

**REPUBLIQUE DU NIGER**

-----

**COUR D'APPEL DE NIAMEY**

-----

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

**ORDONNANCE DE REFERE N° 109 DU 24 SEPTEMBRE 2020**

Nous, MME DOUGBE FATOUMATA, Vice-Président, déléguée dans les fonctions du Président du Tribunal de Commerce de Niamey, statuant en matière de référé, assistée de Maître RAMATA RIBA, Greffière, avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**ENTRE**

**IBRAHIM AHMED GARBA** : de nationalité nigérienne, demeurant aux Etats Unis d'Amérique, représentée par son neveu Aboubacar Mansour demeurant à Niamey ; Ayant pour conseil, Maître Abba Ibrah, Avocat à la Cour, Avenue de l'OUA, 42 rue de la Cité quartier Poudrière Niamey ;

***DEMANDEUR D'UNE PART***

**ET**

**DRAMANE ZERBO**

***DEFENDEUR D'AUTRE PART***

## **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par acte en date du 28 août 2020 de Maître Mohamed Ali Diallo, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, y demeurant, Ibrahim Ahmed Garba a assigné Dramane ZERBO en vertu de l'ordonnance N°168/PTC/2020 du 26 août 2020 rendue par le Président du Tribunal de Commerce de Niamey, juge des référés qui l'autorisait à assigner ce dernier devant le Président du Tribunal de Commerce de Niamey, Juge de référé, statuant en matière de référé à l'effet de :

- Y venir Dramane ZERBO ;
- constater que le locataire totalise 8 mois d'arriérés et lui ordonner de payer la somme de 4 000 000 F correspondant aux frais de loyers échus;
- Ordonner son expulsion de l'hôtel la « DIASPORA » et de tout occupant de son chef pour défaut et non-respect des clauses contractuelles et ce sous astreinte de 250 000 FCFA par jour de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement
- Condamner Dramane Zerbo aux entiers dépens ;

A l'appui de sa demande, le sieur Ibrahim Ahmed expose qu'il est lié par un contrat de bail à usage professionnel avec le sieur Dramane Zerbo destiné à servir d'hôtel au lieu de cela, le lieu loué sert de maison de passe. Il indique que le locataire n'entretient pas les lieux loués tel qu'il résulte du constat d'huissier versé au dossier. Il ajoute que malgré son engagement de payer les loyers à terme, les factures d'eau et d'électricité, ce dernier a manqué à ses obligations en accumulant 8 mois d'arriérés de loyer, des factures d'électricité ayant entraîné la coupure d'électricité rendant les lieux encore plus insalubres. Il précise qu'il y a résiliation de fait pour défaut de paiement de loyers à terme échu et pour avoir abandonné les lieux en laissant un gardien et une autre personne.

Il fait valoir qu'il y a urgence et péril en la demeure pour sauvegarder au mieux le reliquat du matériel, c'est pourquoi, il demande d'ordonner le paiement de huit (08) mois d'arriérés et ordonner l'expulsion du locataire ainsi que tous occupants de son chef.

Le sieur Dramane Zerbo n'a pas fait valoir ses moyens défense ;

**En la forme :**

**Sur le caractère de la décision**

Ibrahim Ahmed Garba assisté et représenté par son conseil Maître Abba Ibrahim, lequel a comparu, il y a donc lieu de statuer contradictoirement à son égard;

Quant à Dramane ZERBO, il a été assigné à domicile, assignation remise à son gardien ; qu'il a donc eu connaissance de la date de la présente ; qu'il sied de statuer par décision réputée contradictoire à son égard ;

**Sur le ressort :**

Au sens de l'article 56 de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger que la décision de la juridiction du Président statuant en matière d'urgence est susceptible d'appel dans un délai de huit (08) jours à compter de son prononcé. » ;

Il résulte de ces dispositions, que le recours contre l'ordonnance du juge de référé est l'appel ; il convient de statuer en premier ressort ;

**Sur la recevabilité :**

L'action du sieur Ibrahim Ahmed Garba a été introduite conformément à la loi ; il convient de la déclarer recevable ;

**Sur la compétence :**

IBRAHIM AHMED GARBA sollicite à la barre qu'il plaise à la juridiction de céans de constater que DRAMANE ZERBO à accumulé huit (08) mois d'arriérés de loyers, de lui ordonner le paiement ainsi que son expulsion et tous occupants de son chef;

L'article 56 alinéa 1 de la loi N°2019-01 du 30 avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger indique que : « Le président du Tribunal de commerce peut, en cas d'urgence, ordonner en référé, dans les limites de la compétence dudit Tribunal, toute mesure qui ne fait l'objet d'aucune contestation sérieuse »;

En effet, le juge des référés est juge de l'urgence, juge de l'évidence, juge de l'incontestable ; ce qui signifie qu'il doit se déclarer incompetent dès lors qu'une contestation sérieuse est soulevée devant lui et qu'il la considère comme telle ;

En l'espèce, il ne résulte des pièces du dossier aucune pièce constatant une résiliation entre les parties, aucune mise en demeure, aucune reconnaissance desdits arriérés de loyers ;

Qu'en outre, le locataire n'a pas comparu, il n'a donc pas fait valoir ses moyens de défense ; or le bailleur n'a produit que le contrat et le constat d'huissier, qu'il y a donc contestations sérieuses ;

Que mieux, c'est dans ce contexte que la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), juridiction de dernier ressort en droit OHADA, a rendu, le 23 mars 2017 dans l'affaire « Dame MANGADJI Rachidatou épouse BAKARY Contre ANGOUE Hassan et TOMO Ernest », un important arrêt visant à assurer la sécurité juridique mais aussi judiciaire des acteurs économiques, sur le fondement de l'article 133 de l'AUDCG ;

La haute Cour statuant sur le pourvoi formé par les locataires contre cette décision consistait à savoir si la seule inexécution d'une obligation dans le contrat de bail à usage professionnel, fut-ce-t-elle une obligation fondamentale, se suffisait à elle-même pour entraîner la résiliation unilatérale de ce dernier et l'expulsion des locataires ;

La CCJA, à cette question, répondit par la négative. Pour cette dernière, si le non-paiement des loyers justifie bien la résiliation du bail à usage professionnel, celle-ci ne s'obtient que par le biais d'une procédure judiciaire impérative;

Ainsi, à travers cette jurisprudence, la CCJA ordonne aux parties et aux juridictions nationales le respect d'un dispositif procédural bien précis aux fins de la résiliation du contrat de bail à usage professionnel. Celui-ci, régi par les

prescriptions impératives de l'article 133 de l'AUDCG qui requiert, sous peine de nullité, que la résiliation procède de la saisine d'une autorité judiciaire précédée d'une mise en demeure de s'exécuter adressée à la partie défaillante ;

Qu'au sens de l'article 133 de l'AUDCG et de la jurisprudence constante de la Haute Cour Communautaire, qu'en cas de résiliation judiciaire d'un bail à usage professionnel, seul le tribunal et, le cas échéant, la Cour d'appel statuant comme juridiction du fond (juridiction à bref délai), connaissent d'un tel contentieux ;

En l'espèce, la demande consiste à constater une résiliation de fait, 08 mois d'arriérés du locataire, ordonner le paiement des arriérés et ordonner l'expulsion de Dramane Zerbo ;

Etant donné qu'il est constant que la demande tendant à prononcer une résiliation judiciaire portant sur un bail à usage professionnel, relève de la compétence du juge de fond ; c'est donc à tort que le juge de référé du Tribunal de Commerce de Niamey a été saisi ;

Qu'il sied de se déclarer incompétent et renvoyer le bailleur à mieux se pourvoir, en saisissant le juge de fond du même tribunal à sa demande;

### **SUR LES DEPENS ;**

Aux termes de l'article 391 du Code de Procédure Civile : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une partie par décision spéciale et motivée... »

Ibrahim Ahmed Garba a succombé, il convient de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

#### ***Le juge de référé***

**Statuant publiquement contradictoirement à l'égard de  
IBRAHIM AHMED GARBA, par réputé contradictoire à**

**l'égard de DRAMANE ZERBO en matière de référé et en premier ressort ;**

- **Reçoit l'action de IBRAHIM AHMED GARBA comme régulière en la forme ;**
  
- **Se déclare incompétent au profit de la juridiction de fond de céans ;**
  
- **Condamne IBRAHIM AHMED GARBA aux dépens;**

**Notifie à IBRAHIM AHMED GARBA, qu'il dispose de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente ordonnance pour interjeter appel devant le Président de la Chambre commerciale spécialisée de la Cour d'Appel par dépôt d'acte au greffe du tribunal de commerce de Niamey.**

**Notifie à DRAMANE ZERBO, qu'il dispose de huit (08) jours à compter de la signification de la présente ordonnance pour interjeter appel devant le Président la Chambre commerciale spécialisée de la Cour d'Appel par dépôt d'acte au greffe du tribunal de commerce de Niamey.**

**LE PRÉSIDENT**



**LE GREFFIER**