

REFERE
N°46/2020
Du 29/04/2020

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

CONTRADICTOIRE

ORDONNANCE DE REFERE N° 46 DU 29/04/2020

HIMA
ABOUBACAR

c /

Dame SOULEY
FATI

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, Président du tribunal de commerce, Juge de référé assisté de Maître **MOUSTAPHA AMINA, Greffière**, avons rendu, à l'audience des référés du 29/04/2020, la décision dont la teneur suit :

Entre

HIMA ABOUBACAR, représenté par Docteur HIMA FATOUMA, demeurant au quartier Plateau Tél. (227) 90 31 14 34, 96 41 45 80 assistée de la SCPA LBTI & PARTNERS Société Civile Professionnelle d' Avocats 86 Avenue du Diamangou, Rue PL 34 34 PB 343 Tél. 20 73 32 70 / Fax 20 73 38 02 au siège de laquelle domicile est élu

Demandeur d'une part ;

Et

Dame SOULEY FATI, pharmacienne, gérante de la pharmacie CONCORDE, née le dix-neuf août mille neuf cent soixante-dix-neuf (19/8/1979) à Diffa, titulaire du passeport numéro 06PC69469 en date du 6 février 2011, en son domicile

Défenderesse, d'autre part ;

Suivant exploit en date du 03/01/2020, de Me MOUSSA KONATE ISSAKA GADO, Huissier de justice à Niamey, **HIMA ABOUBACAR**, représenté par Docteur HIMA FATOUMA, demeurant au quartier Plateau Tél. (227) 90 31 14 34, 96 41 45 80 assistée de la SCPA LBTI & PARTNERS Société Civile Professionnelle d' Avocats 86 Avenue du Diamangou, Rue PL 34 34 PB 343 Tél. 20 73 32 70 / Fax 20 73 38 02 au siège de laquelle domicile est élu a assigné **Dame SOULEY FATI**, pharmacienne, gérante de la pharmacie CONCORDE, née le dix-neuf août mille neuf cent soixante-dix-neuf (19/8/1979) à Diffa, titulaire du passeport numéro 06PC69469 en date du 6 février 2011, en son domicile

devant le juge des référés à l'effet de :

Y venir le Dame SOULEY FATI;

- ~ *CONSTATER le trouble manifestement illicite causé par Dame SOULEY FATI et les occupants de son chef*
Ordonner l'expulsion de Dame SOULEY FATI et de tous

occupants de son chef de l'immeuble à usage commercial qui sert de siège à la pharmacie CONCORDE sis à Niamey bâti sur la parcelle N°A, îlot 1843 lotissement Ny sous astreinte de cent mille {100 000) FCFA par jour de retard

- *ORDONNER l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement*

PRETENTIONS DES PARTIES

Attendu qu'au soutien de son action, HIMA ABOUBACAR expose que Dame NAFISSA ABDOU AMADOU avait un immeuble sis boulevard Mali Béro ; Qu'elle louait cet immeuble à Dame SOULEY FATI, pharmacienne pour les besoins de son activité professionnelle à savoir l'ouverture d'une officine pour la vente des produits pharmaceutiques;

Pour des raisons personnelles à elle, Dame NAFISSA ABDOU AMADOU a éprouvé le besoin de revendre son immeuble ;

Il est prévu, selon lui, dans le contrat de bail qui la liait à Dame SOULEY FATI notamment en son article 22 un droit de préemption en cas de vente en ces termes « En cas de vente le preneur disposera d'un droit de préemption par priorité et de préférence à tout éventuel preneur, à condition et prix égaux » ;

Il précise que cette vente a été portée à la connaissance de dame SOULEY FATI conformément à l'article 22 alinéa 2 du contrat de bail ;

Aussi, ne s'étant pas portée acquéreuse, HIMA ABOUBACAR dit que l'immeuble lui a été vendu; et que conformément à l'article 110 du code OHADA sur le bail à usage professionnel et fonds de commerce repris par l'article 22 alinéa 3 du contrat de bail; qui confèrent à Dame FATI SOULEY le droit de poursuivre le bail avec la substitution du nouveau propriétaire dans les droits de l'ancien, dame SOULEY FATI est demeurée dans les locaux poursuivant son activité professionnelle; « *Au cas où le preneur n'exercerait pas son droit de préemption et que l'immeuble est vendu à un tiers, le bail ne prend pas fin par la vente et il continue d'être exécuté selon les termes du présent contrat*»; et que selon le contrat «*En cas de vente, le preneur est de plein droit substitué dans les obligations du Bailleur qui doit poursuivre l'exécution du présent bail conformément à l'article 78 du droit commercial Traité OHADA* »;

Cependant, HIMA BOUBACAR s'indigne que dame SOULEY FATI ait accusé (06) mois de retard dans le paiement des loyers soit la somme d'un million cinq cent mille francs (1.500.000F) CFA outre l'augmentation de 10% prévue par l'article 28 du contrat de bail en cas de renouvellement de ce même contrat alors qu'il est prévu à l'article 5 du contrat de bail que ce contrat peut être résilié par anticipation à

défaut de paiement d'un terme de loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail;

HIMA ABOUBACAR démontre la réalité des arriérés de loyers par une sommation de payer adressée à FATI SOULEY par l'intermédiaire de HIMA FATOUMA représentante du sieur HIMA ABOUBACAR, sommation à laquelle pour toute, dit-il, elle reconnaissait la réalité des fait mais en répondant ne « pas d'argent pour payer et qu'elle ne le fera que quand elle aura de l'argent », d'où la remise par cette dernière d'un chèque sans provision;

S'employant des articles 133 du code OHADA et 21 du contrat de bail sur le droit commercial général concernant le bail à usage professionnel et fonds de commerce HIMA ABOUBACAR qui voulait valablement mettre un terme à leur relation contractuelle dit avoir assigné Dame SOU LEY FATI devant le Tribunal de Commerce de Niamey qui a prononcé la résiliation du bail contre FATI SOULEY pour défaut, par cette dernière de paiement de loyers tout en lui accordant un délai de six (6) mois pour libérer les lieux à compter de la notification de la présente décision ;

HIMA ABOUBACAR exprime son regret que nonobstant cette décision et les différents rappels dont une lettre du 16 septembre 2019, une lettre de rappel du délai pour libérer les lieux lui a été envoyée SOU LEY FATI reste et demeure dans les lieux sans aucun désir de partir alors qu'elle est désormais sans droit ni titre ;

Qualifiant cette attitude de FATI SOULEY de vie de fait provoquant un péril en la demeure et un trouble de jouissance HIMA ABOUBACAR sollicite du tribunal Que cette situation est constitutive d'une voie de fait voire qu'il importe de faire cesser d'urgence;

A la barre de la juridiction, HIMA ABOUBACAR par la voie de son conseil constitué a réitéré les mêmes propos ;

FATI SOULEY de son côté qui ne nie pas la réalité des propos de HIMA BOUBACAR exprime son désarroi de se voir expulser des lieux alors qu'elle dit être une veuve sans autre moyen de subvenir aux besoins de ses enfants en dehors de l'exploitation de la pharmacie qui occupe les lieux querellés sur ce;

EN LA FORME

Attendu que l'action HIMA BOUBACAR a été introduite conformément à la loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

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

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

AU FOND

Attendu qu'il est constant que suivant jugement n°99 du 15/07/2019, le tribunal de commerce de Niamey a prononcé la résiliation du bail liant le bailleur, Monsieur HIMA ABOUBACAR et le promoteur, Docteur SALEY FATI pour défaut de paiement des loyers tout en lui accordant un délai de six (6) mois à compter de la notification de la décision pour libérer les lieux ;

Que suivant acte en date du 05/08/2019, sommation de payer a été faite à Docteur SALEY FATI de payer le montant des loyers échus ;

Que dans le même acte valant notification du jugement, Docteur SALEY FATI dit prendre acte de tous les documents présentés ;

Que par ailleurs, qu'aucun acte d'appel contre le jugement n°99 du 15/07/2019 n'a été produit dans le dossier ;

Attendu que malgré la notification du jugement qui est ainsi devenu définitif, Docteur SALEY FATI continue à occuper les lieux au-delà de six (6) mois à compter de cette notification ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu d'ordonner, l'expulsion de Docteur SALEY FATI et de tout occupant d son chef de l'immeuble à usage commercial qui sert de siège de pharmacie CONCORDE sis à Niamey bâti sur la parcelle N°A, îlot 1843 lotissement NY ;

Attendu qu'au regard de la demande et de l'urgence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

Attendu qu'il y a lieu de condamner Docteur SOULEY FATI aux dépens;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

- **Reçoit l'action de HIMA BOUBACAR conforme à la loi ;**

Au fond :

- **Constate que suivant jugement n°99 du 15/07/2019, le tribunal de commerce de Niamey a prononcé la résiliation du bail liant le bailleur, Monsieur HIMA ABOUBACAR et le promoteur, Docteur SALEY FATI pour défaut de paiement des loyers tout en lui accordant un délai de six (6) mois à compter de la notification de la décision pour libérer les lieux ;**
- **Constate que suivant acte en date du 05/08/2019, sommation de payer a été faite à Docteur SALEY FATI de payer le montant des loyers échus ;**
- **Constate que dans le même acte valant notification du jugement, Docteur SALEY FATI dit prendre acte de tous les documents présentés ;**
- **Constate qu'aucun acte d'appel contre le jugement n°99 du 15/07/2019 n'a été produit dans le dossier ;**
- **Constate que Docteur SALEY FATI continue à occuper les lieux au-delà de six (6) mois à compter de cette notification ;**
- **Ordonne, en conséquence l'expulsion de Docteur SALEY FATI et de tout occupant d son chef de l'immeuble à usage commercial qui sert de siège de pharmacie CONCORDE sis à Niamey bâti sur la parcelle N°A, îlot 1843 lotissement NY ;**
- **Dit qu'il n'y a pas lieu à astreinte ;**
- **Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;**
- **Condamne Docteur SALEY FATI aux dépens ;**
- **Notifie aux parties, qu'elles disposent de 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.