

REFERE

N° 119/2020

Du 22/10/2020

CONTRADICTOIRE

Monsieur
**MAIGUIZO
IBRAHIM**

C /

Monsieur
Oumarou Amadou

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

ORDONNANCE DE REFERE N° 119 DU 22/10/2020

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, Président du tribunal de commerce, Juge des référés assisté de Maitre **MOUSTAPHA RAMATA RIBA**, Greffière, avons rendu, à l'audience des référés du 22/10/2020, la décision dont la teneur suit :

Entre

Monsieur MAIGUIZO IBRAHIM, promoteur de l'Institut Professionnel MAIGUIZO (IPM), demeurant à Niamey, assisté de la SCPA SNI, Avocats Associés, Rue NB 10, B.P 10 520 Niamey, Tel 20738810, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demandeur d'une part ;

Et

Monsieur Oumarou Amadou, promoteur de l'Ecole Complexe Scolaire Privée Air Ténéré, demeurant à Niamey, titulaire du passeport ordinaire ;

défendeur, d'autre part ;

Attendu que par exploit en date du 02 octobre 2020 de Me HAMANI ASSOUMANE, Huissier de justice à Niamey, **Monsieur MAIGUIZO IBRAHIM**, promoteur de l'Institut Professionnel MAIGUIZO (IPM), demeurant à Niamey, assisté de la SCPA SNI, Avocats Associés, Rue NB 10, B.P 10 520 Niamey, Tel 20738810, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites a assigné **Monsieur Oumarou Amadou**, promoteur de l'Ecole Complexe Scolaire Privée Air Ténéré, demeurant à Niamey, titulaire du passeport ordinaire devant le Président du Tribunal de Céans, juge des référés, à l'effet de :

Y venir le Sieur OUMAROU AMADOU pour s'entendre; De recevoir l'action du requérant régulière en la forme ;

Au fond :

- Dire et juger que le contrat de bail liant les parties est rompu de son fait ;
- Dire qu'il occupe l'immeuble sans droit, ni titre ;
- Expulser ainsi que tout occupant de son chef des locaux;
- Condamner au paiement de la somme de 6.000.000 F CFA correspondant aux loyers échus ainsi que les loyers à échoir

- jusqu'à son expulsion ;
- Condamner aux entiers dépens.

Attendu que dans son assignation, MAIGUIZO IBRAHIM expose qu'un contrat de bail à usage professionnel à durée indéterminée le liait à OUMAROU AMADOU, promoteur du complexe Scolaire Privé Aïr Ténéré ;

Le loyer ayant été fixé à 500.000 F CFA par mois aux termes du contrat, le locataire, selon lui, accumule et de manière régulière des retards dans le paiement dudit loyer ;

Ainsi, poursuit-il, en 2017, pour liquider les arriérés ainsi accumulés à date d'un montant de 2.450.000 F CFA, il a fallu entreprendre une action judiciaire tendant à la résiliation du contrat de bail professionnel contre OUMAROU AMADOU et l'expulsion des lieux ;

Mais, dit-il, par arrangement entre les parties, celui-ci s'est engagé de payer tous les arriérés de loyer en sus des mois d'octobre 2019 à janvier 2020 en deux tranches en contrepartie de la continuation du bail ;

MAIGUIZO IBRAHIM fait cependant remarquer que contre toute attente, le locataire a repris ses mauvaises habitudes en accumulant des impayés de loyers à hauteur de 5.000.000 FCFA, ce qui lui a valu une mise en demeure à laquelle il n'a pas été sensible jusqu'à accumuler présentement la somme de 6.000.000 F CFA ;

S'employant des articles 103 et 133 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général, MAIGUIZO IBRAHIM qui prétend avoir respecté la procédure imposée par la loi sollicite la condamnation de OUMAROU AMADOU qui refuse de s'exécuter en dépit de la mise en demeure à lui payer les arriérés de loyers d'un montant de 5.000.000 FCFA, sans préjudice de la résiliation du contrat de bail à usage professionnel qui les lie dans un délai d'un mois ;

De son côté, OUMAROU AMADOU qui ne conteste pas es fait à simplement sollicité la compréhension du bailleur en raison des difficultés du moment liées essentiellement au non-paiement régulier des frais de scolarité par les parents d'élève ou à défaut, lui accorder un délai pour libérer les lieux ;

Sur ce ;

EN LA FORME

Attendu que l'action de **MAIGUIZO IBRAHIM** 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,

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

AU FOND

Attendu qu'il est constant qu'il l'existence d'un bail professionnel entre MAIGUIZO IBRAHIM et OUMAROU AMADOU promoteur du Complexe Scolaire Privé AIR TENERE sis à Niamey ;

Qu'il est également constant comme non contesté par le locataire, que celui-ci a accumulé des arriérés de loyers pour un montant de 5.000.000 FCFA pour lesquels une mise en demeure lui a été servie suivant acte du 28 juillet 2020 ;

Attendu qu'il est constant qu'il est de droit que le non-paiement des loyers, qui est une des substances du contrat, constitue une cause de rupture dudit contrat par la faute du locataire que le juge ne fait que constater ;

Qu'il y a dès lors lieu de constater la rupture dudit contrat entre les parties par le fait du preneur en application de l'article 133 de l'AUDCG et d'ordonner, en conséquence, l'expulsion de OUMAROU AMADOU des lieux ainsi que de tout occupant de son chef ;

Attendu par ailleurs qu'il est également constant que OUMAROU AMADOU ne conteste pas le montant des loyers échus de 6.000.000 FCFA à la date du mois de septembre 2020 ;

Qu'il convienne dès lors de le condamner au paiement dudit montant à MAIGUIZO IBRAHIM à titre d'arriérés de loyers ainsi que des loyers à échoir jusqu'à la libération des lieux ;

Mais qu'au regard du statut de l'occupant qui gère un établissement scolaire dans les locaux, il y a lieu de lui accorder un délai de 3 mois pour compter de la fin du mois d'octobre 2020 à l'effet de libérer les lieux sous astreinte de 10.000 francs par jours de retard ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de condamner **OUMAROU AMADOU** 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 :

- Reçoit MAIGUIZO IBRAHIM en son action, introduite conformément à la loi ;

Au fond :

- Constate l'existence d'un bail professionnel entre MAIGUIZO IBRAHIM et OUMAROU AMADOU promoteur du Complexe Scolaire Privé AIR TENERE sis à Niamey ;
- Constate qu'une mise en demeure a été adressée à OUMAROU AMADOU suivant acte du 28 juillet 2020 à l'effet de paiement d'arriérés de loyers d'un montant de 5.000.000 FCFA à la date de sa notification ;
- Constate que de ce fait, la rupture dudit contrat entre les parties par le fait du preneur en application de l'article 133 de l'AUDCG;
- Ordonne, en conséquence, son expulsion des lieux ainsi que de tout occupant de son chef ;
- Constate que OUMAROU AMADOU ne conteste pas le montant des loyers échus de 6.000.000 FCFA à la date du mois de septembre 2020 ;
- Condamne OUMAROU AMADOU au versement dudit montant à MAIGUIZO IBRAHIM à titre d'arriérés de loyers ainsi que des loyers à échoir jusqu'à la libération des lieux ;
- Accorde à OUMAROU AMADOU un délai de 3 mois pour compter de la fin du mois d'octobre 2020 à l'effet de libérer les lieux sous astreinte de 10 .000 francs par jours de retard ;
- Condamne OUMAROU AMADOU aux dépens ;
- Notifie aux parties, qu'elles disposent de huit (8) 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.

Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et an que suivent.