

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 MAI 2025

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 115
du 10/06/2025**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Sept Mai deux mille vingt-cinq, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **MAIMOUNA OUMAROU IBRAHIM**, Juge au tribunal, **Présidente**, en présence de Messieurs **GERARD DELANNE** et **OUMAROU GARBA**, Juges consulaires, **Membres**; avec l'assistance de Maître **AISSA MAMANE**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE :

SAMA ABOU DERMAN

C/

**Monsieur MAMANE
SANI ZABEY**

**Monsieur MOUSSA
MAIKAKA**

ENTRE

SAMA ABOU DERMAN, né le **04/09/1959** à **Pewa/ Togo**, demeurant à **NIAMEY**, titulaire de la carte d'identité N°2020/2021/CP.VF du 17/05/2021, Tél : 84.88.88.59 ; en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

DEMANDERESSE D'UNE PART

ET

Monsieur MAMANE SANI ZABEY : gestionnaire des services de sante demeurant à Niamey, Tél : 96.97.11.27, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Appelé en cause : **Monsieur MOUSSA MAIKAKA** : demeurant à Niamey, tél : 96.98.11.67/94.94.53.60.

DEFENDERESSE D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier de justice du 11 Septembre 2024, Monsieur SAMA ABOU DERMANE a assigné devant le Tribunal de Commerce de Niamey, Monsieur MAMANE SANI ZABEYE en vue d'obtenir :

- L'annulation de la procédure d'exécution et le commandement de quitter les lieux ;
- Et la condamnation de Monsieur Mamane Sani Zabeye à lui verser la somme de 40.344.659 Fcfa à titre de dommages et intérêts.

Au soutien de ses réclamations, SAMA ABOU DERMANE expose qu'il est lié à Monsieur Moussa Maikaka par un contrat de bail à usage commercial signé en date du 19 décembre 2016 portant sur un terrain urbain d'une superficie de 500 m² à Niamey dans la zone traditionnelle du lotissement ZAC formant la parcelle CT, de l'îlot 9039 ; contrat d'une durée de 5 ans renouvelable pour la même durée.

Il explique que 2 ans après le renouvellement du bail, le propriétaire Moussa Maikaka avait vendu le terrain à Monsieur Mamane Sani Zabeye qui sans autorisation judiciaire préalable et sans préavis lui demanda de quitter les lieux ; que face à son refus, il se présenta sur les lieux et cassa tous les biens ; alors qu'en tant que locataire, il dispose d'un droit de préemption en vertu de l'Art 30 de l'ordonnance N°96-016 du 18 Avril 1996 portant Code des baux et loyer au Niger.

Il précise qu'un procès-verbal de constat d'Huissier a été dressé par Maitre Djibo Ali Huissier de Justice le 21 Février 2024 pour constater que les ampoules sont cassées, la présence des briques dans le bar ; que le bar est à l'arrêt, que le kiosque du bar et son comptoir sont cassés, que le mur est cassé ; que les toilettes sont cassées et que le panneau publicitaire aussi est cassé.

Il ajoute que le Bar-Restaurant avait beaucoup de clients avec une recette des 300.000 F à 450.000 Fcfa par jour dont l'intérêt dépasse 80.000 F. Qu'en vertu de l'article 1382 du Code Civil : tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il rajoute ne pas reconnaître le jugement civil N°025/24 du 12/03/2024 du Tribunal d'Arrondissement Communal Niamey I rendu entre lui et Mamane Sani le nouvel acquéreur ;

que ce dernier lui a causé préjudice depuis le 03 février 2024 ; qu'après avoir commis plusieurs infractions, la procédure initiée contre lui antérieurement devant le TAC1 par Mamane Sani n'avait pour seul but que de camoufler les infractions commises.

Par procès-verbal de remise du 08 janvier 2025 de Maître Daouda Abdou Huissier, Mamane Sani Zabeye le nouvel acquéreur a fait à Moussa Maikaka son vendeur, une lettre de réclamation de la livraison de l'intégralité du terrain qu'il lui a vendu le 12 décembre 2024. Ceci du fait que les équipements du locataire du terrain demeurent toujours sur le terrain vendu, empêchant toute jouissance à l'acheteur de son droit de propriété. Que malgré son déguerpissement ordonné par une décision de justice, Sama Abou Dermene prétexte avoir un contrat de bail avec l'ancien propriétaire Moussa Maikaka dont il ignorait l'existence et le contenu lors de l'achat du terrain ; qu'il revient alors au vendeur d'expliquer les clauses du prétendu contrat de bail qui le lie au locataire Sama Abou Dermene pour situer les responsabilités.

Par lettre en date du 16 janvier 2025, Moussa Maikaka a donné suite à la lettre de réclamation et fait état d'une procédure judiciaire en cours devant le TGI/HC/NY contre Sama Abou Dermene pour que chacune des 3 parties soit remise dans ses droits.

Par exploit d'appel en cause du 17 décembre 2025, Monsieur Mamane Sani a appelé en cause Monsieur Moussa Maikaka son vendeur pour comparaître à l'audience du Tribunal de Commerce du 24/12/24.

Par lettre de constitution du 27 Janvier 2025, Maître Mayaki Amadou, Avocat s'est constitué pour la défense des intérêts de Monsieur Moussa Maikaka, appelé en cause dans la procédure.

Par lettre du 05 Mai 2025 adressée au Président du Tribunal de Commerce, Maître Mayaki Amadou relate qu'à l'audience du 23/04/2025, l'affaire a été renvoyée au 07/05/25 pour production d'un document qui prouve que la procédure est en cours au 1^{er} Cabinet d'instruction du TGI/HC/NY. Il précise, qu'en plus du réquisitoire introductif déjà produit au dossier, il verse une attestation de poursuite pour faux et usage de faux en écriture privée contre Monsieur Sama Abou Dermene. Il formule par la même occasion une demande de sursis à statuer conformément aux dispositions de l'article 4 du Code de Procédure Pénal.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME :

Les deux parties ont régulièrement conclu et se sont présentées à l'audience. La décision à intervenir sera dès lors contradictoire.

Sur le sursis à statuer :

Les défendeurs Mamane Sani Zabeye et Moussa Maikaka sollicitent, par le biais de leur conseil, à ce qu'il soit ordonné un sursis à statuer du jugement au fond motif pris de ce qu'une procédure pénale ouverte contre le demandeur Sama Abou Dermane pour le chef de faux et usage de faux en écriture privée est pendante devant le juge du 1^{er} cabinet d'instruction au Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey ;

En vertu de l'article 21 al 2 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019 relative aux tribunaux de commerce, lorsque le litige comporte un objet pénal, administratif ou social, le Tribunal de commerce doit surseoir à statuer jusqu'à la décision définitive de la juridiction pénale, administrative ou sociale compétente saisie ;

En outre, l'article 4 du Code de procédure pénale pose le principe du sursis à statuer en raison de la règle "le criminel tient le civil en l'état" ;

Selon la jurisprudence, le sursis à statuer doit être prononcé par le tribunal lorsque l'évènement dans l'attente duquel il lui est demandé de l'ordonner aura un caractère déterminant sur l'affaire en cours qui ne pourra être utilement jugée qu'après sa survenance ;

En l'espèce, l'action au pénal intentée par les défendeurs vise à établir que le contrat de bail produit par le demandeur constitue un faux en écriture privée ;

Alors, il s'en déduit que l'issue de la procédure de faux et usage de faux en écriture privée initiée au pénal par les défendeurs est déterminante sur l'affaire en cours dans la mesure où ça concerne le contrat de bail qui donne « la qualité de locataire » à Monsieur Sama Abou Dermane en vertu de laquelle il agit devant le Tribunal de Commerce ;

Il y a lieu, au regard de ce qui précède, de dire qu'il y a sursis à statuer ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, par jugement avant dire droit, en premier ressort :

- **Reçoit la demande de sursis à statuer formulée par Moussa Maikaka et Mamane Sani Zabeye ;**
- **Ordonne le sursis à statuer jusqu'à intervention de la décision du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey sur la procédure en cours pour faux et usage de faux en écriture privée contre Sama Abou Dermane ;**
- **Reserve les dépens.**

Avis du droit d'appel : 08 jours à compter du prononcé de la décision par déclaration écrite ou verbale par dépôt d'acte auprès du greffier en chef du tribunal de céans.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE