

Jugement
Commercial

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

N°004/2021
Du 19/01/2021

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 JANVIER 2021

CONTENTIEUX

CONTRADICTOIRE

Le Tribunal en son audience du vingt-neuf septembre en laquelle siégeaient Monsieur **SOULEY MOUSSA, Président**, Messieurs **Boubacar Ousmane ET GERARD DELANNE, Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maître **Mohamed Mariatou COULIBALY, Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

DEMANDEUR

La société Hôtel
Baobab SARL

Entre

La société Hôtel Baobab SARL: (ayant son siège social à Niamey, prise en la personne de son gérant, assisté de la SCPA IMS, avocat associés, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et se suites ;

DEFENDEUR

Société
Nigérienne De
La Banque
(SONIBANK)

Demandeur d'une part ;

Et

SOCIETE NIGERIENNE DE LA BANQUE (SONIBANK): Société anonyme avec conseil d'administration au capital de 12 000 000 000 , immatriculé au RCCM sous le n° RCCM NI-NIM 2003 B 582, ayant son siège social à Niamey , avenue de la mairie , BP : 891 Niamey, Tél : 20 73 45 69 , prise en la personne de son Directeur Général , assisté de la SCPA METRYAC ;

PRESENTS :

PRESIDENT

SOULEY
MOUSSA

Défendeur d'autre part ;

JUGES

CONSULAIRES

Boubacar
Ousmane ;

GERARD
DELANNE

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux ;

GREFFIERE

Me Mohamed
Mariatou
COULIBALY

Le tribunal

Par exploit en date du vingt et deux octobre 2020 de Maître Alhou Nassirou, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, la société Hôtel Baobab SA a assigné la société Sonibank SA devant le tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

- Déclarer sa requête recevable ;
- Constaté, dire et juger que la Sonibank s'est abusivement désistée de son engagement de l'accompagner dans la construction de son projet ;
- Dire et juger que cette renonciation est intervenue pendant qu'elle a engagé plus de 500.000.000 F CFA dans la première phase de la construction ;
- Condamner, par conséquent, la Sonibank à lui payer la somme de 500.000.000 F CFA correspondant au montant total des frais engagés jusqu'ici en vue de la construction dudit hôtel ;
- Condamner la Sonibank à lui payer la somme de 300.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours sur le remboursement des frais engagés par la requérante ;
- Condamner la Sonibank aux entiers dépens.

Elle expose, par le truchement de son conseil, que dans le cadre construction de l'hôtel dénommé « Hôtel Baobab », elle a sollicité et obtenu de la Sonibank un prêt bancaire sous garantie hypothécaire de l'immeuble objet du titre foncier n° 27-842 de la République du Niger. Suite aux difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du projet de construction de l'hôtel, la Sonibank lui a notifié, par lettre en date du 8 mars 2016, qu'elle transférait ses engagements à la direction du service juridique et du contentieux. Aussitôt, son gérant a demandé et obtenu de la créancière un délai de trois (03) mois pour se rendre dans son pays d'origine où il vendra ses biens afin de solder les encours suite à sa lettre du 24 mars 2016. Le directeur de la Sonibank lui a promis également un prêt complémentaire de deux cent cinquante millions (250.000.000) F CFA pour lui permettre de finaliser la construction dudit hôtel. L'expert désigné pour évaluer le besoin nécessaire pour achever la phase II du projet a estimé le coût à deux cent cinq millions deux cent sept mille quatre-vingt-douze (205.207.092) F CFA. C'est alors que le gérant s'est rendu au Liban où il a vendu sa maison familiale à cinquante-deux millions deux

cent mille (52.200.000) F CFA qu'il a directement versé à sa créancière pour solder les encours. Depuis, l'Hôtel Baobab attend la mise en œuvre effective de la restructuration du crédit et du versement du prêt complémentaire de 250.000.000 F CFA pour finaliser la construction.

Elle prétend qu'en n'honorant pas ses engagements, la Sonibank viole les dispositions de l'article 1137 du code civil selon lequel les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties qui les ont faites. Elle demande la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 500.000.000 F CFA correspondant au montant total des frais engagés dans la construction de l'hôtel. Elle demande, en outre, sa condamnation à lui payer la somme de 300.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours sur le remboursement des frais déjà engagés.

Répondant par la voix de son conseil, la Sonibank relate qu'elle a accordé à l'Hôtel Baobab un prêt de deux cent millions (200.000.000) F CFA au taux de 11% l'an, payable sur soixante-douze (72) mois destiné à la construction du rez-de-chaussée d'un hôtel 3 étoiles suivant deux conventions en date du 7 octobre 2014. L'Hôtel Baobab s'est engagé à faire un apport personnel de 172.970.000 F CFA composé d'un apport nature d'un terrain estimé à 120.000.000 F CFA devant recevoir les constructions et d'un apport en espèces de 52.970.000 F CFA. Il devait utiliser la somme de 200.000.000 F CFA empruntée exclusivement dans la construction de l'hôtel. Elle précise que conformément à l'article 6 des conventions en question la société SAHFI est chargée de garantir l'exécution des travaux et contrôler l'utilisation des fonds prêtés. La demanderesse a décaissé la totalité du montant entre octobre et décembre 2014 mais quand la société SAHFI a effectué une visite de chantier le 23 avril 2105, elle a constaté qu'au lieu d'être consacré à la construction de l'hôtel comme convenu, le crédit bancaire a servi à l'acquisition du terrain, au paiement de l'ensemble des frais d'établissement et au financement d'une partie des travaux de construction. Ce qui dénature le plan de financement initial en maintenant le bâtiment au stade de fondation. Or, l'article 7-3 de la convention de crédit prévoit que l'utilisation des fonds prêtés à des fins autres que celles prévues ainsi que le défaut de règlement à bonne date des échéances de remboursement entraînent la déchéance du terme.

Sur la base de cette clause, elle a notifié à l'Hôtel Baobab le détail de ses engagements qui s'élevaient à 309.976.535 F CFA et la suspension du fonctionnement de son compte bancaire pour arrêter les agios. En réponse, le gérant de l'hôtel a demandé un délai de trois mois pour chercher des fonds et régulariser l'apport personnel qu'il a manqué de fournir lors de la soumission de

son projet. La Sonibank déclare qu'elle n'a jamais promis de financer le projet en cas de constitution de cet apport personnel dès lors qu'elle a déjà mis en œuvre la clause de déchéance. Néanmoins, explique-t-elle, sur proposition de la SAHFI, l'hôtel a effectué deux versements respectifs de 25.000.000 F CFA le 26 avril et de 26.000.000 F CFA le 05 mai 2016. Il a par la suite sollicité et obtenu la signature du procès-verbal de conciliation n° 005/TC/NY du 21 février 2018 par lequel la Sonibank s'est engagé à n'intenter aucune action contre la débitrice et la caution tant qu'elles respecteront leurs engagements. Depuis, l'Hôtel Baobab n'a pu verser que 37.000.000 F CFA. Le 11 juillet 2019, il demandé délai de deux mois qu'elle lui a accordé par lettre en date du 16 juillet suivant. Après un an de patience, elle a décidé de lui servir une mise en demeure en application des dispositions de l'article 4 du procès-verbal. Ce sur quoi l'Hôtel Baobab l'a assignée pour la présente procédure.

Elle estime, d'une part, que la débitrice a gravement manqué à ses engagements. D'autre part, ajoute-t-elle, l'hôtel ne prouve aucun engagement de sa part à lui accorder un concours supplémentaire. Elle demande au tribunal de le débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions. Elle demande, à titre reconventionnel, de le condamner à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA de réparation pour procédure malicieuse, vexatoire et sans fondement sérieux.

Réagissant, l'Hôtel Baobab souligne que le présent litige porte sur le financement des travaux de construction de la deuxième phase du projet et non sur la première phase comme le développe sa contradictrice avec laquelle il n'a pas d'antécédent fâcheux. Il produit l'exploit d'huissier daté du 7 novembre 2020 faisant état des dires sur l'honneur de Monsieur Ali Souleymane, expert chargé d'évaluer les coûts nécessaires pour boucler la deuxième phase. Il maintient ses prétentions mais modifie ses chefs de demande en sollicitant de condamner la requise à mettre en place le financement de la deuxième phase de la construction de l'hôtel sous astreinte de 10.000.000 FCA par jour de retard, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ainsi que le paiement de la somme de 1.000.000.000 F CFA pour toutes causes de préjudice confondues sous astreinte de 10.000.000 F CFA par jour de retard.

Répliquant, la Sonibank estime que l'Hôtel Baobab a usé de tromperie en promettant l'apport personnel de 172.970.000 F CFA, violant ainsi la convention de prêt. De même suite, elle soutient que les dires sur l'honneur de l'expert ne prouvent pas l'existence d'un engagement sans équivoque de sa part de financer la deuxième phase du projet alors qu'elle a découvert le détournement du crédit

et le mensonge de son débiteur sur sa surface financière. Elle demande au tribunal l'entier bénéfice de ses conclusions.

DISCUSSION

En la forme

Attendu que l'action de la société Hotel Baobab est introduite dans la forme et le délai légal ; Qu'elle, est donc, recevable ;

Au fond

Sur la demande principale

Attendu que la société Hôtel Baobab demande au principal la condamnation la Sonibank à lui mettre en place le financement de la deuxième phase de la construction de l'hôtel ; Que la Sonibank demande au tribunal de la débouter ;

Attendu qu'au sens de l'article 1134 du code civil, la convention légalement formée tient lieu de loi aux parties qui l'ont faite ; Qu'elle peut être révoquée de leur consentement mutuel ;

Attendu, d'une part, que la Sonibank a librement consenti le prêt à la société Hôtel Baobab par convention en date du 7 octobre 2014 ; Que cette dernière devait préalablement fournir d'un apport nature d'un terrain estimé à 120.000.000 F CFA devant recevoir les constructions et d'un apport en espèces de 52.970.000 F CFA ; Qu'elle devait utiliser la somme de 200.000.000 F CFA empruntée exclusivement dans la construction de l'hôtel ; Que la Sonibank n'a pas daigné exiger ou vérifier l'effectivité dudit avant le placement du crédit et le début des travaux ; Qu'ainsi, elle ne peut se prévaloir du manquement de sa cliente à lui fournir cet apport ;

Attendu, d'autre part, qu'il est constant que la demanderesse a sollicité de la créancière un délai de trois mois pour chercher des fonds et régulariser l'apport personnel ; Que la Sonibank a acquiescé en signant le procès-verbal de conciliation n° 005/TC/NY du 21 février 2018 et en renonçant à mettre en œuvre la sanction prévue dans la convention initiale ; Que par la suite d'autres difficultés de paiement ont survenues suite auxquelles la Sonibank a accordé à sa cliente un nouveau délai de paiement de quinze jours le 16 juillet 2019, manifestant son désir de l'accompagner dans la réalisation de son projet de construction ;

Attendu, en outre, que la demanderesse précise le litige, en l'espèce, porte sur le le financement des travaux de construction de la deuxième phase du projet ; Qu'elle produit l'exploit en date du 7 novembre 2020 faisant état des déclarations sur l'honneur du nommé Ali Souleymane selon lesquelles « le directeur général

(de la Sonibank) de l'époque a manifesté sa volonté d'accompagner Monsieur Saad Housein à condition que Monsieur Saad commence à rembourser le prêt déjà contracté pour le démarrage des activités des travaux de l'hôtel » ; Que le déclarant Ali Souleymane est en même temps l'expert chargé d'évaluer les coûts nécessaires pour boucler la seconde phase du projet de construction ; Qu'il convient d'accorder du crédit à son témoignage ;

Attendu qu'au regard de tout ce qui précède il convient de dire qu'en refusant de financer les travaux de la seconde phase de la construction de l'Hôtel Baobab, la Sonibank a manqué à son obligation contractuelle ; Qu'il y a lieu de la condamner à mettre en place le financement de la deuxième phase de la construction de l'hôtel Baobab estimée à deux cent cinquante millions (250.000.000) F CFA ;

Sur l'astreinte

Attendu que rien ne justifie en l'état la résistance ou la mauvaise foi de la demanderesse ; Qu'il n'y a pas lieu à astreinte ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que les agissements de la défenderesse ont retardé la demanderesse dans la réalisation de son projet et l'ont exposée aux frais affaïrent à la présente procédure ; Qu'il convient de la condamner au paiement de la somme raisonnable de cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur les dépens

Attendu que la Sonibank a succombé ; Qu'elle sera condamnée aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

- **Reçoit la société Hôtel Baobab SARL en son action régulière ;**
- Au fond**
- **Constata que la société Sonibank SA a manqué à son obligation vis-à-vis de la société Hôtel Baobab SARL ;**
- **Condamne la société Sonibank SA à mettre en place le financement de la deuxième phase de la construction de l'hôtel Baobab estimée à deux cent cinquante millions (250.000.000) F CFA ;**
- **Dit n'y avoir lieu à astreinte ;**

- **Condamne la société Sonibank SA à la société Hôtel Baobab SARL la somme de cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;**
- **La condamne, en outre, aux entiers dépens.**

Avisé les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours, à compter du prononcé du présent jugement, pour interjeter appel devant la chambre commerciale spécialisée de la cour d'appel de Niamey par dépôt d'acte d'appel au greffe tribunal de commerce de Niamey.

Suivent les signatures :

Pour Expédition Certifiée Conforme
Niamey, le 30 Mars 2021
LE GREFFIER EN CHEF