

JUGEMENT N°27
du 30/01/2024

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AFFAIRE :

**SOCIETE VALIMO
GROUP SA**

C/

SOCIETE GOBIR SARLU

DECISION:

*Rejette l'exception
d'incompétence et la fin de
non-recevoir comme étant
mal fondées ;*

*Reçoit l'action de la société
Valimo Group SA comme
régulière en la forme;*

*Au, fond, la déboute de son
action comme étant mal
fondée ;*

*Dit que les parcelles
litigieuses sont la propriété
de la société Gobir SARLU ;*

*Déboute la société Gobir
SARLU de sa demande
reconventionnelle comme
étant mal fondée ;*

*Dit que l'exécution
provisoire est de droit ;*

*Condamne la société Valimo
Group aux dépens.*

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du dix janvier deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Moumouni Djibo Illa**, Président, en présence de Messieurs **Ibba Ahmed Ibrahim** et **Nana Aichatou Issoufou**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maitre **Abdou Djika Nafissatou**, greffière a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

La société VALIMO GROUP S.A., société anonyme de droit nigérien dont le siège social est à Niamey Cité Fayçal-Rue C.1.14-Porte, B.P: 2392, représentée par son administrateur général, assistée de Maitre Niandou Karimoun, avocat à la cour, BP : 10 063 Niamey, Tél : 20 30 04 94, Rue Stade ST. 27 à Niamey, quartier Maison Economique où domicile est élu pour la présente et ses suites ;

Demanderesse d'une part ;

ET

La Société Gobir SARLU, société à responsabilité limitée unipersonnelle, ayant son siège social à Niamey , représentée par son gérant Aminou Ibrahim Sodangu, assistée de la SCP DMBG, Avocats associés, village de la Francophonie, BP 2398, Tel : 20 32 11 92, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

Défenderesse d'autre part ;

Par acte d'huissier de justice en date du 20 septembre 2023, la société Valimo Group SA a assigné la Société Gobir SARLU prise en la personne de son gérant, à comparaître devant le tribunal de commerce de Niamey pour :

- ✓ Déclarer Valimo Group SA seule propriétaire des parcelles F et U de l'ilot 37.374 du lotissement extension Saga Fondou;
- ✓ Constater que Gobir SARLU occupe lesdites parcelles sans droit ni titre ;
- ✓ Ordonner son déguerpissement ainsi que de tout occupant de son chef ;
- ✓ Ordonner la démolition de toutes les constructions qu'elle a érigées sous astreinte de 5.000.000 FCFA par jour de retard;
- ✓ La condamner au paiement des dépens, des frais d'huissier et des honoraires du conseil constitué par Valimo pour se défendre en vertu des articles 391 et 392 du code de procédure civile ;
- ✓ La condamner à payer à Valimo Group la somme de 100.000.000 FCFA à titre de dommage intérêt pour le trouble qu'elle lui cause dans la possession paisible de ses propriétés ;
- ✓ Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire en vertu de 398 du code de procédure civile.

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience du 04 octobre 2023 en vue de la tentative de conciliation obligatoire prévue par la loi. A cette date, le tribunal a constaté l'échec de cette tentative de conciliation et a renvoyé le dossier devant le juge mise en état.

Après les échanges entre les parties, la mise en état a été clôturée par ordonnance en date du 27 Novembre 2023 et en renvoyant la cause et les parties à l'audience contentieuse du 13 décembre 2023. A cette date, l'affaire a été renvoyée au 27 décembre, puis au 10 janvier pour conclusions de Maître Niandou Karimoun. A la date du 10 janvier 2024 l'affaire a été retenue et mise en délibération pour le 30 janvier 2024.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

A l'appui de son action, Valimo Group SA verse au dossier deux actes de cession établis à son nom par la ville de Niamey et portant sur les parcelles F et U de

l'ilot 37.374 du lotissement extension Saga Fondou. Elle soutient que ces parcelles sont sa propriété car à la date de son assignation, notamment à la date du 20 septembre 2023, les deux actes de cession qu'elle détient sur les deux parcelles n'ont fait l'objet de la part de la ville de Niamey ni d'acte de retrait tacite ni d'acte de retrait exprès. Elle précise que les deux parcelles n'ont fait l'objet d'aucune cession de sa part.

Elle relève que la société Gobir SARLU a érigé des constructions sur ses deux parcelles précitées sans droit ni titre. Ainsi, elle demande au tribunal de la déclarer propriétaire des parcelles litigieuses et d'ordonner le déguerpissement de cette dernière des lieux et de tout occupant de son chef, d'ordonner la démolition des constructions qu'elle a érigées sous astreinte de 5.000.000 FCFA, le tout en application des articles 544, 545 et 555 du code civil.

En réponse, la société Gobir SARLU soulève, avant tout débat au fond, l'exception d'incompétence du tribunal de céans d'une part au motif qu'elle dispose des titres fonciers sur les parcelles litigieuses. En effet, elle indique que le tribunal de céans ne peut faire droit à la demande de Valimo Group sans pour autant vérifier la légalité des titres fonciers qu'elle a produits. Elle indique que lesdits titres fonciers, délivrés par une autorité administrative en l'occurrence le conservateur de la propriété foncière, sont des actes administratifs dont l'appréciation de la légalité échappe à la compétence du tribunal de céans. Elle sollicite par conséquent à ce que le tribunal se déclare incompétent au profit du Conseil d'Etat.

D'autre part, la société Gobir SARLU estime que le tribunal de céans doit se déclarer incompétent au profit du tribunal de grande instance hors classe de Niamey au motif qu'il s'agit d'une action en revendication de la propriété immobilière, chose qui ne ressort pas de la lecture des dispositions de l'article 17 de la loi n°2019-78 du 31 décembre 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.

Par ailleurs, Gobir SARLU sollicite au tribunal de déclarer l'action de Valimo Group irrecevable pour violation de l'article 13 du code de procédure civile. Elle rappelle que Valimo Group se base sur deux procès-verbaux de constat d'huissier selon lesquels tantôt c'est Monsieur Hama Barkiré, tantôt c'est Monsieur Aminou Ibrahim Sondangu qui seraient les auteurs des constructions litigieuses pour l'attirer en justice. Or, selon elle les deux personnes précitées sont juridiquement différentes d'elle car elles sont des personnes physiques alors qu'elle est une personne morale. Elle soutient qu'en l'assignant en lieu et place de Hama Barkiré ou de Aminou Ibrahim Sondangu, Valimo a assigné une personne dépourvue du droit d'agir et que son action mérite d'être déclarée irrecevable;

Au fond, Gobir SARLU explique qu'après une bataille judiciaire sur la succession de feu Idrissa Harouna, il a finalement été décidé que les héritiers de ce dernier sont Issa Idrissa et Kadi Idrissa dite Gatti. C'est ainsi que suivant procès-verbal de partage de succession n°007/2022 un terrain d'une superficie de 6ha 06a 82 ca a été attribué aux ayants droit Kadi Idrissa sis à Gorou Kaina. Elle souligne qu'entre temps, le 17 juillet 2017, elle avait signé une convention de lotissement sur la portion du terrain coutumier qui reviendra aux ayants droit Kadi Idrissa avec leur mandataire Balkissa Barkiré, qui se trouve également être comandataire de la succession feu Idrissa Harouna.

La société Gobir SARLU ajoute que sur la base du procès-verbal de partage de succession susvisé et en exécution de leur convention de lotissement, elle a procédé au lotissement du terrain sus-indiqué attribué aux ayants droit Kadi Idrissa avant de chercher et d'obtenir des titres fonciers sur les différentes parcelles issues du lotissement dudit terrain. Elle relève que non seulement sa convention de lotissement avec les ayants droit Kadi Idrissa n'a pas été annulée mais aussi le lotissement qu'elle a fait sur cette base n'a pas été annulé et que les deux parcelles litigieuses font partie dudit lotissement.

Elle explique qu'après avoir désintéressé les ayants Kadi Idrissa, elle a eu, en tant que lotisseur, un certain nombre des parcelles parmi lesquelles figurent les deux parcelles litigieuses qui font partie d'un groupe des parcelles objet des titres fonciers n°75.701, n°75.702, n°75.708, 75.708, 75.709, 75.633, 75.634, 75.679. Elle rappelle que conformément aux dispositions de l'article 121 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière, les titres fonciers sont définitifs et inattaquables.

La société Gobir SARLU demande au tribunal de débouter Valimo Group de toutes ses demandes du fait que son droit de propriété sur les parcelles litigieuses est incontestable y égard au raisonnement qui précède et qu'elle avait érigé les constructions dont la démolition est sollicité par Valimo en vertu des titres fonciers précités et de droit de propriété tel que ci-haut expliqué.

A titre reconventionnelle, Gobir SARLU sollicite au tribunal de condamner Valimo Group à lui payer la somme de 500.000.000 FCFA à titre de dommage intérêt pour procédure abusive et vexatoire sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard. A l'appui, elle soutient que la présente procédure initiée contre elle par cette dernière, est abusive et vexatoire conformément aux dispositions de l'article 15 du code de procédure civile. En plus, Gobir SARLU demande d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours sur minute et avant enregistrement vu qu'elle a réalisé d'énormes investissements sur le terrain

litigieux et que Valimo est en train de lui occasionner d'énormes préjudices en implantant des bornes sur son lotissement.

En réplique, Valimo Group reconnaît qu'effectivement après une première bataille judiciaire entre Adamou Issa et d'autres personnes et une seconde bataille entre le premier et la famille de Balkissa Barkiré, la famille de cette dernière a finalement été reconnue héritière du feu Idrissa Harouna au même titre que Adamou Issa et que les deux ont été désignés comandataires de ladite succession suivant jugement coutumier n°07 du 09/04/2021. Elle précise qu'avant l'intervention de ce jugement, Adamou Issa, fils de Issa Idrissa avait déjà été reconnu seul héritiers du feu Idrissa Harouna à l'occasion de la première bataille judiciaire. Elle souligne que c'était sur cette base que Adamou Issa avait signé avec elle, le 11/4/2011, un contrat portant lotissement du champ de Gorou Fandou qu'il a hérité. Elle ajoutait que cette convention lui a permis d'obtenir l'arrêté de lotissement n°0221 du 31/10/2013 avant de procéder au lotissement dudit champ. C'est ainsi disait-elle que Adamou Issa a retiré auprès d'elle et suivant acte en date du 28/8/2015 les actes de 139 parcelles à titre de dédommagement.

En outre, Valimo indique que suite à l'aboutissement de la seconde bataille judiciaire initiée par les ayants droit Kadi Idrissa (composés des ayants droit Tanda Djokoro et ayants droit Haoua Djokoro) représentés par Balkissa Barkiré, les ayants Tanda Djokoro, également représentés par Balkissa Barkiré avaient conclu avec elle un contrat de partenariat en date du 15/09/2022 portant lotissement de leur partie d'héritage d'une superficie de 3ha 65a 81ca. Elle souligne qu'après avoir eu leurs parts de dédommagement, tous les ayants droit de Tanda Djokoro à l'exception de Hama Barkiré lui ont vendu leurs parcelles suivant acte de vente daté du 22/9/2022 et ont effectivement encaissé le prix. C'est au mépris de tout ce qui précède disait-elle que Gobir SARLU est en train de mener des travaux sur le même terrain, plus précisément sur les deux parcelles lui appartenant comme faisant partie de sa contrepartie des travaux du lotissement du champ susdit.

En plus, Valimo relève que Gobir SARLU ne dispose que des titres fonciers comme preuves qui attesteraient sa propriété sur les parcelles litigieuses sans aucune détention coutumière ni arrêté de lotissement ni un quelconque titre translatif de propriété. En effet, elle précise que suivant lettre d'annulation en date du 16 mars 2014, le chef du village de Gamkallé Gollé a déclaré annuler la détention coutumière portant sur le 1/3 de la superficie du terrain de Adamou Issa qu'il avait précédemment délivrée à dame Balkissa Barkiré. Ainsi, explique-t-elle dame Balkissa Barkiré s'est retrouvée sans aucune détention coutumière et subséquemment Gobir SARLU est donc démunie de ce titre car la convention de lotissement de 2017 sur laquelle elle se base est de facto remise en cause en vertu de l'adage l'acte nouveau abroge l'acte ancien.

Valimo rappelle que les titres fonciers qu'excipe Gobir SARLU datent du 11/8/2023, c'est-à-dire après la vente intervenue entre elle et les ayants droit Tanda Djokoro le 22/9/2022. Elle ajoute qu'après avoir loti le terrain litigieux, il lui a été établi le titre foncier mère 28.800 alors que les titres fonciers dont se prévaut Gobir SARLU sont issus du morcellement du TF 73.158 créé largement après le sien. Elle indique qu'il est de jurisprudence qu'en présence de deux titres, le plus ancien emporte sur le plus récent.

A travers ses conclusions en duplique, Gobir SARLU sollicite au tribunal de constater que, relativement à l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir, Valimo Group fait un amalgame de deux procédures c'est-à-dire elle s'est adressée au juge des référés alors qu'il s'agit de la procédure de fond et de dire qu'elle n'a pas répondu sur ces deux points. Au fond, Gobir SARLU rappelle que c'était sur la base du procès-verbal de partage successoral n°007/2022 et en exécution de la convention de lotissement signée entre elle et Balkissa Barkiré, mandataire de la succession Kadi Idrissa qu'elle a procédé au lotissement du terrain d'une superficie de 6ha 06a 82ca revenant aux ayants droits Kadi Idrissa.

En plus, Gobir SARLU relève que le contrat de partenariat en date du 15/09/2022 portant lotissement de la part d'héritage des ayants droit Tanda Djokoro ci-dessus indiqué par Valimo n'a pas été versé au dossier. Elle soutient qu'à supposer que ce contrat existe, il serait un acte postérieur à sa convention de lotissement avec cette famille qui date de 17/7/2017 et qui n'a pas été annulée et qui ne pouvait pas être résiliée unilatéralement par une partie au risque de violer les dispositions de l'article 1134 du code civil. Au regard de ce qui précède, Gobir SARLU demande au tribunal de débouter Valimo Group de toutes ses demandes comme étant mal fondées en versant l'arrêté n°0186 du 7/12/2023 portant annulation d'actes de cessions.

Il a été également versé au dossier une copie du recours gracieux de la société Valimo contre l'arrêté sus-indiqué adressé au Maire Président du conseil de ville de Niamey et une réponse de ce dernier rejetant ledit recours.

Enfin, à l'audience, Valimo a, à son tour, versé une plainte au pénal contre dame Balkissa Barkiré et une copie du recours en annulation pour excès de pouvoir contre ledit arrêté sans pour autant prouver que l'action publique a été mise en mouvement contre dame Balkissa Barkiré ni justifié avoir saisi la chambre administrative de la cour d'Etat du recours en annulation ci-haut évoqué. Elle n'a également fait aucune demande à l'appui de ces deux pièces.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

1) Sur le caractère de la décision

Attendu que les deux parties ont été représentées à l'audience par leurs conseils respectifs; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard;

2) Sur l'exception d'incompétence matérielle du tribunal

Attendu que Gobir SARLU soutient que le tribunal de céans est incompétent d'une part du fait qu'elle a versé au dossier de titres fonciers qui sont, selon elle, des actes administratifs dont l'appréciation de la légalité relève de la compétence du Conseil d'Etat ; que d'autre part elle prétend que le tribunal est également incompétent du fait qu'il s'agit d'une action en réclamation d'un droit immobilier qui relève de la compétence du tribunal de grande instance hors classe de Niamey;

Attendu comme l'a si bien relevé Gobir SARLU, Valimo Group, à travers ses conclusions en réplique et précisément par rapport à l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir, a fait un amalgame en s'adressant au juge des référés alors qu'il s'agit en l'espèce de la procédure au fond;

Attendu qu'en l'espèce Valimo n'a nulle part demandé d'annuler ou d'apprécier la légalité des titres fonciers versés par la défenderesse; que le titre foncier peut être défini comme la certification officielle de la propriété immobilière ; qu'il est un document administratif se présentant comme un excellent instrument de preuve de la propriété foncière; qu'il ressort de ses propres prétentions que Gobir SARLU a versé les titres fonciers en question dans l'objectif de prouver son droit de propriété sur les parcelles litigieuses; qu'en l'espèce il ne s'agit pas d'un procès fait contre un acte administratif à l'image du recours pour excès de pouvoir;

Attendu qu'à supposer qu'un titre foncier soit un acte administratif, il ne serait pas un acte administratif unilatéral ordinaire susceptible de recours pour excès de pouvoir devant la chambre administrative de la Cour d'Etat de par la législation nigérienne actuelle au point de demander au tribunal de céans de se déclarer incompétent au profit de cette juridiction; qu'en effet, Gobir SARLU, à travers ses conclusions d'instance, a bien rappelé que conformément aux dispositions de l'article 121 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière, les titres fonciers sont définitifs et inattaquables; que mieux, les dispositions de cet article 121 du décret précité ont été intégralement reprises par la loi 2012-37 du 20 juin 2012 portant code général des impôts à son article 785 dont la teneur suit « ***Le titre foncier est définitif est inattaquable ; il constitue le point de départ de tous les droits réels existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation.*** » que l'alinéa 1^{er} de l'article 786 du même code ajoute « ***Toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable....*** » ;

Attendu qu'au regard des dispositions qui précèdent, le titre foncier de l'immatriculation est un acte que la loi déclare inattaquable par nature et par conséquent insusceptible de recours pour excès de pouvoir contrairement aux actes administratifs unilatéraux ;

Attendu qu'en conséquence de tout ce qui précède, il y a lieu de rejeter ce moyen comme étant mal fondé ;

Attendu qu'en plus, Gobir SARLU estime que le tribunal de céans doit se déclarer incompétent du fait qu'il s'agit d'une action en réclamation d'un droit immobilier qui relève, selon elle, de la compétence du tribunal de grande instance hors classe de Niamey;

Mais attendu qu'il n'est pas contesté que le présent litige oppose deux sociétés commerciales; que la demanderesse est une société anonyme régulièrement inscrite au registre de commerce et de crédit mobilier sous le numéro RCCM-NI-2006-B-1651 et que la défenderesse est une société à responsabilité limitée unipersonnelle régulièrement inscrite au registre de commerce et de crédit mobilier sous le numéro RCCM-NI-2006-B-1651;

Attendu que l'article 3 de l'acte uniforme sur le droit commercial général dispose : *« l'acte de commerce par nature est celui par lequel une personne s'entremet dans la circulation des biens qu'elle produit ou achète ou par lequel elle fournit des prestations de service avec l'intention d'en tirer un profit pécuniaire. Ont notamment, le caractère d'actes de commerce par nature :*

- ✓ *L'achat de biens, meubles ou immeubles, en vue de leur revente ;*
- ✓ *...(....)...* » ;

Attendu qu'en effet, la compétence d'attribution des tribunaux de commerce est déterminée à l'article 17 la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant et complétant la loi 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger ;

Attendu qu'aux termes dudit article : *« les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :*

- 1) Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'acte uniforme de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires relatif au droit commercial général ;*
- 2) Des contestations relatives aux contrats entre commerçants pour le besoin de leur commerce;*
- 3) Des contestations, entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires;*
- 4) Des procédures collectives d'apurement du passif ;*

- 5) *Des contestations entre associés pour raison d'une société commerciale ou groupement d'intérêt économique à caractère commercial ;*
- 6) **Plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil, lorsque dans ce dernier cas, le commerçant est demandeur;**
- 7) *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce ;*
- 8) *Des contestations relatives aux règles de concurrence ;*
- 9) *Des contestations relatives au droit des suretés et au droit bancaire » ;*
- 10) *Des contestations relatives à la propriété intellectuelle;*
- 11) *Des contestations relatives au bail à usage professionnel. » ;*

Attendu qu'en l'espèce, les deux parties revendiquent la propriété de deux parcelles litigieuses en soutenant les avoir acquises suite à l'exécution des conventions de lotissement qu'elles ont signées avec des propriétaires terriens; qu'elles sont toutes les deux des sociétés immobilières avec comme objet l'achat et la revente des biens immobiliers; qu'elles sont toutes des lotisseurs privés et que les actes qu'elles posent dans ce cadre sont des actes de commerce conformément aux dispositions de l'article 3 susvisé; que le présent litige, qui porte sur des contestations relatives aux deux parcelles issues de deux lotissements faits différemment par les deux sociétés immobilières, est commercial; qu'il s'agit ainsi des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par deux commerçantes et à l'occasion de leur commerce tel que indiqué à l'article 17-6 de la loi susvisée ;

Qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par Gobir SARLU comme étant mal fondée et de se déclarer compétent ;

3) **Sur la fin de non-recevoir**

Attendu que Gobir SARLU sollicite au tribunal de déclarer l'action de Valimo Group irrecevable pour avoir assigné une personne dépourvue du droit d'agir en violation de l'article 13 du code de procédure civile ;

Mais attendu que Valimo a assigné Gobir SARLU au motif que cette dernière avait érigé des constructions sur deux parcelles qui lui appartiennent sans droit ni titre; que Gobir SARLU n'a nulle part nié être l'auteur desdites constructions; qu'au contraire elle soutient avoir agi en vertu de son droit de propriété sur lesdites parcelles en versant au dossier des titres fonciers et un arrêté portant annulation des actes de cession que détient Valimo Group sur les parcelles litigieuses; qu'ainsi, elle est mal fondée à vouloir une chose et son contraire; qu'il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir comme étant mal fondée;

AU FOND

1) Sur la propriété des parcelles litigieuses

Attendu, pour rappeler, que Valimo Group soutient que les parcelles litigieuses sont sa propriété car à la date de son assignation, notamment à la date du 20 septembre 2023, les deux actes de cession qu'elle détient sur les deux parcelles n'ont fait l'objet de la part de la ville de Niamey ni d'acte de retrait tacite ni d'acte de retrait exprès. Elle précise que les deux parcelles n'ont fait l'objet d'aucune cession de sa part.

Attendu qu'il n'est pas contesté que suivant jugement coutumier n°07 du 09/04/2021, Adamou Issa Idrissa (à travers qui Valimo prétend avoir acquis les parcelles litigieuses) et les ayants droit Kadi Idrissa, représentés par Balkissa Barkiré (à travers lesquels Gobir SARLU prétend avoir acquis les parcelles en cause) ont été reconnus héritiers de la succession feu Idrissa Harouna et que Adamou Issa et Balkissa Barkiré ont été désignés comandataires de ladite succession; que suivant procès-verbal de partage de succession n°007/2022 un terrain d'une superficie de 6ha 06a 82 ca a été attribué aux ayants droit Kadi Idrissa sis à Gorou Kaina ;

Attendu qu'il est constant qu'avant l'issue de la procédure qui a abouti au jugement précité, Adamou Issa avait signé avec Valimo Group un contrat portant lotissement du champ d'héritage de Gorou Fandou le 11/4/2011; que sur la base de ce contrat Valimo a obtenu l'arrêté de lotissement n°0221 du 31/10/2013 avant de procéder au lotissement dudit champ et faire sortir des actes de cession courant années 2014-2015; qu'ainsi Valimo avait loti tout le champ d'une superficie d'environ 22 ha et dans lequel, par après, les ayants droit Kadi Idrissa se sont retrouvés propriétaires d'une partie d'une superficie de 6ha 06a 82 ca; que pourtant suivant procès-verbal de conseil de famille n°174 du 13/11/2013 de feu Idrissa Harouna et du certificat d'hérédité de même date il est dit que les héritiers de ce derniers sont Issa Idrissa (père de Adamou Issa) et Kadi Idrissa (mère de Haoua Yacouba et Tanda Diakoro); que de ce fait Adamou Issa n'est pas en droit de faire lotir l'intégralité dudit champ à son nom personnel alors qu'il savait qu'il n'était pas le seul héritier;

Attendu que de leur côté les ayants de Kadi Idrissa avaient signé le 17 juillet 2017 une convention de lotissement avec Gobir SARLU portant sur la portion du terrain coutumier qui leur reviendra; qu'en exécution de cette convention et à l'appui du procès-verbal de partage successoral de 2022 ci-haut indiqué, Gobir SARLU a loti la part des ayants droit Kadi Idrissa, notamment les 6ha 06a 82 ca; qu'ainsi on se retrouve avec un chevauchement de deux lotissements différents sur la portion du terrain appartenant aux ayants droit Kadi Idrissa;

Attendu que Valimo indique que suite à l'aboutissement de la seconde bataille judiciaire initiée par les ayants droit Kadi Idrissa (composés des ayants droit Tanda Djokoro et ayants droit Haoua Diakoro) représentés par Balkissa Barkiré, les ayants Tanda Diakoro, également représentés par Balkissa Barkiré avaient conclu avec elle un

contrat de partenariat en date du 15/09/2022 portant lotissement de leur partie d'héritage d'une superficie de 3ha 65a 81ca ;

Attendu que comme l'a relevé Gobir SARLU cette dernière convention n'a pas été versée au dossier en violation de l'article 24 du code de procédure civile qui dispose : **« Il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention »** ; que mieux, on se demande comment Valimo va-t-elle signer en 2022 une convention de lotir un endroit qu'elle avait déjà loti courant années 2013-2014? Comment les ayants droit Tanda Diakoro, qui font partie des ayants droit Kadi Idrissa et qui sont représentés par un même mandataire en la personne de Balkissa Barkiré vont-ils signer une convention de lotir leur part d'héritage en 2022 avec un autre lotisseur alors qu'ils n'ont pas résilié ou fait annuler celle qu'ils avaient signée en 2017 avec Gobir SARLU ?

Attendu que comme il convient d'être démontré, cette situation est née du fait que Valimo (par le canal de Adamou Issa) avait pris le risque de lotir l'intégralité du champ successoral de 22 ha avant l'issue de la procédure judiciaire; qu'en droit, nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude;

Attendu qu'en outre, Gobir SARLU a versé au dossier les titres fonciers n°75.701, n°75.702, n°75.708, 75.708, 75.709, 75.633, 75.634, 75.679 de la République du Niger à son nom et correspondant au terrain litigieux; que comme cela a déjà été dit, le titre foncier est un document administratif se présentant comme un excellent instrument de preuve de la propriété foncière ; qu'à cela vient s'ajouter l'arrêté n°0186 du 7/12/2023 du président de conseil de ville de Niamey portant annulation d'actes de cessions; qu'après avoir visé le procès-verbal de conseil de famille, la convention de lotissement du 17/07/2017 entre Gobir SARLU et les ayants droit Kadi Idrissa, le jugement coutumier grossoyé n°07 du 09/04/2021 et son exploit de signification, l'attestation de non pourvoi, l'ordonnance de commission d'expert du 16/02/2022 ainsi que le procès-verbal de partage successoral n°007 du 5/8/2022, a annulé un certain nombre d'actes de cession parmi lesquels figurent les actes de cession portant sur les parcelles F et U de l'ilot 37.374 du lotissement extension Saga Fondou établis au de nom de Valimo Group; qu'ainsi les deux actes de cession à l'appui desquels Valimo Group demande au tribunal de céans de la déclarer propriétaire sont annulés et que son recours gracieux contre l'arrêté susvisé a été rejeté à travers la lettre en date du 22/12/2023 versé au dossier; qu'elle n'a pas prouvé avoir saisi la chambre administrative de la Cour d'Etat d'un recours en annulation pour excès de pouvoir contre cet arrêté à plus forte raison demandé un sursis à statuer;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de débouter Valimo Group de son action comme étant mal fondée, de dire que les parcelles litigieuses sont la propriété de la société Gobir SARLU;

Attendu que les autres demandes de Valimo Group étaient subordonnées au succès de sa demande principale qui vient d'être rejetée; que par conséquent il y a de les rejeter également comme étant devenues sans fondement;

2) Sur la demande reconventionnelle de la défenderesse

Attendu que la demande reconventionnelle de la société Gobir SARLU a été régulièrement introduite; qu'il y a lieu de la déclarer recevable en la forme;

Attendu que cette dernière sollicite au tribunal de condamner Valimo Group à lui payer la somme de 500.000.000 FCFA à titre de dommage intérêt pour procédure abusive et vexatoire sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard ;

Mais attendu qu'il ne ressort pas du dossier que Valimo a initié la présente procédure dans le seul dessein de ternir l'image de la société Gobir SARLU; qu'elle a juste exercé son droit en vertu des actes de cession qu'elle détenait sur les parcelles litigieuses; qu'à la date du 20 septembre 2023 lesdits actes de cession n'ont pas été annulés et que leur annulation intervenue suivant arrêté en date du 7 décembre 2023 est postérieure à la saisine de notre juridiction; qu'en conséquence il y a lieu de dire que la présente procédure n'est ni abusive ni vexatoire et que de ce fait la demande reconventionnelle de Gobir SARLU est mal fondée;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que la société Gobir SARLU sollicite à ce que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement; qu'elle n'a cependant pas expliqué les motifs pour lesquels cette mesure énergique doit être prise ; qu'il s'ensuit que faute de justifier des circonstances exceptionnelles pour lesquelles cette mesure devrait être ordonnée, il y a lieu de la débouter;

Attendu cependant, aux termes de l'article 51 de la loi 2019-01 instituant les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire de la décision est de droit lorsque le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA ;

Attendu qu'en l'espèce, la valeur de deux parcelles en cause étant inférieure au montant sus-indiqué et au regard du fait que des travaux sont déjà engagés sur les lieux par société Gobir SARLU qui vient d'être déclarée propriétaire desdites parcelles, il convient de dire que l'exécution provisoire est de droit ;

3) Sur les dépens

Attendu que la société Valimo Group a succombé à la présente procédure ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens conformément aux dispositions de l'article 391 du code de procédure civile;

PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

- ✓ Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir comme étant mal fondées ;
- ✓ Reçoit l'action de la société Valimo Group SA régulière en la forme;
- ✓ Au fond, la déboute de son action comme étant mal fondée;
- ✓ Dit que les parcelles litigieuses sont la propriété de la société Gobir SARLU;
- ✓ Déboute la société Gobir SARLU de sa demande reconventionnelle comme étant mal fondée ;
- ✓ Dit que l'exécution provisoire est de droit;
- ✓ Condamne la société Valimo Group aux dépens.

Avis du droit de pourvoi : 01 mois devant la Cour d'Etat à compter du jour de la signification de la présente décision par requête écrite et signée déposée 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 :

Le Président

la Greffière.

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY, LE 06/05/2024

LE GREFFIER EN CHEF