

JUGEMENT N°69 du  
04/05/2022

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

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

**AFFAIRE :**

ABDOU ISSAKA

C/

ONAHA

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du quatre mai deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par **Monsieur Adamou Abdou Adam**, vice-président du Tribunal, **Président** ; en présence des Monsieur **Oumarou Garba** et Madame **Aichatou Issoufou**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de **Maitre Beidou Awa Boubacar**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**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 ;

## **LE TRIBUNAL**

### **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 ;

Il 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 ONAHA de cent 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 débloquer 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, ordonné un transport sur les lieux pour identifier matériellement le site choisi d'accord partie, plus la production des copies des actes de cession querellés, avant de rapporter l'ordonnance de clôture et renvoyer la cause et les parties devant le juge de la mise en état Kolo Boukar ;

Suivant procès-verbal de transport en date du 17 février 2022, ce magistrat, assisté de Me Mariatou Coulibaly, constatait que :

- 1. ... Le plan du site présenté par l'ONAHA sur l'emplacement est des îlots est différent de celui de Abdou Issaka.*
- 2. Les deux topographes présents pour le compte des deux parties ont établi ce qui suit :*
  - Distance Poste de Police au virage de 50 m est de 1660 m ;*
  - Distance du goudron au premier site (KOGOROU PLATEAU) est de 948 m ;*
  - Distance du goudron au deuxième site (EXTENTION KOGOROU PLATEAU) est de 1800 m.*

En vertu de la permission du juge autorisant les parties à verser des notes en cours de délibéré, Abdou Issaka se contenta juste de verser une sommation de dire sur l'honneur à travers laquelle Me Riliwanou Hachimi, notaire à la résidence à Niamey, déclare n'avoir jamais été sur le terrain, s'étant simplement occupé des modalités de financement de l'opération ;

Puis, en réponse aux notes en cours de délibéré de l'ONAHA, il s'évertua de démontrer la thèse contraire, n'attachant aucun crédit aux déclarations de Salissou Boubacar et Abdoulaye Fonda ;

### **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 400 m<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 KOGOROU 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 ;

## **DISCUSSION**

### **I. DU SITE CHOISI D'ACCORD PARTIE**

#### **1. DE L'AFFECTATION DES PARCELLES**

Attendu que Abdou Issaka a saisi le tribunal de céans pour voir 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 ;

Attendu que cette dernière excipe du chargement unilatéral du site retenu d'accord partie par le requérant pour demander de le débouter de ses demandes et de prononcer la résolution du contrat aux torts exclusifs de Abdou Issaka ;

Que que dans ses notes en cours de délibéré en date du 11 avril 2022, l'ONAHA fait valoir les déclarations de Salissou Boubacar et Abdoulaye Fonda, suivant lesquelles ces derniers déclaraient avoir identifier le site choisi d'accord partie, qui est différent du site indiqué par le requérant ;

Attendu qu'aux termes de l'article 24 du code de procédure civile, **il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention ;**

Attendu que le changement de site allégué par l'ONAHA, ne repose sur aucun fondement légal ;

Qu'il résulte d'ailleurs du procès-verbal d'affectation des parcelles en date du 17 Juillet 2016 invoqué par l'ONAHA, que les ilots 3850, 3851, 3852, 3853, 3854 et 3855 sont bien situés sur le lotissement EXTENTION KOGOROU PLATEAU et non sur le lotissement KOGOROU PLATEAU ;

Attendu que l'ONAHA a même formellement reconnu à travers ses conclusions en date du 29/11/2021 que Abdou Issaka a affecté des parcelles aux agents ONAHA dès 2016 « *Joignant la parole à l'acte pour un début, Monsieur Abdou Issaka affecta aux quelques agents des parcelles de 400 mètres carrés sur les ilots 3850, 3851, 3852, 3853, 3854 et 3855 du lotissement KOGOROU PLATEAU suivant procès-verbal en date du 17 juillet 2016* » ;

Que c'est par mauvaise foi que l'ONAHA fait cas d'attribution de parcelles sur le lotissement KOGOROU PLATEAU alors même que tous les procès-verbaux sont parlants, patents et illustrent éloquemment l'affectation claire et indubitable des parcelles sur le site choisi d'accord partie, en l'occurrence celui de EXTENTION KOGOROU PLATEAU ;

Qu'au demeurant, discuter, contester et dénoncer les termes d'un contrat dont la mise en œuvre quinquennale suggère l'expression d'une volonté commune, une adhésion aux termes dudit contrat, dénote juste d'un esprit de chicane ;

Que plus décisivement, en acceptant sans réserve l'affectation des parcelles sises EXTENTION KOGOROU PLATEAU depuis juillet 2016, l'ONAHA ne peut cinq ans plus tard, soulevé un vice de consentement fondé sur un hypothétique changement du site choisi induit d'une simple rumeur ; En effet, si le droit semble socialement acceptable pour répondre aux attentes de justice sociale ou encore d'équité, la rumeur quant à elle, revendique pouvoir répondre à ces mêmes attentes, mais au

détriment de certains principes juridiques, comme celui notamment de la preuve ;

Qu'ainsi, il convient de retenir que le site choisi d'accord partie, est bien celui de EXTENSION KOGOROU PLATEAU ;

## **2. DE LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE**

Attendu qu'il ressort du transport sur les lieux, que les deux topographes présents pour le compte des deux parties ont établi que la distance du goudron au premier site (KOGOROU PLATEAU) est de 948 mètres et la distance du goudron au deuxième site (EXTENSION KOGOROU PLATEAU) est de 1800 mètres ;

Attendu qu'en situant le site choisi à 1,3 Km à travers un compte rendu établi unilatéralement, et à laquelle le notaire désigné dénie toute participation, l'ONAHA ne permet pas à la juridiction de céans de tenir compte des termes dudit compte rendu, sinon qu'à admettre que le site choisi est bien au-delà des 948 mètres, emplacement de KOGOROU PLATEAU ;

Que manifestement, le site de KOGOROU PLATEAU sis à 948 mètres du goudron ne peut être celui choisi d'accord partie d'autant d'ailleurs que tous les procès-verbaux d'affectation des parcelles et même dans la convention de partenariat, il a toujours été question de « EXTENSION KOGOROU PLATEAU », jamais de KOGOROU PLATEAU ;

Qu'il est d'ailleurs aberrant de vouloir revenir cinq ans après, sur l'objet d'un contrat, objet pourtant connu dès l'origine et avant même la signature du contrat de partenariat ;

Attendu que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; Que le refus du requis de s'exécuter en invoquant sans preuve le changement de site choisi, est à bien des égards assimilable à de la mauvaise foi ;

Qu'il y a donc lieu de le débouter de ses demandes infondées et constater en conséquence la violation par l'ONAHA de ses engagements contractuels ;

Attendu, qu'il convient au regard de ce qui précède, de condamner l'ONAHA à payer à Abdou Issaka, 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 ;

### **3. DE LA CREATION D'UNE CITE**

Attendu que la création d'une cité de travailleurs suppose un périmètre de proximité, un espace intime où l'affirmation d'une conscience collective fondée sur le voisinage confère une unité et une individualité ;

Attendu qu'il ressort du procès-verbal de transport que certains ilots (déclarations de Ousmane Laminou) sont éparpillés ;

Qu'il ressort d'ailleurs des différents procès-verbaux d'affectation de parcelles, que les numéros ne se suivent point et qu'il semble évident que tous les ilots ne sont pas regroupés ;

Que dès lors, il convient d'enjoindre à Abdou Issaka de regrouper les ilots des agents ONAHA sur le site EXTENTION KOGOROU PLATEAU, dans la perspective de la création de la cité ONAHA et les accoler possiblement aux premiers ilots affectés ;

## **II. DES DOMMAGES INTERETS**

Aux termes de l'article 1147 du code civil le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages 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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ;

Abdou Issaka a affecté les parcelles aux agents ONAHA conformément à la convention de partenariat ; il incombait dès lors à l'ONAHA d'exécuter son obligation contractuelle en s'acquittant du paiement du prix ;



Qu'en s'abstenant sur la foi d'une simple rumeur, l'ONAHA, ayant de mauvaise foi manqué à son obligation, doit être condamnée à payer la somme de un million (1.000.000) F CFA à titre de dommages intérêts à Abdou Issaka ;

Attendu que l'exécution provisoire est de droit en matière commerciale, il y a par conséquent lieu de l'ordonner ;

L'ONAHA, ayant succombé, doit être condamnée à supporter les dépens en application de l'article 391 du code de procédure civile ;

### **PAR CES MOTIFS :**

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

Reçoit Abdou Issaka en sa requête régulière en la forme ;

AU FOND :

- Constate que le site choisi d'accord parties n'a pas changé ;
- Constate la violation par l'ONAHA de ses engagements contractuels
- Dit et juge que la suspension des paiements opérée par l'ONAHA n'est pas légitime ;
- Condamne en conséquence l'ONAHA à payer à Abdou Issaka la somme de quarante cinq millions sept cent quatre vingt trois mille neuf cent soixante un mille (45.783.961) FCFA représentant le montant restant à verser par les agents ONAHA ;
- Enjoint à Abdou Issaka de regrouper les ilots des agents ONAHA sur le site EXTENTION KOGOROU PLATEAU, dans la perspective de la création de la cité ONAHA et les accoler possiblement aux premiers ilots affectés ;
- Condamne l'ONAHA à verser à Abdou Issaka, la somme de un million à titre de dommages intérêts ;
- Déboute les parties du surplus de leur demande ;

- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Condamne l'ONAHA aux dépens ;
- *Avisé les parties qu'elle dispose d'un délai d'un (1) mois pour se pourvoir en cassation à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.*

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE