

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

AUDIENCE PUBLIQUE DE REFERE DU 11 JUILLET 2022

**ORDONNANCE DE
REFERE N° 065 du
11/07/2022**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**SOUNNA SAIDOU
ADAMOU**

C/

**KOFFIBLA BERTINE
N'ZI**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique de référé du Onze juillet deux mil vingt-deux, 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 SOUNNA SAIDOU ADAMOU, médecin mandataire des héritiers de feu Saidou, demeurant à Niamey, assisté de SPA BNI avocats associés, Terminus Rue Impasse NB 99, BP 10520. Tel 20738810, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDEUR D'UNE PART

Madame KOFFIBLA BERTINE N'ZI épouse KERESPARS, restauratrice demeurant à Niamey ? QUARTIER Plateau ? née le 10 avril 1981 à Assié-Coumassi/ cote d'ivoire de nationalité Française, titulaire du passeport français n°14 dy 08999, délivré le 23 janvier 2017 par le consulat de France à Ouagadougou, demeurant à Niamey

DEFENDEUR

D'AUTRE PART

Par acte en date du 17 juin 2022, monsieur SOUNNA SAIDOU ADAMOU, médecin, mandataire des héritiers de feu SOUNNA SAIDOU demeurant à Niamey donnait assignation à comparaître à Madame KOFFIBLA BERTINE N'ZI domiciliée à Niamey Koubia devant la juridiction de céans aux fins de :

Y venir Madame Koffibla Bertine N'ZI pour s'entendre ;

- Déclarer recevable l'action de Monsieur SOUNNA SAIDOU

ADAMOU

- De constater et dire que Madame KOFFIBLA BERTINE N'ZI n'a pas respecté son obligation de payer le loyer ;
- Ordonner le paiement des impayés de loyer ainsi que tout occupant de son chef de l'immeuble qu'elle occupe au non des ayant droit SOUNNA SAIDOU sous astreintes de 2.000.000 F par jour de retard ;
- D'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes les voies de recours ;
- De condamner Madame Koffibla Bertine N'zi aux entiers dépens

Il explique que Dame Kofibla BERTINE N'ZI la partie défenderesse est liées aux ayant droits de feu SOUNNA SAIDOU, par un contrat à bail à usage commercial en date du 1^{er} janvier 2018, moyennant un loyer mensuel de NEUF CENT MILLE (900.000) FCFA conclu pour une durée de deux (2) ans pour terminer le 31 décembre 2020 ;

Selon l'article 7 du contrat de bail, il est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de neuf cent mille francs (900.000) payable trimestriellement à l'avance au domicile du bailleur ou entre les mains de la personne qu'il aura mandatée ;

Il fait valoir que la requise n'a toujours pas payé le dernier trimestre de l'année 2021 auquel s'ajoute le premier trimestre de l'année en cours qui est déjà exigible ;

A la date des présentes, la requise reste alors devoir au sieur Sounna Saidou Adamou la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) correspondant aux loyers impayés octobre, novembre, décembre 2021 et janvier 2022 au vue de régler sous huitaine la somme totale des impayés ;

Il ajoute que dame KOUFFIBLA BERTINE N'ZI a juste répondu que son restaurant a été fermé par les services des impôts et que le bailleur organise une rencontre pour discuter de ses investissements sans faire référence aux impayés ou même

proposer une modalité de paiement ;

A la date d'aujourd'hui, elle n'a cherché aucun moyen de solder sa créance, ni relancer le bailleur pour trouver un terrain d'entente ;

L'article 11 du contrat de bail liant les parties dispose : « Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exact, ou d'inexécution d'une seule des clauses, et un mois après une simple mise en demeure de respecter les termes de contrats restée infructueuse, le présent bail est résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Dans l'hypothèse où le preneur ou tout occupant de son chef, se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référés rendue par le Président du Tribunal »;

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.

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 condition 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 mie en demeure doit indiquer la ou la clause ou conditions du bail-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 de 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 de 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 » ;

En l'espèce, le sieur Souanna Saidou Adamou a satisfait à toutes les exigences nécessaires pour la réalisation effective du contrat liant à Dame Koffibla :

Malgré cela la requise n'a toujours pas mis le requérant dans ses droits ;

En outre, la requise a accumulé des impayés d'eau et d'électricité de l'ordre respectivement de 415 182 FCFA et 707 985 FCFA ;

Il y a dès lors urgence et péril en la matière justifiant l'intervention du juge des référés ;

MOTIFS

EN LA FORME

La requête de Souanna Saidou Adamou a été introduite dans les conditions prévues par la loi, elle est donc recevable

AU FOND

L'article 11 du contrat de bail liant les parties dispose : « Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exact, ou d'inexécution d'une seule des clauses, et un mois après une simple mise en demeure de respecter les termes de contrats restée infructueuse, le présent bail est résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Dans l'hypothèse où le preneur ou tout occupant de son chef, se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référés rendue par le Président du Tribunal »;

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.

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 condition 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 mie en demeure doit indiquer la ou la clause ou conditions du bail-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 de 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 de 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 vissée aux alinéas précédents » ;

En l'espèce, le sieur Sounna Saidou Adamou a rempli sa part d'obligation résultant du contrat de bail alors que Dame Koffibla tarde à mettre le requérant dans ses droits.

A la date de l'assignation, la requise reste alors devoir au sieur Sounna Saidou Adamou la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) correspondant aux loyers impayés octobre, novembre, décembre 2021 et janvier 2022 au vue de régler sous huitaine la somme totale des impayés ;

En outre, la requise a accumulé des impayés d'eau et d'électricité de l'ordre respectivement de 415 182 FCFA et 707 985 FCFA.

Le contrat a expressément prévue la possibilité de résiliation du bail en cas de non-paiement d'un seul terme après une mise en demeure restée infructueuse.

Dans la mise en demeure du 04 janvier 2022, la défenderesse a juste répondu que son restaurant a été fermé par les services des impôts et que le bailleur organise une rencontre pour discuter de ses investissements sans faire référence aux impayés ou même proposer une modalité de paiement.

Il est constant qu'elle n'a respecté son obligation de payer le loyer.

Il ya lieu dès lors, de déclarer fondées les demandes du requérant

en ordonnant l'expulsion de la défenderesse ainsi que tout occupant de son chef.

Il ya lieu également de condamner la défenderesse à lui payer la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) correspondant aux loyers impayés d'octobre, novembre, décembre 2021 et janvier 2022 ainsi que les sommes de 415 182 FCFA et 707 985 FCFA au titre des impayés d'eau et d'électricité conformément aux extraits des comptes de la société d'exploitation des eaux du Niger (SEEN) et de la société nigérienne d'électricité (NIGELEC) versés au dossier.

De ce qui précède, il ya urgence et péril en la matière justifiant l'exécution provisoire sous astreinte de cent mille (100 000) FCFA par jour de retard.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution

Statuant publiquement, contradictoirement en matière d'exécution et en 1^{er} ressort ;

Déclare recevable l'action de Monsieur SOUNNA SAIDOU ADAMOU

- Constate et dit que Madame KOFFIBLA BERTINE N'ZI n'a pas respecté son obligation de payer le loyer ;
- Ordonne le paiement des impayés de loyer, d'eau et d'électricité de l'ordre respectivement de 415 182 FCFA et 707 985 FCFA ;
- Ordonne en conséquence son expulsion ainsi que tout occupant de son chef de l'immeuble qu'elle occupe au non des ayant droit SOUNNA SAIDOU ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes les voies de recours ;
- Condamne Madame Koffibla Bertine N'zi aux entiers dépens

Notifie aux parties qu'elles disposent de quinze (15) 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.

Et ont signé LE PRESIDENT ET LE GREFFIERE

Suivent les signatures :

POUR EXEPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 18 JUILLET 2022

LE GREFFIER EN CHEF