

REFERE
N°009/2019
Du 31/01/2020

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

CONTRADICTOIRE

ORDONNANCE DE REFERE N° 009 DU 31/01/2020

**MOUSSA ALI
BADARA**

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, Vice-président du tribunal de commerce, **Juge de référé** assisté de Maitre **MOUSTAPHA AMINA, Greffière**, avons rendu, à l'audience des référés du 31/01/2020, la décision dont la teneur suit :

c /

- 1- MOHAMED
LOSSO**
- 2- ZABEIROU
MOUSSA**

Entre

Monsieur **MOUSSA ALI BADARA**, de nationalité nigérienne, né le 1er janvier 1965 à Toma ré / Tillabéry commerçant à Niamey, quartier Recasement, titulaire du passeport N° 10CP15841 délivré le 22/02/2017 par la DGPN/DST, tel : 96.40.10.32.

Demandeur d'une part ;

Et

- 1- Monsieur **MOHAMED LOSSO**, promoteur du CSP INNOVATION, de nationalité nigérienne, né le 19/08/1974 à Niamey y demeurant, tel : 96.42.40.22 sis à Niamey, en son domicile;
- 2- Monsieur **ZABEIROU MOUSSA**, promoteur du CSP INNOVATION, de nationalité nigérienne, né en 1967 à Gounaka/Tessaoua, demeurant à Niamey, tel : 91.02.53.01, en son domicile

défendeurs, d'autre part ;

Suivant exploit en date du 03/01/2020, de Me **MOUSSA KONATE ISSAKA GADO**, Huissier de justice à Niamey, Monsieur **MOUSSA ALI BADARA**, de nationalité nigérienne, né le 1er janvier 1965 à Tomaré/Tillabéry commerçant à Niamey, quartier Recasement, titulaire du passeport N° 10CP15841 délivré le 22/02/2017 par la DGPN/DST, tel : 96.40.10.32, a assigné Monsieur **MOHAMED LOSSO**, promoteur du CSP INNOVATION, de nationalité nigérienne, né le 19/08/1974 à Niamey y demeurant, tel : 96.42.40.22 sis à Niamey, en son domicile et Monsieur **ZABEIROU MOUSSA**, promoteur du CSP INNOVATION, de nationalité nigérienne, né en 1967 à Gounaka/Tessaoua, demeurant à Niamey, tel : 91.02.53.01, en son domicile devant le juge des référés à l'effet de :

- *Se Déclarer compétent ;*
- *Constater la rupture du contrat de bail entre MOUSSA ALI BADARA et CSP INNOVATION ;*
- *En conséquence dire et déclarer le contrat de bail résilié entre MOUSSA ALI BADARA et CSP INNOVATION ;*

- *Ordonner le déguerpissement du CSP INNOVATION et de tout occupant de son chef sous astreinte de 500.000 FCFA par jour d'inexécution ;*
- *Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;*
- *Condamner CSP INNOVATION aux entiers dépens.*

PRETENTIONS DES PARTIES

Attendu que dans sa requête aux fins d'être autorisé à assigner, dont les motifs sont approuvés par l'assignation du 03 janvier 2020, Moussa Ali Badara expose que courant année 2016, il avait donné en bail professionnel son immeuble sis à Niamey, îlot 2871, parcelle A, lotissement SONUCI, aux sieurs Mohamed Losso, et Zabeirou Moussa, promoteurs de l'école dénommée : « CSP INNOVATION », moyennant la somme de deux cent cinquante mille francs (250.000 FCFA) à titre de loyer mensuel à l'effet d'y installer ladite école ;

Depuis lors, dit-il, Mohamed Losso et Zabeirou Moussa n'ont jamais été régulier dans le paiement du loyer mensuel malgré les multiples engagements en vue du paiement des arriérés notamment à travers une reconnaissance de dette où Mohamed Losso s'est engagé à payer 5.310.000 FCFA au plus tard le 10 juillet 2019, correspondant au montant des arriérés de location ;

Il explique que de ce montant, il ne lui a été payé que la somme de 1.000.000 FCFA ce qui ramène le reliquat à la somme de 4.310.000 FCFA ;

C'est ainsi que courant mois de septembre 2019, une conciliation judiciaire allait être trouvée entre les parties portant sur des arriérés convenus de 4.810.000 FCFA, y compris les mois de août et septembre 2019 avec des engagements fermes sur un échéancier lorsqu'il dit être tombé malade ce qui a conduit les débiteurs à un revirement sur les points du projet de l'engagement notamment l'échéancier ;

Il signale que même les engagements pris après l'échec de cette conciliation n'ont pas été respectés ce qui dénote des intentions dilatoires des débiteurs afin qu'ils puissent gagner plus du temps et aggraver davantage leurs arriérés ;

Il dit que malgré les multiples relances, Mohamed Losso et Zabeirou Moussa lui restent devoir la somme de cinq millions cinq cent soixante mille francs (5.810.000)CFA, le mois de décembre inclus ce qui correspond à un peu plus de 23 mois d'impayés et toutes les démarches entreprises par la requérante pour avoir un règlement amiable de la créance sont restées vaines ;

Moussa Ali Badara se prévaut de l'article 1728, 1741 du code civil et 133 al 3 de l'Acte Uniforme porte sur le Droit Commercial Général pour demander de constater la rupture du contrat de bail entre les parties et la résiliation d'office du contrat de bail et ordonner leur déguerpissement ainsi que de tous occupant de leur chef, sous astreinte de 500.000 FCFA par jour d'inexécution ;

Il sollicite également l'exécution provisoire ;

A la barre du tribunal, MOHAMED LOSSO, qui ne nie pas les griefs qui leur sont portés par MOUSSA ALI BADARA notamment pour ce qui est du non-respect du contrat de bail, a tout de même cas fait des difficultés que connaît leur établissement le CSP INNOVATION et qui n'ont pas favorisé le paiement régulier des loyers ;

Il sollicite, à cet effet, de sursoir à leur déguerpissement jusqu'à la fin de l'année scolaire ;

MOUSSA ALI BADARA dit, de son côté, s'opposer à cette demande ;

EN LA FORME

Attendu que l'action MOUSSA ALI BADARA a été introduite conformément à la loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu par ailleurs que toutes les parties ont comparu à l'audience des plaidoiries;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

AU FOND

Attendu qu'il est constant comme reconnu par toutes les parties qu'il existe un contrat de bail professionnel entre MOUSSA ALI BADARA et les promoteurs du CSP INNOVATION portant sur un immeuble sis à Niamey, îlot 2871, parcelle A, lotissement SONUCI qui date de 2016 pour un montant de 250.000 francs CFA ;

Attendu qu'il est constaté comme résultant des pièces du dossier notamment une reconnaissance de dette en date du 28 juin 2019 que MOHAMED LOSSO, un des deux promoteurs du CSP INNOVATION que ceux-ci restent devoir à MOUSSA ALI BADARA la somme de 5.310.000 francs CFA représentant les impayés de plusieurs mois d'arriérés de loyers convenus entre les parties par les locataires des lieux ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'AUDCG « 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.

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 ou 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.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Il découle de cette disposition que le non-respect des clauses du contrat de bail est une cause à peine de nullité qui peut être constaté par la juge des référés après une mise en demeure d'un délai d'un mois faite au locataire de respecter les clauses ou la clause violée ;

Attendu qu'en réclamation du montant des arriérés de loyers dont le paiement est une des obligations contractuelles du locataire, ALI MOUSSA BADARA a servi, le 19 novembre 2019 une mise en demeure à MOHAMED LOSSO et ZABEIROU MOUSSA, les locataires, de payer lesdits arriérés dans un délai d'un mois à compter de la réception et qu'à défaut, il allait saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et le cas échéant, leur expulsion ainsi que de tout occupant de leur chef ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, que d'une part, les locataires sont redevables de la somme de 5.310.000 francs CFA représentant les impayés de plusieurs mois d'arriérés de loyers, ce qui constitue une violation des termes du contrat de bail, d'autre part, pour se conformer aux prescriptions légales, ALI MOUSSA BADARA a servi une mise en demeure en bonne et due forme à ceux-ci de s'exécuter et à défaut, la

résiliation du bail serait constatée par le juge et en ordonner leur expulsion ;

Qu'ainsi, il est constant que la rupture du contrat de bail professionnel qui lie MOUSSA ALI BADARA et les promoteurs du CSP INNOVATION est intervenue par la faute de ces derniers ;

Que les dispositions légales de l'article 133 AUDCG ont été respectées par ALI MOUSSA BADARA pour leur expulsion et tout occupant de leur chef ;

Qu'il y a dès lors lieu de constater la rupture du contrat de bail professionnel portant sur l'immeuble sis à Niamey, îlot 2871, parcelle A, lotissement SONUCI qui lie MOHAMED LOSSO et ZABEIROU MOUSSA, et d'ordonner leur expulsion ainsi que tout occupant de leur chef des lieux ;

Attendu que MOUSSA ALI BADARA sollicite que l'expulsion soit ordonnée sous astreinte de 500.000 francs CFA par jour de retard ;

Mais attendu que l'immeuble donné en location abrite un établissement scolaire, le CSP INNOVATION ;

Qu'en ordonnant l'expulsion sous astreinte, il y a un véritable risque de compromettre la scolarité des élèves de ladite école ;

Qu'il dès lors lieu de dire qu'il n'y a pas lieu à astreinte ;

Attendu par contre, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision qui est en la matière de droit ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de condamner les promoteurs du CSP INNOVATION (MOHAMED LASSO et ZABEIROU MOUSSA) solidairement aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

En la forme :

- **Reçoit l'action de ALI BADARA conforme à la loi ;**

Au fond :

- **Constata l'existence d'un contrat de bail professionnel entre MOUSSA ALI BADARA et les promoteurs du CSP INNOVATION portant sur un immeuble sis à Niamey, îlot 2871, parcelle A, lotissement SONUCI qui date de 2016 ;**
- **Constata le non-paiement régulier des loyers convenus entre les parties par les locataires des lieux ;**

- Constate, ainsi, la rupture du contrat de bail professionnel qui lie MOUSSA ALI BADARA et les promoteurs du CSP INNOVATION par la faute de ces derniers ;
- Ordonne, en conséquence le déguerpissement des promoteurs du CSP INNOVATION, de ce dernier et de tous occupants de leur chef ;
- Dit qu'il n'y a pas lieu à astreinte ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision
- Condamne les promoteurs du CSP INNOVATION (MOHAMED LOSSO et ZABEIROU MOUSSA) solidairement aux dépens ;
- Notifie aux parties, qu'elles disposent de 8 jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel, par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de commerce de Niamey.

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

Suivent les signatures

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 23 Avril 2020

LE GREFFIER EN CHEF