

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

AUDIENCE PUBLIQUE DE REFERE DU 03 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique de référé du Trois Janvier Deux Mil Dix Neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président de la 3^{ème} chambre; **Président**, avec l'assistance de Maître **SIDDO BOUREIMA**, **Greffier**, rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

ENTRE

IDRISSA DJIGAL CHEICK TIDJANE, né le 01/11/1986 à Niamey, Promoteur de l'Agence de Voyage Al-Isrha, demeurant à Niamey, ayant pour conseil Me Issoufou Mamane, Avocat à la Cour, Tél : 96.87.00.98, E-mail :issoufou-mamane@yahoo.fr ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

MOUSSA LARABOU, né le 01/01/1934 à KOULEBAGOU HAOUSSA/TY/RN, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey ;

APPELE EN CAUSE

ET

BANQUE ATLANTIQUE SA, ayant son siège à Niamey, Rond point de la Liberté, BP : 375, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de la SCPA Mandela, Avocats Associés à la Cour ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS ET PROCEDURE

par acte en date du 04 décembre 2018, monsieur Idrissa DJIGAL CHEICK TIDIANE donnait assignation à comparaître à la Banque of

**ORDONNANCE DE
REFERE N° 001 du
03/01/2019**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**IDRISSA DJIGAL
CHEICK TIDJANE**

C/

**BANQUE
ATLANTIQUESA**

Africa Niger devant le juge de référé aux fins de :

y venir la requise,

- Constaté, dire et juger *que les commandements de déguerpir 23 et 24 octobre 2018 violent les dispositions de l'article 78 l'AUDCG ;*
- En conséquence, *voir ordonner le sursis à la procédure d'expulsion ;*
- *Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute ;*

il expose à l'appui de son action qu'il est locataire des Etablissements MOUSSA LARABOU depuis le 21 mai 2018, portant sur un immeuble objet des titres fonciers 9087 et 19.549 dans le cadre d'un bail à usage commercial ;

il n'a jamais accusé d'arriérés de loyers, et continue à exécuter le contrat de bail en bon père de famille ;

il vient d'apprendre que la Banque Atlantique a servi des commandements de déguerpir aux occupants des immeubles (Pièce N° 2 et 3) objets d'une dation en paiement en date du 06/05/2014 ; (Pièce N° 4)

cela est si vrai que dans ces commandements, il est indiqué que : «...tout occupant de son chef des immeubles sis à Niamey, lotissement ville africaine de Niamey, d'une superficie totale de : mille cent quatre-vingt-sept mètres carrés (1187 m²), objet des titres fonciers n° 9087 et 19.549_du Niger... »

A l'évidence, l'exposant est également concerné par la procédure de déguerpissement initiée par la Banque Atlantique, telle qu'elle est traduite par l'expression « Tout occupant de son chef », en ce que les requérants sont occupants de l'immeuble dans le cadre d'un contrat de bail à usage commercial ;

Au regard de la loi, notamment l'article 110 (anc article 78 mod) de l'AUDCG, la Banque Atlantique n'est pas fondée à demander l'expulsion du locataire de l'immeuble ;

En effet, cet article prescrit que : « Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail »

il a d'ailleurs été jugé que : « En application de l'article 78 AUDCG, le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail. Par conséquent, l'acquéreur est, de plein droit, substitué dans les obligations du bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail. Doit donc être débouté de son action en expulsion du preneur, l'acquéreur d'un immeuble déjà loué. », TRIBUNAL REGIONAL HORS CLASSE DE DAKAR, ordonnance de référé n° 1570 du 6 octobre 2003, Jamal Al Sayegh c/ Abdoulaye Sène)

A la lumière de ce qui précède, il est aisé de constater que la procédure d'expulsion initiée par la Banque Atlantique dans les conditions ci-dessus décrites, constitue un trouble manifestement illégal qu'il convient de faire cesser ;

A ce sujet, l'article 459 du code de procédure civile 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 ;

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. »

En l'espèce, la procédure d'expulsion initiée par la Banque Atlantique en vertu de la grosse du contrat de dation en paiement du

26 mai 2014 porte gravement atteinte aux droits des requérants ;

Par un autre acte daté du même jour, le requérant appelait en cause Monsieur Moussa LARABOU pour s'entendre dire qu'il doit intervenir dans la présente instance pour le garantir contre l'éviction ;

A l'audience, Moussa Larabou par l'organe de son conseil Me Mossi Boubacar, avocat à la cour, a sollicité la communication des pièces qui fondent la dation en paiement et de déclarer nul et de nul effet les commandements de déguerpir ;

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE

La banque Atlantique Niger soulève l'incompétence de la juridiction saisie au motif que l'annulation du commandement sollicitée en l'espèce est une difficulté d'exécution et comme telle ne peut que relever de la compétence du juge de l'exécution et non du juge de référé ;

En réplique, le demandeur fait valoir que le déguerpissement n'est pas une mesure d'exécution forcée prévue par l'acte uniforme et relève de ce faisant de la compétence du juge de référé statuant en matière d'urgence;

Il y a lieu de rappeler que les voies d'exécution constituent « toutes procédures légales qui permettent à un créancier impayé, soit de saisir les biens de son débiteur pour les vendre et se faire payer, soit de se faire délivrer ou restituer un bien mobilier corporel » ;

Au regard de ce qui précède, l'expulsion ne peut être considérée ou assimilée à une voie d'exécution ou à une mesure conservatoire à même de justifier l'intervention du juge de l'exécution ;

Dès lors, l'exception sera rejetée ;

SUR LA RECEVABILITE DE LA REQUETE

L'action de Idrissa DJIGAL a été introduite dans les conditions de forme et délai légaux, elle est donc recevable ;

AU FOND

Aux termes de l'article 459 du code de procédure civile :

« 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 ;

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. »

il est constant en l'espèce que le requérant est locataire des Etablissements MOUSSA LARABOU depuis le 21 mai 2018, portant sur un immeuble objet des titres fonciers 9087 et 19.549 dans le cadre d'un bail à usage commercial ;

il n'a jamais accusé d'arriérés de loyers, et continue à exécuter le contrat de bail en bon père de famille, avant d'apprendre que la Banque Atlantique a servi des commandements de déguerpir aux occupants des immeubles objets d'une dation en paiement en date du 06/05/2014 ;

Or, au regard de la loi, notamment l'article 110 de l'AUDCG, la Banque Atlantique n'est pas fondée à demander l'expulsion du locataire de l'immeuble ;

En effet, cet article prescrit que : « Le bail ne prend pas fin par la

ssation des droits du bailleur su sur les locaux donnés à bail. Dans cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les ligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail »

il a d'ailleurs été jugé que : « En application de l'article 78 AUDCG, le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail. Par conséquent, l'acquéreur est, de plein droit, substitué dans les obligations du bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail. Doit donc être débouté de son action en expulsion du preneur, l'acquéreur d'un immeuble déjà loué. »,

A la lumière de l'évidence de ce qui précède, il y a lieu de constater que la procédure d'expulsion initiée par la Banque Atlantique dans les conditions ci-dessus décrites, constitue un trouble manifestement illégal auquel l'urgence commande de faire cesser en ordonnant le sursis à la procédure d'exécution;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en premier ressort ;

- Se déclare compétent ;
 - Constate que les commandements de déguerpir des 23 et 24 octobre 2018 viole les dispositions de l'article 110 de l'acte uniforme sur le droit commercial général ;
 - En conséquence, ordonne le sursis à la procédure d'expulsion ;
 - Ordonne l'exécution provisoire de la présente ordonnance ;
 - Condamne la Banque Atlantique aux dépens
- Avisé les parties qu'elles disposent de quinze (15) jours pour interjeter appel de la présente décision par dépôt d'acte au greffe du tribunal de céans ;
- Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 17 Janvier 2019

LE GREFFIER EN CHEF