

JUGEMENT N°052
du 28/04/2021

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

ACTION EN PAIEMENT :

AFFAIRE :

SAHABI BEYDOU ET 27
AUTRES

(Rep **ALIO YALIDJE**
KAKA)

C/

ABDOULAYE HASSANE
DJATAOU

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du vingt huit avril deux mille vingt un, tenue au palais dudit tribunal par **Monsieur Maman Mamoudou Kolo Boukar**, président, en présence des Messieurs **Boubacar Ousmane** et **Gérard Antoine Bernard Delanne**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de **Maitre Daouda Hadiza**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

SAHABI BEYDOU ET 27 AUTRES, tous agents de la Garde Nationale du Niger, demeurant à Niamey, représentés par **Alio Yalidjé Kaka**, Cél : 96.27.97.52 ;

D'une part

ET

DECISION :

Reçoit l'action des demandeurs représentés par **Alio Yalidjé Kaka** régulière en la forme ;

Prononce la résolution des contrats de vente de parcelles conclus entre les demandeurs et le défendeur aux torts de ce dernier ;

Condamne par conséquent le défendeur à restituer aux demandeurs le prix de vente desdites parcelles soit au total la somme de **22.360.000 F CFA** ;

Ordonne aux demandeurs la restitution des actes de cessions reçus au défendeur ;

Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Condamne le défendeur aux dépens

ABDOULAYE HASSANE DJATAOU, agent de la société de micro Finance ARCEP, ancien promoteur de la caisse TAIMAKO, demeurant à Niamey ;

D'autre part

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Oùï les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi

FAITS ET PROCEDURE :

Courant année 2012, Monsieur Abdoulaye Hassane Djataou, agent de la société de micro finance ARCEP mais également promoteur de la caisse TAIMAKO, a approché des éléments de la garde nationale en poste à Niamey pour leur proposer l'achat des parcelles d'un lotissement qu'il aurait acquis au niveau de l'extension Cité SONIDEP pour un prix variant de 500.000 à 780.000 F CFA pour les parcelles de 200 m² et de 1.000.000 à 1.200.000 F CFA pour celles de 400 m².

Une trentaine des gardes acceptèrent l'offre après avoir convenu de verser mensuellement l'argent par tranche soit directement au niveau de la caisse TAIMAKO soit dans les mains du comptable de la Grade Nationale pour ceux d'entre eux qui seraient en mission jusqu'à paiement total.

Pour parvenir à cette opération, Monsieur Abdoulaye Hassane Djataou fit appel aux services de monsieur Hamadou Seydou, courtier de marchandises assermenté, afin d'établir d'attester les paiements des prix faits par les acheteurs. Après paiement des prix, des actes de cession ont été délivrés à certains des acheteurs.

Cependant au moment de prendre possession desdites parcelles, il s'est avéré qu'une tierce personne revendiquait la propriété du terrain. Cette personne a en outre procédé à l'enlèvement de bornes placées par les éléments de la garde.

Monsieur Abdoulaye Hassane Djataou sera par la suite poursuivi au pénal pour escroquerie. Il obtiendra un non-lieu le 12 juin 2019.

Par acte d'huissier de justice en date du 23 novembre 2020, les nommés Sahabi Beydou, Sallami Kallamou, Oumarou Barké, Lawali Gagaran Abdoul Karim Seyni, Himadou Karimoun, Alio Yalidjé Kaka, Ali Nouhou Souleymane Oumarou, Isak Amadou Soumana, Mourtala Assan Idi, Maman Sanoussi, Nourdine Elhadji Adamou, Hassane Seydou, Yaya Mabèye, Moussa, Amadou Seyni, Issa Tchitoumou, Yacine Ibrahim, Seydou Hamidou, Daouda Amadou, Abdourahamane Maman Fanami, Assitou Bonkano Assoumane Boubé, Ibrahim Seydou Maidabo, Sallah Ibrahim Sallah et Hama Adamou, tous agents de la garde nationale du Niger, représentés par Alio Yalidjé Kaka, qui a reçu procuration de ces derniers pour les représenter en leurs noms et à son nom propre, ont fait servir assignation à Monsieur Abdoulaye Hassane Djataou pour comparaitre à l'audience du tribunal de commerce de Niamey aux fins de leur restituer leur argent à défaut de leur délivrer des vrais actes de cession accompagnés des certificats de vente.

Le dossier a été enrôlé pour l'audience de conciliation du 02 décembre 2020 ; A cette date, le tribunal après avoir constaté l'échec de la conciliation entreprise l'a renvoyé à la mise en état.

Cette mise en état a été clôturée par ordonnance en date du 1^{er} mars 2021 qui a renvoyé la cause et les parties à l'audience contentieuse du 10 mars 2021.

Le dossier a fait l'objet de trois renvois pour le défendeur avant d'être retenu et débattu à l'audience du 06 avril 2021 et mis en délibération pour le 28 avril 2021, date à laquelle le tribunal a vidé le délibéré.

PRETENTIONS ET MOYENS :

Lors des débats à l'audience, les demandeurs par la voix de leur représentant Alio Yalidjé Kaka soutiennent que le défendeur, dont il pensait être un bienfaiteur pour eux, les a en réalité trompés en leur vendant des parcelles qui ne lui appartenaient pas ;

Ils expliquent avoir tenté toutes les démarches amiables pour régler ce litige mais du fait de la mauvaise du défendeur, elles n'ont pas abouti ;

Ils indiquent avoir finalement décidé de renoncer à la vente et demander par conséquent la restitution de leur argent que le défendeur a reçu soit directement entre leurs mains soit en passant par le comptable de leur unité ;

Ils produisent au dossier un document qui récapitule l'argent que chacun des 28 demandeurs a payé.

Monsieur Abdoulaye Hassane Djataou qui ne conteste ni la vente des parcelles ni le prix qui lui a été versé, soutient pour sa défense qu'il ne se doutait pas que le terrain qu'il a vendu aux demandeurs était litigieux ;

Il explique avoir saisi la justice pénale pour obtenir remboursement de l'argent qu'il a lui-même déboursé pour acquérir ledit terrain et demande par conséquent aux demandeurs d'attendre l'issue de cette procédure pour leur payer leur argent ;

Il indique par ailleurs ne pas disposer de tous les documents relatifs à cette affaire en raison d'une part du décès de l'agent d'affaires qu'il avait commis pour s'occuper des opérations de vente et d'autre part de la fermeture des locaux de l'agence TAIMAKO pour cause de faillite.

MOTIFS DE LA DECISION :

EN LA FORME :

Les parties ont comparu à l'audience pour faire valoir leurs prétentions et moyens ; le jugement sera alors contradictoire à leur égard.

En outre, l'action des demandeurs a été introduite conformément à la loi ; il y a lieu de la déclarer recevable.

AU FOND :

Sur la résolution de la vente intervenue entre les parties :

Il ressort des débats à l'audience que les demandeurs ont passé un contrat de vente des parcelles avec le défendeur, alors promoteur de l'agence TAIMAKO. Cependant après paiement des prix et établissement des actes de cession pour certains des demandeurs, il est apparu que le terrain est litigieux parce qu'une tierce en a revendiqué la propriété ;

Les demandeurs, estimant qu'il leur est impossible de jouir de leur propriété sur les terrains vendus ont approché le défendeur pour avoir des titres de propriété qui ne souffriraient d'aucune contestation ou à l'inverse le remboursement de l'argent qu'ils ont payé ; Mais à l'audience, ils ont fini par indiquer renoncer tout simplement à la vente en demandant la restitution de leur argent ;

Il ressort des faits ainsi énoncés que ces derniers demandent au tribunal la résolution des contrats de vente de parcelles qui les lie au défendeur pour éviction avec pour conséquence la restitution par ce dernier de leur argent et la restitution de leur côté des actes de cession que leur a procurés le défendeur ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil: « *la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques, dans le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit.

La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;

Il est constant que les parcelles que le défendeur a vendu aux demandeurs sont litigieuses en ce qu'une autre personne se prétendant propriétaire a enlevé les bornes placées sur lesdites par ces derniers ; Le défendeur qui ne conteste pas cette situation, au lieu de garantir ces demandeurs de l'éviction dont ils ont été ainsi victime, prétend avoir saisi la justice pénale pour obtenir de ceux qui lui ont vendu le terrain litigieux le remboursement de son argent afin de désintéresser les demandeurs ;

Cependant, le défendeur n'apporte au dossier aucune pièce pour justifier cette démarche ;

Il en résulte dès lors que le défendeur n'a pas respecté son obligation de garantir les demandeurs contre l'éviction dont ils ont été victimes conformément aux prescriptions de l'article 1626 du code civil aux termes desquelles : « ***quoique lors de la vente il n'ait fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou de ses charges prétendument sur cet objet, et non déclarées lors de la vente*** » ;

Il s'ensuit que la résolution de la vente sollicitée par les demandeurs aux torts du défendeur est justifiée ;

Il échet d'y faire droit en prononçant du contrat de vente aux torts du défendeur.

Sur la restitution :

La résolution d'un contrat provoque son anéantissement rétroactif et donne lieu à des restitutions réciproques ;

Dans ce sens l'article 1629 du code civil dispose que : « ***dans le même cas de stipulation de non garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix à moins que l'acquéreur n'ait connu lors de la vente le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses risques et périls*** » ;

En l'espèce, les demandeurs ont payé le prix de vente de parcelles au défendeur ainsi qu'il suit : Sahabi Beydou : 600.000 F CFA, Salami Kallamou : 1.000.000 F CFA , Oumarou Barké : 600.000 F CFA, Lawali Gagara : 650.000 F CFA, Lawali Gagara : 550.000 F CFA, Abdoul Karim Seyni : 600.000 F CFA, Himadou Karimoun : 650.000 F CFA, Soumaila Karimoun : 650.000 F CFA, Alio Yalidjé Kaka : 780.000 F CFA, Ali Nouhou : 600.000 F CFA, Souleymane Oumarou : 650.000 F CFA, Isak Amadou Soumana : 600.000 F CFA, Mourtala Assan Idi : 1.200.000 F CFA, Mamane Sanoussi : 1.200.000 F CFA, Nouridine Elh Adamou : 1.200.000 F CFA, Hassane Seydou : 600.000 F CFA, Yahaya Mabèye Moussa : 600.000 F CFA, Amadou Seyni : 650.000 F CFA, Issa Tchitoumou : 550.000 F CFA, Yacine Ibrahim : 650.000 F CFA, Seydou Hamidou : 1.200.000 F CFA, Daouda Amadou : 780.000 F CFA, Abdourahaman Maman Fanami : 600.000 F CFA, Assitou Bonkano : 1.200.000 F CFA, Assoumane Boubé : 600.000 F CFA, Ibrahim Seyni Maidabo : 1.000.000 F CFA, Sallah Ibrahim Sallah : 1.200.000 F CFA et Hama Adamou : 1.200.000 F CFA soit au total **22.360.000 F CFA** ;

Le défendeur qui conteste pour certains d'entre eux, sans pourtant les nommer, l'intégralité des versements ne produit aucune preuve dans ce sens et fait tout juste remarquer que du décès de l'agent d'affaires qu'il a commis et de la fermeture des locaux de l'agence TAIMAKO, il lui est impossible de retrouver les documents de l'opération de vente passée avec les demandeurs ;

Il s'ensuit que faute pour lui de faire cette preuve, il y a lieu de le condamner à restituer à chacun des demandeurs le prix de vente des parcelles tel que précisé ci-haut ;

Par ailleurs, certains demandeurs ont obtenu de la part du défendeur des actes de cession ; Dès lors, en conséquence de la résolution du contrat de vente qui les liait au défendeur, il convient également comme ils se sont engagés d'en ordonner leur restitution à ce dernier.

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION :

Aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA ;

En l'espèce, le taux de condamnation des demandes étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LES DEPENS :

Monsieur Abdoulaye Hassane Djataou qui a succombé dans la présente instance sera tenue aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

- Reçoit l'action des demandeurs représentés par Alio Yalidjé Kaka régulière en la forme ;

Au fond :

- Prononce la résolution des contrats de vente de parcelles conclus entre les demandeurs et le défendeur aux torts de ce dernier ;
- Condamne par conséquent le défendeur à restituer aux demandeurs le prix de vente desdites parcelles comme suit :
 1. Sahabi Beydou : 600.000 F CFA ;

2. Salami Kallamou : 1.000.000 F CFA ;
3. Oumarou Barké : 600.000 F CFA ;
4. Lawali Gagara : 650.000 F CFA ;
5. Lawali Gagara : 550.000 F CFA ;
6. Abdoul Karim Seyni : 600.000 F CFA ;
7. Himadou Karimoun : 650.000 F CFA ;
8. Soumaila Karimoun : 650.000 F CFA ;
9. Alio Yalidjé Kaka : 780.000 F CFA ;
10. Ali Nouhou : 600.000 F CFA ;
11. Souleymane Oumarou : 650.000 F CFA ;
12. Isak Amadou Soumana : 600.000 F CFA ;
13. Mourtala Assan Idi : 1.200.000 F CFA ;
14. Mamane Sanoussi : 1.200.000 F CFA ;
15. Nouridine Elh Adamou : 1.200.000 F CFA ;
16. Hassane Seydou : 600.000 F CFA ;
17. Yahaya Mabèye Moussa : 600.000 F CFA ;
18. Amadou Seyni : 650.000 F CFA ;
19. Issa Tchitoumou : 550.000 F CFA ;
20. Yacine Ibrahim : 650.000 F CFA ;
21. Seydou Hamidou : 1.200.000 F CFA ;
22. Daouda Amadou : 780.000 F CFA ;
23. Abdourahaman Maman Fanami : 600.000 F CFA ;
24. Assitou Bonkano : 1.200.000 F CFA ;
25. Assoumane Boubé : 600.000 F CFA ;
26. Ibrahim Seyni Maidabo : 1.000.000 F CFA ;
27. Sallah Ibrahim Sallah : 1.200.000 F CFA ;
28. Hama Adamou : 1.200.000 F CFA ;

Soit au total la somme de **22.360.000 F CFA** ;

- Ordonne aux demandeurs la restitution des actes de cessions reçus au défendeur ;
- Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;
- Condamne le défendeur aux dépens.

Avis du droit de pourvoi : 01 mois devant la cour de cassation à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée déposée au greffe du tribunal de commerce de céans.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE