

**JUGEMENT N°019  
du 23/01/2024**

-----

**REPUBLIQUE DU NIGER  
COUR D'APPEL DE NIAMEY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

**ACTION EN PAIEMENT**

**AFFAIRE :**

**Ayants droit ELH  
KALILOU SEKOU KOITA  
(SCPA IMS)**

**C/**

**AISSA CHEICK OUMAR  
KOITA  
(SCPA PROBITAS)**

**SOCIETE SATU SA  
(SCPA ARTEMIS &  
PARTNERS)**

**CHEICK OUMAR KOITA  
(SCPA PROBITAS)**

-----

**DECISION :**

Déclare irrecevable l'action des ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita contre la Société SATU SA pour défaut de qualité ;

Reçoit l'action des Ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita régulièrement introduite à l'égard de Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita ;

Dit que les Ayants droit sont propriétaires de la parcelle L de l'ilot 1353 du lotissement Yantala ;

Condamne solidairement Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita au paiement de la somme de 87.250.000 Fcfa de frais de loyers ;

Déboute Dame Aissa Cheick

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt-trois janvier deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Madame **Maimouna OUMAROU IBRAHIM**, présidente, en présence de Mr **Ibba Ahmed Ibrahim** et de Mme **Maimouna Malle Idi**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Awa Boubacar**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**Ayants Droit ELH KALILOU SEKOU KOITA**, représentés par Monsieur Sekou Koita, mandataire de la succession, assisté de la SCPA IMS, Avocats associés à la Cour, sise à Niamey, Porte KK 37, B.P. 11.457, porte 128, Tél : 20.37.07.03, en l'étude de laquelle domicile est élu ;  
D'une part,

**ET**

**AISSA CHEICK OUMAR KOITA**, assistée de la SCPA PROBITAS, Avocats associés à la Cour, sise au quartier Foulan Kouara, Rue FR-80 CNI, B.P : 2055, Tél. 20.35.44.80 ;

**&**

**SOCIETE SATU S.A**, ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de la SCPA ARTEMIS & PARTNERS, avocats à la Cour, B.P. 11.399, 2 Rue YN 201, Tél. 20.35.08.38, Niamey-Niger ;

**&**

**CHEICK OUMAR KOITA**, représenté par sa fille Dame Aissa Cheik Oumar Koita, assisté de la SCPA PROBITAS, Avocats associés à la Cour, sise au quartier Foulan Kouara, Rue FR-80 CNI, B.P : 2055, Tél. 20.35.44.80 ;

D'autre part,

Oumar Koita en sa demande de paiement de frais de réfection comme étant mal fondée ;

Ordonne l'inscription de l'hypothèque provisoire en hypothèque définitive sur le montant de 87.250.000 Fcfa ;

Déboute la société SATU SA en sa demande reconventionnelle ;

Condamne solidairement Dame Aissa Cheick Oumar Koita et Cheick Oumar Koita au paiement de la somme de trois millions (3.000.000) Fcfa à titre de dommages et intérêts aux ayants droit Elh Kalilou Cheick Oumar Koita ;

Dit que l'exécution provisoire est de droit ;

Condamne Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita aux dépens ;

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier de justice du 05 Mai 2023, les ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita ont fait assigner Aissa Cheick Oumar Koita et la Société SATU SA devant le Tribunal de Commerce de Niamey, à l'effet :

- Constaté, dire et juger que Dame Aissa Cheick Oumar Koita et SATU SA ont occupé la parcelle L de l'îlot N°1353 du lotissement Yantala qui est leur propriété ;
- Constaté, dire et juger que les frais des loyers ne leurs a jamais été versés ;
- Condamner par conséquent Dame Aissa Cheick Oumar Koita et SATU SA à payer solidairement la somme de 180.000.000 Fcfa aux Ayants droit Elh Kalilou correspondant à 15 ans de loyer à raison de 1.000.000 Fcfa par mois et 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à venir sur minute et avant enregistrement et ce nonobstant toute voie de recours.

Par un autre acte du 24 Juin 2023, les ayants droit Elh Kalilou ont appelé en cause Cheick Oumar Koita représenté par sa fille Dame Aissa Cheick Oumar Koita.

Les ayants droit Elh Kalilou exposent à l'appui de leur assignation que leur défunt père Kalilou Koita de son vivant avait acquis auprès d'Elh Amadou Maiga, la parcelle L de l'îlot N°1353 du Lotissement Yantala. Que par dévolution successorale, ils en sont devenus propriétaires et qu'elle a été certifiée par les services compétents de la ville de Niamey le 29/08/2022.

Ils affirment avoir constaté que c'est la Société SATU SA qui occupait l'immeuble depuis 15 ans et que le moindre frais de location ne leur a jamais été versé en violation des dispositions de l'article 112 de l'AUDCG.

Ils expliquent donc que la Société SATU SA et Aissa Cheick Oumar Koita doivent leur payer les loyers écoulés. Que ce loyer ne peut être estimé à moins de 1.000.000 Fcfa par mois. Qu'ainsi pour les 15 ans d'occupation, le montant des loyers s'élève à 180.000.000 Fcfa.

Dans l'acte d'appel en cause du 24 Juin 2023, les ayants droit soutiennent, en sus, que suite à la communication des pièces faite par SATU SA, ils avaient constaté que c'est Dame Aissa qui avait signé les contrats de bail avec cette Société suivant mandat qui lui a été donné par son

père Monsieur Cheick Oumar koita d'où leur demande de condamner solidairement ce dernier.

Par un autre acte d'huissier de justice du 15 Août 2023, les ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita ont fait assigner Sekou Oumarou Koita représenté par sa fille Aissa devant le Tribunal de Commerce de Niamey, à l'effet : de juger que l'inscription provisoire d'hypothèque est valable et définitive et d'ordonner, en conséquence, son inscription à titre définitif sur l'immeuble objet du Titre Foncier N°9028 sis au quartier Poudrière de Niamey appartenant à Cheick Oumar Koita jusqu'au paiement complet de leur créance.

La Société SATU SA, dans ses conclusions d'instance du 19 Juin 2023 conclut d'abord à l'irrecevabilité de l'action des Ayants droit Koita ; elle soutient qu'en l'espèce les Ayants droit Koita sont totalement « tiers » au contrat de bail qui la lie à Mr Oumar Koita et corrélativement leur action fondée sur ce contrat devrait être déclarée irrecevable en invoquant, pour appuyer ses prétentions, les dispositions de l'article 1165 du code civil.

SATU SA conclut, ensuite, à la prescription abrégée en matière des baux commerciaux en vertu de l'article 16 de l'AUDCG. Elle soutient qu'en l'espèce les AD Koita n'ont pas la qualité de bailleurs pour réclamer des loyers ; qu'ils réclament 15 ans de loyers sans en apporter le moindre support juridique ; qu'elle n'a, pour sa part, occupé l'immeuble querellé que d'octobre 2010 à Décembre 2020 ; que les loyers de plus de 5 ans à compter de la sommation sont totalement prescrits.

L'entreprise SATU SA conclut enfin à l'entière exécution de ses obligations nées du contrat de bail comme l'attestent toutes les quittances versées au dossier et formule une demande reconventionnelle pour condamnation des Ayants droit Koita au paiement de la somme de 10.000.000 Fcfa pour procédure abusive et vexatoire.

Dans ses conclusions en réplique du 26 Juin 2023, les Ayants droit Koita s'opposent premièrement à la demande de l'irrecevabilité de leur action en arguant qu'il est établi qu'ils sont propriétaires de l'immeuble que l'Entreprise SATU a occupé pendant plus de 15 ans ; que donc SATU SA ne conteste pas leur propriété sur le terrain occupé.

Deuxièmement les Ayants droit Koita concluent au rejet de la prescription quinquennale invoquée par l'entreprise SATU SA comme étant mal fondée en indiquant qu'ils

n'ont jamais bénéficié des avantages résultant dudit bail ; et que les contrats dont se prévaut SATU ont été signés entre elle et Dame Aissa représentant son père Cheik Oumar Koita, que donc la prescription ne vaut qu'entre ces derniers.

Troisièmement les Ayants droit Koita font valoir que le prétendu paiement effectué par SATU SA ne leur est pas opposable, que cette dernière a mal payé puisse qu'elle a effectué ses paiements entre les mains d'une personne qui n'est pas propriétaire et qui n'a pas reçu mandat pour recevoir le paiement.

Dans ses conclusions responsives en date 12 Octobre 2023, Cheik Oumar Koita, appelé en cause dans l'instance, fait valoir d'abord qu'il y a la nécessité d'une reddition des comptes entre les parties, vu que les ayants droits kalilou Koita occupent également sa maison depuis 15 ans pour un loyer estimé à 800.000 F pour les 2 compartiments. Qu'en effet, c'est sur cette maison qu'ils veulent inscrire une hypothèque ; que face à cette situation qu'il y a lieu de faire une reddition des comptes pour savoir qui doit quoi à qui.

Cheik Oumar Koita fait valoir ensuite que la demande des Ayants droit Kalilou Koita tendant à la validation de l'Hypothèque provisoire et à sa transformation en hypothèque définitive est mal fondée puisqu'elle ne satisfait pas aux conditions de validité pour l'inscription d'une hypothèque à savoir une créance certaine et liquide. Que dans la présente instance, il s'agit de 2 parties chacune occupant la maison de l'autre.

Dans ses conclusions d'instance en date du 26 octobre 2023, Aissa Cheick Oumar Koita indique que c'est son père qui lui avait confié la gestion dudit immeuble. C'est dans le cadre de cette gestion qu'elle avait conclu des baux successifs avec plusieurs locataires du 1<sup>er</sup> Octobre 2011 au 07 mars 2023. Elle ajoute que les ayants droits de leur côté, occupent également leur maison depuis 15 ans pour un loyer estimé à 800.000 Fcfa pour les 2 compartiments.

Dame Aissa conclut enfin au mal fondé de la demande des ayants droits tendant à les condamner solidairement avec SATU et Cheick Oumar Koita à payer la somme de 180.000.000 Fcfa à titre de loyers et celle de 50.000.000 Fcfa à titre de dommages et intérêts ; car conclut-elle : cette somme fixée arbitrairement est fantaisiste en ce qu'elle ne reflète en rien les montants respectifs contenus

dans les différents contrats signés entre elle es-qualité représentante de son père Cheik Oumar koita et la SATU SA du 1<sup>er</sup> Octobre 2011 au 31 Octobre 2020.

A l'analyse des différents contrats et des frais de location, le montant total des loyers perçus s'élève à 50.400.000 Fcfa. Déduction faite de la taxe immobilière (6.897.000 Fcfa) il restera le reliquat de 43.503.000 Fcfa. A ce reliquat, il faut ajouter les six mois de loyers du dernier trimestre 2020 et premier trimestre 2021 (3.900.000 Fcfa) soit un total de 47.403.000 Fcfa.

Dame Aissa fait valoir enfin que la maison a fait l'objet d'une réfection globale en 2023 dont le montant investi se chiffre à la somme de 78.544.960 Fcfa ; qu'en application des dispositions des articles 1289 et 1290 du code civil, il y a lieu d'effectuer une compensation entre les 2 créances de sorte qu'il ne restera qu'un solde de 31.141.960 Fcfa en sa faveur ; qu'il y a lieu à titre reconventionnel de condamner les Ayants droit à lui payer la somme de 31.141.960 Fcfa à titre de reliquat de créance restante.

Dans leurs dernières conclusions les Ayants droit Koita précisent qu'ils n'ont jamais sollicité la réfection de leur immeuble pour qu'on leur demande le remboursement des frais de réfection d'un montant de 78.544.964 Fcfa ; que mieux leur autorisation n'a jamais été requise pour une quelconque réfection dudit immeuble ; qu'ainsi les prétendus travaux effectués ne sauraient leur être opposables ; qu'aussi la facture versée au dossier pour justifier les dépenses est un document domestique et fantaisiste établi par Dame Aissa et qui n'engage que son auteur.

Les Ayants droit Koita concluent enfin que par rapport aux frais de location réclamés par Dame Aissa, il y a lieu de relever qu'il n'y a aucun contrat entre les parties pour une quelconque location ; que les frais de location de 800.000 Fcfa concoctés par Cheick Oumar Koita sont imaginaires et sans preuve : d'où il convient de rejeter cette demande.

## **MOTIFS DE LA DECISION :**

### **En la forme**

Les parties ayant été représentées à l'audience par leurs avocats respectifs, la décision sera contradictoire à leur égard ;

**Sur la fin de non-recevoir soulevée par de la Société SATU SA**

La Société SATU SA, soutient l'irrecevabilité de l'action des Ayants droits Koita au motif qu'ils sont totalement « tiers » au contrat de bail liant l'entreprise SATU SA à Mr Oumar Koita et corrélativement leur action fondée sur le contrat devrait être déclarée irrecevable. L'entreprise SATU SA invoque, pour appuyer ses prétentions, les dispositions de l'article 1165 du code civil sur l'effet relatif des conventions ;

Les Ayants droit Koita, quant à eux, s'opposent à cette demande de l'irrecevabilité de leur action en arguant qu'il est établi qu'ils sont propriétaires de l'immeuble que la Société SATU SA a occupé pendant plus de 15 ans ; que donc cette dernière ne conteste pas leur propriété sur le terrain occupé ;

Il convient de relever que l'article 1165 du code civil dispose : « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers (...) » ;

En l'espèce le contrat de bail, comme l'atteste les pièces versées au dossier, fut signé entre le bailleur : Sekou Koita représenté par Aissa Sekou Koita Omar et le locataire : la Société SATU SA ;

Ainsi, en vertu du principe de l'effet relatif des conventions, les AD Elh Kalilou Koita sont totalement « tiers » à ce contrat et ne peuvent l'invoquer pour attirer la société SATU SA en paiement de loyers et autres ; il y a lieu, dès lors, de déclarer leur action irrecevable à l'encontre de Satu pour défaut de qualité ;

Par ailleurs l'action des ayants droits Elh Kalilou Sekou ayant été introduire conformément aux

prescriptions légales, elle sera déclarée recevable ;

### Au fond

#### Sur la propriété des Ayants droit ELH KALILOU SEKOU KOITA sur la parcelle L de l'îlot N°1353 du lotissement Yantala

Les ayants droit Elh Kalilou exposent à l'appui de leur assignation que leur défunt père Kalilou Koita de son vivant avait acquis auprès d'Elh Amadou Maiga, la parcelle L de l'îlot N°1353 du Lotissement Yantala. Et que par dévolution successorale, ils sont devenus propriétaires de ladite parcelle certifiée par les services compétents de la ville de Niamey le 29/08/2022 ;

Il convient de souligner que parmi les pièces versées au dossier, il y a d'abord une attestation de cession qui date du 7 Septembre 1994 dans laquelle Elhadji AMADOU Maiga atteste avoir cédé sa parcelle L de l'îlot N°1353 à Monsieur Kalilou Koita et consent à ce qu'il y ait transfert de propriété ;

Ensuite, il y a le procès-verbal de conseil de famille de feu Elh Kalilou Sekou Koita décédé le 21 juin 2000 et le certificat d'hérédité du 16 Août 2000 ;

Enfin une certification de la mairie en date du 29 Août 2022 certifie que la parcelle L de l'îlot N°1353 du Lotissement Yantala est bel et bien au nom de Monsieur Kalilou Koita ;

Ainsi, les Ayants droit, fort de ces pièces versées au dossier, soutiennent qu'ils sont devenus propriétaires par dévolution successorale de la parcelle L de l'îlot 1353 du lotissement Yantala ;

Il faut relever qu'il ressort de **l'article 711** du code civil que : « **la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations** » ;

En l'espèce, le titre de propriété dont se prévalent les Ayants droits est une attestation de cession que leur défunt père a obtenu en compensation des mains d'ELHADJI AMADOU MAIGA ; en outre, un acte de la

mairie du 22 Août 2022 certifie que la parcelle est bel et bien au nom de leur défunt père Elh Hadji Kalilou koita ;

Dame Aissa Cheick Oumar et son père Cheick Oumar Koita n'ayant pas contesté ces faits et la propriété des Ayants droit sur la parcelle, ils s'imposent donc comme constants ;

Ainsi, sous le bénéfice de tout ce qui précède, il y a lieu de dire que la parcelle L de l'ilot 1353 du lotissement Yantala est la propriété des Ayant droit Elh Kalilou Sekou Koita ;

### **Sur la condamnation au paiement des frais de loyers**

Les Ayant droit Elh Kalilou Sekou Koita font valoir que la Société SATU SA et Aissa Cheick Oumar Koita doivent leur payer les loyers écoulés ; qu'ils estiment ce loyer à 1.000.000 Fcfa par mois. Qu'ainsi pour les 15 ans d'occupation, le montant des loyers s'élève à 180.000.000 Fcfa ;

En outre dans l'acte d'appel en cause du 24 Juin 2023, les ayants droit font valoir que Dame Aissa a signé les différents contrats de bail suivant mandat qui lui a été donné par son père Monsieur Cheick Oumar koita d'où leur demande de condamner solidairement ce dernier des condamnations à venir ;

Dame Aissa Cheick Oumar Koita, quant à elle, dans ses conclusions d'instance en date du 26 octobre 2023, soutient qu'elle avait conclu, suivant mandat de son père, des baux successifs avec plusieurs locataires du 1<sup>er</sup> Octobre 2011 au 07 mars 2023. Et que les ayants droit sont mal fondés à demander leur condamnation solidaire avec SATU et Cheik Oumar Koita à payer la somme de 180.000.000 Fcfa à titre de loyers et celle de 50.000.000 Fcfa à titre de dommages et intérêts ; car cette somme fixée arbitrairement est fantaisiste en ce qu'elle ne reflète en rien les montants respectifs contenus dans les différents contrats signés entre elle es-qualité représentante de son père Cheik Oumar koita et la SATU SA du 1<sup>er</sup> Octobre 2011 au 31 Octobre 2020 ;

Cependant, il est constant que les ayant droits ont acquis la propriété de la parcelle L de l'ilot 1353 du lotissement Yantala par dévolution successorale et que l'argent de loyers ne leur a jamais été versés ;

Il convient de préciser que pour Dame Aissa Cheick Oumar la sommation des frais de location de l'année 2011 à l'année 2023, avec l'appui des différents contrats de bail qu'elle a versé au dossier, s'élève à 47.403.000 Fcfa ;

Tandis que pour les Ayants droit la sommation des loyers de l'année 2000 à l'année 2023 s'élève à 129.250.000 Fcfa ;

Cependant, à travers les pièces versées par la Société SATU SA, il convient de remarquer c'est de l'année 2011 à l'année 2020 que la SATU SA fut locatrice de la maison ; le calcul fait par les Ayants droit sera donc retenu après déduction de la somme de 42.000.000 Fcfa qui correspond au loyer de l'année 2000 à l'année 2011 qui ne devrait pas être comptabilisé ;

Le montant à retenir est donc :  $129.250.000 - 42.000.000 =$  **87.250.000 Fcfa** ;

En l'espèce, il y a lieu de condamner solidairement Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar koita à payer ladite somme de **87.250.000 Fcfa** aux ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita ;

### **Sur le remboursement des frais de réfection**

Dame Aissa fait valoir que la maison a fait l'objet d'une réfection globale en 2023 dont le montant investi se chiffre à la somme de 78.544.960 Fcfa ; qu'en application des dispositions des articles 1289 et 1290 du code civil, il y a lieu d'effectuer une compensation entre les 2 créances de sorte ne restera qu'un solde de 31.141.960 Fcfa en faveur de Dame Aissa ; qu'il y a lieu à titre reconventionnel de condamner les Ayants droits à payer à Dame Aissa la somme de 31.141.960 Fcfa à titre de reliquat de créance restante ;

Quant aux Ayant droit Elh Kalilou Sekou Koita, ils précisent qu'ils n'ont jamais sollicité la réfection de leur immeuble pour qu'on leur demande le remboursement des frais de réfection d'un montant de 78.544.964 Fcfa ; que mieux leur autorisation n'a jamais été requise pour une quelconque réfection dudit immeuble ; qu'ainsi les prétendues travaux effectués ne sauraient leur être opposables ; qu'aussi la facture versée au dossier pour justifier les dépenses est un document domestique et fantaisiste établi par Dame Aissa et qui n'engage que son auteur ;

Il convient de préciser qu'aux termes de l'article 1315 du Code civil : « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver (...) » ;

En l'espèce, Il est versé au dossier, une facture du 07 Septembre 2023 qui se résume à un simple listing des dépenses effectuées pour la mise en valeur de la parcelle L de l'îlot 1353 ; ce document n'a aucune force probante puisque que c'est un document établi par Dame Aissa même et il n'est pas joint de factures justifiées ou reçus d'achat ou tickets de caisse comme justificatifs ;

Par conséquent, il convient de débouter Dame Aissa Cheick Oumar de cette demande comme étant mal fondée ;

### **Sur l'inscription de l'hypothèque provisoire en hypothèque définitive**

Les ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita ont appelé en cause Sekou Oumarou Koita représenté par sa fille Aissa afin d'obtenir la validité de l'inscription provisoire d'hypothèque et son inscription à titre définitive sur l'immeuble objet du Titre Foncier N°9028 sis au quartier Poudrière de Niamey appartenant à Cheick Oumar Koita jusqu'au paiement complet de leur créance ;

Cheick Oumar Koita, quant à lui, fait valoir d'abord qu'il y a la nécessité d'une reddition des comptes entre les parties, vu que les ayants droit kalilou Koita occupent également sa maison depuis 15 ans pour un loyer estimé à 800.000 F pour les 2 compartiments. Il précise que c'est sur cette maison qu'ils occupent qu'ils veulent inscrire une hypothèque et que face à cette situation qu'il y a lieu de faire une reddition des comptes pour savoir qui doit quoi à qui ;

Cheik Oumar Koita fait valoir ensuite que la demande des Ayants droit Kalilou Koita tendant à la validation de l'Hypothèque provisoire et à sa transformation en hypothèque définitive est mal fondée puisqu'elle ne satisfait pas aux conditions de validité pour l'inscription d'une hypothèque à savoir une créance certaine et liquide. Que dans la présente instance, il s'agit de 2 parties chacune occupant la maison de l'autre ;

Les Ayants droit Koita répliquent par rapport aux frais de location réclamés en soutenant qu'il n'y a aucun contrat entre les parties pour une quelconque location ; que les frais de location

de 800.000 Fcfa concoctés par Cheick Oumar Koita sont imaginaires et sans preuve ;

Il convient de relever que l'article 221 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant Organisations des Suretés dispose : « Si la créance est reconnue, la décision statuant sur le fond maintient en totalité ou en partie l'hypothèque déjà inscrite ou octroie une hypothèque définitive » ;

Ainsi, la créance des Ayants droit étant certaine et liquide : son montant **87.250.000 Fcfa** est connu dorénavant, qu'il y a lieu d'autoriser l'inscription d'hypothèque provisoire des ayants droit Elh Sekou Koita en son inscription définitive sur ce montant de **87.250.000 Fcfa** ;

Relativement à la nécessité de reddition des comptes invoquée par Cheick Omar Koita, il y a lieu de dire qu'elle est mal fondée pour absence de preuve ;

#### **Sur les dommages et intérêts**

Les Ayants Droit Elh Kalilou Sekou Koita demandent la condamnation de Dame Aissa Cheick Oumar et la société SATU SA à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Cette demande fondée en son principe, paraît exagérée, c'est pourquoi il convient de la ramener à des justes proportions et de leur allouer la somme de trois millions (3.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ; il échet donc de condamner solidairement Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita audit paiement ;

#### **Sur la demande reconventionnelle**

La Société SATU SA demande reconventionnellement la condamnation des Ayants Droit Elh Sekou Koita à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA pour procédure abusive et vexatoire ;

L'article 15 du Code de procédure civile prévoit en effet que « *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 » ;*

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, la propriété des ayants droits sur la maison mise en location justifie la saisine des juridictions ; c'est pourquoi, la Société SATU SA sera déboutée en sa demande reconventionnelle ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Les Ayants droit sollicitent à ce qu'il soit ordonné l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, « l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA (...) » ;

En l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 100.000.000 F CFA, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit ;

### **Sur les dépens :**

Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita ayant succombé à la présente instance, seront en outre condamnés aux dépens conformément à l'article 391 du Code de Procédure Civile.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

### **En la forme :**

- Déclare irrecevable l'action des Ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita contre la Société SATU SA pour défaut de qualité ;
- Reçoit l'action des Ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita régulièrement introduite à l'égard de Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita ;

**Au fond :**

- Dit que les Ayants droit sont propriétaires de la parcelle L de l'îlot 1353 du lotissement Yantala ;
- Condamne solidairement Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita au paiement de la somme de 87.250.000 Fcfa de frais de loyers ;
- Déboute Dame Aissa Cheick Oumar Koita en sa demande de paiement de frais de réfection comme étant mal fondée ;
- Ordonne l'inscription de l'hypothèque provisoire en hypothèque définitive sur le montant de 87.250.000 Fcfa ;
- Condamne solidairement Dame Aissa Cheick Oumar Koita et Cheick Oumar Koita au paiement de la somme de trois millions (3.000.000) Fcfa à titre de dommages et intérêts aux ayants droit Elh Kalilou Sekou Koita ;
- Déboute la société SATU SA en sa demande reconventionnelle ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- Condamne Dame Aissa Cheick Oumar Koita et son père Cheick Oumar Koita aux dépens ;

**Avis d'appel : huit (08) jours au greffe du tribunal de commerce de céans.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi le présent jugement a été signé, après lecture, par la Présidente et la greffière.

**La présidente**

**La Greffière**

**Suivent les signatures :**

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**NIAMEY LE 29/01/2024**

**LE GREFFIER EN CHEF P.I**