

ORDONNANCE

n°106 DU 30/09/2024

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

Le Tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière de référé, en son audience publique de référé du trente septembre deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **ALI GALI**, Juge au Tribunal, **Juge de référé par délégation du Président**, avec l'assistance de Maître **MME MOUSTATAPHA AISSA MAMAN MORI**, greffière, a rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

ENTRE :

**HAMIDOU
ADAMOU**

SOUMAILA

HAMIDOU SOUMAILA ADAMOU, né le 01/01/1992 à Hotto Koira Namaro/Tillabéri, cultivateur, de nationalité Nigérienne, domicilié à Niamey, quartier Saguia, représenté par Issoufou Djibo, demeurant à Niamey Yantala, de Nationalité Nigérienne, tel : 90.03.02.06 ;

C/

Demandeur, d'une part ;

ET

GAMSOU KPATCHA

GAMSOU KPATCHA, Fondateur de l'Ecole « les élus », de nationalité Togolaise, demeurant à Saguia, tel : 96.26.24.27/95.50.66.91 ;

Défendeurs, d'autre part ;

EXPOSE DU LITIGE

Suivant assignation avec communications de pièce du 28 août 2024, de Maître Daouda Abdou, Huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, Hamidou Soumaila Adamou a fait assigner Gamsou Kpatcha devant le Tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière commerciale, à l'effet de :

- Bien vouloir lui donner acte du dépôt de la requête ;
- Bien vouloir recevoir le requérant en son action et l'y fonder ;

- De confirmer l'acquisition du terrain établi en date du dix-neuf juillet 2024 ;
- Constaté que le requérant est légitime propriétaire du terrain litigieux, que le sieur Gamsou occupe illégalement ;
- Ordonner l'expulsion de tout occupant et la démolition des constructions des classes érigées sur le terrain ;
- De dire et juger que le requis occupe le terrain litigieux sans droit ni titre ;
- Condamner le sieur Gamsou Kpatcha au paiement de la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toute voie de recours ;
- Le condamner aux dépens.

Le requérant expose qu'il a acquis courant mois de juillet 2024, la parcelle L, ilot du lotissement Extension Saguia, d'une superficie de 400 m², située à Saguia auprès de Boureima Moustapha, terrain déjà occupé par le complexe scolaire « les élus » dont Gamsou Kpatcha en est le fondateur, lequel était en location avec l'ancien propriétaire Abaché Basilé.

Par correspondance du 17 avril 2024, ce dernier notifia un préavis à Gamsou Kpatcha, de déguerpir les lieux sur lesquels il a érigé des constructions sans l'accord préalable du bailleur ; mais en vain, raison pour laquelle Boureima Moustapha qui lui a vendu ce terrain a convoqué ce dernier devant le Procureur de la République près le TGI/HC de Niamey pour demander l'arrêt de construction et de quitter les lieux.

Mais, Gamsou Kpatcha refusa en continuant d'y construire, d'où le procès-verbal de constat du 23 août 2024 dressé par Maître Daouda Abdou.

C'est pourquoi, en citant les dispositions des articles 7 et 545 du code civil, le requérant demande de faire droit à sa requête.

A l'audience du 02 septembre 2024, Hamidou Soumaila Adamou, par le biais de son représentant Issoufou Djibo réitère le contenu de leur requête introductive d'instance du 28 août 2024.

Pour sa part, Gamsou Kpatcha soutient qu'après avoir conclu un contrat de location datant de 2022 d'une durée de cinq (05) ans moyennant un loyer mensuel de 50.000 F CFA avec Abaché, il a construit quelques classes en matériaux définitifs.

Il ajoute que celui-ci ne lui a imparti qu'un préavis de 07 jours pour déguerpir avant de le convoquer devant le Tribunal du 5^{ème} Arrondissement Communal de Niamey qui s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal de commerce.

Il précise qu'Abaché l'avait informé en septembre 2023, par le truchement de son petit frère qu'il voulait vendre le terrain à 10.000.000 F CFA au lieu de 18.000.000 F CFA, mais il lui a dit qu'il n'a pas d'argent, d'où il l'a vendu avec ses bâtiments à son insu à 9.000.000 F CFA ;

SUR CE, LE TRIBUNAL

I. EN LA FORME

Attendu que la requête Hamidou Soumaïla Adamou a été introduite dans les forme et délai prévus par la loi ; qu'elle sera déclarée recevable ;

Attendu que ce dernier a été représenté à l'audience par Issoufou Djibo suivant procuration du 26 août 2024 ; Que Gamsou Kpatcha y a comparu en personne ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

AU FOND

Attendu que Hamidou Soumaïla Adamou sollicite du juge des référés l'expulsion de Gamsou Kpatcha ainsi que de tout occupant de son chef de la parcelle L, ilot du lotissement Extension Saguia, d'une superficie de 400 m², située à Saguia qu'il a acquise auprès de Boureima Moustapha et l'expulsion de Gamsou Kpatcha fondateur du complexe scolaire « les élus » qui y est implanté en vertu d'un contrat de location avec l'ancien propriétaire Abaché Basilé ; ainsi que la démolition des constructions existantes sur ledit terrain ;

Attendu que Gamsou Kpatcha rétorque qu'il exploitait cette parcelle en vertu d'un contrat de location datant de 2022 d'une durée de cinq (05) ans moyennant un loyer mensuel de 50.000 F CFA qu'il a conclu avec Abaché et qu'il y a construit quelques classes en matériaux définitifs ;

Qu'il souligne que ce dernier ne lui a imparti qu'un délai de préavis de sept (07) jours pour déguerpir les lieux et ce, après qu'il l'ait informé qu'il n'a pas d'argent, notamment la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA pour acheter ce terrain qu'il a ainsi vendu avec ses bâtiments à son insu à 9.000.000 F CFA ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 125 de l'Acte Uniforme ci-dessus visé : « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 91 ancien et 123 nouveau dudit Acte Uniforme, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;

Attendu par ailleurs que l'article 133 nouveau et 101 ancien de cet Acte Uniforme ajoute que : « Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par

acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie. (...)» ;

Attendu qu'il résulte de la procédure, qu'Abaché Basilé, représenté par Issoufou Illo a notifié à Gamsou Kpatcha une correspondance datant du 17 avril 2024, ayant objet résiliation de contrat de bail ;

Qu'il en dérive qu'Abaché Basilé a informé ce dernier de sa décision de mettre fin au contrat de loyer pendant les vacances scolaires à venir en ayant pris soin de régler les arriérés de loyer et que les motifs de cette résiliation concernent des arriérés de loyer, le non-respect des clauses du contrat verbal consistant à ne pas faire de construction en matériaux définitifs et le non-respect de la promesse de payer le terrain en septembre 2023 ;

Attendu que s'il est indéniable que cette procédure renseigne que Hamidou Soumaila Adamou a acquis le terrain litigieux suivant cession des droits immobiliers du 19 juillet 2024 établie par devant Me Souleymane Garba, Notaire à la résidence de Niamey, auprès de Boureima Almoustapha qui l'a payé en vertu de cession de droits immobiliers du 09 mai 2024 faite par devant ce Notaire auprès de Abaché Basile ;

Attendu qu'au sens des dispositions de l'article 459 du code de procédure civile, « : l'ordonnance de référé est une décision provisoire, rendue à la demande d'une partie, l'autre présente ou appelée, dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal, le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures provisoires et conservatoires » ;

Attendu que l'article 459 du code de procédure civile dispose que : « : l'ordonnance de référé est une décision provisoire, rendue à la demande d'une partie, l'autre présente ou appelée, dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal, le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures provisoires et conservatoires.

Le président du tribunal peut :

1°) en cas d'urgence, ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse et que justifie l'existence d'un différend ; (...) » ;

Que l'article 462 dudit code dispose cependant que : « l'ordonnance de référé ne peut préjudicier au fond. » ;

Que ce principe signifie que la solution donnée au référé par le juge ne doit en rien préjuger la solution à donner au fond du litige ;

Qu'en l'espèce, il subsiste des contestations quant à la validité du préavis imparti à Gamsou Kpatcha, quant au flou qui entoure l'autorisation de ce dernier à construire ou non en matériaux définitifs ;

Qu'il s'ensuit dès lors que le juge des référés ne peut ordonner la mesure demandée sans toucher le fond des contestations sérieuses soulevées entraînant ainsi l'incompétence de la juridiction des référés ;

Qu'il y a lieu dès lors de se déclarer incompétent en raison des contestations sérieuses ;

Attendu par ailleurs, qu'aux termes de l'article 398 du code de procédure civile sont notamment exécutoires de droit à titre provisoire les ordonnances de référé, les décisions qui ordonnent des mesures provisoires en cours d'instance ainsi que celles qui ordonnent des mesures conservatoires ;

Attendu qu'il s'agit d'une ordonnance en matière de référé justifiée par l'urgence; qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision sur minute, avant enregistrement nonobstant toute voie de recours ;

Attendu en fin que le demandeur a succombé ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Reçoit Hamidou Soumaila Adamou en sa requête régulière en la forme ;

AU FOND

- Se déclare incompétent en raison des contestations sérieuses pour ordonner la mesure sollicitée par ce dernier ;
- Condamne le requérant aux dépens ;

Notifie aux parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter de la signification 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.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE