

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

AUDIENCE PUBLIQUE DE REFERE DU 28 DECEMBRE 2023

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique de référé du vingt-huit Décembre deux mil vingt-trois, tenue par Monsieur **RABIOU ADAMOU**, Président du Tribunal ; **Président**, avec l'assistance de Maitre **Ramata RIBA**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

La BANK OF AFRICA –Niger, Société anonyme avec conseil d'Administration, au capital de 13.000.000.000- RCCM NI-NIM-2003-B- 639, ayant son siège social Bank Of Africa –Niger, rue du Gaweye, immeuble BOA-NIGER-BP :10 973- Niamey-Niger, représentée par son Directeur Général,

DEMANDERESSE
D'UNE PART

ET

La société AZAWAD TRANSPORT VOYAGEUR SARL, ayant son siège à Niamey BP 11 495 Niamey Niger, Tél : 90 88 90 57/80 06 52 28, agissant par l'organe de son représentant légal, lequel est assisté de la SCPA justicia, Avocats associés, koira kano (KK 28), boulevard ASKIA MOHAMED, BP 13 851 Niamey/Niger, tél 20 35 21 26, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

I. FAITS, PROCEDURE PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 17 octobre 2023, la banque of Africa Niger dite BOA donnait assignation à comparaître à la société Azawad transport devant la juridiction de céans aux fins de :

- Recevoir la BOA NIGER SA en son action
- Ordonner l'expulsion de la société AZAWAD TRANSPORT VOYAGEUR ainsi que tous les occupants de son chef de l'immeuble objet du titre foncier N° 20448 du Niger portant sur un immeuble d'une superficie de 3900 m2 sis Niamey , au marché de céréales, lotissement de l'ilot n°2875
- Condamner la société AZAWAD TRANSPORT VOYAGEURS AUX DEPENS

ORDONNANCE DE
REFERE N° 164 du
28/12/2023

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

BANK OF AFRICA

C/

**AZAWAD TRANSPORT
VOYAGEUR SARL**

La requérante explique au soutien de ses prétentions que les ayants droits HIMADOU HAMANI étaient propriétaires d'un terrain d'une superficie de 3900 m² sis au marché des céréales à Niamey, lotissement mosquée grande prière, formant la parcelle B, de l'ilot n°2875, objet du titre foncier N°20448 du Niger ;

Qu'ils concluaient avec la société AZAWADE TRANSPORT VOYAGEURS un bail commercial d'une durée de 10 ans à compter de la signature dudit contrat soit à compter du 12 janvier 2016 et ce, moyennant un loyer mensuel de 200.000fcfa ;

Que suivant un jugement d'adjudication n°592/21 du 1^{er} décembre 2021, la BOA Niger était déclarée adjudicataire de l'immeuble objet du bail commercial ;

Qu'elle est donc désormais le nouveau propriétaire l'immeuble objet du titre foncier N°20448 di Niger,

Que l'article 110 de l'acte uniforme révisé portant sur le droit commercial général prévoit que le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail.

Qu'ainsi que la BOA en tant que substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur doit poursuivre l'exécution du bail avec la société AZAWAD TRANSPORT dans les mêmes termes du bail commercial qui la liait à l'ancien bailleur ;

Or relativement au paiement des loyers, la société AZAWAD TRANSPORT VOYAGEURS indiquait avoir procédé au paiement de l'intégralité des loyers dus sur la période de la durée du bail soit 10 ans entre les mains de l'ancien bailleur ;

Que la BOA lui demandait alors de lui produire la ou les quittance ou tout autre document prouvant le règlement des loyers entre les mains de l'ancien bailleur à savoir les AD Himadou Hamani ;

Que malheureusement la société AZAWAD voyageur refusait de produire des quittances des paiement ou un quelconque justificatif de paiement de loyers ;

Qu'ainsi aujourd'hui la société AZAWAD TRANSPORT VOYAGEUR occupe les lieux alors même qu'elle n'a ni payé les loyers entre les mains de la BOA Niger, ni présenté des quittances de paiement entre les mains de ayants droits HIAMADOU HAMANI

Que cette occupation de fait occasionne un trouble de jouissance préjudiciable à la BOA.

Qu'il échet pour la juridiction de céans de constater que la société AZAWAD TRANSPORT VOYAGEUR est en violation de son contrat de bail commercial pour non-paiement de loyer et d'ordonner son expulsion des lieux ainsi que l'expulsion de tout occupant se son chef ;

En réplique, la société AZAWAD expose qu'elle avait dans le cadre de ses activités professionnelles loué le terrain d'une superficie de 3900 m² de lotissement mosquée

grande prière, parcelle B, ilot n° 2875, objet du titre foncier n° 20448 ;

Le bail a été matérialisé par contrat en date du 12 janvier 2016 signé entre monsieur Mourtalala HIMADOU HAMANI ;

Ce bail a été conclu pour une durée de dix ans, comme il ressort de l'article 3 dudit contrat ;

S'agissant d'un terrain nu et pour cadrer avec ses activités, la société AZAWAD avait entrepris des travaux de construction d'abord en érigeant les murs de clôture, ensuite en construisant des bureaux et autres bâtiments servant à ses activités en accord avec le bailleur ;

Des dizaines de millions avaient été investis ce qui justifiait en accord avec le bailleur, le prix du loyer à deux cent mille (200.000) FCFA ;

Ensuite le bailleur avait exigé le paiement intégral des dix ans de loyers, ce que la société AZAWAD avait fait ;

Alors que le bail suit son cours normal sans aucun problème, la BOA NIGER qui est créancière des ayants droit HIMADOU HAMANI procéda à la saisie de l'immeuble objet du bail et d'autres à la BOA NIGER ;

Contre toute attente, la BOA NIGER sur la base de ce jugement qui n'est pas définitif, porte à la connaissance du représentant légal de la société AZAWAD qu'elle est le nouveau propriétaire ; ensuite, elle exigea le paiement des loyers, alors que le bailleur avait déjà encaissé l'intégralité ;

La société AZAWAD soulève l'incompétence de la juridiction de céans en ce que la BOA n'a pas caractérisé l'urgence qui justifie la saisine du juge de référé, pas plus qu'elle n'a démontré l'absence de contestation sérieuse ;

Elle fait remarquer qu'elle occupe le terrain sur la base d'un contrat de bail qui est toujours en vigueur ; que s'agissant d'un contrat de bail à usage professionnel, il ne peut être ordonné l'expulsion du preneur sans au préalable résilier le contrat ;

Elle poursuit que selon l'article 133 de l'AUDCG, la résiliation d'un contrat de bail à usage professionnel est toujours judiciaire, le juge de référé n'est pas compétent pour ordonner une résiliation d'un contrat de bail, encore qu'il y a contestation sérieuse, toute chose qui interdit au juge de référé de statuer ;

C'est pourquoi, elle sollicite du juge de référé de se déclarer incompétent ;

Subsidiairement, la défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action de la BOA pour défaut de qualité au motif que le jugement civil sur lequel elle se fonde pour asseoir son droit de propriété a été frappé d'appel ;

L'appel ayant un effet suspensif, la société AZAWAD reste lié aux ayants droit

HIMADOU HAMANI qui sont partie au contrat de bail en qualité de bailleur jusqu'à l'intervention d'une décision définitive ;

La BOA n'étant pas encore propriétaire légitime, le juge de référé doit déclarer irrecevable la présente action pour défaut de qualité de la demanderesse ;

Très subsidiairement, la société AZAWAD sollicite un sursis à statuer en raison de l'effet suspensif de l'appel interjeté contre la décision n° 592/21 ;

Plus subsidiairement, elle invoque la violation de l'article 133 de l'AUDCG en ce qu'en l'espèce, au lieu de mettre en demeure AZAWAD dans les formes et conditions prévus par la loi, BOA NIGER s'est juste contenté de l'assigner par devant la juridiction de céans ;

En réplique, la BOA soutien qu'il n'existe aucune contestation sérieuse en l'espèce en ce que les parties se sont accordées sur l'existence d'un contrat de bail d'une durée de dix ans à compter du 1^{er} 2016, le versement d'un loyer de dix ans entre les mains des ayants droit HIMADOU HAMANI ainsi que l'intervention du jugement d'adjudication entre la BOA et les ayants droit HIMADOU HAMANI ;

La BOA poursuit que l'urgence de la saisine de la juridiction de céans se justifie par le fait que la société AZAWAD a bénéficié de son immeuble sans aucune contrepartie à son égard et ce, malgré les différentes approches amiables entreprises par la BOA ;

Pour la BOA, c'est à la société AZAWAD d'apporter la preuve qu'elle s'est libérée de son obligation contractuelle de paiement de loyers ;

La BOA estime qu'elle a qualité pour agir en tant que nouveau propriétaire de l'immeuble consacrée par le jugement d'adjudication n° 592/21 ainsi que le titre foncier n° 28 448 muté à son nom ;

S'agissant de la demande de sursis à statuer, la BOA fait observer qu'aucun appel n'a été interjeté contre le jugement d'adjudication comme le prétend la société AZAWAD ;

Enfin, pour la BOA, la formalité de la mise en demeure a été satisfaite par acte en date du 19 juin 2023 ;

C'est pourquoi, elle sollicite en considération de tout ce qui précède de débouter purement et simplement la société AZAWAD de toutes ses demandes, fins et conclusions comme étant mal fondées ;

Motifs de la décision

En la forme

Toutes les parties ont comparu à l'audience ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Sur la compétence du juge de référé

La société AZAWAD soulève l'incompétence du juge de référé au profit du juge de fond au motif qu'il n'y a aucune urgence en l'espèce, qu'il y a contestation sérieuse dès lors que les parties sont en désaccord sur le paiement des loyers de même que l'expulsion sollicitée se heurte à un contrat en cours qui doit être au préalable résilié ;

La BOA s'oppose à cette demande, expliquant qu'il n'existe aucune contestation sérieuse en l'espèce puisque la société AZAWAD confirme dans l'exposé de ses faits, les mêmes faits que la BOA, d'autre part, l'urgence se justifie en ce que la jouissance paisible de son propre bien est troublée par l'occupation illégale de son terrain par la société AZAWAD ;

Il y a lieu de relever cependant qu'il est de droit que la différence fondamentale entre le juge de référé et le juge du fond réside de ce que la compétence du premier est liée à l'urgence et à l'évidence, interdiction lui étant faite de préjudicier au principal ;

Ainsi, la question relative à l'expulsion d'un locataire amène au préalable à se prononcer sur la résiliation du contrat après examen des modalités d'exécution des obligations respectives des parties ;

Cet exercice va au-delà de l'évidence et touche au principal de ce qui lie les parties, relevant ainsi de la compétence du juge de fond ;

Dès lors, le juge de référé ne peut en connaître, sauf s'il existe dans le contrat de bail une clause résolutoire de plein droit ;

Il est acquis en jurisprudence qu'il y a contestation sérieuse et, par conséquent absence de pouvoir du juge de référé dès lors que celui-ci est contraint de trancher une question de fond pour justifier la mesure sollicitée ;

Ainsi, le juge de référé ne peut ordonner l'expulsion d'une personne alors que l'absence de tout droit ou titre d'occupation est sérieusement contestable ;

En l'espèce, la société AZAWAD n'est pas un occupant sans droit ni titre dès lors que les parties s'accordent qu'elle est liée par un contrat de bail à usage professionnel d'une durée de dix ans signés avec les ayants droit HIMADOU HAMANI depuis le 1^{er} janvier 2016 ;

Il se trouve dès lors que l'expulsion sollicitée se heurte à un contrat en cours qui doit être préalablement résilié avant toute mesure d'expulsion ;

Or, la résiliation d'un contrat de bail à usage professionnel ainsi que l'expulsion sont de la compétence du juge du fond et non celle du juge de référé qui ne peut en connaître que lorsqu'il existe dans le contrat de bail une clause résolutoire de plein droit

Comme il a été rappelé plus haut, l'action en expulsion, corollaire de la résiliation du bail, comme c'est le cas en l'espèce, relève de la compétence du juge du fond ;

La jurisprudence est constante sur ce point :

(CS Côte d'Ivoire, ch. jud. form. civ. & com., Arr. n° 263, 1^{er} avr. 2010, Aff. La Société Africaine d'Echanges Commerciaux en abrégé AFRECO C/ La Société AFRICA DISTRIBUTION dite AFRIDIS.) ;

([CCJA, 2^{ème} ch., Arr. n°025/2013, 18 avr. 2013, Aff. Société civile Immobilière DE GANDILLAC, dite SCI DE GANDILLAC C/ Clinique Gynécologique Obstétricale dite GOCI](#));

([TGI OUAGADOUGOU \(BURKINA FASO\), Jug. n° 289/06, 28 juin 2006, Aff. TAPSOBA Jean Baptiste C/ OUEDRAOGO Alassane](#) ♦ [CCJA, 2^{ème} ch., Arr. n°086/2015, 08 jull. 2015, Aff. LES Ayants-Droit DE FEU COFFIE Benjamin Barthelemy C/ Madame KOFFI N'DRI Beatrice Epse MIAN KOFFI](#) ♦ [TPI Ngaoundéré \(CAMEROUN\), Ord. n°11/ORD, 27 avr. 2012, Aff. AHMADOU GOUROUDJA C/ ISMAILA BABA](#)).

En droit, les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public que le juge de référé doit soulever, même d'office ;

De tout ce qui précède, il y a lieu de se déclarer incompétent au profit du juge de fond et renvoyer la demanderesse à mieux se pourvoir ainsi qu'elle avisera ;

PAR CES MOTIFS

Le juge de référé

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

- Se déclare incompétent
- Condamne la requérante aux dépens
- Avise les parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter du prononcé 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

LE GREFFIER

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, le 15 MARS 2024

Le GREFFIER EN CHEF