

JUGEMENT N°013  
ADD du 25/01/2022

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

-----  
**ACTION EN PAIEMENT:**

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique vingt cinq janvier deux mille vingt un, tenue au palais dudit tribunal par **Monsieur Adamou Abdou Adam**, vice-président du Tribunal, **Président** ; en présence des Monsieur **Ibba Ahmed Ibrahim** et Madame **Aichatou Issoufou**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de **Maitre Coulibaly Mariatou**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**AFFAIRE :**

ABDOU ISSAKA

C/

ONAHA

**ENTRE :**

**ABDOU ISSAKA**, né le 1<sup>er</sup> Septembre 1966 à Sékiré, Liboré/Kollo, Promoteur immobilier domicilié à Liboré Banigoungou, assisté de **Me Aissata Zada, Avocat à la Cour**, 88, Rue P 08, château 9 Poudrière BP : 10148 Niamey, email : cabzada@gmail.com ;

D'une part

**ET**

**Office National des Aménagements Hydro-Agricoles (ONAHA)**, Etablissement Public à caractère Industriel et commercial, dont le siège est à Niamey, assisté de la **SCPA Alliance, avocats associés** à Niamey, 76 rue du Mali, quartier nouveau Marché, BP 2110 Niamey Niger, Tel : 20 35 10 11, au siège de laquelle domicile est élu ;

D'autre part

**LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Où les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi

**FAITS ET PROCEDURE :**

Par requête en date du 19 octobre 2021, Abdou Issaka, Promoteur Immobilier de son état, saisissait le Tribunal de commerce de céans pour :

- Constaté la violation par l'ONAHA de la convention de partenariat signé avec lui ;
- Constaté le non-respect de ses engagements contractuels par l'ONAHA ;
- Condamner l'ONAHA à lui payer la somme de quarante-cinq millions sept cent quatre-vingt-trois mille neuf cent soixante un (45.783.961)FCFA représentant le montant restant à verser par les agents de l'ONAHA ;
- Condamner l'ONAHA à payer à Abdou Issaka la somme de 30.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Abdou Issaka expose au soutien de ses demandes qu'il a signé par devant notaire une convention de partenariat avec l'Office National des Aménagements Hydro-Agricoles (ONAHA) pour la mise à la disposition des agents ONAHAdécet six (106) parcelles de 400 m<sup>2</sup> ;

Qu'aux termes de l'article 1 de la convention, poursuit-il, l'Office National des Aménagements Hydro-Agricoles (ONAHA) donne garantie à Abdou Issaka que le montant total de cent six(106) parcelles sera prélevé mensuellement pour une durée de trente-six (36) mois sur les salaires des bénéficiaires et versé sur le compte SONIBANK n°25112020831-05 au nom de Abdou Issaka ; Que par la suite, précise-t-il, les parties conviennent d'un commun accord de domicilier tous les règlements sur son compte BAGRI n°164-0100302010160000386 ;

Que conformément à leur accord, l'ONAHA procéda à des versements à hauteur de 33.716.039 F CFA avant d'y sursoir alléguant des rumeurs lui imputant la volonté de changer le site choisi ; Nonobstant sa bonne foi et sa volonté de rassurer son cocontractant quant au non changement du site choisi, l'ONAHA persiste dans son refus de débloquent le reliquat de quarante-cinq millions sept cent quatre-vingt-trois mille neuf cent soixante un (45.783.961) F CFA ;

Que cette attitude de l'ONAHA, renchérit le demandeur est d'autant plus incompréhensible que le maire de la Commune de Liboré a attesté que les parcelles objet de la convention de partenariat, sont

conformes à l'unique plan parcellaire enregistré dans les archives du service des affaires domaniales de la Commune rurale de Liboré ;

Le dossier de la procédure a été enrôlé pour l'audience de conciliation du 9 novembre 2021 ; A cette date, le tribunal après avoir constaté l'échec de la conciliation entreprise l'a renvoyé devant le juge de la mise en état ;

Cette mise en état a été clôturée par ordonnance en date du 13 décembre 2021, qui a renvoyé la cause et les parties à l'audience contentieuse du 28 décembre 2021 ;

Advenue cette date, l'affaire a été plaidée et mise en délibération pour le 25 Janvier 2022, où le tribunal a par jugement avant dire droit, décidé ce qui suit.

### **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

Dans ses conclusions en défense, déposées par son avocat la SCPA Alliance, l'ONAHA relève qu'en vue de créer une cité pour ses agents désireux d'acquérir des parcelles sur un même site, elle a approché le promoteur immobilier Abdou Issaka, lequel dispose d'un terrain en parfaite adéquation avec son projet. A l'issue de la visite du domaine immobilier sis Route Filingué le 4 mai 2016, le comité « Cité ONAHA » marqua son adhésion et Abdou Issaka affecta dans la foulée, à quelques agents de l'ONAHA des parcelles de 400m<sup>2</sup> sur les îlots 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855 du lotissement Kogorou Plateau suivant procès-verbal en date du 17 Juillet 2016 ;

Par suite, et suivant procès-verbal en date du 6 décembre 2018, Abdou Issaka affecta aussi des parcelles à 86 agents de l'ONAHA sur les îlots 3806, 3835, 3878, 3882, 3887 et 3891 ;

Près de deux(2) ans après la mise en œuvre de la convention sanctionnée par le paiement de la somme de 33.998.913 FCFA, issu des retenues opérées sur le salaire de ses agents, explique la défenderesse, elle s'est vue contrainte de suspendre le paiement en raison de l'ambiguïté planant sur le site choisi ;

Se fondant sur l'expertise d'un topographe, l'ONAHA note que le site choisi par le comité cité ONAHA fait partie d'un lotissement différent du lotissement KOYGOROU Plateau et les îlots du lotissement « Extension Koygorou Plateau » et ceux du site cité ONAHA ne sont pas les mêmes » ;

Attendu qu'en réplique, Abdou Issaka fait encore valoir les déclarations du maire de la Commune rurale de Liboré et conclut que le site n'a jamais été changé ;

Attendu, sans qu'il soit besoin de s'appesantir sur tous les points de fait et de droit invoqués par les parties à l'appui de leurs prétentions, il importe d'examiner en priorité la question de l'objet des obligations naissant du contrat afin d'identifier le site choisi et vérifier si tous les îlots et parcelles octroyés sont bien établis sur ledit site ;

Que pour ce faire, il y a lieu de vérifier si les parties ont voulu la même chose, et s'assurer que les parcelles affectées aux agents de l'ONAHA par le sieur Abdou Issaka, sont bien situées sur le site choisi par les parties d'autant que Abdou Issaka sollicite de la juridiction de céans de constater la violation par l'ONAHA de ses engagements contractuels alors que celle-ci demande à la juridiction de prononcer la résolution du contrat ;

Que c'est donc l'essence même du contrat qui est en cause, son objet, objet s'appréciant au jour de l'échange des consentements, c'est-à-dire au moment de la visite du site ;

Attendu qu'il ressort de la visite, que le site choisi par le comité ONAHA se trouve « à 1,3 Km du goudron après 800 m du nouveau poste de Police » ;

Attendu que ni le périmètre du site, ni ces limites géographiques ne transparaissent du compte rendu de la réunion entérinant la visite du site ;

Qu'aucune indication, non plus, du lotissement devant abriter le site n'a été indiqué dans ledit procès-verbal ; Que le site ne fait non plus aucun cas de lotissement, se traduisant simplement par la visite des lieux par le Promoteur immobilier Abdou Issaka en compagnie du comité ONAHA ;

Attendu que le tribunal ne dispose pas assez d'éléments objectifs lui permettant de trancher ce litige surtout qu'il s'agira de déterminer en priorité si les actes de cession donnés aux agents ONAHA font bien partis du site choisi d'un commun accord entre les parties ;

Attendu qu'aux termes de l'article 190 du code de procédure civile, les faits dont dépend la solution du litige peuvent, en tout état de cause, à la demande des parties ou d'office, être objet de toute mesure d'instruction légalement admissible, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

Attendu qu'aux termes de l'article 228, le juge peut, afin de les vérifier lui-même, prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux, les parties présentes ou appelées. Il procède aux constatations, évaluations, appréciations ou reconstitutions qu'il estime nécessaires en se transportant, si besoin est, sur les lieux.

Attendu qu'il y a donc lieu, au regard de ce qui précède, d'ordonner un transport sur le site querellé ;

Attendu qu'il y a également lieu de rapporter l'ordonnance de clôture et renvoyer la cause et les parties devant le juge de la mise en état Souley Moussa

**PAR CES MOTIFS :**

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

- Ordonne un transport sur les lieux, en présence de toutes les parties (accompagnées au besoin par leur expert), pour identifier matériellement le site choisi d'accord partie ;
- Ordonne la production des copies des actes de cession querellés (« ceux censés ne pas faire partis du site choisi ») et identifier les parcelles y afférentes ;
- Rapporte l'ordonnance de clôture et renvoie la cause et les parties devant le juge de la mise en état Kolo Boukar ;

**Avis du droit d'appel** : (08) jours par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de commerce ou par exploit d'huissier de justice.

Suivent les signatures du Président et de la Greffière.

**Pour Expédition Certifiée Conforme**

**Niamey, le 26 Janvier 2022**

**LE GREFFIER EN CHEF**