

JUGEMENT N°001 du
4 janvier 2023

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

**ACTION EN VALIDITE D'UNE
CESSION IMMOBILIERE :**

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du quatre janvier deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence des Messieurs **OUSMANE DIALLO** et **SAHABI YAGI**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **ABDOULAYE BALIRA ISSOUFOU**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE :

SOUMANA HAMA OUDOU

ENTRE :

(Me MAMAN SANI IBRAH)

C/

MONSIEUR SOUMANA HAMA OUDOU, né vers 1972 à Tourbey/Ouallam, de nationalité nigérienne, commerçant domicilié à Niamey, assisté de maître IBRAH MAHAMANE SANI, Avocat à la Cour, B.P. 13.312 Niamey, Cel : 00227 96563890, Email : msibrah@yahoo.fr;

Demandeur,
D'une part,

ADAMOU GUIRMAYE

ET

DECISION :

Reçoit en la forme l'action de Monsieur Soumana Hama Oudou comme étant régulière ;

Au fond, déclare les cessions immobilières intervenues entre les parties nulles pour indétermination du prix ;

Le déboute par conséquent de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Déboute aussi le défendeur en sa demande reconventionnelle ;

Condamne le demandeur aux dépens.

MONSIEUR ADAMOU GUIRMAYE, né vers 1935 à Niamey, de nationalité nigérienne, commerçant domicilié à Niamey ;

Défendeur,
D'autre part.

FAITS ET PROCEDURE :

Par acte d'huissier en date du 13 juin 2022, Monsieur Soumana Hama Oudou a fait assigner Monsieur Adamou Guirmaye devant ce tribunal pour - après avoir reçu son action régulière en la forme - au fond, de :

- Dire et juger bonnes et valables les cessions immobilières en date du 27 aout 2015 portant sur les parcelles F et G ilot 19061 objet des actes de cession respectifs n° 214.552 et n° 214.553 du lotissement Guirmey et P, Q, R et S de l'ilot n°214530, 214531 et 214532 du lotissement Guirmey ;
- Dire et juger que les parcelles précitées sont sa propriété ;
- En conséquence, déclarer nuls et de nuls effets les duplicatas des actes de cession précités établis par Adamou Guirmaye ;
- Ordonner la cessation des troubles de jouissance tant de sa personne que de celles des personnes répondant de son chef ;
- Condamner le susnommé à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 22 juin. Le tribunal, à cette date, a constaté l'échec de la tentative de conciliation et renvoyé l'affaire à la mise en état.

Par ordonnance du 16 aout, cette mise en état a été clôturée par renvoi de la cause et des parties à l'audience contentieuse du 7 septembre.

Après 2 renvois pour les parties, la cause a été retenue et mise en délibération au 9 novembre, puis rabattue pour production du procès-verbal de police judiciaire à la diligence du défendeur ; elle sera ensuite renvoyée successivement au 30 novembre, 14 décembre, puis fermement au 21.

A cette dernière date, celle-ci a été à nouveau retenue et mise en délibération au 4 janvier 2023.

PRETENTION ET MOYENS DES PARTIES :

M. Soumana expose à l'appui de ses demandes que les parcelles précitées lui ont été vendues par le défendeur, opérations matérialisées devant notaire ; et, en contrepartie du paiement du prix convenu, ce dernier lui a remis les actes de cession authentiques. Ainsi, fort de son droit de propriété sur ces parcelles, il a lui-même cédé certaines à des tiers.

Il indique avoir été surpris lorsqu'il a été interpellé par l'un d'eux de la tentative d'éviction dont il a été l'objet de la part d'une autre personne sur la parcelle Q de l'ilot 10059, objet de l'acte de cession n°214530 lotissement Guirmey ; et pour justifier de son droit de propriété, cette personne a excipé une vente qui lui a été consentie par le défendeur, sur la base d'un duplicata de l'acte de cession sus indiqué.

Il renchérit avoir découvert, suites aux investigations entreprises au niveau des autorités compétentes, qu'en réalité le défendeur s'est fait établir frauduleusement des duplicatas d'actes de cession des parcelles qu'il lui a régulièrement vendues depuis le 27 aout 2015, en sachant pertinemment qu'il

n'en était plus le propriétaire et que les originaux desdits actes sont en sa possession.

En réponse, M. Adamou Guirmay rappelle, relativement aux faits, qu'après avoir effectué son lotissement, il avait eu l'intention de faire cadeau de quelques parcelles à des personnes pour leurs bons offices ; parmi celles-ci figuraient Monsieur Hassan Seydou et le colonel Maazou.

Il explique que le demandeur est alors intervenu en proposant de donner à ces bénéficiaires les montants équivalents au prix pour que de son côté il garde les parcelles ; 48 heures après cette entente, celui-ci lui a fait croire qu'il a payé ces derniers, ce qui l'a motivé pour sa part à ordonner au notaire de procéder à la vente desdites parcelles.

Il ajoute que c'est quelques mois après, qu'il a appris à travers M. Hassan Seydou que le demandeur ne les a pas désintéressés comme convenu. C'est pourquoi, Il a saisi courant année 2018 la direction de la police judiciaire d'une plainte contre celui-ci. Au niveau de ce service, ce dernier lui a remis 14 actes de cession en s'engageant de ramener les autres après l'avoir supplié de ne pas en faire cas aux policiers.

Il renchérit que c'est en apprenant par la suite du demandeur la perte des actes restants, qu'il a entrepris les démarches qui lui ont permis d'obtenir des duplicatas pour revendre aussitôt ses parcelles ; et, c'est à l'occasion de ces opérations qu'il a su que le demandeur, contrairement à ses affirmations, avait lui-même revendu les parcelles en cause.

Il fait valoir de ce qui précède que les cessions immobilières faites entre eux devant notaire le 27 aout 2015 sont nulles sur le fondement des articles 109 et 111 du Code civil, en raison des manœuvres dolosives employées par le demandeur pour l'amener à donner son consentement.

Il ajoute que le demandeur ne peut en outre se déclarer propriétaire des parcelles en cause dès lors qu'il ne peut justifier en avoir payé le prix de vente ; or une vente faite sans paiement d'un prix déterminé est nulle en application de l'article 1591 du Code civil.

Il précise par ailleurs que si le tribunal rejette ce moyen de nullité, de condamner alors le demandeur à lui payer la somme de 90.000.000 F CFA à titre de prix de vente desdites parcelles.

Il relève également que contrairement aux dires du demandeur, il a suivi la procédure normale pour obtenir les duplicatas dont l'annulation est sollicitée ; et s'il a dû recourir à cette démarche, c'est par la faute de ce dernier qui lui avait fait croire que les actes de cession étaient perdus.

Il demande par conséquent de juger bons et valables les duplicatas qu'il a ainsi établis.

Enfin, il formule une demande reconventionnelle sur le fondement de l'article 15 du Code de procédure civile au motif que l'action initiée contre lui est abusive et vexatoire, justifiant la condamnation du demandeur à lui verser la somme de 150.000.000 F CFA de dommages et intérêts.

En réplique, M. Soumana Hama Oudou fait valoir que le défendeur ne contestant pas avoir signé les cessions immobilières querellées, ses moyens de défense méconnaissent la portée juridique des actes notariés.

Il explique que des dispositions de l'article 36 de la loi 98-06 du 28 avril 1998, reprises par l'article 42 de la loi n°2018-35 du 24 mai 2018, portant statut des notaires, il ressort que non seulement les actes notariés font foi en justice de la convention qu'ils renferment, entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayant cause, mais aussi qu'ils ont un caractère exécutoire sur tout le territoire de la République du Niger tant qu'une décision judiciaire en faux principal n'en suspend pas les effets.

Il précise qu'en l'espèce le défendeur a régulièrement signé les cessions querellées après avoir reconnu l'encaissement du prix de cession, ainsi qu'il ressort de la clause contractuelle relative au prix de cession ; et à ce jour, aucune décision judiciaire n'a prononcé la suspension de leurs effets en raison d'un faux principal ; ce qui prouve que celles-ci sont valides et exécutoires.

MOTIFS DE LA DECISION :

EN LA FORME :

Les deux parties ont conclu au dossier ; il convient de statuer par jugement contradictoire.

Par ailleurs, l'action de Soumana Hama Oudou a été faite conformément aux prescriptions légales ; il échet de la déclarer recevable.

AU FOND :

Sur les cessions immobilières passées entre les parties :

Il ressort des pièces du dossier que par actes établis le 27 août 2015 devant Maître Souleymane Garba, notaire à la résidence à Niamey, Monsieur Adamou Guirmaye a cédé à Monsieur Soumana Hama Oudou les parcelles suivantes du lotissement GUIRMEY: n°G ilot 19061 objet de l'acte de cession n°214.553, n° F ilot 19061 objet de l'acte de cession n°214552, n°P, ilot 19059 objet de l'acte de cession n°214.529, n°R, ilot 19059 objet de l'acte de cession n°214.531, n°R ilot 19059 objet de l'acte de cession n°214.531, n°S ilot 19059 objet de l'acte de cession n°214.532 ;

Il est précisé, par ailleurs, dans lesdits actes, relativement au prix de la cession, qu' : « *en outre, la présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix convenu d'un montant que le cessionnaire a payé directement, et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, au cédant qui le reconnaît et lui consent bonne et valable quittance* » ;

Soumana Hama Oudou sollicite du tribunal de déclarer ces cessions bonnes et valables alors qu'Adamou Guirmaye, de son côté, prétend qu'elles sont nulles motifs pris, d'une part, de ce que son cocontractant a déployé des manœuvres dolosives pour l'amener à donner son consentement et, d'autre part, de ce qu'il n'y a pas eu de prix de vente ;

Il convient de relever, sur le premier moyen, que si le dol est un vice de consentement susceptible de faire annuler une convention conformément aux dispositions de l'article 1116 du Code civil, il appartient cependant à la partie qui l'invoque d'en rapporter la preuve ;

Or, en l'espèce, le défendeur se contente d'affirmer que son consentement était vicié au moment de la signature de la cession devant le notaire sans en établir la matérialité des faits qu'il avance ; le témoignage écrit fait à

l'huissier par M. Hassane Seydou, qui n'était pas présent lors de la conclusion de la vente, n'est pas probant ; dès lors, ce moyen sera rejeté ;

Sur le second moyen, il y a lieu d'indiquer d'abord, qu'aux termes de l'article 1582 du Code civil, « *la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé* » ;

Ensuite, selon l'article 1583 dudit Code, « *elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* » ;

Enfin, en vertu de l'article 1591 du même Code, « *le prix de vente doit être déterminé et désigné par les parties* » ;

Il en résulte que le prix est une condition de validité du contrat de vente ; son montant doit par conséquent être déterminé par accord des parties au moment de la formation du contrat, et indiqué le cas échéant dans l'acte ; à défaut, une partie est fondée à en demander la nullité même si cette opération est constatée par acte notarié sans nécessairement recourir à la procédure d'inscription de faux dès lors que ce n'est pas le contenu de l'acte qui est contesté mais plutôt l'absence d'un élément nécessaire à la validité du contrat en cause ;

En l'espèce, la clause rappelée ci-haut n'indique pas le prix qui a été convenu par les parties et payé au cessionnaire par le cédant ; il n'est pas également rapporté à travers les autres pièces versées au dossier la preuve du montant du prix payé par le premier au second ;

En tout état de cause, les parties contractantes ne pouvaient, sans violer l'article 6 du Code civil, par une clause insérée dans les actes querellés, déroger à l'obligation légale de déterminer et désigner le prix convenu dans un contrat de vente ;

Il s'ensuit que le second moyen invoqué par le défendeur est fondé ; il échet de déclarer par conséquent les cessions immobilières intervenues entre les parties au litige le 27 août 2015 portant sur les parcelles sus précisées nulles pour indétermination du prix ;

Au regard de ce qui précède, les demandes subséquentes formulées par le demandeur sont dès lors sans objet ; il y a lieu de le débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions.

Sur la demande reconventionnelle :

Aux termes de l'article 15 du Code de procédure civile : « *l'action malicieuse, vexatoire, dilatoire, ou qui n'est pas fondée sur des moyens sérieux, constitue une faute ouvrant droit à réparation. Il en est de même de la résistance abusive à une action bien fondée* » ;

Le défendeur sollicite la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 150.000.000 F CFA de dommages et intérêts en raison de son action qui ne serait fondée sur aucun moyen sérieux ;

Il convient de relever cependant que l'exercice d'une action est un droit qui ne saurait être sanctionné pour son insuccès au fond ; en l'espèce, il n'est pas établi une intention de nuire pouvant constituer une action vexatoire pour le

défendeur ; c'est pourquoi, celui-ci sera débouté en sa demande reconventionnelle.

Sur les dépens :

Monsieur Soumana Hama Oudou a succombé à l'instance, il sera condamné par conséquent aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort :

- Reçoit en la forme l'action de Monsieur Soumana Hama Oudou comme étant régulière ;
- Au fond, déclare les cessions immobilières intervenues entre les parties nulles pour indétermination du prix ;
- Le déboute par conséquent de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- Déboute aussi le défendeur en sa demande reconventionnelle ;
- Condamne le demandeur aux dépens.

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé devant la chambre commerciale spécialisée par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente ordonnance a été signée, après lecture, par :

Le Président

La greffière

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, le 12

janvier 2023

Le GREFFIER EN CHEF