

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 FEVRIER 2019

JUGEMENT  
COMMERCIAL N°039

CONTRADICTOIRE

DU 26/02/2019

AFFAIRE :

GARBA KANANA ISMA EL

/

SALMANE ISSAKA GARBA

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du vingt-six mars deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Madame **DOUGBE FATOUMATA DADY**, juge au tribunal de la 1<sup>ère</sup> chambre, 2<sup>ème</sup> composition; Président, en présence de Messieurs **GERARD DELANNE** et **BOUBACAR OUSMANE**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l'assistance de Maître **OUMAROU ZELIYA**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

**GARBA KANANA ISMAEL** : commerçant demeurant à Niamey, Né le 16 juillet 1982 à Niamey, assisté de la SCPA IMS, Avocats associés, rue KK37, Porte 128, BP : 11 457 Niamey-Niger. Tel : 20 37 07 03

DEMANDEUR  
D'UNE PART

ET

**SALMANE ISSAKA GARBA** et de Hamsa, domicilié à banifandou, commerçant, tel : 89466262 assisté de Maître Boulkasoum Avocat à la Cour ;

DEFENDEUR  
D'AUTRE PART

Par acte d'huissier en date du 14 septembre 2018, Monsieur GARBA KANANA Ismaël a assigné Monsieur Salmane ISSAKA GARBA à comparaître devant le Tribunal de Commerce de Niamey, pour s'entendre :

- Déclarer recevable la requête de Monsieur Ismaël GARBA KANANA ;
- Dire et juger que Monsieur Salmane ISSAKA GARBA a manqué à son obligation contractuelle le liant au requérant ;
- Ordonner au sieur Salmane ISSAKA GARBA de livrer au requérant les parcelles F et G (dont G sur le goudron), d'une superficie respective de 425m<sup>2</sup> et 408m<sup>2</sup> chacune, en lui remettant les actes de cession les concernant, conformément à leur contrat ;
- Condamner en outre le sieur Salmane ISSAKA GARBA à verser au requérant la somme de 15.000.000 F CFA à titre des dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute avant enregistrement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

GARBA KANANA Ismaël par le biais de son conseil, la SCPA IMS expose que courant année 2015, Salmane ISSAKA GARBA et lui ont conclu une vente portant sur les parcelles F et G (dont G sur le goudron), d'une superficie respective de 425 m<sup>2</sup> et 408 m<sup>2</sup> du lotissement SAGA plateau au prix de 7.000.000 F CFA par parcelle, soit un montant total de 14.000.000 F CFA .

Suite à ladite vente, le requérant a payé par-devant notaire un acompte d'un montant de 7.00.000 F CFA et reste devoir celui de 7.000.000 F CFA, lequel montant devrait être acquitté une fois que les parcelles sont livrées.

Depuis lors, le requis refuse à livrer lesdites parcelles jusqu'à ce qu'une mise en demeure en date du 05/09/18 lui a été adressée au requis.

En dépit de cette mise en demeure, Salmane ISSAKA GARBA ne s'est pas exécuté en violation de l'article 11 34 du Code Civil aux termes des quels: « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour cause que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

L'article 1147 du même code ajoute dans le même sens en ses termes : « Le débiteur est condamné, s'il y'a lieu, au paiement de dommages et intérêts, en raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution toutes les fois qu'il ne

justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Son refus de livrer ces parcelles ne se justifie par aucune cause étrangère, il s'agit purement et simplement de la mauvaise foi.

Garba Kanana Ismaël précise que cette attitude lui a causé d'énormes préjudices qui ne saurait se chiffrer à un montant inférieur à 15.000.000 F CFA.

En réplique Monsieur Salmane ISSAKA GARBA soulève l'incompétence du tribunal de Céans ;

Selon lui, le contrat les liant est un acte civil et qu'aucune des parties n'est commerçante.

Suivant jugement N°177 en date du 26/11/2018 le tribunal de Commerce statuant uniquement sur la compétence, s'est déclaré compétent. Cette décision n'ayant pas fait l'objet d'appel, l'enrôlement de l'affaire à l'audience du 29 janvier 2019 s'est fait à la diligence du demandeur, d'où la présente.

## **SUR CE:**

### **DISCUSSION**

#### **EN LA FORME :**

##### **Sur le caractère de la décision**

Les conseils respectifs de Garba Kanana Ismaël et Salamane Issaka Garba, la SCPA IMS et la SCP JURISPARTENERS ont comparu; il convient de statuer par décision contradictoire ;

##### **Sur le ressort :**

Aux termes de l'article 27 de la loi sur les tribunaux de commerce en République du Niger, « les tribunaux de commerce statuent :

En premier et dernier ressort si l'intérêt du taux du litige est inférieur à 100 000 000F ;

Attendu qu'en l'espèce la demande principale est une demande en restitution ;

Qu'ainsi, le taux du litige n'est pas quantifié d'où la nécessité de faire application des règles du droit commun;

Attendu qu'aux termes de l'article 41 du Code de Procédure Civile « le jugement qui statue sur une demande indéterminée, est sauf disposition contraire susceptible d'appel » ;  
Qu'en l'espèce la demande principale porte sur la restitution de parcelles, qu'elle est donc indéterminée, qu'il sied de statuer en premier ressort ;

### **Sur la nullité de l'assignation**

Maître BOULKASOUM invoque la nullité de l'assignation pour violation des articles 438 du Code de Procédure Civile et 36 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 sur les tribunaux de commerce pour non respect du délai d'ajournement ;

Cette exception introduite avant tout débat au fond, est régulière, il y a lieu de la recevoir ;

Attendu que l'article 134 du Code de Procédure civile dispose que : « la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le préjudice que lui cause l'irrégularité même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.. » ;

Attendu que le délai d'ajournement de huit jours prévu par les articles 438 du Code de Procédure Civile et 36 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 sur les tribunaux de commerce pour assigner a pour effet de garantir les droits de la défense, afin de permettre au défendeur de bénéficier d'un délai raisonnable pour organiser suffisamment sa défense ;

Attendu que le défendeur a été assigné le 14/09/2018 pour comparaître à l'audience du 20/09/2018 ; qu'entre les deux dates, il s'est écoulé seulement cinq jours ;

Que le délai de huit jours n'est pas effectivement respecté ;

Mais attendu que d'une part, une mise en état d'une durée de trois semaines a été faite entre les parties ;

Qu'à travers cette mise en état un calendrier d'instruction a été établi par le juge de la mise en état dûment signé par les parties ;

Que ce calendrier a permis aux parties d'échanger suffisamment leurs pièces et conclusions ;

Que d'ailleurs le défendeur a bénéficié de deux délais d'une semaine chacun, l'un pour répondre à l'assignation et l'autre pour répliquer ;

Qu'ainsi les intérêts de la défense ont été convenablement assurés ;

Attendu que d'autre part, le défendeur ne prouve pas en quoi le non respect du délai de huit jours lui cause préjudice conformément à l'article 134 du code de procédure civile ;

Qu'il convient de rejeter cette exception comme mal fondée ;

### **Sur la recevabilité**

L'action de GARBA KANANA Ismaël a été introduite conformément à la loi; il s'agit de la recevoir ;

### **Au fond :**

#### **Sur la force majeure :**

Attendu que le défendeur plaide la force majeure en expliquant que les parcelles qu'il a vendues à Garba kanana font partie d'un lot de parcelles dont il a bénéficié suite au lotissement de SAGA PLATEAU qu'il a financé, lequel lotissement se trouverait contesté par l'institut National de la Recherche Agronomique (INRAN) et que l'affaire serait pendante devant le TGI/HC/NY ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1148 du Code civil « il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit. » ;  
Qu'il résulte de ces dispositions, que la force majeure n'exonère pas le débiteur de l'obligation empêchée, mais seulement d'une condamnation à payer des dommages-intérêts à raison de cette inexécution contractuelle ;

Attendu que la force majeure est définie comme étant un événement extérieur, imprévisible et insurmontable ;

Qu'il s'agit donc un événement à la fois imprévu, insurmontable et indépendant de la volonté d'une personne;

Attendu que le défendeur est un professionnel dans le domaine de la vente de biens immeubles ;

Qu'il n'ignore donc pas les formalités préalables de vérification à effectuer avant d'acquisition d'un bien immeuble ;

Qu'en ne le faisant pas, il a failli à une obligation de garantie contre l'éviction qui lui incombe et ne saurait être apprécié comme un cas de force majeure;

Attendu qu'en effet, le Code civil impose au vendeur de garantir à l'acquéreur du bien contre son éviction totale ou partielle ou contre les charges pesant sur l'immeuble vendu et qui n'ont pas été déclarées lors de la vente ;

Qu'en fait, la loi fait naître à la charge du vendeur une obligation de garantir à l'acheteur une jouissance paisible de son bien ;

Qu'en l'espèce, il est constant que Salmane Issaka Garba en tant que vendeur a l'obligation de garantie contre l'éviction ;

Qu'en vertu de cette obligation, il aurait dû effectuer toutes les vérifications nécessaires au niveau des services de l'urbanisme et des domaines avant d'investir dans le lotissement dit litigieux ;

Que donc, Salmane Issaka Garba n'a pas accomplis les formalités préalables avant d'investir dans lesdites parcelles ;

Que donc le litige concernant ces parcelles qu'il a vendu à Garba Kanan n'est point un évènement imprévisible ni insurmontable quoiqu'il soit extérieur ;

Qu'il n'y a donc pas de force majeure en l'espèce ;

### **Sur violation de l'article 1134 du Code Civil**

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du Code Civil: « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour cause que la loi autorise ;

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier un contrat de vente portant sur deux parcelles à raison de 7 000 000 FCFA chacune;

Qu'un acompte de 7 000 000 FCFA a été versé au vendeur ;

Que le reliquat devrait être versé au moment de la livraison des dites parcelles ;

Que cette livraison n'a jamais eu lieu ;

Qu'il y a lieu de constater que le vendeur Garba Salmane a manqué à son obligation violant ainsi les dispositions de l'article 1134 ci-dessus ;

### **Sur le délai de grâce**

Salmane Issaka Garba demande au subsidiaire de lui accorder un délai de grâce suivant un échéancier de paiement s'étalant sur 24 mois à compter de la décision à intervenir et ce conformément à l'article 39 de l'AUPSRCVE;

Le défendeur s'oppose à ce délai de grâce ;

Attendu qu'aux termes de l'article 39 de l'AUPSRCVE « le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette même divisible.

Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital..... » ;

Qu'il résulte de l'article 39 sus visé que le juge peut en fonction de la situation du débiteur donner un délai (ne dépassant pas une année) de paiement au débiteur à l'exception des dettes alimentaires et les dettes cambiales ;

Qu'en l'espèce, Salmane Issaka Garba ne justifie aucunement une situation financière difficile qui requiert un tel délai ;

Qu'il y a lieu de le débouter de sa demande de délai de grâce comme mal fondée ;

### **Sur la restitution des parcelles**

Attendu que Garba Kamana Ismaël demande aussi que Salmane Issaka Garba lui livre ses parcelles achetées ;

Attendu qu'il résulte du dossier une décharge datée du 23/03/2015 portant sur un acompte de 7 000 000 FCFA versé à Salmane Issaka Garba par Garba Kanana Ismaël par devant notaire : Me SOULEYMANE GARBA sis au quartier Poudrière-Niamey ;

Que la vente établit entre les parties n'est pas contestée ;

Attendu que l'article 250 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général relatif à la vente commerciale prévoit que le vendeur s'oblige, dans les conditions prévues au contrat à livrer la chose vendue à l'acheteur et à remettre, s'il y a lieu, les documents et accessoires nécessaires à leur utilisation à la preuve de l'achat à la prise de la livraison;

Qu'en l'espèce, en sa qualité de vendeur, SALMANE ISSAKA GARBA a l'obligation de livrer les parcelles en remettant les actes de cession à Garba Kanana Ismaël tel que prévu au contrat et ce conformément à l'article 250 susvisé ;

Qu'il y a lieu de condamner SALMANE ISSAKA GARBA à livrer à Garba Kanana Ismaël les parcelles F et G (dont G sur le goudron), d'une superficie respective de 425 m<sup>2</sup> et 408 m<sup>2</sup> du lotissement SAGA plateau ;

### **Sur les dommages et intérêts :**

Attendu que Garba Kamana Ismaël demande aussi la condamnation de SALMANE ISSAKA GARBA à lui payer quinze-millions de dommages et intérêts pour avoir eu besoin de faire recours aux services d'huissier et avocat pour rentrer dans ces droits ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1147 du Code Civile «Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part. » ;

Que l'analyse de ces dispositions fait ressortir qu'une présomption de responsabilité contractuelle pèse sur le débiteur du fait de l'inexécution d'une obligation née d'un contrat;

Que donc, ce dernier est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, sauf s'il justifie que l'exécution a été empêchée par la force majeure ;

Qu'en l'espèce le débiteur n'a pas exécuté son obligation de livrer les parcelles vendues encore moins justifier que son inexécution est due à une cause qui lui est étrangère ;

Qu'il convient d'y faire droit ;

Attendu que cependant, le montant demandé par Garba Kanana Ismaël est exagéré dans son quantum; qu'il convient de le ramener à de justes proportions en le fixant à un million (1 000 000) FCFA et condamner en conséquence SALMANE ISSAKA GARBA à payer ladite somme à Garba Kamana Ismaël ;

### **Sur les dépens**

Aux termes de l'article 391 du Code de Procédure Civile « toute partie qui succombe doit supporter les dépens » ;

Attendu que SALMANE ISSAKA GARBA a succombé à l'instance, qu'il convient de le condamner aux dépens.

***Par ces motifs***

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

- Reçoit l'exception de nullité de SALMANE ISSAKA GARBA comme étant régulière en la forme ;
- La rejette comme mal fondée ;
- Dit qu'il n'y a pas de force majeure ;
- Constate que SALMANE ISSAKA GARBA a manqué à son obligation contractuelle ;
- Rejette la demande de délai de grâce ;
- En conséquence condamne SALMANE ISSAKA GARBA à livrer à Garba Kanana les deux parcelles F et G (dont G sur le goudron), d'une superficie respective de 425 m<sup>2</sup> et 408 m<sup>2</sup> du lotissement SAGA plateau ;
- Condamne en outre SALMANE ISSAKA GARBA à payer à Garba Kanana Ismaël la somme de un million de dommage et intérêts ;
- Le condamne aux dépens.

Avertit les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours pour interjeter appel devant la Cour d'Appel de Niamey par dépôt d'acte au greffe du tribunal de commerce de Niamey à compter du prononcé du présent jugement.

Et ont signé, le Président et le greffier les jours, mois et an que dessus.

**LE PRESIDENT**

**LA GREFFIERE**