

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL**

N° 111 du 04/06/2025

AFFAIRE :

**MAHAMAN
ABOUBACAR
NOMAO (AMANI
YAHOUZA)**

C/

**NIGERIEENNE
POUR LA
PROMOTION
IMMOBILIERE
NPI (NIANDOU
KARIMOU)**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 MAI 2025

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 21 Mai deux mille vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **ABDOU ALMOU GONDA**, Président du Tribunal, en présence de Messieurs **GERARD DELANNE ET OUMAROU GARBA**, **Membres** ; avec l'assistance de Maitre **Mme ABDOULAYE BALIRA**, **Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Mahaman Aboubacar Nomao, né le 29 Septembre 1958 à Maradi, retraité demeurant au quartier Rufisque /Dakar/Sénégal, assisté de Maitre Amani Yahouza, avocat à la cour ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

La Nigérienne pour Promotion Immobilière, « NPI » dont le siège social est à Niamey, représentée par son président Almoustapha Soumaila, assistée de Maitre Niandou Karimou, avocat à la cour ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par requête écrite du 04/04/2025, Monsieur Mahaman Aboubacar Nomao, assisté de Me AMANI Yahouza, Avocat à la Cour, Avenue Karl Carsten, Plateau-Niamey (Niger) BP : 10.320, Téléphone : + 227 77 30 33 27/ WhatsApp : + 1. 819. 271. 8997/ Courriel : aghamidan@gmail.com, attrait la Nigérienne pour la Promotion Immobilière (LA NPI), représentée par Monsieur Issou Hamadou son Président Directeur Général et assisté de Me Niandou Karimoun, Avocat à la Cour, BP : 10063 Niamey, au 55, rue Stade ST. 27, quartier maison économique, téléphone : 20 33 04 94, E-mail : maitreniandoukarimoun@gmail.com, au cabinet duquel domicile est élu devant le tribunal de céans à l'effet :

- Y venir la Nigérienne pour la Promotion Immobilière (LA NPI), RCCM : 8811Agrément n.238/MF/E/DGP/DMCE du 11/07/02, située au village de la Francophonie, Rue Tandja Mamadou, Duplex n.13, BP : 625 Niamey, téléphone : 20 76 99 29, E-mail : npiniger@yahoo.fr représentée par Monsieur Issou Hamadou son Président Directeur Général et assistée de Me Niandou Karimoun, Avocat à la Cour, BP : 10063 Niamey, au 55, rue Stade ST. 27, quartier maison économique, téléphone : 20 33 04 94, E-mail : maitreniandoukarimoun@gmail.com

En la forme

- Déclarer l'action du requérant comme étant régulière ;

Au fond

- Ordonner la résolution du contrat notarié sus-indiqué entre les parties ;
- Condamner la Nigérienne pour la Promotion Immobilière (LA NPI), RCCM : 8811-Agrément n. 238/MF/E/DGP/DMCE du 11/07/02, située au village de la Francophonie, Rue Tandja Mamadou, Duplex n.13, BP : 625 Niamey, téléphone : 201 76 99 29, E-mail : npiniger@yahoo.fr, représentée par Monsieur Issou Hamadou son Président Directeur Général NPI à payer au requérant, le sieur Mahaman Aboubacar Nomao la somme de quarante-neuf millions neuf cent Quatre-vingt-trois mille cent soixante-six FCFA (49. 983. 166 FCFA)
- Décider en premier et en dernier ressort de la décision à intervenir
- Condamner la société MCC aux dépens;

Monsieur Mahaman Aboubacar Nomao, exposait par le biais de son avocat, à l'appui de sa demande que suivant la demande d'achat portant le numéro 80189, il a signé un contrat notarié de réservation-Crédit-Epargne avec la Nigérienne pour la Promotion Immobilière (LA NPI) pour la construction d'une villa F5 Economique le 29/11/2002 (Pièce n. 1) ;

Que ce contrat conclu entre les deux parties prévoyait en son article 1 la vente d'immeuble à construire, à usage d'habitation sur une parcelle ayant comme superficie

600 mètre carré, sis à Niamey dans le quartier dit de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le compte du requérant;

Que le montant total de l'achat dudit immeuble sans les autres frais est fixé à vingt millions huit cent huit mille (20. 808. 000 FCFA) payable en 120 versements mensuels égaux ;

Que le requérant de par sa souscription acceptée d'un commun accord est devenu membre de la mutuelle et sa carte lui attribuant cette qualité portait le numéro 402, tel inscrit sur le contrat présenté en pièce n. 1 ;

Que la NPI a prévu la date du 31 janvier 2006 ou avant pour la mise à disposition de l'immeuble au requérant ;

Qu'au demeurant le requérant a satisfait toutes ses obligations de versements mensuels ou cumulés jusqu'à la date du 19/08/2015 ;

Que la NPI, nonobstant cette date d'échéance, a continué à percevoir des versements de ses membres dont le requérant avec l'engagement de construire l'immeuble ou de résilier les contrats des auteurs titulaires n'ayant pas satisfait à leurs obligations de paiement intégral des sommes dues ;

Que tout au long du processus, le requérant a rappelé à la NPI ses obligations contractuelles et ce sans interruption ne dépassant pas une durée trimestrielle depuis 2015 ;

Que la petite sœur du requérant la nommée Nana Aichatou Aboubacar Nomao, de nationalité nigérienne, titulaire de la carte d'identité nationale n. 2390/CPNY2/CSP du 10/04/2024 et domiciliée au quartier Koira Kano de Niamey, téléphone : +227 88 38 30 43 n'a cessé de relancer la NPI au nom de son frère pour soit situer l'immeuble construit soit le terrain attribué ;

Que de toutes ces démarches, la NPI n'a honoré aucun de ses engagements de trouver une solution acceptable entre les parties ; Que face à cette situation ambiguë, le requérant a adressé à la NPI une correspondance référée AY/11/12/CAB par le biais de son Conseil pour rappeler le montant versé jusqu'à cette date et également proposer une voie de règlement amiable du litige créé par la mutuelle ;

Qu'à cette correspondance, la NPI a répondu par sa lettre n. 19NPI/2024 en date du 20/11/2024 avec des observations suivantes:

- Qu'elle est en phase avec le requérant sur les faits tels exposés et confirme son cas pathétique ;
- Qu'elle s'engage à réaffecter des logements au profit des adhérents ayant cotisé et qui n'ont pas reçu ni maison ni terrain;

- Qu'enfin, la NPI s'engage à accorder une priorité au requérant vu le montant engagé ;

Que c'est ainsi que requérant réagissant à cette réponse, a trouvé insatisfaisantes les propositions de la NPI et a tout simplement demandé la restitution de la somme globale versée d'un montant de douze millions cent trente-trois mille huit cents (12. 133. 800 FCFA) par lettre en date du 26/11/2024 ;

Que par la suite de ces échanges de correspondances entre les deux parties, le Conseil de la NPI a écrit au requérant par le biais de son Avocat pour relever l'ancienneté de l'affaire et répéter le processus de mise en état du dossier au regard des clauses du contrat ;

Qu'il est loisible de comprendre que le Conseil de la NPI prend une autre direction en contradiction avec l'aveu et la sincérité du Président du Conseil d'Administration de sa propre cliente ;

Qu'au regard de la mauvaise foi dans le cadre du traitement amiable du litige créé par la NPI et conformément à l'article 13 du contrat présenté, le requérant n'a d'autre choix que de saisir le tribunal de céans ;

Qu'il ressort de ce qui précède que la NPI n'a pas satisfait à ses obligations contractuelles car d'une part le requérant nonobstant ses versements colossaux n'a ni immeuble ni terrain couvrant la valeur de la somme perçue ;

Qu'en conséquence, le requérante sollicite du tribunal de condamner la NPI à lui payer la somme de douze millions cent trente-trois mille huit cents (12. 133. 800 FCFA) déjà versée, le tout au taux légal d'intérêts et aux dommages et intérêts de trente millions (30.000. 000 FCFA) montant majoré à la durée de 13 années d'attente au pro rata du versement mensuel ;

Qu'en outre, elle sollicite que la NPI soit également condamnée à lui payer la somme de sept millions FCFA (7. 000.000 FCFA) à titre des frais de procédure, débours et honoraires d'avocat avec les taxes ;

Dans sa défense, la NPI expliquait par le biais de son conseil constitué Maître NIANDOU Karimou qu'au huitième versement correspondant au mois de Juillet 2003, me requérant a arrêté tout versement et ne l'a repris que le 19 Août 2015 soit douze années plus tard pour un montant de 12 Millions F CFA en violation des clauses de l'article 4.1 du qui a prévu 120 versements mensuels égaux et consécutifs de 173.400 F CFA, payables au plus tard le 30^{ème} jour de chaque mois à compter de la signature du contrat ;

Que depuis ces versements en 2015, le requérant n'a plus donné de signe de vie jusqu'au 03 Juin 2024 où la requise reçoit de sa part une lettre dans laquelle, il sollicitait

la restitution de la somme de 12 133 800 F CFA représentant le montant total de ses versements en vue de l'acquisition de l'immeuble objet du contrat ;

Que n'ayant pas eu de réponse de la part de la requise, le requérant saisi de nouveau la NPI par le biais de son avocat des mêmes demandes auxquelles la NPI rétorquait que non seulement son agrément a été retiré et qu'elle a perdu plus de $\frac{3}{4}$ de son domaine du fait de l'Etat du Niger qui l'a réduit, mais aussi, des adhérents ont suspendu tout versement, ce qui a entraîné l'arrêt de ses activités de construction ;

Que c'est ainsi, qu'elle proposait au requérant d'attendre l'issue de son action judiciaire contre les mauvais payeurs mais contre toute attente, ce dernier a choisi de l'attraire devant le tribunal de céans comme si elle est une société commerciale ;

Que c'est pourquoi, in limine litis, la requise soulève l'incompétence du tribunal de céans au motif d'une part que le requérant n'est pas commerçant et d'autre part, qu'elle aussi n'est pas commerçante car, il résulte de l'article 1^{er} des statuts qu'elle est une mutuelle d'épargne et de crédit immobilier à but non lucratif et capital variable ;

Qu'elle soutient que les règles de compétence étant d'ordre public, il revient au tribunal de céans de se déclarer incompetent au profit du TGI Hors classe de Niamey ;

Qu'en outre, la requise conclut à la nullité de la requête introductive d'instance au motif que suivant arrêté N°0438/MF/ARSM du 30/10/2012, son agrément a été retiré et qu'elle n'a plus d'existence juridique ;

Qu'en application des articles 13, 135 et 137 du code de procédure civile, elle demande au tribunal de déclarer nulle la requête d'ABOUBACAR Nomao ;

Qu'en plus, la requise demande au tribunal de déclarer irrecevable l'action du requérant pour violation de l'article 50 du règlement général de la NPI qui prévoit la saisine du Directeur au moyen d'une plainte pour tout différend à l'exclusion des différends résultant d'une demande de crédit ;

Qu'au fond, la requise sollicite du tribunal de débouter le requérant de sa demande de restitution des montants versés et des intérêts au motif qu'il n'a respecté scrupuleusement les termes de l'article 4.2 du contrat qui prévoit 120 versements mensuels égaux et consécutifs de 173 400 F CFA ;

Qu'elle soutient que le requérant n'a pas effectué ses versements de façon consécutives car, après un versement des huit premiers mois, il a laissé écouler 12 ans avant d'effectuer un seul versement en 2015 pour ne plus opérer aucun ;

Qu'au total, il a versé la somme de 11 040 400 F CFA sur un montant de 20 800 000 F CFA qui correspond au prix d'achat en violation de l'article 4 du contrat ;

Qu'enfin, au regard des difficultés qu'elle traversait et dont elle a exposé dans les faits ci-haut énoncés, la NPI sollicite un délai de grâce de 18 mois à compter de la décision à intervenir pour régulariser sa situation avec le requérant ;

En réplique, le requérant conclut au rejet de l'exception d'incompétence au motif que la NPI est une entreprise de construction et de vente d'immeubles servant d'habitation, enregistrée au RRCCM sous le numéro 8811 et qu'en application de l'article 98 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du GIE aux termes duquel : « Toute société jouit de la personnalité juridique à compter de son immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier, à moins que le présent Acte uniforme en dispose autrement », et de l'article 59 al.1 de l'acte uniforme sur le droit commercial général qui dispose que : « Toute personne immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier est présumée, sauf preuve contraire, avoir la qualité de commerçant au sens du présent Acte uniforme », le requérant demande au tribunal de faire droit à sa demande en l'absence de toute preuve contraire de la qualité non commerçante de la requise car, elle n'est jamais radiée du RCCM ;

Qu'en outre, elle demande le rejet du moyen d'irrecevabilité de son action du pour violation de l'article 50 du règlement général de la NPI au motif qu'à travers plusieurs correspondances, il a cherché de trouver un règlement amiable mais la NPI n'a pas sollicité le recours à l'article 50 et même après avoir été dûment avisée de l'audience de conciliation, elle n'a pas comparu ni fourni d'excuse, ce qui démontre son mépris à toute possibilité de régler le litige à l'amiable qu'elle a délibérément créé ;

Qu'enfin, le requérant soutient que la NPI continue toujours à construire des immeubles sur sa propriété dans le village de la Francophonie avec des moyens financiers conséquents et n'a produit aucun bilan financier ou comptable justifiant la difficulté financière qu'elle évoque ;

Que c'est pourquoi, il demande au tribunal de rejeter la demande de délai de grâce comme étant mal fondée ;

En duplique, la NPI soutient qu'elle n'est pas commerçante et n'a jamais accompli d'acte de commerce car elle est une simple mutuelle et d'épargne à but non lucratif tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de son statut et qu'elle n'a existée qu'à la suite de l'agrément n. 238/MF/F/DGP/DMCE du 11/07/2002 alors que les sociétés commerciales n'ont pas besoin d'agrément pour exister ;

Qu'en outre, elle maintient son exception de nullité de la requête introductive d'instance pour irrégularité de fond notamment le défaut de capacité juridique de la NPI dont l'agrément a été retiré ;

Qu'en plus, la NPI conclut à l'irrecevabilité de l'action du Sieur BOUBACAR Nomao pour inobservation de l'article 50 du règlement général de la NPI qui prévoit une procédure particulière de règlement de litige ;

Qu'enfin, elle demande au tribunal de déclarer comme mal fondée la demande de restitution et des intérêts moratoires sollicités par le requérant et demande un délai de grâce pour régulariser la situation du requérant ;

A la barre, le conseil du requérant soutient que la NPI a un RCCM et par conséquent elle est commerçante surtout qu'elle soulignait elle-même dans ses conclusions avoir exercé des actions en justice contre les mauvais payeurs adhérents ;

Qu'or, si elle n'a pas la capacité juridique, comment a-t-elle poursuivi en justice les adhérents qui n'ont pas payés ;

Qu'il ajoute que l'article 1^{er} du contrat énonce bien que la NPI et le titulaire conviennent de la vente d'un immeuble à construire ;

Que la vente est une activité commerciale par nature et que la NPI ne saurait se soustraire de cette qualité de commerçante ;

En réponse, la NPI soutient qu'elle n'a pas de capacité juridique car son agrément a été retiré et qu'elle ne saurait être attrait en justice pour défaut de capacité juridique ;

Motifs de la décision

En la forme

Sur la recevabilité de l'action

Attendu que l'action du requérant a été introduite dans les formes et délais légaux, qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Sur le caractère de la décision

Attendu que selon l'article 372 du code de procédure civile : « Le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée. » ;

Attendu les parties ont été représentées par leurs conseils respectifs à l'audience du 21/05/2025, où le dossier a été plaidé et mis en délibéré au 04/05/2025;

Qu'il y'a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

Au fond

Sur L'incompétence Du Tribunal De Commerce De Niamey

Attendu que la NPI soulève l'incompétence du tribunal de céans au motif d'une part que le requérant n'est pas commerçant et d'autre part, qu'elle aussi n'est pas

commerçante car, il résulte de l'article 1^{er} des statuts qu'elle est une mutuelle d'épargne et de crédit immobilier à but non lucratif et capital variable ;

Qu'elle soutient que les règles de compétence étant d'ordre public, il revient au tribunal de céans de se déclarer incompétent au profit du TGI Hors classe de Niamey ;

Attendu que pour conclure au rejet de l'exception d'incompétence soulevée par la NPI, le requérant soutient que la NPI est une entreprise de construction et de vente d'immeubles servant d'habitation, enregistrée au RRCCM sous le numéro 8811 et qu'en application de l'article 98 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du GIE aux termes duquel : « Toute société jouit de la personnalité juridique à compter de son immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier, à moins que le présent Acte uniforme en dispose autrement », et de l'article 59 al.1 de l'acte uniforme sur le droit commercial général qui dispose que : « Toute personne immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier est présumée, sauf preuve contraire, avoir la qualité de commerçant au sens du présent Acte uniforme », le requérant demande au tribunal de faire droit à sa demande en l'absence de toute preuve contraire de la qualité non commerçante de la requise car, elle n'est jamais radiée du RCCM ;

Mais attendu que la société commerciale au sens de l'article 4 de l'AUDSC/GIE est créée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent d'affecter à une activité des biens en numéraire ou en nature, ou de l'industrie, dans le but de partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui peut en résulter ;

Que l'article 6 du même acte précise que le caractère commercial d'une société est déterminé par sa forme ou son objet ;

Qu'or, il résulte des statuts de la NPI notamment aux termes de l'article 1^{er}, qu'il est constituée entre les membres fondateurs, une mutuelle d'épargne et de crédit immobilier à but non lucratif et à capital variable, ce qui démontre clairement que l'objet de la NPI n'est pas commercial ;

Qu'en effet, à la différence des sociétés commerciales, la NPI ne génère pas de bénéfice à partager entre les membres et vise simplement à rassembler l'épargne de ces derniers et à leur offrir des services convenus dans les statuts ;

Attendu qu'aux termes de l'article 59 al.1 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, la présomption de la qualité de commerçant par l'immatriculation est une présomption simple qui peut être combattue par la preuve contraire ;

Qu'en l'espèce, la NPI a apporté la preuve contraire telle qu'il résulte de ses statuts, qu'elle n'est pas une société commerciale car elle est une simple mutuelle d'épargne et de crédit immobilier à but non lucratif ;

Que d'ailleurs, le demandeur n'a pas apporté la preuve de l'accomplissement par la NPI des actes de commerce par nature ;

Attendu qu'il ressort de l'article 17 de la loi n°2019-01 du 30 Avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence, la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger que « Les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :

- 1- des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'AUDCG ;
- 2- des contestations relatives aux contrats entre commerçant pour le besoin de leur commerce ;
- 3- des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'AUDCG ;
- 4- des procédures collectives d'apurement du passif ;
- 5- des contestations entre associés pour raison d'une société commerciale ou d'un 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- » ;

Attendu qu'à la lecture de cette disposition, le tribunal de céans est exclusivement compétent lorsque l'objet du litige est commercial ou lorsque les parties sont des commerçantes ;

Attendu qu'en l'espèce, la NPI n'est pas commerçante ni une société commerciale ;

Que son objet n'est pas commercial tel qu'il résulte de ses statuts ;

Qu'elle n'accomplit pas des actes de commerce par nature au sens des articles 2 et 3 de l'AUDCG ;

Qu'elle est une personne morale de droit privé à but non lucratif, soumise au régime de l'ordonnance N° 96-24 du 30 mai 1996 et son décret d'application n° 96-416/PRN/MEF/P du 9 novembre 1996, portant réglementation des institutions mutualistes ou coopératives d'épargne et de crédit ;

Qu'il y a lieu au regard de tout ce qui précède, de recevoir l'exception d'incompétence soulevée par la NPI ; d'y faire droit et de se déclarer incompétent au profit du TGI Hors classe de Niamey statuant en matière civile ;

Sur les dépens

Attendu que l'article 391 du code civil dispose que : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée » ;

Attendu que Monsieur MAHAMAN ABOUBACAR Nomao a succombé à l'instance, qu'il y a lieu de le condamner aux dépens.

Par ces motifs,

Le tribunal

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

- **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par la NTI ;**
- **L'y dit fondée ;**
- **Constata que la NPI n'est pas une société commerciale mais plutôt une personne morale de droit privé à but non lucratif, soumise au régime de l'ordonnance N° 96-24 du 30 mai 1996 et son décret d'application n° 96-416/PRN/MEF/P du 9 novembre 1996, portant réglementation des institutions mutualistes ou coopératives d'épargne et de crédit ;**
- **Se déclare par conséquent incompétent au profit du Tribunal de Grande Instance de Niamey statuant en matière civile ;**
- **Condamne Monsieur MAHAMAN ABOUBACAR Nomao aux dépens ;**

Notifie aux parties qu'elles disposent de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel devant la chambre commerciale spécialisée de la cour d'appel de Niamey, par déclaration écrite ou orale ou par voie d'huissier au greffe du Tribunal de céans ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

Et ont signé. -

LE PRESIDENT

I
LE GREFFIER