

Référé

Commercial

N° 60/2020

Du 15/06/2020

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

CONTRADICTOIRE

ORDONNANCE DE REFERE N°60 DU 15/06/2020

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, Président du tribunal de commerce, **Juge des référés**, assisté de **Madame MOUSTAPHA RAMATA RIBA**, Greffière, avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Entre :

**ELH ABOUBACAR
AMADOU**

C /

**SOCIETE TECH
INNOV**

ELH ABOUBACAR AMADOU né le 24 Octobre 1963 à Niamey, commerçant de nationalité nigérienne demeurant à Niamey/ quartier KOUBIA, tél : 98 15 55 55, assistée de Maître Mossi Boubacar avocat à la cour B.P : 2312 Tél : 20. 73.59.26 Niamey

Demandeur d'une part ;

Et

SOCIETE TECH INNOV TECH INNOV, Société A Responsabilité Limitée (SARL) ayant son siège social à Niamey, Nouveau Marché, Niamey, représentée par Monsieur Abdou Maman KANE son Gérant assistée de Me SIDI SANQUSSI BABA, SIDI

Défendeur d'autre part ;

Attendu que par exploit en date du 08 mai 2020 de Me ALHOU NASSIROU, Huissier de justice à Niamey, **ELH ABOUBACAR AMADOU** né le 24 Octobre 1963 à Niamey, commerçant de nationalité nigérienne demeurant à Niamey/ quartier KOUBIA, tél : 98 15 55 55, assistée de Maître Mossi Boubacar avocat à la cour B.P : 2312 Tél : 20. 73.59.26 Niamey a assigné **SOCIETE TECH INNOV TECH INNOV**, Société A Responsabilité Limitée (SARL) ayant son siège social à Niamey, Nouveau Marché, Niamey, représentée par Monsieur Abdou Maman KANE son Gérant assistée de Me SIDI SANOUSSI BABA SIDI devant le Président du Tribunal de Céans, juge de l'exécution, à l'effet de :

Y venir la société TECH INNOV représentée par son gérant et promoteur Abdou Maman;

- *Déclarer recevable la requête de ELH. ABOUBACAR AMADOU; Constater la violation du contrat de Bail par la société TECH INNOV.*

- *S'entendre ordonner la résiliation du contrat de bail et son expulsion du local;*
- *Condamner la société TECH INNOV à payer au requérant la somme de 1.300.000 F CFA pour apurer les arriérés des loyers ;*
- *Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sous astreinte de 100 mille francs par jour de retard à compter du délibéré;*
- *Condamner la requise aux dépens ;*

Attendu que le dossier a été appelé pour la première fois à l'audience du 25/05/2020;

A cette date, l'affaire a été plaidée et mise en délibéré pour le 08/06/2020, puis prorogé au 15/06/2020 où elle a été vidée ;

Attendu que toutes les parties ont comparu à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

FAITS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Attendu qu'à l'appui de ses prétention, ELH ABOUBACAR AMADOU expose que courant 2013 par contrat de bail à usage professionnel, il a donné sa villa sise au quartier Nouveau Marché à TECH INNOV représentée par son promoteur et gérant Monsieur ABDOU MAMANE pour un montant de loyer mensuel de 300.000 FCFA que le locataire s'est engagé à payer trimestriellement et par avance ;

A ce jour, note-t-il, le locataire ne respecte plus les termes et conditions du loyer jusqu'à accumulé des impayés de 2.800.000 FCFA à fin Février 2020, raison pour laquelle, il dit lui avoir fait une mise en demeure en date du 17 Mars 2020 de payer les loyers échus et ce dans un délai d'un mois ;

Suite à cette mise en demeure, dit-il, TECH INNOV a fait un versement par chèque ECOBANK de deux millions cent mille francs (2.100.000) en date du 15 Avril 2020, lequel déduit du montant total ramène les arriérés à la somme de 700.000 F CFA à fin Février 2020 sans compter les échéances de Mars et Avril 2020 qui sont à terme alors que le délai donné dans la mise en demeure est à ce jour arrivé à son terme;

Aussi, se prévalant de l'article 133 al3 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général, ELH ABOUBACAR AMADOU demande au juge de constater la violation des termes du contrat qui les lie et d'en tirer les conséquences en prononçant la résiliation dudit contrat et la condamnation de TECH INNOV à lui payer la somme de 1.300.000 francs CFA représentant le montant des arriérés de 4 mois et 100.000 francs de reliquat sur les autres mois ;

En réponse TECH INNOV Suivant exploit en date du 17 mars 2020 ELHADJ AMADOU ABOUBACAR a cru devoir lui adresser une mise en demeure de payer des arriérés de loyers pour la somme de 2.800.000 Francs CFA à la fin du mois de février 2020 et que faute par elle de satisfaire intégralement à ladite demande, elle s'exposerait à une résiliation d'un prétendu contrat de bail ;

Elle dit avoir contesté ledit montant mais signa dans le délai imparti, un chèque de 2.100.000 Francs CFA représentant les loyers du mois d'août 2019 au mois de Février 2020, soit 7 x 300.000 Francs CFA soit 2.100.000 Francs CFA, montant expressément reconnu par elle ;

Mais contre toute attente, s'étonne-t-elle, elle a été assignée par ELHADJ AMADOU ABOUBACAR pour avoir paiement de la somme de 1.300.000 Francs CFA qu'il prétendrait être le montant des arriérés ;

Attendu que dans ses conclusions responsives, TECH INNOV soulève IN LIMINE LITIS l'incompétence du tribunal de céans au profit Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, Juridiction de droit commun en lieu et place du Tribunal de Commerce et du Tribunal d'Instance tant en raison du montant que des contestations sérieuses qui fait moins de 5000000 et ce, en application de l'article 88 de la Loi 2018-37 du 1er Juin 2018 régissant l'organisation et la compétence des juridictions en République du NIGER selon lequel : « Les Tribunaux d'instance connaissent également à l'égard de toutes personnes, de toutes difficultés entre bailleurs et locataires lorsque les locations verbales ou écrites n 'excèdent pas cinq millions (5.000.000) de francs annuellement», ce qui serait le cas en espèce ;

TECH INNOV demande qu'à défaut de l'irrecevabilité en raison du montant du loyer, la demande introduite par ELHADJ AMADOU BOUBACAR doit être tout de même être déclarée irrecevable pour violation de l'article 133 de l'AU relatif au Droit Commercial Général en raison de la nullité absolue constante de la mise en demeure préalable ;

Elle explique en effet qu'en l'espèce, la mise en demeure objet de l'exploit d'huissier en date du 17 mars 2020 est nulle car elle n'indique pas la clause de contrat qui aurait été violée, lequel contrat n'est même pas produit par le demandeur alors que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public ;

TECH INNOVE soulève également l'incompétence du juge des référés en raison des contestations sérieuses soulevées notamment par absence d'une évidence dans les réclamations de ELHADJ AMADOU BOUBACAR alors qu'il aurait fallu pour le juge des

référés, dans le cas d'espèce de pouvoir déduire qu'à un temps « T », il y aurait des arriérés et d'avoir à sa disposition, pour ce faire, le contrat de bail dans lequel ce dernier devra indiquer la clause qui aurait prévu un paiement trimestrielle et par avance, ce qui ne serait pas le cas non plus, selon elle ;

Subsidiairement au fond TECH INNOV demande de débouter ELHADJ AMADOU BOUBACAR de toutes ses demandes, fins et conclusions comme étant mal fondées en ce qu'n droit, la preuve incombant au demandeur qui se doit de mettre le Juge dans la possibilité d'apprécier la violation dont il se prévaut du contrat de bail, ce qui ne serait pas le cas en espèce ;

Or, dit-elle, sans constat de la violation des engagements, il ne saurait question de résiliation de contrat et d'ordonner une quelconque décision d'expulsion ;

Elle signale, néanmoins, qu'en toute bonne foi et dans le souci de se conformer à la mise en demeure, un chèque de deux millions cent mille (2.100.000) Francs CFA a été signé au profit du demandeur, somme qui représente l'intégralité des loyers jusqu'en fin février 2020 conformément à cette mise en demeure et ce en partant du mois d'août 2019 les loyers jusqu'en fin juillet ayant été déjà payés et se veut pour preuve une décharge du 24 juillet 2019 ;

Reconventionnellement, TECH INNOV sollicite de dire que de tous loyers à payer ou déjà payés, il sera déduit et versé à la DGI tout montant de retenue déterminé par les services compétents de l'Administration fiscale conformément à la réglementation en vigueur ;

Elle demande aussi de constater qu'il y a atteintes à la jouissance paisible perpétrées par le requérant et sollicite de le condamner à lui verser la somme de 10.000.000 Francs CFA à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance manifestement, procédure abusive et vexatoire d'une part et pour frais irrépétibles d'autre part;

Elle demande par ailleurs de le condamner aux entiers dépens.

Sur ce,

EN LA FORME

Attendu que TECH INNOVE soulève l'incompétence du tribunal en raison d'abord du montant de la demande qui est de 1.300.000 francs CFA alors que le planché de la ,compétence du tribunal, de céans en en cette matière est d'au moins 5.000.000 francs CFA, ensuite parce que la mise en demeure à elle faite est nulle, ce qui rend irrecevable la demande et end=fin parce qu'il y a contestations sérieuses tant sur le montant des arriérés réclamés par le

demandeur mais également sur les termes du contrat qui n'a pas été produit ;

Attendu que sur la compétence du tribunal de céans, il y a lieu de Constaté qu'aux termes de l'article 34 nouveau de la loi n°2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant la loi n°2019-01 du 30 avril 2019, le bail à usage professionnel relève exclusivement de la compétence du tribunal de commerce et ce, quel que soit le mont tant en jeu ;

Qu'il y a dès lors lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée sur ce point par TECH INNOV et se déclarer compétent ;

Attendu qu'il est constant qu'aux termes de l'article 103 de l'AUDCG qui le régit, le bail professionnel peut être écrit ou non écrit ;

Qu'il est constaté qu'aucune des parties au procès n'a pu verser le contrat de bail qui régit leurs relations contractuelles sur ce point ;

Qu'il y a dès lors lieu de constater que le bail entre ELH ABOUBACAR AMADOU et TECH INNOV est un bail non écrit ;

Mais attendu qu'à travers les différentes positions et déclarations des parties, il est constaté de contestations sérieuses tant sur le montant exact des loyers qui restent à payer que sur les modalités de paiement des loyers en raison de l'absence d'un écrit ;

Qu'il y a dès lors lieu de dire en présence de ces contestations sérieuses, le juge des référés ne saurait retenir sa compétence ;

Qu'il y a lieu de se déclarer incompétent et renvoyer, en conséquence, les parties à mieux se pourvoir devant le juge de fond ;

SUR LES DEPENS

Attendu qu'en outre, il y a lieu de condamner ELH ABOUBACAR AMADOU aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution

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

EN LA FORME :

- **Constate qu'aux termes de l'article 34 nouveau de la loi n°2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant la loi n°2019-01 du 30 avril 2019, le bail à usage professionnel relève de la compétence du tribunal de commerce ;**
- **Rejette, en conséquence, l'exception d'incompétence**

soulevée par TECH INNOV ;

- Constate qu'aux termes de l'article 103 de l'AUDCG, le bail professionnel peut être écrit ou non écrit ;
- Constate que le bail entre ELH ABOUBACAR AMADOU et TECH INNOV est un bail non écrit ;
- Constate, cependant, qu'il y a une contestation sur le montant exact des loyers qui restent à payer ainsi que sur les modalités de paiement des loyers en raison de l'absence d'un écrit ;
- Dit que ces contestations sont sérieuses et ne sauraient être du ressort du juge des référés ;
- Renvoi, en conséquence, les parties à mieux se pourvoir devant le juge de fond ;
- Condamne ELH ABOUBACAR AMADOU aux dépens;
- Notifie aux parties qu'elles disposent d'un délai de 08 jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel par dépôt d'acte d'appel auprès du greffier en chef du tribunal de commerce de Niamey.

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