

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

**ORDONNANCE DE
REFERE N° 23 du
16/03/2020**

DEFAUT

AFFAIRE :

**ABDOULAYE HABI
DJIBO**

C/

**DAME RAMATOU
RAMANE**

AUDIENCE PUBLIQUE DE REFERE DU 16 MARS 2020

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique de référé du Seize Mars deux mil Vingt, tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président de la 3^{ème} chambre; **Président**, sur délégation du Président du Tribunal, avec l'assistance de Maître **Boureima SIDDO**, **Greffier** a rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

ENTRE

ABDOULAYE HABI DJIBO, fonctionnaire demeurant à Paris, de nationalité nigérienne, assisté de la SCPA PROBITAS, Avocats associés à la Cour B.P 2055 Niamey.

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

RAMATOU RAMANE, commerçante demeurant à Niamey quartier nouveau marché.

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

**FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES
PARTIES**

Par acte en date du 28 février 2020, monsieur Abdoulaye Habi Djibo donnait assignation à madame Ramatou Ramane à comparaitre devant le juge de référé aux fins de :

- **Y venir Dame Ramatou Ramane représentée
par monsieur Ulrich gérant du bar ;**

- S'entendre déclarer recevable l'action de Abdoulaye Habi ;
- S'entendre dire et juger que le contrat de bail en date du 1er mars 2011 est résilié de plein droit ;
- S'entendre condamner à payer à monsieur Abdoulaye Habi Djibo la somme de deux millions deux cent mille (2.200.000) au titre des arriérés de loyers non payés à la date du 1er février 2020 ;
- S'entendre ordonner l'expulsion tant de corps que de bien, de tout occupant de son chef, de la maison sis derrière l'Ambassade de la Libye sous astreinte de 500.000 francs par jour de retard;
- S'entendre ordonner l'exécution provisoire de sur minute et avant enregistrement;

Il fait valoir à l'appui de ses prétentions que le 1er mars 2011, il signait par le biais de sa sœur madame Counta née Hadiza Habi un contrat de bail commercial avec la nommée dame Ramatou Ramane commerçante demeurant à Niamey quartier Nouveau Marché portant sur sa maison sis derrière l'Ambassade de la Libye.

Le contrat est conclu pour une durée de deux ans renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée, six (6) mois avant l'expiration de chaque période.

Les parties ont convenu d'un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs payable au plus tard le 8 du mois suivant.

En violation des dispositions contractuelles la nommée Ramatou Ramane accuse aujourd'hui 10 mois d'arriérés pour l'année 2019 et un mois au titre de 2020 soit la deux millions deux cent mille (2.200.000) francs.

Il résulte des dispositions de l'article 5 al 2 du contrat de bail signé des parties que : « en cas de non-paiement de loyer à la date convenue, le bail est résilié de plein droit sans mise en demeure préalable»;

Malgré cette clause, le requérant a servi une mise en demeure de payer depuis le 1er

janvier 2020 au gérant du bar abritant la maison, représentant de Ramatou Ramane puisque c'est lui qui payait les loyers.

A la date lundi 24 février 2020 le locataire n'a pas cru réagir à cette mise en demeure de payer.

Il s'expose donc à la sanction du locataire indélicat, tel que prévue par les dispositions contractuelles.

La juridiction de céans statuant à bref délai est compétente pour statuer sur l'inexécution d'une obligation d'un bail commercial conformément aux dispositions de l'article 133 portant Droit commercial Général.

Il est plus qu'urgent que le requérant puisse reprendre la jouissance de sa maison mais aussi des loyers y Afférents.

Il résulte de la combinaison des Articles 459 et suivants du Code de Procédure Civile, et 55 de la loi du 30 avril 2019 sur les tribunaux de commerce que le Juge des référés est compétent toutes les fois qu'il y a urgence.

La compétence du juge des référés est reconnue en cas de trouble manifestement illicite ou d'un dommage imminent comme c'est le cas d'espèce.

MOTIFS

En la forme

La requête de Abdoulaye Habi Djibo a été introduite dans les conditions de forme et de délai de la loi, elle est donc recevable.

Au fond

Il est constant que le 1er mars 2011, **le requérant** signait par le biais de sa sœur madame Counta née Hadiza Habi un contrat de bail commercial avec la nommée dame Ramatou Ramane commerçante demeurant à Niamey quartier Nouveau Marché portant sur sa maison sis derrière l'Ambassade de la Libye à Niamey pour un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs payable au plus tard le 8 du mois suivant.

Le contrat est conclu pour une durée de deux ans renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée, six (6) mois avant l'expiration de chaque période.

En violation des dispositions contractuelles la nommée Ramatou Ramane a cessé tout paiement des loyers et reste devoir 10 mois d'arriérés pour l'année 2019 et un mois au titre de 2020 soit la somme de deux millions deux cent mille (2.200.000) francs.

Il résulte des dispositions de l'article 5 al 2 du contrat de bail signé des parties que : « en cas de non-paiement de loyer à la date convenue, le bail est résilié de plein droit sans mise en demeure préalable »;

Nonobstant cette clause, le requérant a servi une mise en demeure de payer depuis le 1er janvier 2020 à la défenderesse.

A la date lundi 24 février 2020 le locataire n'a pas cru réagir à cette mise en demeure de payer.

Or, aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général, « 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 »

Il résulte des articles 459 et suivants du Code de Procédure Civile, et 55 de la loi du 30 avril 2019 sur les tribunaux de commerce que le Juge des référés est compétent toutes les fois qu'il y a urgence.

En l'espèce, le défaut de paiement des loyers prouve à suffisance l'urgence pour le requérant de reprendre la jouissance de sa maison mais aussi des loyers y afférents.

De ce qui précède, il y a lieu de dire que le contrat de bail en date du 1er mars 2011 est résilié de plein droit conformément à l'article 5 al 2 dudit contrat et de condamner Ramatou Ramane à payer à monsieur Abdoulaye Habi Djibo la somme de deux millions deux cent mille (2.200.000) au titre des arriérés de loyers non payés à la date du 1er février 2020.

Bien plus, l'urgence commande de mettre fin à l'occupation des lieux par un locataire indélicat en ordonnant l'exécution

provisoire de la présente ordonnance.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard du demandeur, par défaut à l'égard de la défenderesse et en premier ressort ;

- Reçoit Abdoulaye Habi Djibo en son action régulière en la forme ;
- Constate le non-paiement de loyers issus du contrat de bail entre les parties ;
- Dit que le contrat de bail en date du 1er mars 2011 est résilié de plein droit conformément à l'article 5 al 2 dudit contrat ;
- Condamne Ramatou Ramane à payer à monsieur Abdoulaye Habi Djibo la somme de deux millions deux cent mille (2.200.000) au titre des arriérés de loyers non payés à la date du 1er février 2020 ;
- Ordonne l'expulsion tant de corps que de bien, de tout occupant de son chef, de la maison objet du bail sis derrière l'Ambassade de la Libye ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente ordonnance ;
- Condamne Ramatou Ramane aux dépens ;

Aviser les parties de leur droit d'interjeter appel dans le délai de huit (8) jours à compter du prononcé de cette ordonnance par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de céans.

Suivent les signatures

Pour Expédition Certifiée Conforme
Niamey, le 04 Mai 2020
LE GREFFIER EN CHEF

