

REFERE

N°104/2021

Du 20/09/2021

CONTRADICTOIRE

**SOUMAILA
TCHIWAKE NAIDA
C /**

**La Société
Nigérienne de
Médicaments
(SONIMED)**

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

ORDONNANCE DE REFERE N° 104 DU 20/09/2021

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, Président du tribunal de commerce, **Juge des référés**, assisté de Madame **MOUSTAPHA RAMATA RIBA**, Greffière, avons rendu, à l'audience des référés-exécution du 20/09/2021, la décision dont la teneur suit :

Entre

SOUMAILA TCHIWAKE NAIDA, né le 13 octobre 1961 à KONNI, Transitaire de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey commune 3, tél 20 73 20 50 ? assisté de la SCPA MANDELA, Avocats associés, dont le siège est au 468 Avenue des ZARMAKOY, BP : 12 040, Tél 20 75 50 91/20 75 55 83 au siège de laquelle élection de domicile est faite pour la présente et ses suites ;

Demandeur d'une part ;

Et

La Société Nigérienne de Médicaments (SONIMED), société à responsabilité limitée au capital de cinq millions (5.000.000) francs CFA, ayant son siège social à Niamey, Avenue du Niger, quartier KALLEY EST, Rue GM-1, BP : 2955 Niamey, régulièrement inscrite au RCCM sous le numéro RCCM-NI-NIA-2014-B-1132, représentée par Docteur LAOUALI IBRAHIM, assisté de Maitre SOUMANA MADJOU, Avocat à la cour ;

Défendeur, d'autre part ;

Suivant exploit en date du 23 juin 2021, de Maitre ISSAKA SOULEY OUZEYROU, Huissier de justice à Niamey, **SOUMAILA TCHIWAKE NAIDA**, né le 13 octobre 1961 à KONNI, Transitaire de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey commune 3, tél 20 73 20 50 ? assisté de la SCPA MANDELA, Avocats associés, dont le siège est au 468 Avenue des ZARMAKOY, BP : 12 040, Tél 20 75 50 91/20 75 55 83 au siège de laquelle élection de domicile est faite pour la présente et ses suites a assigné **La Société Nigérienne de Médicaments (SONIMED)**, société à responsabilité limitée au capital de cinq millions (5.000.000) francs CFA, ayant son siège social à Niamey, Avenue du Niger, quartier KALLEY EST, Rue GM-1, BP : 2955 Niamey, régulièrement inscrite au RCCM sous le numéro RCCM-NI-NIA-2014-B-1132, représentée par Docteur LAOUALI IBRAHIM, assisté de Maitre SOUMANA MADJOU, Avocat à la cour devant le président du tribunal de céans à l'effet de :

Y venir **SONIMED** pour s'entendre :

- Constaté la résiliation du contrat de bail conclu ;
- Constaté le caractère illicite de l'occupation de l'immeuble sis à Niamey lot n°3 ilot R parcelle J ;
- Dire et juger que cette occupation constitue un trouble manifestement illicite ;
- Ordonner son expulsion des lieux et de tout occupant de son chef sous astreinte de 1 million de francs CFA par jour de retard à compter de la décision ;
- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir
- Condamner aux entiers dépens ;

Attendu qu'à l'appui de son assignation, **SOUMAILA TCHIWAKE NAIDA** expose que le 1^{er} Mai 2014, son Etablissement a donné en bail son immeuble sis à Niamey lot n°3, ilot R parcelle J à la société SONIMED pour une durée de 2 ans en contrepartie d'un loyer mensuel de 500.000 francs CFA ;

Le contrat a été correctement exécuté jusqu'en 2016 où, dit-il, le locataire ne s'acquittant plus du loyer, il lui a servi une mise en demeure aux fins de résiliation du bail ;

Depuis lors, SONIMED n'a toujours pas quitté les lieux, devait-il a jouter ;

Se prévalant de l'article 544 du code civil, le plaignant s'estime en droit de saisir la juridiction de céans par la voie de référé à l'effet, selon lui, d'obtenir l'expulsion de SONIMED après avoir constaté la résiliation du contrat par le comportement du locataire ;

Dans ses conclusions en réponse SONIMED exposé que si elle ne paye plus de loyer, c'est parce que la propriété de l'immeuble qu'elle occupe n'appartient plus au demandeur depuis la 1^{er} mai 2016 consacrant la fin du bail mais plutôt à son fondateur un certain ABDOULAZIZ car l'immeuble en question lui a été vendu à 90.000.000 avec un échéancier pour le paiement ;

De ce montant, dit-elle, une grande partie a été payée pour n'en rester à ce jour un reliquat de 5.000.000 francs CFA à cause du duplicata du titre foncier non disponible et l'absence de formalités notariales de vente comme convenue, pour procéder au règlement ;

En la forme et IN LIMINE LITIS, SONIMED soulève l'incompétence du juge des référés à connaître de la présente action sur la base de l'article 23 du contrat de bail qui prévoit que toutes les contestations à l'exécution du contrat seront réglées par la voie de l'arbitrage ;

Aussi, dit-elle, en vertu de la clause compromissoire, le juge des référés doit décliner sa compétence en se conformant à l'article 13 AUDA ;

SONIMED estime par ailleurs qu'il n'y a pas urgence à statuer en référés dès lors depuis la fin du bail le 1^{er} mai 2016, le demandeur qui s'estime propriétaire ne lui a jamais adressé une correspondance dans le sens du paiement des loyers et que la mesure d'expulsion sollicitée est liée à une mesure de fond que le juge des référés ne saurait trancher ;

SONIMED soulève également l'existence de contestations sérieuses relative notamment à la qualité de propriétaire que pose le débat et demande pour cette raison supplémentaire au juge des référés de se déclarer incompétent ;

Subsidiairement, SONIMED plaide le rejet pur et simple des mesures sollicitées en raison de l'absence de troubles manifestement illicite qui se justifie par l'achat de l'immeuble ;

Elle estime, en effet, que la chose vendue et achetée par ABDOULAZIZ, lequel non seulement détient les clés mais a également payé le prix de la chose consacrant ainsi la perfection de sa vente entre les parties ;

Suivant conclusions en date du 03 juillet 2021, ABDOUL AZIZ ALMOUSTAPHA OUMAROU intervient volontairement dans la procédure et corroborant la position de SONIMED à propos de la propriété de l'immeuble qu'il estime lui appartenir, soulève IN LIMINE LITIS et au principal l'irrecevabilité de l'action de de SOUMAILA TCHIWAKE pour le défaut de qualité car n'étant plus propriétaire de l'immeuble en question ;

Dans ses conclusions responsives, SOUMAILA TCHIWAKE fait savoir que contrairement à ce qu'ont soulevé les défendeurs à la cause concernant la compétence du juge des référés, il ne s'agit pour le juge ni plus ni moins que de prendre des mesures conservatoires malgré l'existence d'une clause compromissoire car en espèce, il a été saisi pour ordonner une expulsion qui n'est autre qu'une mesure conservatoire et de remise en état ;

Aussi, selon lui, non seulement il n'est pas venu en revendication de l'immeuble mais également qu'aucune des parties ne conteste que le bail est arrivé à terme et que l'urgence écoule à ses yeux du caractère illicite de l'occupation car, en tant que propriétaire, il se trouve privé de la jouissance de son droit de propriété contre lequel aucun document ni acte de vente n'aurait été versé dans le dossier ;

Au fond, il réitère ses propos consignés dans son acte introductif d'instance ;

Sur ce ;

EN LA FORME

Attendu qu'IN LIMINE LITIS, SONIMED soulève l'incompétence du juge des référés à connaître de la présente action sur la base de l'article 23 du contrat de bail qui prévoit que toutes les contestations à l'exécution du contrat seront réglées par la voie de l'arbitrage, d'une part et d'autre part estime qu'il n'y a pas urgence à statuer en référés dès lors depuis la fin

du bail le 1^{er} mai 2016, le demandeur qui s'estime propriétaire ne lui a jamais adressé une correspondance dans le sens du paiement des loyers et que la mesure d'expulsion sollicitée est liée à une mesure de fond que le juge des référés ne saurait trancher ;

Mais attendu qu'à la lecture de l'article 23 du contrat de bail invoqué par les parties, la clause compromissoire concerne les mesures de fond liés notamment à la qualité de bailleur d'un côté et de preneur de l'autre alors que le tribunal a été saisi pour prendre des mesures d'urgence ;

Attendu ainsi que le juge des référés du tribunal de commerce est bien compétent car, tout comme le juge du fond du tribunal de commerce, la compétence lui est exclusivement attribuée par la loi sur les tribunaux de commerce pour connaître des mesures d'urgence telles que sollicitées dans la présente procédure s'agissant d'un bail professionnel ;

Qu'il y a dès lors lieu de se déclarer compétent pour prendre des mesures d'urgence malgré l'existence d'une clause compromissoire, s'agissant d'un bail professionnel rentrant dans la compétence du tribunal ;

Attendu que l'intervention volontaire de ABDOUL AZIZ ALMOUSTAPHA OUMAROU a été introduite conformément à la loi ;

Qu'il y a lieu de la recevoir ;

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

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

Attendu cependant que tel que soulevé par SONIMED, il existe de contestations sérieuses relative notamment à la qualité de propriétaire que pose le débat ;

Qu'il est ainsi constant qu'il y a contestations sérieuses entre le bailleur et le locataire quant à la propriété de l'immeuble objet du bail du 29 avril 2014 ;

Attendu cependant qu'il est constaté que le contentieux du litige sur la propriété de l'immeuble n'est pas du domaine commercial

que le tribunal seul le tribunal civil se trouve dans ce cas est compétent au regard des termes du débat lequel ne portent plus exclusivement sur l'exécution d'un contrat de bail mais plutôt sur celui de la propriété de l'immeuble au regard des éléments du dossier, toutes choses non prévues comme litige devant faire l'objet d'arbitrage ;

Qu'il y a dès lors lieu de renvoyer les parties à mieux se pourvoir devant le juge du fond du tribunal de grande instance de Niamey, tribunal civil de la situation de l'immeuble querellé ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de condamner SOUMAILA TCHIWAKE, 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 :

- **Se déclare compétent s'agissant d'un bail professionnel ;**
- **Reçoit l'intervention volontaire de ABDOUL AZIZ ALMOUSTAPHA OUMAROU, introduite conformément à la loi ;**

Au fond :

- **Constata qu'il y a contestations sérieuses entre le bailleur et le locataire quant à la propriété de l'immeuble objet du bail du 29 avril 2014 ;**
- **Constata que le contentieux du litige sur la propriété de l'immeuble n'est pas commercial ;**
- **Renvoie les parties à mieux se pourvoir devant le juge du fond du tribunal de grande instance de Niamey, tribunal civil de la situation de l'immeuble querellé ;**
- **Condamne SOUMAILA TCHIWAKE aux dépens ;**
- **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.**

Suivent les Signatures du Président et de la Greffière