

**REPUBLIQUE DU NIGER**  
**COUR D'APPEL DE NIAMEY**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**  
**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE**

**CONTRADICTOIRE**  
**JUGEMENT N°25**  
**DU 03/03/2021**  
**HASSANE ISSA ET**  
**AUTRES**  
**C/**  
**AMADOU**  
**OUMAROU**  
**MAINASSARA**

Le Tribunal de Commerce de Niamey, en son audience publique ordinaire du trois mars deux mille vingt et un, statuant en matière commerciale, tenue par M.**IBRO ZABAYE**, Juge au Tribunal de la deuxième Chambre deuxième Composition, **Président** ; en présence de M.SAHABI YAGI et NANA AICHATOU ISSOUFOU, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Madame MOUSTAPHA AMINA, greffière ; a rendu la décision dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**Hassan Issa, Boubacar Hassan Issa, Issa Hassan Issa, Idrissa Hassan Issa, Soumaila Hassan Issa, Hama Hassan Issa, Omar Hassan Issa**, tous domiciliés à Niamey, assistés de Me Ibrahim Kountché Fatchima, avocat à la Cour BP 776 Niamey, en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites;  
**DEMANDEURS d'une part ;**

**ET**

**AMADOU OUMAROU MAINASSARA** ; Commerçant de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, assisté de la SCPA JUSTICIA, avocats associés, rue KK 28, BP 13 851 Niamey, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;  
**DEFENDEUR d'autre part ;**

Attendu que suivant exploit d'huissier en date du 2 décembre 2020 ; les nommé Hassane Issa et autres, assignaient M. Amadou Oumarou Mainassara devant le Tribunal de céans pour :

Y venir Amadou Oumarou Mainassara ;

S'entendre considérer les dix millions (10.000.000 F) CFA comme une avance telle que établie dans la décharge sur les cent cinquante millions de francs (150.000.000) FCFA ;

S'entendre condamner Amadou Oumarou Mainassara à payer à titre de reliquat le somme de cent quarante millions (140.000.000) FCFA ;

S'entendre condamner Amadou Oumarou Mainassara en conséquence au paiement de la somme de cinquante millions (50.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices ;

S'entendre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement, nonobstant toutes voies de recours ;

Attendu les demandeurs soutiennent à l'appui de leurs demandes que le 11 janvier 1993,leur père Hassane Issa a fait l'acquisition d'un terrain d'une superficie de 386,61 m2 sis au quartier Liberté dans les jardins de Gountou Yéna auprès du sieur Adamou Idé moyennant la somme de 75.000 FCFA,

Qu'il y'a moins d'un mois, trois personnes se sont présentées à eux, s'identifiant au nom du fils de Amadou Oumarou Mainassara, son petit frère et un huissier et voulaient rencontrer leur père Hassane Issa,

Que s'étant présenté à eux, l'huissier a fait savoir à Hassane issa que le sieur Amadou Oumarou Mainassara a acheté tout le terrain qui abrite le jardin de Gountou Yéna y compris leur partie c'est-à-dire leur parcelle ;

Que l'huissier les a informé que c'est le sieur Oumarou idé qui a vendu leur terrain à M.Oumarou Amadou Mainassara qui s'est déjà fait établir un titre foncier ;

Qu'après vérification, l'huissier a fait comprendre à ses

compagnons qu'il y'a problème car le terrain de Hassane Issa ne fait pas partie du terrain acheté, qu'il a ainsi demandé à ce dernier le prix de son terrain ;

Que le sieur Hassane Issa avait fixé le prix de vente de son terrain à 150.000.000 FCFA ;

Que deux semaines plus tard, le sieur Oumarou idé est passé, enlever Hassane Issa à son domicile pour le conduire chez le notaire Oumara Mahamadou qui était en compagnie de Amadou Oumarou Mainassara ;

Qu'aussitôt entré dans le bureau du notaire, ce dernier avait fermé à clé et lui a fait comprendre qu'il doit signer une décharge et une attestation de vente de son terrain ;

Qu'après signature, le notaire lui a tendu un montant de dix millions à titre de paiement ;

Que terrorisé et dépassé par son enlèvement, le sieur Hassane Issa avait tendu son portable à Oumarou Idé et lui a demandé d'appeler ses enfants pour leur demander de venir le rejoindre à l'étude du notaire mais Oumarou Idé avait refusé ;

Que pris en otage par Amadou Oumarou Mainassara, le notaire Oumara Mahamadou et Oumarou Idé, Hassane Issa était dans l'obligation de signer l'attestation de vente avec comme témoins oumarou Idé et le notaire lui-même ;

Qu'en lui remettant les 10.000.000 FCFA, le notaire lui a fait comprendre que c'est le prix de vente de sa parcelle alors même que sur la décharge, ce montant représente une avance ;

Qu'en plus, le notaire lui a fait signer un engagement de libérer la maison dans un délai de trois mois ;

Que les requérants avait commis un huissier pour restituer le montant de 10.000.000 FCFA à Me Oumara Mahamadou qui a refusé de le prendre ;

Attendu que les demandeurs soutiennent que toutes les

démarches de règlement à l'amiable initiées, y compris la saisine de la présidente de la chambre des notaires, étaient restées vaines ;

Que selon eux, il y'a faux en écritures dans l'établissement des formalités de vente à savoir l'attestation et la décharge ;

Que sur la décharge, il est établi que la somme de 10.000.000 FCFA représente une avance sur le prix de vente de la parcelle ;

Que curieusement sur l'attestation de vente, il est mentionné que le prix de vente soit la somme de 10.000.000 FCFA a été entièrement payé ;

Attendu que le sieur Amadou Oumarou Mainassara soutient par le biais de son avocat que par arrêté no 000130 MDU/L/SG/DGDE/C du 02 Juillet 2020 ;il lui a été accordé la concession provisoire d'un terrain d'une superficie de 25.897 m<sup>2</sup>,morcellement du titre foncier no 16 du Niger ;

Que ledit terrain est l'objet d'occupation sans titre par des prétendus propriétaires coutumiers, en dépit du fait que l'Etat a établi en son nom un titre foncier ;

Que pour éviter des interminables procédures contentieuses, il a entrepris des démarches amiables auprès des occupants sans titre en leur proposant le juste et raisonnable prix ;

Que c'est ainsi qu'un nombre important d'occupants, a en toute liberté, accepté de vendre le terrain qu'il occupait pourtant sans droit ni titre ;

Que c'est dans cette dynamique que Monsieur Hassane Issa a aussi accepté de vendre le 25 aout 2020 son terrain d'une superficie de 386,61 m<sup>2</sup> au prix de 10.000.000 FCFA ;

Qu'alors que la vente est devenue effective et définitive, M. Hassane Issa et ses enfants saisissaient le procureur de la république d'une plainte pour enlèvement, séquestration,

torture mentale, faux en écriture et usage de faux, escroquerie, extorsion de titre ou signature violente et complicité ;

Qu'après avoir reçu les parties en son cabinet, le Procureur de la République avait décidé le classement sans suite de l'affaire ;

Qu'à l'occasion de la vente ; M. Hassane Issa s'était engagé à quitter les lieux dans les trois mois qui suivent ;

Attendu que le sieur Amadou Oumarou Mainassara soutient en la forme, l'incompétence du Tribunal de céans ;

Que selon lui les demandeurs ont entendu saisir le Tribunal de commerce d'un litige immobilier, qu'il s'agit d'un litige civil dont la compétence est dévolue aux juridictions civiles à l'exclusion des juridictions commerciales ;

Que traditionnellement il a été consacré en droit que c'est le juge civil, par opposition au juge administratif et commercial, qui est le gardien de la propriété immobilière ;

Que le juge civil est par essence le juge de la propriété immobilière ;

Qu'en plus, le contrat entre les parties est un contrat civil de vente ;

Qu'au regard de tous ces éléments, il ne fait l'ombre d'aucun doute que seul Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey est compétent pour connaître du litige entre les parties ;

Attendu que M. Oumarou Mainassara demande au tribunal de céans de constater l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à l'égard de Boubacar Hassan Issa, Issa Hassane Issa, Idrissa Hassane Issa, Soumaila Hassane Issa, Hama Hassane Issa, Omar Hassane Issa ;

Qu'il soutient que la présente action a été introduite par 7 litisconsorts parmi lesquels, un seul a la qualité de propriétaire du terrain litigieux ;

Qu'en effet, il ressort des pièces de la procédure que seul Hassane Issa avait acquis la propriété du terrain vendu, qu'étant vivant, la présente procédure ne peut être introduite que par lui ;

Que ses fils ne peuvent avoir aucune action dans la mesure où il ne s'agit ni d'une propriété collective, ni d'un bien indivis, que seul Hassane Issa dispose de la qualité pour agir en justice ;

Attendu que Amadou Oumarou Mainassara soutient en outre, que dans leur narration, les demandeurs ont dénaturé les faits en cherchant vainement à établir que la vente a été forcée dès lors qu'il ressort de leurs propres pièces que ladite vente a été consensuelle et volontaire ;

Qu'il ne peut dès lors être juridiquement reconnu à une partie le droit de revenir sur ladite vente en application des dispositions de l'article 1583 du code civil ;

Que d'autre part, s'agissant de la contestation du prix de vente, il suffit d'opposer à la décharge dont se prévalent les demandeurs, l'acte authentique de vente qui mentionne bien la somme de 10.000.000 FCFA comme prix de vente ;

Attendu qu'enfin, Amadou Oumarou Mainassara demande reconventionnellement au Tribunal de céans de condamner les demandeurs à quitter les lieux sous astreinte d'un million par jour retard à compter du prononcé de la décision et à lui payer la somme de un franc symbolique pour procédure abusive ; dilatoire et vexatoire en application de l'article 15 du Code de Procédure Civile ;

#### DISCUSSION :

En la forme :

Sur l'exception d'incompétence soulevée par Amadou Oumarou Mainassara :

Attendu que le sieur Amadou Oumarou Mainassara a

soulevé l'exception d'incompétence du Tribunal de céans ;  
Que selon lui, seul le juge civil est compétent dès lors qu'il s'agit d'un contrat civil de vente, distinct de la vente commerciale ;

Que d'autre part, il a été consacré que c'est le Juge civil, par opposition au juge administratif et commercial, qui est le gardien de la propriété immobilière ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 17 alinéa 3 de la loi 2019-01 du 30 avril 2019, les Tribunaux de commerce sont compétents pour connaître « des contestations ;entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'Acte uniforme relatif au Droit Commercial Général ; » ;

Que dans le cas d'espèce, il s'agit d'une contestation relative à une vente d'un immeuble ;

Qu'il y'a lieu de rejeter l'exception soulevée par Amadou Oumarou Mainassara et de se déclarer compétent ;

Attendu que l'action des demandeurs est introduite dans les forme et délai légaux, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

Attendu que la demande reconventionnelle de Amadou Oumarou Mainassara est régulièrement introduite, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

**Au fond :**

**Sur la demande principale :**

Attendu que les demandeurs demandent au Tribunal de céans de condamner le sieur Amadou Oumarou Mainassara à leur payer la somme reliquataire de 140.000.000 FCFA, en considérant que les 10.000.000 FCFA initialement reçus, comme une avance sur le prix de vente qui est de 150.000.000 FCFA ;

Mai attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain litigieux est une partie du domaine privé de l'Etat concédé au défendeur suivant arrêté no 000130/MDU/L/SG/DGDE/C

du 02 Juillet 2020 ;

Que ce terrain litigieux est titré au nom de l'Etat depuis la période coloniale, alors que les demandeurs prétendent l'avoir acquis auprès d'un certain Amadou Idé seulement le 11 Janvier 1993 ;

Attendu que selon un principe général de droit, nul ne peut transférer plus de droit qu'il n'en possède, que le sieur Amadou Idé ne saurait valablement transférer la propriété d'un bien qui ne lui appartient pas ;

Qu'il y'a lieu de constater que les demandeurs ne justifient d'aucun titre de propriété et de les débouter de toutes leurs demandes ;

**Sur la demande reconventionnelle :**

Attendu que le défendeur demande au tribunal de céans de condamner d'ordonner l'expulsion des demandeurs du terrain litigieux sous astreinte d'un million par jour de retard, ainsi qu'au paiement de la somme d'un franc symbolique à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que la demande reconventionnelle est fondée, que les demandeurs ont succombés à l'action, qu'il y'a lieu d'ordonner leur expulsion du terrain litigieux sous astreinte de 100.000 FCFA par jour de retard ;

**Sur les dépens :**

Attendu que les défendeurs ont succombé à l'action ; qu'il y'a lieu de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS :**

Le Tribunal ;

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

**En la forme :**

Rejette l'exception d'incompétence soulevé par Amadou



Oumarou Mainassara ;

Se déclare compétent ;

Reçoit Hassane Issa et autres en leur action ;

Reçoit Amadou Oumarou Mainassara en sa demande reconventionnelle ;

**Au fond :**

Constata que le terrain litigieux est une partie du domaine privé de l'Etat ;

Constata qu'il a été concédé à M. Amadou Oumarou Mainassara par arrêté no 000130/MDU/L/SG/DGDE/C du 02 juillet 2020 ;

Constata que les demandeurs ne justifient d'aucun titre de propriété sur ledit terrain ;

Les déboute en conséquence de toutes leurs demandes ;

Ordonne leur expulsion dudit terrain sous astreinte de 100.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision ;

Avisé les parties de leur droit d'interjeter appel contre la présente décision dans un délai de huit (8) jours à compter de son prononcé, par dépôt d'acte d'appel au greffe du Tribunal de céans.

**Suivent les signatures**

**Pour Expédition Certifiée Conforme**  
**Niamey, le 15 Avril 2021**  
**LE GREFFIER EN CHEF**