TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY
AUDIENCE DE REFERE DU 28 AVRIL 2025

Le juge des référés, statuant en matière d'exécution à l'audience publique du Vingt-huit Avril deux mille vingt Cinq, tenue au palais du tribunal de commerce de Niamey par Monsieur **Souley Moussa**, président, avec l'assistance de Maitre **Daouda Hadiza**, greffière, a rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

AFFAIRE :

Abdoul Baki Garba
(Me Gali Adam)

ENTRE :

C/

Abdoul Aziz Cheffou
(SCPA IMS)

Abdoul Baki Garba : né le 10/03/1981 à Niamey, de nationalité Nigérienne, opérateur économique, demeurant au quartier Wadata TEL : 90.96.65.14, assisté de Me Gali Adam, Avocat à la Cour ;

Demandeur, d'une part ;

BAGRI SA
(SCPA MERTYAC)

ET

Abdoul-Aziz Cheffou : commerçant, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, TEL : 98.69.65.14, assisté de la SCPA IMS, Avocats Associés ;

PRESENTS :

Banque Agricole du Niger (BAGRI) SA : ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de la SCPA METRYAC Avocats Associés ;

Président :
SOULEY MOUSSA

Défendeurs, d'autre part ;

Greffière :
**Me DAOUDA
HADIZA**

Par exploit en date du dix mars deux mille vingt cinq de Maître Mohamed Ali Diallo, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, le nommé Abdoul Baki Garba a assigné le nommé Abdoul Aziz Cheffou devant le président du tribunal de commerce de Niamey, juge de référé, à l'effet de s'entendre :

- **Dire et juger que Abdoul Aziz Cheffou est occupant sans droit ni titre de l'immeuble objet du TF n° 25.411 du Niger lui appartenant ;**
- **Voir ordonner son déguerpissement et de tous occupants de son chef sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard à compter de l'intervention de la présente ordonnance ;**
- **Ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance sur minute et avant enregistrement ;**
- **Condamner aux dépens.**

Abdoul Baki Garba expose qu'il a acquis l'immeuble non bâti objet du TF N° 25.411 du Niger auprès de la Banque Agricole du Niger (BAGRI). Il explique que la banque a invité le requis d'exercer son droit de préemption sans suite. Il poursuit qu'après avoir acheté l'immeuble en question, il a servi sommation de déguerpir à Abdoul Aziz Cheffou par exploit en date du 29 janvier 2025. En réaction ce dernier lui répond qu'il jouit d'un bail à usage professionnel à durée indéterminée sur ledit immeuble.

Le requérant analyse l'attitude de son contradicteur en une résistance sans cause sérieuse occasionnant un trouble illicite mettant en péril la jouissance pleine et entière de l'immeuble. Il estime qu'il y a urgence et péril en la demeure, demande auprès de la juridiction de céans l'entier bénéfice de son action.

En réplique, Abdoul Aziz Cheffou déclare qu'il bénéficie d'un bail à usage professionnel sur l'immeuble en question bien avant l'acquisition par la BAGRI. Devenue nouvelle propriétaire, elle s'est substituée à son ancien bailleur. Il explique qu'il s'est toujours acquitté du paiement de ses obligations vis-à-vis de ses différents bailleurs. Lorsque le requérant l'a sommé de quitter l'immeuble, il a attiré son attention sur son droit de continuation du bail malgré le changement de bailleur en vertu de l'article 110 de l'acte uniforme sur le droit commercial général (AU/DCG).

Le requis soulève, in limine litis, l'incompétence du juge de référé en arguant qu'il s'agit d'un contrat de bail à usage professionnel dont la résiliation et sa suite relèvent de la compétence de la juridiction compétente statuant à bref délai. Au fond, il soutient qu'il bénéficie d'un contrat verbal sur l'immeuble et qu'il a toujours payé le loyer de cent cinquante mille (150.000) F CFA aux bailleurs successifs. Il demande à la juridiction de céans de constater l'existence du bail à usage professionnel à durée indéterminée et de débouter le requérant en conséquence.

Par exploit en date du dix sept mars deux mille vingt cinq le requis a appelé en cause la BAGRI à l'effet de confirmer l'existence du bail à usage professionnel entre elle et lui portant sur l'immeuble en cause.

La BAGRI, comparaisant par l'entremise de son conseil, déclare qu'elle ignore l'existence de bail entre le requis et le premier propriétaire auprès duquel elle a acquis l'immeuble. Elle ajoute qu'il revient à Abdoul Aziz de prouver l'existence du bail dont il se prévaut. Elle porte réserve par rapport au paiement de loyers allégué par le requis.

Sur ce
Discussion
En la forme

Sur l'exception d'incompétence soulevée par le requis

Attendu que Abdoul Aziz Cheffou soutient l'incompétence de la juridiction de céans au motif qu'il s'agit d'une action découlant et liée à la résiliation du bail à usage professionnel ;

Attendu, cependant, qu'il se limite à affirmer avoir conclu un bail verbal avec le premier propriétaire ; Qu'il a continué le paiement des loyers avec la BAGRI ; Que celle-ci appelée en cause déclare ignorer toute convention entre son prédécesseur et le requis en rapport avec l'immeuble ; Qu'elle émet, également, des réserves par rapport au paiement des loyers entre ses dont se prévaut le requis ; Qu'il appert aisément que le requis ne prouve aucunement l'existence du bail dont il se prévaut ; Qu'il y a lieu de conclure à l'absence de bail à usage professionnel en application des dispositions de l'article 24 du code de procédure civile ;

Attendu, ensuite, que l'action de Abdoul Baki Garba se fonde sur l'existence de troubles, l'urgence et le péril en la demeure ; Que l'existence de troubles et l'urgence suffisent à fonder la compétence du juge des référés au sens de l'article 55 de la loi n) 2019-01 du 30 avril 2019 régissant les juridictions commerciales en République du Niger ; Que le juge des référés est, dès lors, compétent ;

Sur la recevabilité

Attendu que l'action de Abdoul Baki Garba est introduite suivant la forme et le délai prévus par la loi ; Qu'elle, donc, recevable ;

Au fond

Sur le déguerpissement

Attendu que le requérant sollicite le déguerpissement de Abdoul Aziz Cheffou et tous occupants de son chef de l'immeuble objet du TF n° 25.411 du Niger ;

Attendu qu'il est démontré ci-haut que le requis occupe l'immeuble sans un contrat de bail à usage professionnel valable comme il l'a soutenu ; Qu'il n'apporte aucune preuve tangible de sa présence sur le lieu ; Qu'ainsi l'occupation de son chef est sans droit ni titre ; Qu'il y a lieu d'ordonner son déguerpissement et de tous occupants de son chef de l'immeuble en question ;

Sur l'astreinte

Attendu que le requérant sollicite la condamnation du requis au paiement d'une astreinte de cinq cent (500.000) F CFA par jour de retard ;

Attendu qu'il vient d'être démontré que l'occupation de l'immeuble par Abdoul Aziz Cheffou est sans droit ni titre ; Que le déroulement de la procédure permet de déduire une résistance de sa part ; Que pour vaincre cette résistance il convient de le condamner au paiement d'une astreinte ;

Attendu, néanmoins, que le montant proposé par le requérant est exagéré au vu de l'activité de vente de pneus et accessoires exercée sur le lieu ; Qu'il y a lieu de fixer le montant de l'astreinte à trente mille (30.000) F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que le requérant demande d'assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire ; Que les ordonnances de référé sont d'exécution provisoire par essence ; Qu'il convient de dire que la présente ordonnance est d'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Attendu que Abdoul Aziz Cheffou a succombé ; Qu'il sera condamné aux dépens ;

Par ces motifs

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

En la forme :

- **Reçoit Abdoul Baki Garba en son action régulière ;**

Au fond :

- **Dit et juge que Abdoul Aziz Cheffou occupe sans droit ni titre l'immeuble objet du titre foncier TF 25411 du Niger appartenant au requérant ;**
- **Ordonne son déguerpissement ainsi que de tous occupants de son chef sous astreinte de trente mille (30.000) F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente ordonnance ;**
- **Dit que la présente ordonnance est d'exécution provisoire ;**
- **Condamne le requis aux dépens ;**

Avise les parties qu'elles disposent du délai de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente ordonnance pour interjeter appel par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de céans.

Ont signé :

Le président

La Greffière