

JUGEMENT N° 073

du 04/04/2023

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 04 AVRIL 2023

AFFAIRE :

**ELHADJI SANI GARBA
(ABDOU LEKO ABOUBACAR)**

C/

**La Bank Of Africa-Niger (BOA-
NIGER) SA
(SCPA MANDELA)**

Le Tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique ordinaire du quatre avril deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **ALI Gali**, Président, en présence des Messieurs **SEYBOU SOUMAILA et LIMAN BAWADA HARISSOU**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Madame MOUSTAPHA AISSA MAMAN MORI**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

Elhadji Sani Garba, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, promoteur de la Société de Rahussa Bakoye, immatriculée au RCCM : NE-NIM-01-2021 B1507, NIF : 76817/R, Tel : 20732707, Cel : 96.39.31.08/90.24.86.77, dont le siège social est à Niamey (République du Niger), ayant pour conseil Maître Abdou Léko ABOUBACAR, Avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

**Demandeur,
D'une part**

ET

La Bank Of Africa-Niger (BOA-NIGER) SA : Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 13.000.000.000 F CFA, immatriculée au RCCM sous le numéro NI-NIM-2003-B-639, ayant son siège est à Niamey, immeuble BOA-Niger, Rue du Gawèye, BP : 10973, agissant par l'organe de son Directeur Général, assistée de la SCPA Mandela, Avocats associés, 468, Avenue des Zarmakoy, B.P : 12.040, Tel :20.75.50.91/20.75.55.83, au siège de laquelle domicile est élu pour les présentes ;

**Défenderesse,
D'autre part**

SUR CE, LE TRIBUNAL

I. FAITS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte de Maître Souleymane Ibrahim Ghoumar, huissier de justice près du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey du 26 décembre 2022, Elh. Sani Garba assignait la Bank Of Africa-Niger (BOA-NIGER) SA devant le Tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

EN LA FORME :

- Recevoir son action comme étant régulière ;

AU FOND :

- La déclare fondée ;
- Constater que le requérant et la BOA-NIGER sont liés par un contrat à usage commercial ;
- Constater que le requérant n'a pas violé ses obligations contractuelles et qu'il paye régulièrement ses loyers ;
 - Constater en conséquence que la mise en demeure servie au requérant par la BOA-NIGER ne respecte pas les prescriptions légales édictées par la loi ;
 - Dire que l'exploit de mise en demeure est nul et de nul effet ;
 - Constater en outre que la BOA-NIGER a fait une promesse de vente au requérant portant sur l'immeuble objet du présent bail commercial ;
 - Accorder un délai de grâce au requérant pour payer le montant convenu entre les parties ;
 - A défaut, constater que le retrait unilatéral de la promesse de vente par la BOA-NIGER est abusif ;
 - Condamner en conséquence la BOA-NIGER à verser la somme de 150.000.000 F CFA au requérant à titre de réparation ;
 - Ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
 - Condamner la BOA-NIGER aux dépens.

A l'appui de sa requête, Elhadji Sani Garba expose qu'il a conclu un bail à usage commercial portant sur l'immeuble de la BOA-NIGER situé au Grand Marché pour y exercer ses activités commerciales sous la dénomination de sa Société Rahussa Bakoye et qu'il a toujours respecté ses obligations contractuelles en payant ses loyers à terme convenu et entretenait les locaux en « bon père de famille », d'où la BOA-NIGER a fini par lui proposer la vente de cet immeuble enregistré au registre foncier sous le n° 15.122.

Fort de cette vente dont ils se sont entendus sur le prix dont la Société Rahussa Bakoye a commencé à en payer à l'aide des versements sur son compte sis à la BOA-NIGER, elle a débuté des travaux d'embellissement de cet immeuble.

Mais, contre toute attente, cette dernière lui servit par voie d'huissier une sommation de quitter faisant office de mise en demeure sous huitaine en violation de toutes les dispositions régissant le bail professionnel et la promesse de vente qui lui a été faite. Elle ajoute qu'elle a toujours satisfait toutes ses obligations contractuelles contrairement à la BOA-NIGER n'a pas satisfait aux prescriptions de l'article 133 de l'AUDCG qui conditionne la résiliation d'un bail à usage professionnel à une mise en demeure qui doit indiquer la clause et la condition qui ont été violées mais aussi informer le preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception la juridiction statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et d'expulsion. Elle conclut ainsi, à la nullité de la sommation du 20 décembre 2022 pour non-respect du délai d'un mois prescrit par l'article 133 susvisé.

En citant l'article 1589 du code civil aux termes duquel : « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix », le requérant soutient qu'ils sont non seulement entendus sur la chose qu'est l'immeuble loué mais aussi sur le prix et les modalités de paiement du prix de la vente, mais la Société Rahussa Bakoye n'en avait pu honoré les provisions restant à verser à cause de la pandémie de COVID-19. C'est pourquoi, en excipant des dispositions de l'article 39 de l'AUPSRVE, elle demande un délai de grâce et à défaut de constater que la résolution unilatérale de la promesse de vente est abusive et de condamner, sur la base de l'article 1142 du code civil, la BOA-NIGER à lui verser la somme de 150.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour le tort qu'elle lui a causé.

Enrôlé à l'audience de conciliation du 04 janvier 2023, le Tribunal, constatant l'échec de la conciliation et que le dossier n'était pas en état, l'avait renvoyé devant le Juge de la mise en état qui, clôture le 06 mars 2023 l'instruction du dossier par son renvoi à l'audience contentieuse du 15 mars 2023 où il fut retenu et mis en délibéré au 29 mars 2023, date à laquelle le délibéré a été vidé ;

Dans le cadre de la mise en état les parties ont été invitées au cours de la conférence préparatoire du 09 janvier 2023, à se communiquer leurs conclusions et pièces et à les produire au dossier de la procédure.

A cet effet, par conclusions d'instance du 30 janvier 2023, Maître Nafissatou ALFIDJA de la SCPA MANDELA, alors conseil constitué pour la défense des intérêts de la BOA-NIGER demande qu'il plaise au Tribunal de :

A TITRE PRINCIPAL

- D'annuler purement et simplement l'assignation du 26 décembre 2022 pour violation de la loi ;
- De rejeter purement et simplement l'action d'Elh. Sani Garba pour violation de la loi ;

A TITRE SUBSIDIAIRE

1. De constater que la mise en demeure de la BOA-NIGER du 24 octobre 2022 est devenu sans objet ;
2. De constater :
 - Qu'Elh. Sani Garba a fait une offre d'achat de l'immeuble objet du titre foncier n°15.122 de la République du Niger ;
 - Qu'il n'y a pas eu accord sur le prix avec la BOA-NIGER ;
 - Par conséquent juger qu'il n'y a eu aucune promesse de vente encore moins un retrait abusif de la BOA-NIGER ;
3. De rejeter purement et simplement la demande de délai de grâce d'Elh. Sani Garba comme mal fondée ;
4. Condamner Elh. Sani Garba aux dépens ;

La BOA-NIGER soutient qu'Elhadji Sani Garba titulaire du compte n°01551520006 ouvert dans ses livres sur lequel il a des engagements à hauteur de 26.771.126 F CFA au 09 juin 2022. Le 13 janvier 2022, il l'avait approché par courrier pour demander la location de son immeuble sis à Niamey lotissement Niamey Haut portant sur le titre foncier n° 15.122 de la République du Niger d'une aire de 278 m² composé de quatre magasins avec option d'achat à l'expiration du bail d'un an. Le 19 janvier 2022, la BOA-NIGER lui proposa ainsi un loyer mensuel de 700.000 F CFA auquel il proposait un

loyer mensuel de 480.000 F CFA en la rassurant du versement d'une avance de trois (03) mois et le paiement du prix d'achat avant même l'échéance du bail, raison pour laquelle le 24 janvier elle finit par accepter le loyer mensuel de 500.000 F CFA pour une durée d'un an moyennant le versement des trois mois d'avance et la prise en charge par le locataire des frais de réparation de l'immeuble.

Relativement à l'achat de l'immeuble objet du bail, le 24 janvier 2022, Elh. Sani Garba lui demandait le prix auquel elle peut son immeuble avant de solliciter la situation de ses engagements par correspondance du 03 juin 2022. Le 09 juin 2022, la Banque fixa le prix de la cession à 200.000.000 F CFA en précisant qu'il disposait d'un délai d'une semaine pour faire parvenir son offre d'achat et le 16 juin 2022, il a fait une contre-proposition à hauteur de 175.000.000 F CFA avant de l'informer le 24 juin 2022 du virement de la somme de 80.000.000 F CFA sur son compte et qu'il attend incessamment un autre virement pour payer le tout. Mais, quelques jours plus tard, il retira 70.000.000 F CFA sur ce compte. Après plus de trois (03) mois d'attente infructueuse, elle lui notifia le 27 septembre 2022 qu'elle ne poursuit plus le processus de vente de l'immeuble. Par courrier du 12 octobre 2022, il sollicita un délai de dix (10) mois pour payer l'intégralité du prix mais elle lui fait savoir le 24 octobre 2022 le rejet de cette de délai supplémentaire, d'où son assignation soudaine par Elh. Sani Garba devant le Tribunal de céans.

En invoquant les dispositions de l'article 135 du code de procédure civile, la BOA-NIGER **soulève au principal et in limine litis** la nullité de l'assignation tirée du défaut de pouvoir d'Elh. Sani Garba à Agir au nom de la Société Rahussa Bakoye au motif que la forme sociale de la société n'a pas été précisée et qu'il n'y a aucune preuve sur la qualité de ce dernier à agir au nom de cette société, d'où l'irrecevabilité de l'action d'Elh. Sani Garba conformément à l'article 13 du code susvisé et du défaut de pouvoir du destinataire de l'assignation, en ce sens qu'elle a été faite entre les mains du département juridique alors qu'en vertu des articles 84, 93 du code de procédure civile et 487 de l'AUDSC/GIE la BOA-NIGER étant une société anonyme, elle est représentée par son Directeur Général dans ses rapports avec les tiers. La BOA-NIGER cite à cet effet, l'arrêt CCJA n° 022/2003 du 06 novembre 2003, Affaire BIAO Côte d'Ivoire c/ Nouvelle scierie d'Agnibilikoro, REC CCJA N° 2 2003, p 13.

Si la signification du 26 décembre 2022 respectait les dispositions de l'article 84 précité, elle aurait dû être délivrée au représentant légal de la BOA qu'est son Directeur Général, M. Toni Sébastien ou à un fondé de pouvoir de ce dernier ou à une personne recevant habituellement le courrier, or aucune mention de l'acte d'assignation ne permet d'établir cela car le département juridique n'a aucune qualité pour recevoir des actes d'huissier au nom de la banque et ce, en faisant référence au jugement du 14 février 2022 rendu par le Tribunal de Grande instance de Konni dans l'affaire ECOBANK NIGER c/ Haladou Souleymane ayant annulé pour inobservation d'une règle de fond une assignation servie au Chef d'Agence de Konni qui n'a reçu aucun mandat spécial pour représenter légalement le Directeur Général.

A tire subsidiaire, la BOA NIGER soutient qu'Elh. Sani Garba demande au Tribunal de céans de déclarer nul et de nul effet son exploit de mise en demeure alors que cet exploit de mise en demeure est devenu sans objet car les parties se sont accordées sur la durée du bail qui est d'un an allant du 22 janvier 2022 au 23 janvier 2023 et c'est pourquoi le 24 janvier 2023 la BOA NIGER lui a notifié le terme du contrat.

S'agissant de l'offre d'achat de l'immeuble objet du titre foncier n°15.122 de la République du Niger consistant en la parcelle bâtie A2 de l'ilot 699, lotissement Niamey Haut composé de quatre (04) magasins, il n'y a aucun accord sur le prix de vente entre les parties car après avoir fait une contre-proposition de la somme de 175.000.000 F CFA aux 200.000.0000 F CFA qu'elle a proposés, elle n'a fait aucun retour alors que selon l'article 1591 du code civil : »le prix de vente doit être déterminé et désigné par les parties », or cette condition n'est pas remplie. En plus, il n'y a jamais eu rupture unilatérale de sa part dans la mesure où si c'est pour montrer sa volonté de payer l'immeuble concerné pourquoi, pourquoi il a versé les 80.000.000 FCFA sur son propre compte au lieu de le verser directement

entre les mains du service compétent de la BOA, pourquoi il a retiré les 70.000.000 F CFA au point où le 31 décembre 2022, son compte n'était créditeur que de 312.858 F CFA et la crise de la COVID 19 à laquelle il a fait allusion pour justifier ses difficultés n'est que pour combler sa mauvaise foi attestant qu'il n'a ni les moyens ni la volonté réelle pour acheter cet immeuble, d'où il faut le débouter de ses demandes fins et conclusions comme mal fondées.

Quant à la demande tendant à solliciter un délai de grâce d'une année pour honorer ses engagements à son égard, la requérante demande le rejet pure et simple de cette demande car les dispositions des articles 39 de l'AUPSRVE et 124 du code civil ne s'appliquent pas en l'espèce car Elh. Sani Garba ne remplit pas les conditions limitativement énumérées ouvrant droit à la demande d'un tel délai. En effet, relativement à l'acquisition de l'immeuble d'espèce, conformément à l'article 1235 du code civil il n'y a aucune dette entre la BOA et ce dernier dont l'absence de sa bonne foi réside dans le fait que c'était lui-même qui a indiqué depuis le 19 janvier 2022 que la transaction concernant la vente de cet immeuble interviendrait avant la fin de son contrat de bail et comme l'exige l'article 24 du code de procédure civile, il ne rapporte aucune preuve que la société traversait des difficultés.

La BOA NIGER se fonde ainsi sur certaines décisions jurisprudentielles pour fortifier ses prétentions, notamment l'arrêt CCJA, n° 25 du 15 juillet 2004, Dame Mondajou Jacqueline c/ SCB-CL, Le Juris-Ohada, n°4/2004, Octobre-Décembre 2004, p. 2, note BROUK K. Mathurin (Recueil de jurisprudence, n° 4, juillet- décembre 2004, p.16) aux termes duquel : « la demande d'un délai de grâce, sans justification et sans aucune offre, doit être rejetée ».

A l'audience contentieuse du 15 mars 2023, Me Abdou Léko ABOUBACAR, défendant les intérêts d'Elh. Sani Garba invoque les dispositions de l'article 1134 du code civil pour soutenir que la vente de l'immeuble que ce dernier louait est conclue car à la proposition du prix de 200.000.000 F CFA fixé par la BOA NIGER, il a proposé 175.000.000 F CFA et cette dernière n'a pas répondu. Il ajoute que le préavis de déguerpissement sous huitaine au lieu d'un mois ne respecte pas les termes de la loi et que c'est le service juridique qui reçoit les assignations. Il conclut en demandant l'entier bénéfice de ses écrits et la saine application de la loi et qu'il a effectué des travaux avant de rentrer dans l'immeuble.

De son côté, la BOA NIGER, par l'entremise de son conseil Me Souleymane Seydou rétorque que l'article 133 de l'AUDCG qui parle de résiliation du bail n'est pas applicable en l'espèce car le contrat de bail d'un an conclu entre les parties a pris fin au terme de cette durée et qu'Elh. Sani Gaba n'a proposé que le prix de 175.000.000 F CFA pour acquérir l'immeuble qu'il louait et n'a rien versé à cet effet avant de préciser que s'il est prêt il n'a qu'à leur verser les 200.000.000 F CFA pour acheter l'immeuble dont il s'agit.

Après les débats, l'affaire fut mise en délibéré au 04 avril 2023 où, le délibéré a été vidé ;

II. MOTIFS DE LA DECISION

1. EN LA FORME

a) Sur le caractère de la décision

Attendu qu'Elhadji Sani Gara et la BOA NIGER ont tous été représentés à l'audience par l'organe de leur conseil respectif Me Abdou Léko ABOUBACAR et Me Souleymane Seydou de la SCPA MANDELA ; Qu'il sera statué contradictoirement;

b) Sur la nullité pure et simple de l'assignation du 26 décembre

Attendu que la BOA NIGER soulève in limine litis la nullité de l'assignation du 26 décembre 2022 servie par Elhadji Sani Garba d'une part pour son défaut de qualité et d'autre part pour défaut de pouvoir du destinataire de la signification à personne morale ;

Attendu que s'agissant d'exception de nullité tirée du défaut de qualité du requérant, la BOA NIGER demande à la Juridiction de céans de déclarer irrecevable l'action d'Elhadji Sani Garba au motif qu'il l'avait assigné en tant que promoteur de la société « Rahussa Bakoye » alors que la forme sociale de cette société n'a pas été précisée et qu'il n'a produit aucune preuve à pouvoir agir au nom de ladite société ;

Que pour étayer ses prétentions, la BOA NIGER se prévaut des dispositions de l'article 13 du code de procédure civile ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de ce texte : « est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir » ;

Mais attendu qu'en l'espèce, le Tribunal est saisi d'une action relative au litige né d'un bail à usage professionnel portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°15.122 de la République du Niger consistant en la parcelle bâtie A2 de l'ilot 699, lotissement Niamey Haut d'une superficie de 278 m², composé de quatre (04) magasins qui a été mis en location par la BOA NIGER à Elhadji Sani Garba pour une durée d'un an avec possibilité d'acheter après l'expiration de ce délai cet immeuble, moyennant un loyer mensuel de cinq cent mille (500.000) de francs CFA et non d'une question qui a trait à la qualité de la personne qui dispose du pouvoir pour agir au nom de la société « Rahussa Bakoye » ; Qu'il résulte ainsi des correspondances datant des 13, 19 et 24 janvier 2022 produites aux pièces de la procédure que la BOA NIGER, représentée par son Directeur Général Sébastien TONI a mis en location l'immeuble au profit de la société « Rahussa Bakoye » représentée par son Directeur Général Sani Garba ;

Qu'il en résulte que cette question qui n'a pas été posée avant la conclusion dudit bail n'a actuellement aucun intérêt dans la mesure où, il est un principe de droit unanimement admis que « nul ne peut se plaindre de sa propre turpitude » et que c'est dans ces conditions que la BOA NIGER a accepté de conclure le contrat de bail avec intention d'achat litigieux avec Elh. Sani Garba ;

Attendu en conséquence, qu'il convient de rejeter cette branche d'exception comme étant mal fondée ;

Attendu en ce qui concerne l'exception de nullité tirée du défaut de pouvoir du destinataire de la signification à personne morale, la BOA NIGER excipe des dispositions des articles 79 à 92, 135 du code de procédure civile et 487 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général ainsi que certaines décisions jurisprudentielles pour demander la nullité de l'assignation du 26 décembre 2022 du requérant au motif qu'elle a été signifiée au département juridique qui n'a aucune qualité pour recevoir des actes d'huissier au nom de la banque dans la mesure où elle aurait dû être délivrée au représentant légal de la BOA qu'est son Directeur Général, M. Toni Sébastien ou à un fondé de pouvoir de ce dernier ou à une personne recevant habituellement le courrier, or aucune mention de l'acte d'assignation ne permet d'établir cela ;

Attendu qu'outre qu'en vertu des dispositions de l'article 13 du code de Procédure civile d'après lesquelles « est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir », nulle part il n'a été mentionné dans l'assignation querellée qu'elle a été remise la BOA NIGER est représentée par son Directeur Général alors même que l'Acte Uniforme sur les Sociétés commerciales et Groupement d'Intérêt Economique (AUSC/GIE) de l'OHADA dispose en son article 487 alinéa 1 que

« le Directeur Général assure la direction générale de la Société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers » ;

Attendu qu'il a été jugé par la CCJA que : « le Directeur de risque et du crédit de la société n'est pas le représentant légal de la société. Il ne peut valablement agir en cette qualité qu'après avoir reçu un pouvoir spécial donné à cet effet par le représentant légal » (CCJA, Arrêt n° ° 022/2003 du 06 novembre 2003, Affaire BIAO Côte d'Ivoire c/ Nouvelle scierie d'Agnibilikoro, REC CCJA N° 2 2003, p 13 ;

Attendu qu'il résulte de l'assignation litigieuse du 26 décembre 2022 que : « assignation a été donnée à la Bank Of Africa Niger (BOA NIGER S.A), Société Anonyme de banque au capital de 13.000.000.000 F CFA, ayant son siège est à Niamey, (République du Niger), Rue Gawèye, immatriculée au RCCM sous le numéro NI-NIM-2003-B-639, ayant son siège social à Niamey, en ses bureaux où étant et parlant à Tidjani Nassirou » suivie de sa signature et cachet du Département Juridique ; Qu'il n'y est nullement dit que ce dernier a reçu cette assignation à charge pour lui de la transmettre « à qui de droit » voire au Directeur Général ;

Attendu qu'à la lumière des dispositions et jurisprudences ci-dessus visées, il convient de conclure qu'en donnant assignation au département juridique de la BOA NIGER sans y mentionner que cette banque est représentée par son Directeur Général et que le Département juridique ait reçu cette assignation à charge pour lui de la transmettre au Directeur Général de la BOA NIGER, l'acte d'assignation d'Elhadji Sani Garba du 26 décembre 2022 mérite d'être annulé ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties en matière commerciale et en premier ressort :

En la forme

- Reçoit les exceptions tirées de la nullité de l'assignation du 26 décembre 2022 soulevées par la BOA NIGER S.A comme étant fondées ;
- Déclare nulle l'assignation du 26 décembre 2022 d'Elhadji Sani Garba ;
- Condamne Elhadji Sani Garba aux dépens ;

Avisé les parties disposent d'un délai de deux (02) mois à compter de la signification de la présente décision pour se pourvoir en cassation par dépôt de requête auprès du Greffier en Chef de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), s'agissant de l'application du droit communautaire.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 17 AVRIL 2023

LE GREFFIER EN CHEF

