

JUGEMENT
n°123 du
21/06/2023

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

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt un juin deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **ADAMOU ABDOU ADAM**, Vice-président du Tribunal, **Président**, en présence de Monsieur **Liman Bawada Harissou** et de madame **Aichatou Issoufou**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Baidou Awa Boubacar**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

Elhadj Salifou Bouda, entrepreneur, de nationalité nigérienne demeurant à Niamey, quartier Francophonie, né le 1^{er} janvier 1969 à GORIBA Douchi, assisté de Maître **MOUNGAÏ GANOA SANDA OUMAROU**, Avocat à la Cour Niamey, BP : 174 Niamey-Niger et de la **SCPA Martin Luther King (S.C.P.A M.L.K)**, Avocats Associés BP : 179 Niamey, Quartier Yantala Haut au 367 Rue YN 128 Tel : 20 35 26 72 ;

D'une part ;

ET

1.SOUMANA BOUBACAR commerçant né vers 1965 à Boulaga (Koygolo-Dosso) de nationalité nigérienne demeurant à Niamey quartier Francophonie à son domicile, ayant pour conseils la SCPA LAWCONSULT, avocats associés, sis à BOBIEL et de Me HALIMA DIALLO, avocat à la Cour, Quartier Yantala ;

2.KEMIL SADDI, commerçant né le 1^{er} janvier 1954 à Gadabedji (Maradi), de nationalité nigérienne demeurant à Niamey à son domicile ;

D'autre part ;

LE TRIBUNAL

FAITS ET PROCEDURE :

Par acte d'huissier de justice en date du 30 Janvier 2023, Elhadji Salifou Bouda a fait servir assignation à SOUMANA BOUBACAR et à KEMIL SADDI à comparaitre devant le tribunal de commerce de Niamey, pour :

- **Déclarer recevable son action ;**
- **Procéder à la tentative de conciliation prévue à l'article 31 de la loi N° 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 ;**
- **Constater, dire et juger que la vente conclue entre Soumana Boubacar et Salifou Bouda portant sur les parcelles I et J de l'ilot 7008 du lotissement SONUCI IV BAANI KOUBAY objet des actes de cession n°85181 et 85182 est parfaite ;**
- **Dire par conséquent que Salifou Bouda est propriétaire desdits immeubles ;**
- **Déclarer inopposable à Elhadji Salifou Bouda la prétendue vente intervenue le 17 juin 2021 entre Soumana Boubacar et Kemil Saddi portant sur l'immeuble en chantier formant la parcelle J de l'ilot 7008 d'une superficie de 600 mètres carrés sis à Niamey zone d'habitat traditionnel du lotissement SONUCI IV Bani Koubey ;**
- **Ordonner par conséquent le déguerpissement de Kemil Saddi de l'immeuble objet de la parcelle J de l'ilot 7008 du lotissement SONUCI IV BAANI KOUBAY et celle de tout occupant de son chef, sous astreinte de 5.000.000 FCFA par jour de retard ;**
- **Constater dire et juger que Soumana Boubacar n'a pas respecté les obligations souscrites le 06 janvier 2020 ;**
- **Le condamner à restituer à Elhadji Salifou Bouda les titres de propriété des deux immeubles objets de la convention en date du 06 janvier 2020 et à lui remettre les clés desdits immeubles sous astreinte de 10.000.000 FCFA par jour de retard ;**
- **Condamner solidairement Soumana Boubacar et Kemil Saddi à payer à lui payer la somme de Quatre Cent Millions (400.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **Ordonner l'exécution provisoire s'agissant d'une affaire commerciale ;**
- **Condamner les requis aux entiers dépens.**

Le requérant expose qu'il avait fait l'acquisition de deux immeubles (maisons en cours de construction) respectivement objet d'acte de cession n°85181 et d'acte de cession 85182 tous de l'ilot 7008, lotissement SONUCI IV Baani/koubay d'une superficie

de 600 mètres carrés chacun, appartenant à SOUMANA BOUBACAR au prix de cent cinquante millions de FCFA (550.000.000) ;

Qu'il effectuait des versements d'un montant total de Trois Cent Seize Millions (316.000.000) FCFA au profit de son vendeur Soumana Boubacar, lequel pour sa part, avait obligation de finaliser les travaux ;

Qu'en attendant la finalisation des travaux et le versement complémentaire du prix d'acquisition, poursuit le requérant, les parties ont désigné le notaire Souleymane Garba comme gardien des deux actes de cession portant sur lesdits immeubles ;

Que le 17 juin 2021, ajoute-t-il, par devant Me Oumara Mamadou, notaire à la résidence à Niamey, l'un de ses immeubles a été vendu ;

Qu'excipant des dispositions de l'article 1583 du code civil, Elhadji Salifou Bouda estime que l'acheteur qu'il est, est devenu propriétaire dès la conclusion du contrat puisque la vente n'a pas été résolue, et peu importe que la chose ait été livrée ou le prix payé ;

Que d'ailleurs, renchérit-il, son vendeur a manqué à ses obligations principales pour n'avoir pas remis les titres de propriété conformément aux dispositions de l'article 1605 du code civil ;

SALIFOU BOUDA invoque également la violation par son vendeur des dispositions de l'article 1134 du code civil pour avoir manqué à son obligation de bonne foi en revendant l'immeuble querellé en dépit de la perfection de la première vente et alors même qu'il s'était engagé à remettre les clés au plus tard en fin 2020 ;

En réponse au demandeur, SOUMANA BOUBACAR dépeint d'abord les faits de la cause. Pour lui en effet, les modalités de paiement ont été verbalement arrêtées par les parties et c'est plutôt SALIFOU BOUDA qui ne respecta pas ses engagements. Que par la suite, les parties conviennent de nouvelles modalités de paiements et le requérant proposait encore de lui racheter à 136.000.000 F CFA la parcelle H du même îlot, qu'il venait d'acquérir nouvellement ;

SOUMANA BOUBACAR déclare en outre avoir remis au requérant le titre de l'immeuble, objet de la parcelle I, et celui de la parcelle H ;

Au principal et en la forme SOUMANA BOUBACAR plaide l'irrecevabilité de l'action de SALIFOU BOUDA pour avoir attendu plus de deux (2) ans avant d'introduire son action en revendication alors même qu'il s'agit d'une vente commerciale soumise à la prescription biennale ; Il plaide en outre l'irrecevabilité de cette requête pour violation de l'article 12 du code de procédure civile ;

Sur le fond de l'affaire, il invoque son droit de refuser tout paiement partiel de sa créance sur le fondement de l'article 1244 du code civil ;

Qu'en tout état de cause, il fait valoir son droit de résiliation unilatérale au regard de la gravité du comportement de SALIFOU BOUDA ;

Il conclut en sollicitant le rejet de toutes ses demandes, fins et conclusions en ce qui concerne la parcelle J de l'îlot 7008 du lotissement SONUCI IV BAANI KOUBAY en même temps que la condamnation du requérant à lui payer la somme totale de 186.000.000 FCFA au titre du reliquat du prix d'achat des parcelles qu'il a bien voulu lui attribuer et aussi sa condamnation au paiement de la somme de 1.849.402.332 à titre de dommages-intérêts pour action malicieuse, vexatoire et dilatoire et 10.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles ;

Pour sa part, KEMIL SADDI, à travers un document daté du 18 mars 2023, sollicite sa mise hors de cause et produit aux débats, la copie d'un titre foncier établi en son nom et portant sur la parcelle J querellée ;

Dans d'autres écrits non datés intitulés conclusion en duplique, KEMIL SADDI plaide l'irrecevabilité de l'action du requérant, en même temps qu'il réitère sa mise hors de cause ; Il explique avoir respecté toute la procédure d'immatriculation consistant notamment à la « publication de l'immatriculation dudit immeuble au nom de SADDI KEMIL au journal officiel avec des affiches et après bornage pour permettre à toute personne physique ou morale qui prétend avoir un droit réel sur ledit immeuble de s'opposer » ; Il proclame que son titre foncier est définitif et inattaquable d'autant qu'aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après trois mois ;

SADDI KEMIL allègue enfin de la clause de réserve de propriété qui profite au vendeur impayé de ne pouvoir transférer à l'acheteur aucun droit réel en raison de la suspension de l'effet translatif du contrat ;

A travers des conclusions en réplique en date du 27 mars 2023, SALIFOU BOUDA revient sur les fins de non-recevoir soulevées par ses adversaires avant de détailler au fond, les autres points objet de la controverse ;

Par rapport à la prescription biennale fondée sur l'article 301 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général (AUDCG), SALIFOU BOUDA explique que ces deux plaintes contre le défendeur SOUMANA BOUBACAR, le premier datant du 9 octobre 2020, ont eu pour effet d'interrompre le délai de prescription ; Il cite pour la circonstance un arrêt de la Cour de cassation française : « *vaut interruption de la prescription toute plainte, contre une personne même non dénommée, dès lors qu'elle traduit la volonté des plaignants de mettre en cause la responsabilité de l'auteur de l'infraction, peu importe que la plainte ait visé des faits qui se seraient par la suite révélés comme prescrits* » Cass Com, 28-4-1998 ; RJDA 8-9, N°1069 ; Cass civ 12-12-2002 ; BULL civ-II N°284 ;

Il invoque également les dispositions de l'article 19 de l'acte uniforme sur le droit commercial général d'après lesquelles « **la prescription ne court pas à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition jusqu'à ce que la condition arrive, à l'égard d'une créance à terme jusqu'à ce que ce terme soit arrivé, à l'égard d'une action** »

en garantie jusqu'à ce que l'éviction ait eu lieu » et estime au regard de cette disposition que le point de départ du délai d'exercice d'une action en garantie contre l'éviction est la date à laquelle est intervenue l'éviction, c'est à dire le 17 juin 2021. Que de ce fait, le délai de deux ans dont il dispose pour exercer l'action en garantie s'étend du 18 juin 2021 au 19 juin 2023 ; Que son assignation étant intervenue le 30 janvier 2023, soit moins de deux (2) ans après la vente, ne peut être frappée de prescription ;

Sur sa qualité à agir en justice, SALIFOU BOUDA estime que l'article 12 du code de procédure civile habilite toute personne qui s'estime lésée, de pouvoir saisir le Tribunal. Que pour avoir qualité à agir, le plaideur doit justifier d'un intérêt qui existe le jour de la demande en justice et pour qu'une action en justice soit recevable, le requérant doit remplir certaines conditions à savoir l'allégation d'une prétention, l'intérêt à agir, la qualité et enfin la demande ;

Qu'il déclare avoir rempli toutes les conditions sus évoquées car étant partie à la convention en date du 06 janvier 2020 portant sur la vente de deux immeubles en construction sur les parcelles I et J de l'îlot 7008 ; Qu'à ce titre il a intérêt à revendiquer la propriété de l'un des immeubles qui a été cédé plus tard à un tiers et la vente portant sur l'immeuble ayant déjà intégré son patrimoine ne peut lui être opposable ;

Sur la vente des immeubles en construction sur les parcelles I et J intervenue entre lui et Soumana Boubacar, SALIFOU BOUDA plaide la perfection de la vente toutes les fois que le consentement des parties est acquis sur la chose et le prix ; Paraphrasant la haute juridiction pour la circonstance, le requérant trouve une parfaite similitude entre le présent litige et l'espèce solutionnée par la Cour : **« viole les articles 1582 et 1583 du code civil, l'arrêt qui déclare que la vente n'est pas établie entre les parties, alors que celles-ci ont signé un acte de vente sous-seing privé, en présence de témoins, qui détermine la chose convenue ainsi que le prix et contient l'acceptation des parties. »** CSN 93-002/C du 02-1-97 ;

Pour réfuter les arguments du demandeur tendant à faire échec à sa ligne de défense, SOUMANA BOUBACAR persiste sur l'irrecevabilité de l'action pour prescription, faisant valoir que le siège de cette exception se trouve dans l'AUDCG qui énumère limitativement les causes d'interruption de la prescription, à savoir : la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, la demande en justice ou un acte d'exécution forcée ;

Que la plainte, explique-t-il, ne fait pas partie des actes interruptifs de prescription énumérés par la loi communautaire, seule applicable ; Que d'ailleurs, poursuit SOUMANA BOUBACAR, les pièces du requérant suggèrent qu'il s'agisse d'une plainte avec constitution de partie civile, non d'une plainte devant le Procureur de la République ;

Subsidiairement, et par rapport à l'interprétation de l'article 1583 du code civil, SOUMANA BOUBACAR assigne à ladite disposition une condition fondamentale de réciprocité sans laquelle l'acheteur qui n'aurait pas payé le prix, ne saurait réclamer la chose, le vendeur pouvant conserver la chose vendue jusqu'au paiement du prix ;

Il déclare en outre que la vente d'une chose future, en l'espèce un immeuble à construire par un entrepreneur, ne saurait être parfaite puisque la chose n'existe pas encore ; Et la remise des clés ne pouvait intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Que l'immeuble n'existe pas s'il n'est pas terminé et ne peut donc être l'objet de transfert ; le vendeur non payé n'ayant aucune obligation de remettre les clés, tranche SOUMANA BOUBACAR ;

Il fait également valoir la loi 2018-35 du 24 mai 2018, portant statut des notaires en son article 28 qui dispose qu'à « l'exception des matières relevant de la coutume, sont obligatoirement notariés (...) les actes constitutifs ou translatifs de droit réel immobilier (...) ; Que s'agissant d'une loi spéciale, souligne-t-il, elle doit pouvoir avoir primauté sur une loi de portée générale ;

Quant à la résiliation unilatérale par l'une des parties, SOUMANA BOUBACAR justifie la pertinence de ce moyen au regard de la gravité du comportement de son adversaire qui déboursait des sommes d'argent pour acquérir d'autres immeubles pendant que sa créance demeurait impayée ;

Par rapport à la loi n°2018-35 du 24 mai 2018 portant statut des notaires, SALIFOU BOUDA proposait à la juridiction de céans, une lecture de l'arrêt de Cassation n° 19-050/Civ du 07 mai 2019 par lequel la haute juridiction expliquait que cette loi : « n'a pas introduit une nouvelle condition d'existence et de validité dans la vente d'immeuble mais n'est qu'une modalité de preuve particulière ; la vente, quel que soit son objet, reste un contrat consensuel dans lequel le consentement des parties n'est soumis à aucune condition de forme ; la vente est un contrat consensuel pouvant être conclu verbalement ou matérialisé par un acte authentique ou sous-seing privé ». Qu'il s'en déduit, plaide-t-il, que la vente querellée a opéré un transfert de la propriété de l'immeuble en construction sur la parcelle J de l'îlot 7008 à son profit ;

Réitérant son argument d'irrecevabilité de l'action du demandeur pour prescription, SOUMANA BOUBACAR explique que l'éviction dont fait cas le demandeur a eu lieu depuis que ce dernier lui a fait des nouvelles propositions de paiement du reliquat, qu'il a refusé d'accepter ; lequel refus lui ayant valu une convocation devant le Procureur de la République, où SALIFOU BOUDA reçut les titres (actes de cession) couverts par les versements qu'il a effectués ; Pour SOUMANA BOUBACAR l'éviction sur la parcelle J a lieu au moins depuis le 09 octobre 2020, jour de sa convocation devant le Procureur de la République, et constitue par conséquent le point de départ de la prescription ;

Qu'à compter de cette date, le demandeur avait jusqu'au 9 octobre 2022 pour introduire son action en inopposabilité et en garantie contre l'éviction, déclare SOUMANA BOUBACAR ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Les parties étant représentées par leur conseil respectif, il échet de statuer contradictoirement à leur égard ;

Aux termes de l'article 139 du code de Procédure civile « constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir tels que le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, l'expiration d'un délai préfix, la chose jugée. »

SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION DU REQUERANT POUR DEFAUT DE QUALITE

Attendu que le défendeur sous la plume de son conseil Me Halima Diallo Sambaré excipe des dispositions de l'article 12 du code de Procédure civile pour solliciter le rejet de la demande de son adversaire pour défaut de qualité ;

Attendu en droit, pour qu'une action en justice soit recevable, le requérant doit remplir certaines conditions à savoir l'allégation d'une prétention, l'intérêt à agir, la qualité et enfin la demande ;

Attendu que SALIFOU BOUDA remplit toutes les conditions sus évoquées, puisque partie à la convention en date du 06 janvier 2020 portant sur la vente de deux immeubles en construction sur les parcelles I et J de l'îlot 7008 et ayant donc tout intérêt en sa qualité d'acheteur originel, à revendiquer la propriété de la parcelle J, cédée à SADDI KEMIL ; Que l'irrecevabilité invoquée par ce dernier, ne saurait non plus prospérer, car tiers au contrat liant SALIFOU BOUDA à SOUMANA BOUBACAR, il ne saurait à ce titre se subroger dans les droits de BOUBACAR SOUMANA pour solliciter le rejet de « l'action en annulation de la vente » alors même que la demande du requérant est tout autre et suggère au contraire de déclarer parfaite, entre lui et BOUBACAR SOUMANA, la vente de la parcelle J ;

Que dès lors, le bien-fondé de cette action ne souffrant d'aucune ambiguïté, il y a lieu de rejeter ces moyens infondés en droit et de déclarer recevable l'action de SALIFOU BOUDA, pour ces chefs de demande ;

SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION DU REQUERANT POUR PRESCRIPTION

SOUMANA BOUBACAR plaide l'irrecevabilité de l'action de SALIFOU BOUDA pour avoir attendu plus de deux (2) ans avant d'introduire son action en inopposabilité et en garantie contre l'éviction alors même qu'il s'agit d'une vente commerciale soumise à la prescription biennale ;

Ce dernier conclut au rejet de cette demande, faisant valoir deux (2) moyens de droit à savoir ses deux (2) plaintes déposées auprès du Procureur de la République, plus les dispositions de l'article 19 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général qui interrompent la prescription à l'égard d'une action en garantie jusqu'à ce que l'éviction ait eu lieu ;

a) LA PRESCRIPTION PAR RAPPORT A LA PLAINTE

Attendu que SALIFOU BOUDA déclare que ses deux plaintes devant le Procureur de la République ont eu pour effet d'interrompre la prescription ;

Attendu qu'aux termes de la loi, les causes d'interruption de la prescription sont limitativement énumérées : il s'agit de la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait, de la demande en justice ou d'un acte d'exécution forcée ;

Qu'une plainte devant le Procureur de la République ne faisant pas partie de cette énumération, n'a donc pas pour effet d'interrompre la prescription ; Que même la plainte avec constitution de partie civile ne peut interrompre la prescription que parce qu'elle s'assimile à une demande en justice ;

Qu'ainsi, les deux plaintes déposées par le requérant au cabinet du Procureur de la République, n'ont pas eu pour effet d'interrompre la prescription ;

b) FIXATION DU POINT DE DEPART DU DELAI DE PRESCRIPTION

Attendu en droit aux termes de l'article 19 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général « la prescription ne court pas à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition jusqu'à ce que la condition arrive, à l'égard d'une créance à terme jusqu'à ce que ce terme soit arrivé, **à l'égard d'une action en garantie jusqu'à ce que l'éviction ait eu lieu** » ;

Attendu que SALIFOU BOUDA estime que son éviction a lieu le jour où SOUMANA BOUBACAR a revendu l'immeuble querellé (le 17 juin 2021), alors que ce dernier prend comme date d'éviction le jour de sa convocation devant le Procureur de la République, c'est-à-dire le 9 octobre 2020 ;

Attendu que la problématique de ce différend sur la question de la prescription réside dans la détermination de l'éviction comme condition d'ouverture au recours contre le garant ; Qu'à cet effet, il y a lieu de se demander s'il faut attendre une décision définitive consommant l'éviction (en l'espèce, la vente de l'immeuble le 17 juin 2021), ou un trouble dès qu'il s'est manifesté, suffit à faire courir la prescription ;

Attendu qu'aux termes de l'article 17 AUDCG « ... le délai de prescription court à compter du jour ou le titulaire du droit d'agir a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action » ;

Attendu qu'il ressort des écritures du requérant et des pièces du dossier que c'est en avril 2021 que SALIFOU BOUDA apprenait la vente d'un des deux immeubles en chantier et saisissait le gardien des actes (le Notaire requis) à travers une lettre de son conseil en date du **13 avril 2021** ;

Que par la suite, il porta plainte pour escroquerie le 25 octobre 2021 au cabinet que Procureur de la République ;

Attendu qu'avant le 13 avril 2021, aucune pièce du dossier, aucun acte de la procédure ne pouvait permettre d'affirmer que le requérant a été évincé ;

Qu'au demeurant, le « passage au bureau du Procureur le 9 octobre 2020 » ne faisant pas suite à une plainte et n'étant matérialisé par aucun acte, ne peut par conséquent être pris comme point de départ de la prescription puisqu'à l'opposé d'un acte formel, ledit passage ne permet pas à la juridiction de ce siège, d'identifier les motifs du passage afin de les lier ou non à un acte d'éviction ;

Qu'il y a par conséquent lieu de retenir le 13 avril 2021 comme point de départ de la prescription car c'est bien à compter de ce jour que SALIFOU BOUDA ne peut prétendre ignorer son éviction, les faits lui permettant d'exercer son action étant plus qu'établis ;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de constater qu'il ne s'est pas écoulé plus de deux (02) ans entre le 13 avril 2021 et l'assignation du 30 janvier 2023 ;

AU FOND

1. SUR LA VENTE DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION SUR LES PARCELLES I ET J INTERVENUE ENTRE SALIFOU BOUDA ET SOUMANA BOUBACAR

Attendu que SALIFOU BOUDA fait valoir au soutien de son action, les termes de l'article 1583 du code civil, qui dispose que la vente « **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** » ;

Attendu que SOUMANA BOUBACAR dénie tout caractère parfait à ces ventes d'autant que l'article 1583 du code civil exprime un consensualisme gouverné par la réciprocité des obligations ; Que n'ayant pas payé le prix, SALIFOU BOUDA ne saurait réclamer la chose, le vendeur impayé pouvant conserver les titres de la chose vendue jusqu'au paiement du prix encore que s'agissant d'une vente portant sur une chose future, donc d'une chose qui n'existe pas encore, ladite vente ne saurait être parfaite ;

1.1 SUR LA VENTE D'UNE CHOSE FUTURE

Attendu que SOUMANA BOUBACAR discute le caractère parfait de la vente en ce qu'il s'agit d'un contrat portant sur une chose future, une chose qui n'existe pas ;

Que de son côté, SALIFOU BOUDA réaffirme le caractère parfait de la vente car portant sur des immeubles déjà existant au moment de l'échange des consentements ;

Attendu qu'il est d'usage, qu'un bâtiment avant qu'il ne soit achevé, puisse être vendu, même lorsqu'il n'existe qu'à l'état de plans, ce qu'on appelle la vente sur plans ; le vendeur s'obligeant à édifier une construction dans un délai déterminé ;

Qu'un tel contrat, est donc à la fois un contrat de vente et un contrat d'entreprise et selon la manière dont s'opèrent le transfert de propriété et le paiement du prix, deux types de vente sont possibles : la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement ;

Attendu qu'il résulte des faits que c'est la vente en l'état futur d'achèvement qui sied à la cause et dans cette hypothèse **le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et les constructions existantes, celles à venir devenant également la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'exécution** ;

Que jusqu'à ce que l'immeuble soit achevé, le vendeur demeure maître de l'ouvrage afin qu'il ne perde pas la direction des travaux et réciproquement, l'acheteur doit échelonner ses paiements au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;

Qu'ainsi entendu, le schéma de vente entre SOUMANA BOUBACAR et SALIFOU BOUDA, cadre parfaitement avec la vente en l'état futur d'achèvement qui opère un transfert immédiat à l'acquéreur des droits sur le sol, et confère à ce titre à SALIFOU BOUBA, la propriété des immeubles en construction sur les parcelles I et J ;

1.2 SUR LE CARACTERE SOLENNEL DE LA VENTE

Attendu que SOUMANA BOUBACAR excipe des dispositions de la loi n° 2018-35 du 24 mai 2018, portant statut des notaires, pour faire valoir le caractère solennel de la vente d'immeuble ; Aux termes de l'article 28 de ladite loi : « A l'exception des matières relevant de la coutume, sont obligatoirement notariés, les actes relatifs aux matières suivantes :

- les libéralités et testaments ;
- les contrats d'ouverture de crédit ;
- **les actes constitutifs ou translatifs de droit réel immobilier** ; [...] ».

Mais attendu que la vente est un contrat consensuel et y reste quel que soit son objet ; Qu'il n'est nul besoin pour la validité d'un contrat de vente, de le passer obligatoirement par devant notaire ;

Qu'il a d'ailleurs été jugé « *que la vente est un contrat consensuel dans lequel le consentement des parties n'est soumis à aucune condition de forme et qui sauf stipulation contraire des parties, est parfaite entre celles-ci et opère transfert de propriété dès l'échange des consentements sur la chose et sur le prix* » et que l'article 28 de la loi sur les notaires « *loin d'avoir introduit une nouvelle condition d'existence et de validité dans la vente d'immeuble, n'est qu'une modalité de preuve particulière, utile dans les rapports des parties avec les tiers et l'Administration que la valeur attachée aux immeubles et la récurrence des difficultés liées à leur transfert ont rendu nécessaire* » C.E 27/10/2011 Ch jud arrêt n°11-215/C ;

Qu'au regard de cet arrêt de principe de la haute juridiction nationale consacrant la primauté du consentement comme fondement suffisant dans le contrat de vente, il sied

de dire que la spécialité de la loi sur les notaires ne lui confère aucune prééminence sur le code civil auquel, elle n'est supérieure ;

1.3 SUR LE CARACTERE PARFAIT DE LA VENTE

Attendu que SALIFOU BOUDA invoque les dispositions de l'article 1583 du code civil pour affirmer le caractère parfait de la vente intervenue entre lui et SOUMANA BOUBACAR ;

Attendu que SOUMANA BOUBACAR, tout comme KAMIL SADDI, s'opposent au caractère parfait de la vente puisque d'une part, la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques et a constamment été admise au regard de la gravité du comportement d'une partie à un contrat pour justifier qu'il y soit mis fin de façon unilatérale, de sorte qu'un vendeur impayé puisse se prévaloir d'une clause de réserve de propriété ;

Attendu en droit, aux termes de l'article 1583 du code civil : « La vente 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 quoi que la chose n'a pas encore été livrée ni le prix payé » ;

Attendu qu'il résulte des faits de la cause que suivant décharge en date du 06 janvier 2020 signée en présence du témoin Aboubacar MAHAMIDOU, **Soumana Boubacar atteste avoir reçu des mains de Salifou Bouda, la somme de soixante-dix millions (70.000.000) de francs CFA, en guise d'avance du prix d'achat de deux terrains urbains (maisons encours de construction), sis à Niamey, formant les parcelles I et J d'une superficie de six cent (600) mètres carrés chacune de l'ilot 7008 du lotissement SONUCI IV BAANI KOUBAY, objet des actes de cession N°85181 et 85182 ;**

Attendu que l'article 1591 du code civil dispose « le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties » ;

Qu'il appert toujours de la même décharge que **le « montant total du prix de la vente (est) convenu à cinq cent cinquante millions (550.000.000) francs CFA ;**

Que la décharge en date du 6 janvier 2020 traduit donc éloquemment le consentement des parties sur la chose et sur le prix ;

Que dès lors, en application de l'article 1583 du code civil, un prix étant convenu entre SOUMANA BOUBACAR (le vendeur) et SALIFOU BOUDA (l'acheteur) et portant sur deux terrains urbains (maison en cours de construction), formant les parcelles I et J d'une superficie de six cent (600) mètres carrés chacune de l'ilot 7008 du lotissement SONUCI IV BAANI KOUBAY, objet des actes de cession n°85181 et 85182, il y a lieu de constater que la vente est parfaite entre ces parties et le transfert de propriété a lieu au profit de l'acheteur à compter du 6 Janvier 2020, de sorte que SOUMANA BOUBACAR

qui n'est plus propriétaire, n'a pu valablement céder la parcelle J querellée à KEMIL SADDI ; ladite parcelle ne faisant plus partie de son patrimoine ;

2. SUR LE DROIT DE RESILIATION UNILATERALE DE SOUMANA BOUBACAR

Attendu que SOUMANA BOUBACAR fait valoir que la résiliation unilatérale du contrat par l'une des parties, a constamment été admise au regard de la gravité du comportement de l'autre, et pour les faits de la cause, celui de SALIFOU BOUDA dont le défaut de paiement du prix constitue une inexécution manifestement grave et pour laquelle le vendeur est en droit de prendre acte de la résolution du contrat inexécutée ;

Attendu en droit, aux termes de l'article 1184 du code civil : « la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. » ;

Que dans le cas d'espèce, bien qu'il s'agisse de contrats synallagmatiques pour lesquels la résolution est sous-entendue, il n'en demeure pas moins qu'elle n'opère pas de plein droit et doit obligatoirement être prononcée par une juridiction ; ce qui exclut la possibilité pour l'une des parties de procéder à la résolution unilatérale sans passer par le juge ;

En tout état de cause, en matière de vente d'immeuble, la mise en demeure du débiteur est une condition de l'action en résolution de la vente lorsque l'acheteur ne paie pas le prix, et dans tous les cas, il appartient au vendeur de prouver qu'il est en danger de perdre la chose et le prix. La résolution ne pourra être prononcée qu'après qu'un délai, plus ou moins long, ait été accordé à l'acquéreur (Article 1654 et suivants du code civil) ;

Qu'en revendant la parcelle J querellée, SOUMANA BOUBACAR a méconnu les textes sus visés car pour que la résolution opère de plein droit, il faut au préalable qu'une clause expresse de résolution de plein droit, non équivoque, ait été insérée dans le contrat. Qu'il s'en déduit dès lors que la résolution n'opère jamais de façon automatique ;

3. SUR LE TITRE FONCIER

Attendu que SADDI KEMIL plaide sa mise hors de cause pour avoir respecté toute la procédure d'immatriculation consistant notamment à la publication de l'immatriculation de l'immeuble querellé en son nom au journal officiel avec des affiches et après bornage pour permettre à toute personne physique ou morale qui prétend avoir

un droit réel sur ledit immeuble de s'opposer ; Il proclame de ce fait que son titre foncier est définitif et inattaquable d'autant qu'aucune opposition ou demande d'inscription n'est recevable après trois mois ;

Attendu que la vente des parcelles I et J a été déclarée parfaite entre SOUMANA BOUBACAR et SALIFOU BOUDA en application des dispositions de l'article 1583 du code civil ; Qu'elle a par conséquent opéré un transfert de propriété au profit du second, de sorte que SOUMANA BOUBACAR qui n'est plus propriétaire, n'a donc pu valablement céder la parcelle J querellé à KEMIL SADDI ;

Attendu qu'il est de jurisprudence constante et unanime que le titre foncier n'est inattaquable que s'il n'est pas le produit d'une erreur, de violence, de dol, de fraude ou de simulation ;

Attendu que la vente de la parcelle J était parfaite dès le 6 janvier 2020, date à laquelle SOUMANA BOUBACAR avait conclu avec SALIFOU BOUDA une vente en l'état futur d'achèvement, déclarée parfaite par la juridiction de céans ;

Que c'est donc en fraude aux droits de SALIFOU BOUDA que le titre foncier portant sur la parcelle J a été établi au nom de KEMIL SADDI ;

Qu'il y a par conséquent lieu de dire et juger que le titre foncier n°70.954 n'est pas opposable à SALIFOU BOUDA ;

4. SUR LE DEGUERPISSEMENT DE KEMIL SADDI

Attendu que SALIFOU BOUDA sollicite en outre le déguerpissement de KEMIL SADDI ;

Attendu que la vente de la parcelle J a été déclarée parfaite entre SOUMANA BOUBACAR et SALIFOU BOUDA ; Qu'il y a par conséquent lieu de dire que ce dernier est fondé à solliciter le déguerpissement de KEMIL SADDI de sa parcelle ;

Qu'ainsi, ayant déclaré inopposable à SALIFOU BOUDA le titre foncier n°70.954, il convient par conséquent d'ordonner le déguerpissement de KEMIL SADDI de la parcelle J de l'îlot 7008 d'une superficie de 600 mètres carrés sis à Niamey zone d'habitat traditionnel du lotissement SONUCI IV Bani Koubey, sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard ;

5. SUR LA REMISE DES CLES ET LE PAIEMENT DU RELIQUAT

Attendu que la vente liant SOUMANA BOUBACAR et SALIFOU BOUDA est une vente en l'état futur d'achèvement ; Que l'admission de cette modalité de vente découle des termes de la décharge en date du 20 Janvier 2020 à travers laquelle « les deux cent cinquante millions (250.000.000) F CFA restant seront versées à la finition des chantiers et de la réception des clés par Monsieur SALIFOU BOUDA » ;

Attendu que la remise des clés est subordonnée au paiement de la somme de 250.000.000 F CFA (reliquat) ; Que ledit paiement est quant à lui est inhérent à la finition des chantiers par le maitre d'ouvrage ;

Que dès lors, la remise des clés ne se justifie que lorsque le chantier finit ;

Que ne prouvant ni la fin du chantier, ni le paiement du reliquat, SALIFOU BOUDA ne peut par conséquent demander en l'état, la restitution des clés ; Qu'il convient de débouter SALIFOU BOUDA de ce chef de demande ;

Que la remise des clés doit d'ailleurs être concomitante au paiement du reliquat du prix d'achat des parcelles (maisons en cours de construction sur les parcelles I et J), c'est-à-dire, la somme de 234.000.000 F CFA ;

6. SUR LES DOMMAGES INTERETS

Attendu que SALIFOU BOUDA sollicite le paiement de 400.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts sur le fondement des articles 1147 et 1134 et 1135 du code civil ; Aux termes de l'article 1147 du code civil « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit en raison de l'inexécution de l'obligation, soit en raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n' y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Il justifie aussi cette demande par la mauvaise foi de ces adversaires se traduisant par la vente de la parcelle J ;

Attendu qu'il y a lieu de relever que conformément à l'article 1153 du code civil, le créancier auquel le débiteur a causé d'autres dommages doit justifier les préjudices qu'il a subis pour prétendre à une réparation ;

Que le requérant lie le préjudice par lui subi à la privation qui lui est faite d'user de son immeuble ;

Que vue sous cet angle, il y a lieu de considérer que la demande est légitime, la réelle privation de son droit d'user et de jouir de sa propriété étant plus qu'évident d'autant que la finition des travaux et la remise des clés devraient intervenir depuis fort longtemps (fin 2020) ; Qu'ainsi, il y a lieu d'accorder à SALIFOU BOUDA la somme deux millions (2.000.000) F CFA à titre de dommages intérêts et condamner SOUMANA BOUBACAR à lui payer ladite somme ;

7. SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu qu'il y a aucune urgence à ordonner une telle mesure, il convient de rejeter la demande d'exécution provisoire surtout qu'en l'espèce il s'agissait à l'origine de vente en l'état futur d'achèvement ;

PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

- Rejette les exceptions d'irrecevabilité et de prescription soulevées par les défendeurs ;
- Déclare recevable l'action de Salifou Bouda ;

AU FOND :

- Déclare parfaite la vente des immeubles en cours de construction sur les parcelles I et J entre SALIFOU BOUDA et SOUMANA BOUBACAR ;
- Dit et juge que c'est en fraude aux droits de SALIFOU BOUDA que le titre foncier portant sur la parcelle J a été établi au nom de KEMIL SADDI ;
- Dit que le titre foncier n°70.954 n'est pas opposable à SALIFOU BOUDA ;
- Ordonne le déguerpissement de KEMIL SADDI de la parcelle J de l'îlot 7008 d'une superficie de 600 mètres carrés sis à Niamey zone d'habitat traditionnel du lotissement SONUCI IV Bani Koubey, sous astreinte de 500.000 F CFA par jour de retard ;
- Condamne SOUMANA BOUBACAR à payer à SALIFOU BOUDA, la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;
- Condamne SOUMANA BOUBACAR et KEMIL SADDI aux dépens ;

Avis du droit d'Appel : Huit (8) jours par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de commerce, par exploit d'huissier ou par voie électronique à compter de son prononcé ;

Ont signé les jour, mois et an que dessus ;

Le Président

La greffière

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 04 juillet 2023

LE GREFFIER EN CHEF

