

**Jugement**  
**Commercial**

N°060/2022  
du 06/04/2022

**REPUBLIQUE DU NIGER**  
**COUR D'APPEL DE NIAMEY**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**  
**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 avril 2022**

**CONTENTIEUX**

**Le Tribunal**

En son audience du six avril deux mil vingt-deux en laquelle siégeaient M. **SOULEY MOUSSA, président**, MM. Ibba Ahmed Ibrahim et Sahabi Yagi, **juges consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maître **Me Daouda Hadiza, greffière** dudit tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**DEMANDEUR**

Reïnatou Aline  
Soumana et  
Yvette Soumana

**Entre**

**DEFENDEUR**

Zakari Yacouba

**Reïnatou Aline Soumana** : de nationalité nigérienne, agent commercial, demeurant au quartier Koubia (Niamey), Tél : (+227) 96 98 81 78 ;

**Reïnatou Aline Soumana** : de nationalité nigérienne, demeurant au quartier Francophonie (Niamey), Tél : (+227) 98 540 6 06 ;

**PRESENTS :**

**PRESIDENT**

Souley Moussa

Toutes deux assistées de la SCPA Kadri Legal, avocats associés, sis au quartier Poudrière (face pharmacie Cité Fayçal), CI 18, porte n° 3927, Tél. (+227) 20 74 25 97, Fax : 20 34 02 77, BP : 10014 Niamey-Niger en l'étude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**JUGES**

**CONSULAIRES**

Ibba Ahmed  
Ibrahim ;  
Sahabi Yagi ;

**Et**

**Zakari Yacouba**: directeur général de l'Agence Immobilière SAGA, demeurant à Niamey, Tél : 96 62 41 01, assisté de Maître Elh. Abba Ibrah, avocat à la Cour ;

**Demanderesses d'une part ;**

**GREFFIERE**

Me Daouda Hadiza

**Défendeur d'autre part ;**

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

Par exploit en date du 05 janvier 2022 de **Maître Hamani Assoumane**, huissier de justice près le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, **Dames Reïnatou Aline et Yvette Soumana** ont assigné **Monsieur Zakari Yacouba** devant le tribunal de céans à l'effet, en cas d'échec de la tentative de conciliation, de s'entendre :

- Déclarer recevable leur action ;
- Constater qu'un contrat a été signé entre elles et Monsieur Zakari Yacouba, promoteur de l'agence immobilière Saga, pour l'obtention d'une convention de placement de parcelles avec la gendarmerie au profit de l'agence immobilière Saga ;
- Constater qu'elles ont rempli leur part d'obligation et la convention de partenariat a été signée entre l'agence immobilière Saga et la Gendarmerie Nationale du Niger ;
- Constater que Monsieur Zakari Yacouba ne leur a versé que la somme de 3.700.000 F CFA à ce jour en violation de son engagement ;

- En conséquence, condamner Zakari Yacouba, promoteur de l'agence immobilière Saga, à leur payer, après déduction du montant de 3.700.000 F CFA, la somme de 36.300.000 F CFA conformément aux termes de leur accord ;
- Le condamner à leur payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant toute voies de recours ;
- Condamner Zakari Yacouba aux dépens.

### **SUR LES FAITS**

Les requérantes exposent par la voix de leur conseil que le 20 mai 2019, elles ont signé un contrat d'engagement en vue de servir d'intermédiaires et de facilitatrices dans les négociations pour l'obtention de la convention de placement de parcelles pour le compte de l'agence immobilière Saga au profit de la Gendarmerie Nationale. Le contrat stipule en son article 1 qu'en contrepartie de leur engagement, Zakari Yacouba leur versera la somme de 40.000.000 F CFA une fois que la convention est signée. Elles affirment qu'elles ont satisfait à leur engagement conformément aux termes du contrat. Ce qui a permis au requis de signer la convention de partenariat avec la Gendarmerie Nationale portant sur l'acquisition de 3500 parcelles de 400 m<sup>2</sup> au prix unitaire de 680.000 F CFA suivant paiement mensuel de 17.000 F CFA étalé sur une période de 40 mois. Elles se plaignent que leur cocontractant ne leur a versé que la somme de 3.700.000 F CFA alors qu'il continue à percevoir des versements mensuels de la part des souscripteurs mais ne daigne les payer la somme restante. Elles déclarent que l'état des versements effectué par la gendarmerie dans le compte de l'agence immobilière Saga s'élève à 163.895.767 F CFA au mois de mars 2021.

En réplique, Zakari Yacouba relate par l'entremise de son conseil qu'il a effectivement signé le contrat avec les requérantes le 20 mai 2019 pour le placement de 3500 parcelles au profit des agents de la Gendarmerie Nationale. Il explique que Reïnatou Aline Soumana et Yvette Souma devaient servir d'intermédiaires et de facilitatrices dans les négociations pour l'obtention de la convention et le placement desdites parcelles dans le lotissement de l'agence Saga. En contrepartie, il s'est engagé à leur verser la somme de 40.000.000 F CFA au fur et à mesure des versements mensuels prélevés sur le compte des souscripteurs de l'opération de vente de parcelles au prorata des parcelles placées. Après les versements effectués par la gendarmerie, elles ont reçu leur quote-part qui s'élève à 3.300.000 F CFA.

Le requis soutient que la créance réclamée par les requérantes n'est pas exigible au sens de l'article 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution (AU/PRS/VE). Car, déclare-t-il, elles n'apportent aucune preuve que la totalité, ou même un nombre précis, des parcelles sont effectivement placées. A titre reconventionnel, il sollicite la condamnation des requérantes à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA sur la base des dispositions de l'article 15 du code de procédure civile pour action malicieuse, vexatoire, dilatoire ou non fondée sur des moyens sérieux. Il ajoute qu'il a fait recours aux services d'un avocat et engagé des frais pour assurer sa défense. Il demande en outre au tribunal de constater que Reïnatou Aline Soumana et Yvette Soumana ont cessé d'exécuter le contrat d'engagement et de placement et de tirer toutes les conséquences de droit en annulant le contrat pour défaut d'exécution des obligations mises à leur charge.

**Sur ce**

**DISCUSSION**

**En la forme**

Attendu que l'action de Reïnatou Aline Soumana et Yvette Soumana est introduite suivant la forme et le délai prescrits par la loi ; Qu'elle est, donc, recevable ;

**Au fond**

***Sur la demande principale***

Attendu que les requérantes demandent au tribunal de condamner Zakari Yacouba à leur payer la somme reliquataire de 36.300.000 F CFA qui leur revient ;

Attendu qu'au sens de l'article 24 du code de procédure civile, il revient à celui qui argue d'une prétention d'apporter les éléments de preuve qui la soutiennent ; Qu'aux termes de l'article 1161 du code civil « toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier » ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est produit au dossier un document intitulé "Engagement" signé le 20 mai 2019 par les deux parties ; Que celles-ci ont convenu à l'article 1<sup>er</sup> de ce document que le lotisseur s'est engagé à verser la somme de 40.000.000 F CFA aux intermédiaires une fois que la convention est signée ; Qu'elles ont par la suite convenu à l'article 3 du même document que le paiement des 40.000.000 F CFA se fera au fur et à mesure des versements mensuels prélevés sur les comptes des souscripteurs de l'opération de vente des parcelles ;

Attendu qu'il appert clairement que les parties ont convenu dans le document d'opérer le paiement par des clauses substantiellement contrastes ; Qu'il est judicieux de retenir leur volonté commune exprimée en dernier lieu à l'article 3 de leur convention qui consiste à opérer le paiement complet au fur et à mesure des versements mensuels prélevés sur les comptes des souscripteurs de l'opération de vente des parcelles ;

Attendu que les requérantes produisent au soutien de leur demande un document portant à 163.895.767 F CFA la situation des versements effectués par la gendarmerie nationale dans le compte de l'agence immobilière Saga à la date du mois de mars 2021 ; Que non seulement ce document ne porte ni timbre ni date ni signature mais aussi est contesté par le requis ; Qu'il ne peut dès lors servir de preuve ;

Attendu que même si les requérantes sont en droit d'exiger le paiement d'une quote-part de Zakari Yacouba, elles n'apportent pas la preuve suffisante de la quotité présentement due ; Qu'il y a lieu de les débouter ;

***Sur la demande reconventionnelle***

Attendu que Zakari a introduit une demande reconventionnelle dans ses conclusions écrites lors de la mise en état que devant le tribunal tendant à constater la violation de leur

engagement contractuel par les requérantes et à l'allocation de dommages et intérêts ; Qu'il y a lieu de la recevoir ;

**a. Sur la non violation de l'engagement contractuel par les requérantes**

Attendu que le requis prétend que ses contradictrices ont cessé d'exécuter le contrat d'engagement et de placement et de tirer toutes les conséquences de droit en annulant le contrat pour défaut d'exécution des obligations mises à leur charge ;

Attendu, cependant, qu'il résulte du préambule de la convention signée par les parties le 20 mai 2019 que Reïnatou Aline Soumana et Yvette Soumana ont déjà servi d'intermédiaires et de facilitatrices dans les négociations pour l'obtention de la convention entre l'agence Saga et la gendarmerie nationale ; Qu'elles ont déjà satisfait à leur obligations contractuelles bina avant la signature de la convention qui n'est destinée qu'à fixer l'étendue et la portée des obligations contractuelles de Zakari Yacouba ; Qu'il sera dit qu'elles n'ont guère violé leur engagement contractuel ;

**b. Sur les dommages et intérêts**

Attendu que Zakari Yacouba demande la somme de 20.000.000 F CFA pour action malicieuse, vexatoire, dilatoire ou non fondée sur des moyens sérieux ;

Attendu qu'en l'action en paiement d'une créance dont l'exigibilité n'est pas prouvée par Reïnatou Aline Soumana et Yvette Soumana est abusive, vexatoire et non fondée sur des moyens sérieux ; Qu'il est évident que l'attitude des requérantes l'a exposé à des dépenses allant des tractations diverses à la constitution d'avocat pour assurer sa défense ; Qu'il convient de les condamner à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

**Sur les dépens**

Attendu que les requérantes ont succombé ; Qu'elles seront condamnées aux entiers dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

**En la forme**

- ✓ Reçoit l'action régulière de Reïnatou Ali Soumana et Yvette Soumana ;

**Au fond**

- ✓ Les déboute pour insuffisance de preuve ;
- ✓ Reçoit Zakari Yacouba en sa demande reconventionnelle ;
- ✓ Dit que les requérantes n'ont pas violé leur engagement contractuel ;
- ✓ Les condamne à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- ✓ Les condamne, en outre, aux entiers dépens.

Aviser les parties qu'elles disposent d'un délai d'un (01) mois, à compter de la signification du présent jugement, pour former pourvoi devant la Cour de cassation.