

REFERE
N°89/2021
Du 30/08/2021

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

ORDONNANCE DE REFERE N°89 DU 30/08/2021

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, Président du tribunal de commerce, **Juge de l'exécution**, assisté de Maître **MOUSTAPHA RAMATA RIBA**, Greffière, avons rendu, à l'audience de référé du 30/08/2021, la décision dont la teneur suit :

CONTRADICTOIRE

Madame AHMANI OUMOU

C/

Les Etablissements MIM (MOUTARI ISSA MOUSSA)

Entre

Madame AHMANI OUMOU, née le 1er janvier 1984 à Keïta (Tahoua), gérante du BAR RESTAURANT SKY LOUNGE, BP. 932 Niamey-Niger, Tél. +227 91 88 87 81, agissant ès qualité, ayant pour conseil Maître Ali KADRI, Avocat à la Cour, y demeurant, Bd de l'indépendance, quartier Poudrière, face pharmacie cité Fayçal, CI 1 8, porte N°3927, BP : 10014 Niamey, Tél. 20 74 25 97 ; Fax. 20 34 02 77 au cabinet duquel domicile est élu en tant que de besoin ;

Demandeur d'une part ;

Et

Les Etablissements MIM (MOUTARI ISSA MOUSSA), RCCM-NI- NIA-2006-A-060, BP. 11 002 Niamey-Niger, Tél. +227 20 73 86 73/ 96 96 68 27, prise en la personne de son Directeur Général, ayant pour conseil Maître BALLA ANGO ABDYOU AZIZ, avocat à la Cour, 120, Rue des Oasis-Plateau PL 46, BP. 12.905, Tel. 20 72 79 56, email : cab.abdoulazizango@gmail.com. au cabinet duquel domicile est élu ;

Défendeur, d'autre part ;

Attendu que par exploit en date du 12 juin 2021 de Me HAMANI ASSOUMANE, Huissier de justice à Niamey, **Madame AHMANI OUMOU**, née le 1er janvier 1984 à Keïta (Tahoua), gérante du BAR RESTAURANT SKY LOUNGE, BP. 932 Niamey-Niger, Tél. +227 91 88 87 81, agissant ès qualité, ayant pour conseil Maître Ali KADRI, Avocat à la Cour, y demeurant, Bd de l'indépendance, quartier Poudrière, face pharmacie cité Fayçal, CI 1 8, porte N°3927, BP : 10014 Niamey, Tél. 20 74 25 97 ; Fax. 20 34 02 77 au cabinet duquel domicile est élu en tant que de besoin a assigné **les Etablissements MIM (MOUTARI ISSA MOUSSA)**, RCCM-NI- NIA-2006-A-060, BP. 11 002 Niamey-Niger, Tél. +227 20 73 86 73/ 96 96 68 27, prise en la personne de son Directeur Général, ayant pour conseil Maître BALLA ANGO ABDYOU AZIZ, avocat à la Cour, 120, Rue des Oasis-Plateau PL 46, BP. 12.905, Tel. 20 72 79 56, email : cab.abdoulazizango@gmail.com. au

cabinet duquel domicile est élu au cabinet duquel domicile est élu devant le Président du Tribunal de Céans, juge de l'exécution, à l'effet de :

- *Déclarer l'action de SKY LOUNGE recevable en la forme ;*
- *S'ENTENDRE DIRE que l'augmentation du loyer pendant la période allant du 1^{er} décembre 2017 au 22 novembre 2022 est illégale ;*
- *Subsidiairement S'ENTENDRE fixer le prix du loyer à des proportions raisonnables conformément aux critères définis par l'article 117 de l'acte uniforme sur le droit commercial général ;*
- *ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;*
- *S'ENTENDRE CONDAMNER aux dépens ;*

Attendu qu'au soutien de ses prétentions, Madame AHMANI OUMOU explique que dans le cadre de ses activités de restauration, et en sa qualité de gérante du Bar Restaurant le SKY LOUNGE, elle a, par acte authentique en date du 26 novembre 2012, signé le 1^{er} décembre 2012 un bail commercial portant sur l'immeuble sis à Niamey, quartier Plateau, Château I, formant la parcelle n014 de l'îlot M, objet du Titre foncier N°S842 de la République du Niger pour une durée de cinq (5) ans, renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer mensuel de Six Cent Mille (600.000) F CFA, avec le sieur AHMED HAMED YOUSOUF agissant pour le compte de MOHAMED ALHOURER HAMZATA ;

A la fin de ce contrat, poursuit-elle, les parties ont conclu un autre contrat suivant acte authentique en date du 19 janvier 2018 pour une durée de cinq (5) ans renouvelables par tacite reconduction qui a commencé à courir du 1^{er} décembre 2017 et devait prendre fin le 22 novembre 2022 ;

Entre temps, dit-elle, et alors qu'elle s'acquittait régulièrement de ses loyers à terme échu, l'immeuble a été vendu aux ETABLISSEMENTS MIM (MOUTARI ISSA MOUSSA en violation, selon elle, de son droit de préemption sur l'immeuble tel qu'il lui a été consacré par l'article 110 AUDCG selon lequel en cas de pertes des droits de propriété du bailleur suite à une vente de l'immeuble, le nouvel acquéreur se subroge dans les droits et obligations de l'ancien bailleur ;

C'est dans ces conditions que le 24 novembre 2020, un préavis de déguerpissement lui a été notifié tout en lui donnant un congé de six mois à compter du 1^{er} novembre 2020 pour libérer les lieux au motif qu'il serait le nouveau propriétaire de l'immeuble ;

Cette lettre a été suivie, selon elle, d'une autre correspondance en date du 25 mai 2021 lui demandant le paiement des loyers des loyers allant du 1^{er} décembre 2020 au 30 mai 2021 qu'elle a délibérément refusé de prendre au motif, pour elle, que la période de préavis était gratuite ;

Par la suite, MIM lui aurait fixé un nouveau loyer à la somme de 2.000.000 FCFA à compter du 1er mai 2021 alors que le bail arrive à expiration le 22 novembre 2022 ;

Trouvant ce nouveau loyer excessif et non justifié par aucun élément sérieux, la plaignante sollicite de lui faire bénéficier des dispositions de l'article 117 AUDCG en fixant le prix du loyer à des proportions raisonnables conformément aux critères définis par ce texte de loi ;

Dans ses conclusions responsives, Monsieur MOUTARI ISSA MOUSSA expose qu'en sa qualité de nouveau propriétaire de l'immeuble qu'il a acquis suivant cession immobilière en date du 12 Novembre 2020, il avait décidé de mettre en valeur ledit immeuble ;

Pour ce faire, dit-il, fallait informer le preneur qui occupait les lieux et profiter pour notifier un préavis de Six (06) mois avec une exonération du loyer pendant toute la période du préavis ;

Aussi, le preneur ayant refusé de s'exécuter malgré la ferme volonté à elle notifiée de ne pas continuer le bail, par courrier en date du 24 Mai 2021, il dit avoir porté à la connaissance de madame la gérante du Bar Restaurant « SKY LOUNGE » de bien vouloir procéder au paiement du loyer de tous les mois déjà échus et qu'à partir du mois de Mai 2021 le loyer serait à Deux Millions (2.000.000) F CFA, ce qui a abouti à la présente procédure ;

En la forme et au principal, MIM soulève l'incompétence du juge des référés à connaître de la présente procédure du fait, notamment, que la demanderesse a saisi le juge des référés afin de fixer un loyer alors que celui-ci est un élément substantiel du contrat de bail à usage commercial surtout que, selon lui, demander la révision du loyer reviendrait à solliciter du Juge l'interprétation du contrat de bail, demande qui échappe à la compétence du Juge des référés et réservée exclusivement à celle du Juge de fond

Il plaide également la nullité de l'assignation pour violation de l'article 435 du Code de Procédure en ce sens qu'en l'espèce, l'exploit d'assignation servi au concluant ne fait pas apparaître l'heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée. Plaise à la juridiction de céans de bien vouloir déclarer nul l'exploit d'assignation en date du 12 Juin 2021 ;

Au Fond et au Subsidaire, MIM sollicite de fixer le montant du loyer à Deux Millions (2.000.000) F CFA et dire et juger que ledit loyer commence à courir à partir de la fin du mois de Mai 2021 conformément au courrier en date du 24 Mai 2021 reçu par Madame la Gérante du Bar Restaurant « SKY LOUNGE » parce que la demanderesse, elle-même dans son exploit d'assignation au fond en date du 12 Juin 2021 soutenait en ces termes : « Que le coût de ses réalisations s'élève à la somme de 75.000.000 FCFA, que son chiffre d'affaires mensuel est de 25.000.000 F CFA » ;

Il sollicite, enfin, la condamnation de Madame de la Gérante de « SKY

LOUNGE » au paiement des arriérés de loyer échus correspondant à Six (06) mois de loyers échus allant de la fin du mois de Novembre 2020 à celle du mois d'Avril 2021 ;

Sur ce ;

En la forme

Attendu que MIM soulève l'incompétence du juge des référés à connaître de la présente procédure du fait, notamment, que la demanderesse a saisi le juge des référés afin de fixer un loyer alors que celui-ci est un élément substantiel du contrat de bail à usage commercial surtout que, selon lui, demander la révision du loyer reviendrait à solliciter du Juge l'interprétation du contrat de bail, demande qui échappe à la compétence du Juge des référés et réservée exclusivement à celle du Juge de fond.

Attendu qu'il est constant que la présente action introduite par Madame AHMANI OUMOU pour la fixation d'un nouveau loyer de l'immeuble propriété des Ets MIM sis à Niamey, quartier Plateau qu'elle occupe en vertu d'un bail professionnel fait appel à un examen au fond des éléments permettant de fixer le nouveau loyer ;

Que l'appréciation desdits éléments de fond pour la fixation du loyer échappe à la compétence du juge des référés ;

Qu'il y a lieu de se déclarer incompétent et de renvoyer les parties à saisir le juge de fond du tribunal de commerce de Niamey statuant à bref délai ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de condamner Madame AHMANI OUMOU ayant succombé à la présente instance aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

- **Constate que la présente action introduite par Madame AHMANI OUMOU pour la fixation d'un nouveau loyer de l'immeuble propriété des Ets MIM sis à Niamey, quartier Plateau qu'elle occupe en vertu d'un bail professionnel fait appel à un examen au fond des éléments permettant de fixer le nouveau loyer ;**
- **Constate que l'appréciation desdits éléments de fond pour la fixation du loyer échappe à la compétence du juge des référés ;**
- **Qu'il y a lieu de se déclarer incompétent et de renvoyer les parties à saisir le juge de fond du tribunal de commerce de Niamey statuant à bref délai ;**
- **Condamne Madame AHMANI OUMOU aux dépens.**

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Notifie aux parties, qu'elles disposent de 08 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. |
| | |