pendante devant la cour d'appel de Niamey.

Il s'ensuit dès lors que le juge des référés en ordonnant l'expulsion de Dame OUMOU AHAMANI, sur la base décision N°1 30 du 05/10/2021 frappée d'appel par les parties préjudicierait à coup sûr au fond du litige.

Or, il est de droit et de jurisprudence que lorsqu'une contestation de congé est pendante au fond en cause d'appel, le juge des référés ne pouvant alors statuer au fond sans préjudicier au principal doit se déclarer incompétent.

Il se trouve que l'objet de la présente procédure soulève une contestation sérieuse devant entraîner l'incompétence de la juridiction des référés.

Il se dégage des faits en l'espèce, qu'il ya contestation sérieuse sur des éléments de procédure.

Il est ainsi à craindre qu'une expulsion du local objet du bail ne préjudicie au principal.

Il est constant que dans tous les cas où les demandes introduites en raison de l'urgence tendent à toucher le fond du litige, le juge de référés doit se déclarer incompétent et renvoyer les parties à mieux se pourvoir aux fins qu'il appartiendra devant la juridiction compétente.

Le juge de référé étant le juge de l'évidence doit fonder sa décision sur des éléments clairs, purs et évidents et qu'en cas de doute, il doit s'abstenir de prendre une décision et se déclarer incompétent pour contestation sérieuse

Les faits de l'espèce ne rendent pas possible l'examen sommaire de la cause en vue d'une décision du juge des référés.

Au contraire, il s'y dégage une complexité qui ne saurait être résolue sans statuer en même temps sur le fond du droit.

Si le juge de référé venait à ordonner l'expulsion de Dame OUMOU AHAMANI, sa décision trancherait le fond du litige pendant devant la Cour d'Appel.

Or; le juge des référés ne peut prescrire en vertu de l'article 459 du code de procédure civile que des mesures conservatoires ou provisoires ou de protection ;

La demande Moutari ISSA MOUSSA de n'est pas une mesure

conservatoire mais une mesure définitive qui ne relève pas de la compétence du juge des référés.

Il ya lieu dès lors de se déclarer incompétent en raison des contestations sérieuses.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés,

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

- Se déclare incompétent en raison des contestations sérieuses pour ordonner la mesure sollicitée par monsieur Moutari Issa Moussa ;
- Condamne monsieur Moutari Issa Moussa

Notifie aux parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter du prononcé 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

-

I
LE GREFFIER

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, le 03/03/ 2023

Le GREFFIER EN CHEF