

JUGEMENT N°111
du 07/06/2023

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

ACTION EN RESOLUTION DE
VENTE

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du sept juin deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence des Messieurs **OUMAROU GARBA** et **SEYBOU SOUMAILA**, 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 :

SITTI AYI FRANCIS

(SCPA ARTEMIS)

C/

**HERITIERS N'GUYEN THI SANG
VIRGINE APPOLLINAIRE**

(Me MAZET PATRICK)

&

ISSA BABA AHMED

(SCPA LBTI)

ENTRE :

MONSIEUR SITTI AYI FRANCIS, opérateur économique, domicilié à Niamey, assisté de la SCPA ARTEMIS & Partners, Avocats associés à la Cour, B.P. 13.776 Niamey-Niger, en l'étude de laquelle domicile est élu ;

DEMANDEUR,

ET

DECISION

Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par M. Issa Baba Ahmed ;

La déclare fondée ;

Se déclare incompétent et renvoie M. Sitti Ayi Francis à se pourvoir ainsi qu'il avisera devant le tribunal de grande instance hors classe de Niamey statuant en matière civile ;

Le condamne en outre aux dépens.

1. **HERITIERS FEUE N'GUYEN THI SANG**, (Guillaume AYINDE APPOLLINAIRE, AYINDE Germaine et AYINDE APPOLLINAIRE Bertille Monique), assistés de Maître MAZET Patrick, Avocat à la Cour, B.P. 20 Niamey, en l'étude duquel domicile est élu ;
2. **DAME VIRGINIE APPOLLINAIRE**, représentée par Monsieur Kone Emmanuel Issa, étudiant, domicilié à BANIFANDOU I, Contact : 82.92.89.07 ;
3. **MONSIEUR ISSA BABA AHMED**, opérateur économique, demeurant à Niamey, assisté de la SCPA LBTI & Partners, Société Civile Professionnelle d'Avocat, 86 avenue du Diamangou, B.P. 343 ;

DEFENDEURS.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 14 mars 2023, Monsieur Sitti Ayi Francis a fait assigner les héritiers Feue N'Guyen Thi Sang, Mme Virginie Apollinaire et Monsieur Issa Baba devant ce tribunal en résolution d'une vente portant sur un immeuble, mais aussi en paiement des dommages et intérêts et des frais irrépétibles.

A l'appui, il expose que l'immeuble bâti, d'une superficie de 917 m², parcelle D de l'ilot 1879 bis, lotissement Issa Béri, objet du titre foncier n° 10.127, qu'il exploite comme auberge appartient aux héritiers N'Guyen Thi Sang ; le 27 octobre 2020, ceux-ci lui ont manifesté leur intention de le vendre ; il s'est porté acquéreur en leur faisant une offre d'achat au prix de 250.000.000 F CFA, qu'ils ont formellement acceptée, le 3 janvier 2023.

Il dit que c'est en violation de cette entente que ces derniers, en usant de plusieurs subterfuges, ont trainé la conclusion de la vente pour finalement céder l'immeuble à Monsieur Issa Baba Ahmed, le 20 février 2023, au même prix de 250.000.000 F CFA.

Se fondant sur les articles 1583 et 1591 du Code civil, M. Sitti Ayi fait valoir que par l'acceptation de son offre, sans aucune condition de forme, la vente est parfaite, et c'est de mauvaise foi que lesdits héritiers, nonobstant son opposition, ont revendu le même immeuble.

Il relève que cette opération, faite en violation de ses droits, lui a causé un préjudice tant moral que financier, et a été obligé de prendre un avocat pour intenter la présente action ; par conséquent, les requis seront condamnés *in solidum* à lui payer 5.000.000 F CFA comme frais irrépétibles et 20.000.000 F CFA en réparation de son préjudice moral.

En réponse, les héritiers N'Guyen Thi Sang (Germaine Ayindé, Monique Bertille Ayindé et Guillaume Ayindé) concluent, en la forme, à l'irrecevabilité de l'assignation ; au fond, au mal fondé des demandes de M. Sitti Ayi ; reconventionnellement, à sa condamnation au paiement des dommages et intérêts.

Ils font valoir, relativement à l'assignation, que le conseil de famille tenu après le décès de N'Guyen Thi Sang a désigné comme mandataire de la succession, Monsieur Halidou Adam et Dame Virgine Apollinaire ; dès lors, ce sont ceux-ci qui devaient être assignés et non les héritiers N'Guyen Thi Sang, qui n'ont ainsi pas qualité.

Sur le fond, ils indiquent que contrairement à ce que soutient M. Sitti Ayi, la vente voulue entre eux n'était pas parfaite, ce dernier n'a pas respecté une des conditions notamment la date et les modalités relatives au paiement du prix ; ces éléments essentiels étaient la condition même de leur consentement à la vente.

Ils expliquent avoir rappelé à ce dernier, à travers les échanges qu'ils ont eus le 3 janvier 2023, que si à la date du 4 février le paiement

du prix n'était pas effectif et intégral, ils allaient remettre la maison en vente ; ainsi, c'est le non-respect de cet engagement, qui s'analyse en une clause de dédit, jusqu'au 17 février, qui les a déterminés à vendre leur immeuble à M. Baba Issa Ahmed, le 20 février 2023.

Ils indiquent, enfin, que l'action du demandeur les a obligés à faire recours aux services d'un avocat pour assurer leur défense ; dès lors, pour réparer le préjudice matériel qu'ils ont ainsi subi, il sera condamné à leur payer 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts.

De son côté, M. Issa Baba Ahmed soulève, à titre principal, l'incompétence du présent tribunal ; à titre subsidiaire, l'irrecevabilité de l'action du requérant ; à titre très subsidiaire, le mal fondé de toutes ses demandes ; et en toute hypothèse, sa condamnation en paiement au titre de l'article 392 du Code de procédure civile.

Rappelant les dispositions de l'article 17 la loi 2019-01 du 30 avril 2019, modifiée par la loi 2019-278 du 31 décembre 2019, il relève que l'opération d'achat d'immeuble qu'il a réalisée n'est pas constitutif d'un acte de commerce ; nonobstant la qualité commerçante des parties, la vente isolée de l'immeuble n'a aucun caractère commercial, elle est purement civile ; le tribunal de céans est dès lors incompétent pour connaître de l'action en résolution de cette vente.

Sur l'irrecevabilité de l'action du demandeur, il fait observer que celui-ci est tiers par rapport au contrat de vente qu'il a conclu avec les héritiers N'Guyen Thi Sang ; il n'a, par conséquent, pas qualité pour en demander sa résolution.

Il renchérit qu'en plus, s'agissant d'un immeuble immatriculé au livre foncier, toute action en revendication portant sur ledit immeuble est irrecevable, conformément à l'article 122 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière.

Quant au fond, il soutient qu'aucune vente n'a été consentie au demandeur par les héritiers N'Guyen Thi Sang ; il y a eu simplement une promesse de vente soumise à des conditions dont sa réitération devant notaire ; donc, en l'espèce les deux parties qui n'ont pas formalisé leur accord devant notaire, la vente n'est pas parfaite.

Il estime que, de toutes les manières, le demandeur ne pouvait invoquer la violation d'un droit de préemption dès lors qu'un tel droit, s'agissant d'un bail à usage professionnel, n'a pas été consacré par l'Acte uniforme portant droit commercial général.

Enfin, se fondant sur l'article 15 du Code de procédure civile, il considère la présente action comme abusive, et pour l'avoir obligé à exposer des frais pour se défendre, M. Sitti Ayi sera condamné à lui payer 50.000.000 F CFA de dommages et intérêts et de frais irrépétibles.

En réplique, M. Ayi Sitti, sur l'incompétence soulevée, indique que c'est en exerçant son droit de préemption pour acquérir l'immeuble que la vente contestée a été conclue, ainsi la contestation portant sur un bail à usage professionnel est de la compétence de ce tribunal.

Il indique, en outre, que l'achat et la vente d'immeuble sont une activité courante pour lui, et même concernant l'immeuble litigieux il avait l'intention d'en revendre et tirer bénéfice ; l'opération constitue donc un acte de commerce et le présent tribunal est compétent pour en connaître.

Sur le défaut de qualité allégué, il fait observer que depuis la liquidation de la succession, les mandataires désignés par le conseil de famille ont fini leur mission ; ce sont d'ailleurs les héritiers désignés dans l'assignation qui ont conclu la vente de l'immeuble avec Baba Ahmed.

Il ajoute qu'il a également qualité pour demander la résolution de la vente faite au mépris de ses droits parce que la vente de la chose d'autrui est nulle (art. 1599 Code civil).

Relativement au fond, il maintient qu'il y a eu une vente parfaite entre les héritiers N'Guyen et lui, la vente étant un contrat consensuel, quel que soit son objet, aucune autre condition ne peut lui être opposée.

Il précise que l'entente ainsi intervenue n'est pas une promesse synallagmatique de vente et aucune clause de dédit n'y a été insérée ; la lettre du 3 janvier 2023 invoquée par lesdits héritiers ne peut être assimilée à une promesse de vente.

Il estime, dès lors, que son offre a été acceptée, les vendeurs ne pouvaient se rétracter ; le prétexte de non-paiement du prix à la date du 4 février 2023 ne peut justifier la révocation sans sommation de payer ; le paiement du prix à ladite date était simplement subordonné non seulement à la remise des documents pour vérification d'usage par le notaire que par l'arrivée des vendeurs qui étaient tous à l'extérieur.

Il fait, par ailleurs, constater que la mutation du titre foncier de l'immeuble au nom de Baba Ahmed Issa est intervenue le 22 mars 2023 alors même qu'il a assigné celui-ci le 14 mars ; cette mutation étant frauduleuse, la mutation dudit titre sera ordonnée en son nom sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir.

Il indique enfin que si le tribunal juge parfaite la vente intervenue entre les héritiers N'Guyen et Issa Baba Ahmed, de constater alors les préjudices qu'il a subis et sur le fondement de l'article 1382 condamner lesdits héritiers à lui payer *in globo* la somme de 81.533.230 F CFA.

En duplique, M. Issa Baba Ahmed, qui réitère ses précédents arguments, fait observer que le litige ne porte pas sur une contestation d'un bail à usage professionnel, encore moins d'un droit de préemption ; l'objet du litige porte sur la résolution de la vente intervenue le 20 février 2023 et non celle dont se prévaut M. Sitti Ayi.

DISCUSSION

SUR L'INCOMPETENCE DU TRIBUNAL

Aux termes l'article 17 (nouveau) la loi 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger, : « *les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :*

1. *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'acte uniforme de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires relatif au droit commercial général ;*
2. *Des contestations relatives aux contrats entre commerçants pour le besoin de leur commerce ;*
3. *Des contestations, entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires ;*
4. *Des procédures collectives d'apurement du passif ;*
5. *Des contestations entre associés pour raison d'une société commerciale ou groupement d'intérêt économique à caractère commercial ;*
6. *Plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil, lorsque dans ce dernier cas, le commerçant est demandeur ;*
7. *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce ;*
8. *Des contestations relatives aux règles de concurrence ;*
9. *Des contestations relatives au droit des sûretés et au droit bancaire » ;*
10. *Des contestations relatives à la propriété intellectuelle ;*
11. *Des contestations relatives au bail à usage professionnel. » ;*

Il se déduit de ce texte, pour qu'une contestation portant sur une opération immobilière soit portée devant le tribunal de commerce, il faut que celle-ci constitue soit un acte de commerce soit un acte accessoire à une activité commerciale, au sens de l'Acte uniforme portant droit commercial général ;

En vertu de l'article 3 dudit Acte uniforme, l'opération portant sur un immeuble constitue, d'une part, un acte de commerce par nature si ces trois éléments sont réunis : d'abord un achat, ensuite une revente envisagée après cet achat et, enfin l'intention d'en tirer des bénéfices ; d'autre part, lorsqu'elle est faite par des commerçants pour les besoins de leur commerce ;

En l'espèce, la vente conclue entre les héritiers N'Guyen Thi Sang et M. Issa Baba Ahmed ne constitue un acte de commerce pour aucune des parties ; il s'agit en effet pour ces héritiers d'une vente isolée d'un immeuble d'héritage qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une activité commerciale avec l'acquéreur ;

Par ailleurs, et contrairement à ce que soutient le demandeur, ce n'est pas au regard de ses activités que le critère de commercialité de la vente contestée doit être apprécié ; il ne s'agit pas non plus de la mise en œuvre d'un droit de préemption se rattachant à un bail à usage professionnel, droit qui n'est d'ailleurs pas, comme rappelé par Baba Ahmed, consacré par l'Acte uniforme portant droit commercial général ;

Il s'ensuit que la vente dont la résolution est demandée à titre principal étant de nature purement civile, il n'est pas attribué compétence au présent tribunal pour connaître du litige ;

L'exception d'incompétence soulevée par M. Issa Baba Ahmed est dès lors fondée, il convient de se déclarer incompétent au profit du tribunal de grande instance hors classe de Niamey.

SUR LES DEPENS

En vertu de l'article 391 du Code de procédure civile, la partie qui succombe à l'instance est condamnée aux dépens ; M. Sitti Ayi sera par conséquent condamné à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

- **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par M. Issa Baba Ahmed ;**
- **La déclare fondée ;**
- **Se déclare incompétent et renvoie M. Sitti Ayi Francis à se pourvoir ainsi qu'il avisera devant le tribunal de grande instance hors classe de Niamey statuant en matière civile ;**
- **Le condamne en outre aux dépens.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé 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 décision a été signée, après lecture, par :

Le Président

La greffière