

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

JUGEMENT COMMERCIAL
N°80 du 20/06/2019

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

BANK OF AFRICA NIGER C/
NIMAH INTERNATIONAL SA

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du Vingt Juin Deux mil dix-neuf, statuant en matière commerciale tenue par Monsieur **YACOUBA ISSAKA**, Juge au Tribunal, **Président**, en présence de **Madame NANA AICHATOU ABDOU ISSOUFOU** et **Monsieur SAHABI YAGI**, tous deux membres avec l'assistance de Maître **COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

BANK OF AFRICA NIGER (BOA-Niger) SA, société Anonyme au capitale 10.000.000.000 de FCFA, immatriculée au Registre du commerce et du crédit Mobilier de Niamey sous le numéro RCCM : NI-NIM-2003-B-639, NIF 1185 dont le siège social est sis à Niamey, Rue du Gaweye, Immeuble BOA-NIGER, B.P :10.973 Niamey, tel : 20 73 38 18, prise en la personne de son Directeur général assisté de la SPCA IMS, avocats associés, ayant son siège social à Niamey porte N° KK 37, BP :11.457, porte 128, tel 20 37 07 03, en l'étude de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites;

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET

LA SOCIETE NIMAH INTERNATIONAL SA : Société anonyme, ayant son siège social à Niamey, immatriculée au registre de commerce et du crédit immobilier sous le numéro RCCM NI- NIM-2008- B-1098, représentée par son Directeur Général assisté de Maitre YACOUBA NABARA, Avocat à la cour ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

FAITS ET PROCEDURES

Suivant assignation avec communication de pièces en date du 9 Avril 2019, la BANK OF AFRICA NIGER (BOA-Niger) SA assigne la société NIMAH INTERNATIONAL SA et demande au

tribunal de commerce de la déclarer recevable en son action et au fond prononcer la résolution de la convention de dation en paiement, condamner à lui payer la somme 100.000.000 FCA à titre des dommages et intérêts, ordonner l'exécution provisoire sur minute avant enregistrement de la décision à intervenir et la condamner aux dépens ;

Les parties étaient renvoyées à l'audience du 18/04/2018 pour conciliation mais cette phase n'a pas aboutie d'où la saisine du juge de la mise en état pour instruction de l'affaire le dossier n'étant pas en état d'être jugé ;

Suivant calendrier d'instruction en date du 18 Avril 2019 des délais ont été impartis aux parties pour conclure.

Conformément au calendrier d'instruction, les parties ont conclu par le jeu d'écritures et de pièces.

Suivant ordonnance du juge de la mise en état en date du 16 Mai 2019, l'instruction a été clôturée et le dossier renvoyé au 06 Juin 2019 pour être plaidé;

Advenue cette date, le dossier a été plaidé et mis en délibéré pour le 20 Juin 2019 où le tribunal a statué en ces termes:

SUR LES ARGUMENTS ET PRETENTIONS DES PARTIES

En appui de son action en justice, la BANK OF AFRICA soutient que par convention d'ouverture de compte crédit en date du 27 Octobre 2015, la Société NIMAH INTERNATIONAL SA avait sollicité et obtenu d'elle pour les besoins de ses activités professionnelles, un crédit à cours terme d'un montant de 10.000.000 FCFA en principal sur une période de 24 mois, au taux de 11% l'an, hors taxes;

Qu'en garantie du paiement dudit crédit, Madame NIANG HAOUA MOUMOUNI se constituait caution hypothécaire au 1^{er} rang à son profit l'immeuble N°008015, d'une superficie de 500 m², formant la parcelle M de l'ilot 681, lotissement Cité Gnala sise dans la Commune rurale de Hamdallahi (Kollo);

Qu'à l'échéance la dette s'élevait à la somme de 29.000.000 et pour se libérer NIMAH INTERNATIONAL lui avait proposé une dation qu'elle avait accepté avec une période de réméré de 12 mois, en date du 24 septembre 2017, portant sur les parcelles A, B, C, D, E, F, I, J, K d'une superficie de 500 m² chacune de l'ilot 34.078 et les parcelles K et L de l'ilot 34.073 d'une superficie de 400 m² chacune toutes du lotissement Saga Samboukouara sis à Niamey;

Que par la suite et contre toutes les déclarations de Monsieur MALICK NIANG HABIBOU sur la régularité de sa propriété sur les immeubles, elle est surprise de découvrir après vérification en date du 29 Novembre 2018, effectuée par les soins Maître MOHAMED AMADOU BOUKAR, notaire à la résidence de Niamey, que lesdits immeubles n'ont fait l'objet d'aucun Arrêté du Ministère de l'urbanisme autorisant leur lotissement, ne disposent pas de titre foncier mère et ne pourraient être titrés en l'état où ils se trouvaient;

Qu'aux termes de l'article 1183 du code civil: «la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé;

Elle ne suspend point l'objet; elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'évènement prévu par la condition arrive »;

Que par ailleurs, il ressort du contrat de dation de paiement que "par suite de cette compensation, les parties se consentent mutuellement quittance. Toutefois, ces compensation et quittances partielles sont consentis sous la condition suspensive qu'il n'existe aucun obstacle à la présente dation en paiement et au transfert de propriété des immeubles dont il s'agit en son nom;

Qu'en l'espèce à l'état actuel des immeubles donnés en dation en paiement sont dans une situation qui caractérise un obstacle à leur transfert de propriété et donc un obstacle à la dation en paiement;

Qu'en application de l'article 1183 susvisé l'impossibilité de transfert des immeubles, constitue une condition résolutoire de la convention de dation en paiement et donc une condition qui survenue, remet les choses au même état que si la dation en paiement n'avait pas existé;

Qu'en acceptant cette dation en paiement, elle a perdu la garantie hypothécaire affectée à sa créance, ce qui est de nature à porter préjudice au recouvrement de celle-ci;

Que par ailleurs pour formaliser le transfert de propriété des immeubles, elle a dû payer les honoraires de notaire;

Qu'ainsi la résolution est de nature à lui causer un dommage;

En réponse à la BANK OF AFRICA et pour ce qui est des faits, la Société NIMAH INTERNATIONAL confirmait ses déclarations sur la convention de prêt et la signature de la convention de dation en paiement ;

Elle précise qu'elles ont ainsi matérialisé leur accord par-devant notaire par acte en date du 24 septembre 2017 mais contre toute attente, le 27 juin 2018, elle recevait un courrier de la BOA ayant pour objet « **révision de dation en paiement** » sur le fallacieux prétexte que : « **lesdits immeubles sont situés dans une zone difficile d'accès, sans eau ni électricité et aucune maison d'habitation dans les alentours.** » et que le « **lotissement SAGA SAMBOU KOUARA ne possède pas d'arrêté et par conséquent ne pourrait faire l'objet d'un titre définitif.** »(Pièce N°4)

Qu'après une seconde relance le 03 Décembre 2018, par acte en date du 05 avril 2019, la BOA l'assigna par devant le Tribunal de commerce de Niamey pour prétendre à la résolution de la dation en paiement et sa condamnation au paiement de la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts;

Sur les points de droits, la Société NIMAH INTERNATIONAL soulève en la forme et au principal, l'annulation de l'assignation pour violation de l'article 435 du code de procédure civile pour non indication de l'objet de la demande ;

Quant au fond, elle soutient subsidiairement la validité de la convention de dation en paiement;

A cet effet, elle précise que la dation en paiement est une opération juridique par laquelle, en règlement de tout ou partie du montant de sa dette, **un débiteur cède la propriété d'un bien, d'un ensemble de biens ou de droits, lui appartenant.**

Que la dation en paiement exige que le bien objet du paiement soit la propriété du débiteur et que ce dernier consente à céder ses droits sur ce bien au profit de son créancier;

Qu'il n'y a aucun obstacle à la dation en paiement dès lors que la propriété du bien ou l'ensemble des biens peut être transférée au profit du créancier comme stipulé dans le contrat de dation en paiement en ces termes:« **Toutefois, ces compensations et quittances partielles sont consenties sous la condition suspensive qu'il n'existe aucun obstacle à la présente dation en paiement et au transfert de propriété des immeubles dont il s'agit au nom de la BANK OF AFRICA-NIGER** »;

Queles arguments de la BOA selon lesquels « **à l'état actuel des immeubles donnés en dation en paiement ... sont dans une situation qui caractérise un obstacle à leur transfert de propriété... et donc un obstacle à la dation en paiement**” en se basant sur une simple lettre d'un Notaire qui l'informe que : « - **les immeubles n'ont pas fait l'objet d'un Arrêté du ministre de l'urbanisme autorisant leur lotissement, ne disposent pas de titre foncier définitif, ne pourraient être titrés en leur état actuel**”, ne peuvent prospérer car elle ne prouve, ni n'offre de prouver que les biens cédés n'existent pas ou ne lui appartiennent pas pour constituer un quelconque obstacle au transfert des ses droits de propriété.

Que mieux, la lettre du Notaire dont se prévaut maladroitement la BOA, ne dit pas que **le transfert de propriété est impossible** mais que faute d'un titre foncier mère dans la zone où sont situés les immeubles objets de la dation en paiement, la procédure de titrage desdits immeuble nécessite l'accomplissement d'autres formalités administratives or pour que l'obstacle au transfert de propriété soit juridiquement constitué, il faudrait que les biens cédés n'existent pas ou qu'ils n'appartiennent pas au débiteur; ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Que d'une part, non seulement tous les actes de cession donnés en dation en paiement sont au nom de HABIBOU MALICK NIANG qui les a lui-même acquis auprès d'un précédent propriétaire et transférés en son nom à la mairie mais aussi elles ont déclaré s'en reporter aux énonciations contenues dans lesdits actes de cession ;

Qu'aucune revendication n'est relevée à ce jour au sujet de la propriété d'un seul de ces immeubles cédés;

Que d'autre part, la BOA SA ne peut contester l'existence ou la consistance des immeubles cédés en paiement qu'elle a acceptés « sans exception ni réserve, en déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités ... » en vue de la signature de la dation en paiement.

Qu'enfin, contrairement à ce qu'elle soutient, la condition suspensive telle que stipulée dans le contrat de dation ne concerne pas la confection de titres fonciers.

Qu'en tout état de cause, il est de jurisprudence du Tribunal de céans, que la dation en paiement reste valable même lorsque le créancier conteste les actes de cession

de parcelles non bornées donc non-identifiables. (T.Com : jug. N° 98/2018 du 26/06/2018 ; Abdou S. Mahamadou c/ ASUSU SA);

Qu'ainsi, elle sollicite du Tribunal de constater qu'il n'y a aucun obstacle à la dation en paiement et au transfert de propriété et par conséquent la déclarer bonne et valable;

Pour ce qui est de la demande de réparation formulée par la BOA NIGER SA qui prétend que **« pour formaliser le transfert de propriété des immeubles, elle a dû payer des honoraires de notaire et qu'à la résolution de la convention de dation en paiement est de nature à lui causer un dommage, la NIMAH précise que les frais de mutation ou de transfert des actes de cession sont toujours à la charge de l'acquéreur qui s'y oblige particulièrement, tel que cela a été stipulé dans leur contrat qui prévoit que « la créancière fera opérer dans les plus brefs délais à ses frais par les soins du Notaire soussigné, la mutation à son nom des actes de cession d'immeuble non bâti concernant lesdits immeubles.»**(Pièce N°3 précitée)

Qu'elle demande par conséquent au Tribunal de débouter la BOA NIGER SA de toutes ses demandes, fins et conclusion ;

La société NIMAH finit par une demande reconventionnelle et soutient que l'action malicieuse de la BOA vise tout simplement à la punir pour n'avoir pas accepté la révision de la convention de dation en paiement qu'elle avait sollicitée par lettre en date du 27 juin 2018, or l'article 1134 du code civil dispose que : **« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »**;

Que la mauvaise foi de la BOA est évidente car elle tente de remettre en cause ses engagements pour n'avoir pas réussi à la convaincre d'accepter **« une substitution des immeubles donnés en dation avec réméré par un immeuble titré.. »** (Pièce N°4 précitée) ;

Qu'il s'agit là d'une action abusive et vexatoire qui l'a entraînée dans les méandres d'une procédure judiciaire, l'exposant à des frais qui ne saurait être évalués à moins de 10.000.000 F CFA.

Qu'elle souhaite par conséquent du Tribunal de condamner reconventionnellement la BOA à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire;

En réplique, et répondant à la nullité de l'assignation soulevée par NIMAH, la BOA cite l'article 19 du code de procédure civile et soutient qu'elle prétend à la résolution de la dation en paiement conformément à l'article 1183 du code civil et à la convention de dation en paiement en raison de l'état actuel des immeubles donnés en paiement;

Qu'ainsi l'objet de la demande se matérialise par sa demande faite au tribunal de résoudre ladite dation en paiement;

Pour ce qui est du fond, la BOA NIGER SA maintient l'essentiel de ses arguments et prétentions contenus dans son exploit d'assignation;

Elle ajoute néanmoins en réponse à la NIMAH que le jeu de la condition résolutoire ne repose pas sur l'existence des biens donnés en paiement mais, sur un événement future et incertain dont la survenance entraîne l'anéantissement rétroactive de ladite convention;

Que l'événement tel que défini dans leur convention, est constitué par tout obstacle au transfert de la propriété des biens or Maitre MOHAMED AMADOU BOUKAR a bien relevé l'impossibilité dudit transfert, liée au défaut même de l'autorisation de l'administration des domaines et des droits fonciers pour procéder au lotissement desdits immeubles;

Que dans son argumentaire, NIMAH évite soigneusement d'invoquer la notion de transfert qui pourtant constitue l'événement de la condition résolutoire;

Qu'au demeurant, l'évocation par le notaire instrumentaire des questions de défaut d'arrêté de lotissement du ministère de l'urbanisme et de titre foncier mère n'est que la traduction des conditions de base pour un transfert; que pour qu'il y ait transfert, il faut que le lotissement soit régulier;

Qu'après transfert, le titre concernant la propriété sera un titre foncier du titre ultime et inattaquable; que ceci impliquant cela, il n'y aura jamais transfert à défaut de régularité du lotissement et il ne sert à rien de transférer à défaut de pouvoir confectionner un titre foncier ;

Que si la société NIMAH était de bonne foi, elle aurait dû apporter la preuve de l'autorisation de lotissement à travers son arrêté ou du titre foncier mère ;

Qu'après renseignement pris, il est apparu que le lotisseur des terrains objet de la dation a été condamné pour faux et usage de faux lotissement ;

La BOA maintient sa demande de réparation pour les memes motifs contenus dans son exploit d'assignation ;

NIMAH INTERNATIONAL n'a pas jugé utile de répliquer ;

A l'audience, les parties déclarent s'en remettre à leur écritures et pièces ;

EN LA FORME

Attendu qu'aux termes de l'article 372 du code de procédure civile: « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée »;

Qu'à la lecture de l'article 374 « **le juge statue par jugement réputé contradictoire si le défendeur, cité à personne ne comparait pas sans motifs légitime valable** »;

Si le défendeur ne comparait pas, il est donné défaut contre lui, si l'assignation n'a pas été faite à sa personne, et s'il ressort de la procédure qu'il n'a pas eu connaissance de la date de l'audience. Dans le cas contraire la décision à intervenir est réputée contradictoire contre lui. » ;

Qu'aux termes de l'article 43 de la Loi N°2019-01 du 30 Avril 2019 fixant l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les Tribunaux de commerce et les Chambres commerciales spécialisées en république du Niger «: Au jour fixé par la citation ou convenu entre elles, les parties comparaissent en personne ou par leurs conseils ou par leurs fondés de pouvoir.

Si le demandeur ne comparait pas, la cause est radiée du rôle et ne peut être reprise qu'une

seule fois.

Si le défendeur ne comparait pas, il est donné défaut contre lui, si l'assignation n'a pas été faite à sa personne et s'il ressort de la procédure qu'il n'a pas eu connaissance de la date d'audience.

Dans le cas contraire, la décision à intervenir est réputée contradictoire contre le défendeur défaillant » ;

Qu'en l'espèce, la BANK OF AFRICA NIGER SA et la Société NIMAH INTERNATIONAL SA sont représentées respectivement par la SCPA IMS substituée par Maître AMADOU SOULEY et Maître YACOUBA NABARA substitué par Maître ALBERT FERRAL, tous Avocats à la Cour;

Qu'il ya lieu de statuer contradictoirement à l'égard des parties;

Sur rejet de l'exception de nullité de l'assignation

Attendu que la Société NIMAH INTERNATIONAL soulève au principalet in liminelitis la nullité de l'assignation pour violation de l'article 435 du code de procédure civile car selon elle à la lecture de l'assignation du 05 Avril 2019, on ne retrouve pas l'objet de la demande mais juste un exposé des faits et moyens or, l'article 435 du code de procédure civile impose d'indiquer l'objet de la demande à peine de nullité;

Que la BOA citant l'article 19 du code de procédure civile aux termes duquel "l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, qui sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense, sous réserve des dispositions relatives aux procédures orales telles qu'elles sont prévues à l'article 475, soutient que sa prétention est la résolution de la dation en paiement conformément à l'article 1183 du code civil et à la convention de dation en paiement en raison de l'état actuel des immeubles donnés en paiement;

Qu'ainsi l'objet de la demande se matérialise par sa demande faite au tribunal de prononcer la résolution laconvention de dation en paiement;

Attendu qu'aux termes de l'article 435 du code de procédure civile:« **l'assignation contient à peine de nullité, outre, les mentions prescrites pour les actes d'huissier de Justice:**

L'objet de la demande avec un exposé des faits et moyens »;

Attendu qu'en l'espèce la Société NIMAH INTERNATIONAL avoue elle-même qu'il y a eu un exposé des faits or de cet exposé des faits il ressort bien que la BOA prétendait à la résolution de la convention de dation en paiement en raison de certaines irrégularités qui entacheraient les immeubles donnés en paiement ;

Que mieux l'article 1183 invoqué par celle-ci comme base légale en appui de sa prétention traite bien de conditions résolutoires et confirme par conséquent cet objet;

Qu'alors les arguments de la Société NIMAH selon lesquels l'objet de la demande n'a pas été indiqué ne peuvent prospérer;

Qu'il ya lieu par conséquent de rejeter ce moyen de la Société NIMAH INTERNATIONAL;

Qu'il ya lieu de rejeter l'exception de nullité soulevée par elle ;

Attendu que la BOA a introduit son action en justice dans les délais et formes prescrits par la loi;

Qu'il ya lieu de la recevoir en son action comme étant régulière en la forme;

Au fond

Sur le rejet de la demande de résolution de la convention de dation en paiement;

Attendu que la BOA sollicite du tribunal sur le fondement de l'article 1183 du code civil, la résolution de la convention de dation en paiement signée avec la Société NIMAH pour survenance d'obstacle;

Qu'elle soutient que pour se libérer de sa dette d'un montant de 29.000.000 FCFA, la Société NIMAH INTERNATIONAL lui avait proposé une dation qu'elle avait acceptée avec une période de réméré de 12 mois, en date du 24 septembre 2017 et portant sur les parcelles A, B, C, D, E, F, I, J, K d'une superficie de 500 m² chacune de l'ilot 34.078 et les parcelles K et L de l'ilot 34.073 d'une superficie de 400 m² chacune toutes du lotissement Saga SambouKouara sis à Niamey;

Que par la suite et contre toutes les déclarations de Monsieur MALICK NIANG HABIBOU, Directeur général de ladite société sur la régularité de sa propriété sur les immeubles susvisés dans la convention de dation en paiement, elle est surprise de découvrir après vérification de régularité de ces parcelles en date du 29 Novembre 2018, que lesdits immeubles n'ont fait l'objet d'aucun arrêté du Ministère de l'urbanisme autorisant leur lotissement, ne disposent pas de titre foncier mère et ne pourraient être titrés en leur état actuel;

Qu'aux termes de l'article 1183 du code civile: "les conditions résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé;

Elle ne suspend point l'objet; elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'évènement prévu par la condition arrive";

Qu'il ressort par ailleurs du contrat de dation de paiement que "par suite de cette compensation les parties se consente mutuellement quittance. Toutefois, ces compensation et quittances partielles sont consentis sous la condition suspensive qu'il n'existe aucun obstacle à la présente dation en paiement et au transfert de propriété des immeubles dont il s'agit en son nom;

Qu'en l'espèce à l'état actuel des immeubles donnés en dation en paiement sont dans une situation qui caractérise un obstacle à leur transfert de propriété et un obstacle à la dation en paiement de sa créance;

Qu'en application de l'article 1183 susvisé l'impossibilité de transfert des immeubles, constitue une condition résolutoire de la convention de dation en paiement et donc une condition qui survenue, remet les choses au même état que si la dation en paiement n'avait pas existé;

Attendu par contre, la Société NIMAH INTERNATIONAL soutient l'inexistence d'obstacle et la validité de la convention de dation en paiement;

Qu'elle précise que la dation en paiement est une opération juridique par laquelle, en règlement de tout ou partie du montant de sa dette, un débiteur cède la propriété d'un bien, d'un ensemble de biens ou de droits, lui appartenant.

Quela dation en paiement exige que le bien objet du paiement soit la propriété du débiteur et que ce dernier consente à céder ses droits sur ce bien au profit de son créancier;

Qu' il n'y a aucun obstacle à la dation en paiement dès lors que la propriété du bien ou de l'ensemble des biens peut être transférée au profit du créancier comme stipulé dans le contrat de dation en paiement en ces termes: « **Toutefois, ces compensations et quittances partielles sont consenties sous la condition suspensive qu'il n'existe aucun obstacle à la présente dation en paiement et au transfert de propriété des immeubles dont il s'agit au nom de la BANK OF AFRICA-NIGER** »;

Que les arguments de la BOA selon lesquels « **à l'état actuel des immeubles donnés en dation en paiement ... sont dans une situation qui caractérise un obstacle à leur transfert de propriété... et donc un obstacle à la dation en paiement**” en se basant sur une simple lettre d'un Notaire qui l'informe que : « - **les immeubles n'ont pas fait l'objet d'un Arrêté du ministre de l'urbanisme autorisant leur lotissement, ne disposent pas de titre foncier définitif, ne pourraient être titrés en leur état actuel**”, ne peuvent prospérer car elle ne prouve, ni n'offre de prouver que les biens cédés n'existent pas ou ne lui appartiennent pas pour constituer un quelconque obstacle au transfert des ses droits de propriété.

Que même la lettre du Notaire dont se prévaut maladroitement celle-ci , ne dit pas que le transfert de propriété est impossible mais que faute d'un titre foncier mère dans la zone où sont situés les immeubles objets de la dation en paiement, la procédure de titrage desdits immeuble nécessite l'accomplissement d'autres formalités administratives or pour que l'obstacle au transfert de propriété soit juridiquement constitué, il faudrait que les biens cédés n'existent pas ou qu'ils n'appartiennent pas au débiteur; ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Qu'en effet, d'une part, tous les actes de cession donnés en dation en paiement sont au nom de HABIBOU MALICK NIANG qui les a lui-même acquis auprès d'un précédent propriétaire;

Qu'il ressort desdits actes que HABIBOU MALICK NIANG a pu les transférer en son nom à la mairie et elles ont bien déclaré s'en reporter aux énonciations contenues dans les actes de cession;

Que mieux aucune revendication n'a été relevée à ce jour au sujet de la propriété d'un seul de ces immeubles cédés en tout cas aucun document ne l'atteste et la BOA non plus ne prouve pas l'inexistence des immeubles ou une contestation sur leur propriété ;

Que d'autres parts, la BOA SA ne peut ni contester l'existence ou la consistance des immeubles cédés en paiement ni se prévaloir du défaut de titre mère ou d'arrêté ministériel desdits immeubles qu'elle a acceptés « **sans exception ni réserve en déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités** ”; Qu'enfin, contrairement à ce qu'elle soutient, la condition suspensive telle que stipulée dans le contrat de dation ne concerne pas la confection de titres fonciers.

Qu'en tout état de cause, il est de jurisprudence du Tribunal de céans, que la dation en paiement reste valable même lorsque le créancier conteste les actes de cession de parcelles non bornées donc non-identifiables. (T.Com : jug. N° 98/2018 du 26/06/2018 ; Abdou S. Mahamadou c/ ASUSU SA);

Que c'est pourquoi, elle sollicite du Tribunal de constater qu'il n'y a aucun obstacle à la dation en paiement et au transfert de propriété et par conséquent la déclarer bonne et valable;

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du code civile: « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »;

Qu'en l'espèce, d'une part, il ressort clairement des écritures et déclarations des parties en général et en particulier de la convention intitulée "DATION EN PAIEMENT" en date du 24 Novembre 2017 en sa partie "EXPOSE" que: "la Société NIMAH INTERNATIONAL SA, Société anonyme, ayant son siège social à Niamey, immatriculée au registre de commerce et du crédit immobilier sous le numéro RCCM NI- NIM-2008- B-1098, représentée par son Directeur Général MALICK NIANG HABIBOU, s'est reconnu débiteur de la BANK OF AFRICA NIGER, en abrégé « BOA NIGER », société anonyme au capitale 10.00.000.000 de FCFA, immatriculée au Registre du commerce et du crédit Mobilier de Niamey sous le numéro RCCM : NI-NIM-2003-B-639, NIF 1185 dont le siège social est sis à Niamey, Rue du Gaweye, Immeuble BOA-NIGER, B.P :10.973 Niamey, tel : 20 73 38 18, prise en la personne de son Directeur général d'une somme de 29.000.000 FCFA ;

Que pour se libérer de cette dette, NIMAH INTERATIONAL SA a proposé à la BANK OF AFRICA qui a accepté, une dation en paiement, avec une période de réméré de 12 mois, portant sur dix (10) immeubles sis à Niamey, lotissement SAGA SAMBOU KOUARA, d'une superficie de Cinq Cent (500) mètres carrés chacune, formant les parcelles A, B, C, D, E, F, I, J, K et L de l'ilot 34.048 et les parcelles K et L de l'ilot 34.073 d'une superficie de Quatre cent (400) mètres carrés chacune. **(Pièce N°3);**

Que d'autres parts il ressort des clauses de cette convention de dation en paiement que: "que tel ausurplus que lesdits immeubles existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans aucune exception, ni réserve, le créancier déclarant les connaître pour les avoir visités ;

Que la BANK OF AFRICA prendra les immeubles présentement à elle cédés dans l'état où ils se trouvent sans pouvoirs exercer un recours, ni répétition quelconque contre le vendeur, en raison soit du mauvaise état du sol ou du sous-sol soit des vices de constructions ou cachés ou d'erreur dans la désignation ou la contenance, toute différence pouvant exister entre cette contenance et celle réelles excédât-elle-même un vingtième devant faire le profit ou la perte du créancier, et plus généralement pour quelque cause que ce soit";

Attendu que non seulement il n'ya aucune contestation ni sur l'existence des parcelles, ni sur leur identification physique ni sur leur propriété car la BOA NIGER a déclaré les connaître pour les avoir visités et aucune contestation relativement à la propriété desdits n'a été relevée;

Qu'à la lecture des copies des actes de cessions versées au dossier il apparaît clairement qu'ils ont été l'objet d'un transfert sous le nom du Directeur Général de la Société NIMAH INTERNATIONAL comme le soutient la NIMAH et que le transfert de propriété est bien possible;

Que contrairement aux arguments de la BOA se fondant sur le défaut d'arrêté ministériel et de titre mère pour soutenir l'obstacle au transfert de propriété et de la convention de dation en paiement, il y a lieu de noter que les seuls obstacles véritables susceptibles d'entacher le transfert de propriété et la dation en paiement ou la vente d'un immeuble sont l'inexistence du bien et le défaut de droit de propriété;

Qu'ainsi s'il est vrai qu'il ressort de la lettre de Maître MOHAMED que: « - les immeubles n'ont pas fait l'objet d'un Arrêté du ministre de l'urbanisme autorisant leur lotissement, ne disposent pas de titre foncier définitif, ne pourraient être titrés en leur état actuel», non seulement la BANK OF AFRICA NIGER ne prouve, ni n'offre de prouver que les biens cédés n'existent pas ou n'appartiennent pas à MALICK NIANG HABIBOU DG de la Société NIMAH INTERNATIONAL pour justifier un quelconque obstacle au transfert des droits de propriété mais aussi en tant que professionnelle, elle est tenue de procéder aux vérifications et contrôles nécessaires avant de s'engager sous peine de s'en prendre à elle-même outre bien qu'il ressort très clairement des clauses de leur convention de dation en paiement qu'elle déclare bien les connaître et les accepter tels qu'ils sont en l'état et s'interdit toute réclamation;

Attendu qu'au nom du principe selon lequel **"Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude"**, la BANK OF AFRICA NIGER est mal venue à opposer le constat de Maître MOHAMED AMADOU BOUKAR à la Société NIMAH INTERNATIONAL alors même qu'en réalité dans sa lettre du 27 juin 2018, elle se plaignait plutôt de la situation des immeubles et non d'une quelconque difficulté de transfert;

Attendu que même à prendre en considération la lettre du notaire selon lesquels il n'y a pas un Arrêté du ministre de l'urbanisme autorisant leur lotissement, et que les parcelles ne disposent pas de titre mère ou de titre foncier définitif ces éléments ne peuvent constituer un obstacle ni à la dation, ni au transfert de propriété car non seulement **la dation en paiement reste valable même lorsque le créancier conteste les actes de cession de** parcelles non bornées donc non-identifiables. (T.Com : jug. N° 98/2018 du 26/06/2018 ; Abdou S. Mahamadou c/ ASUSU SA) mais en l'espèce à la lecture de la lettre le transfert n'est pas impossible comme le prétendait la BOA mais seulement il ne peut se faire dans l'immédiat et mieux le transfert n'a jamais été prévu dans leur contrat comme une condition de validité de la dation en paiement;

Que mieux il ressort clairement de la convention de dation en paiement qu'elle a donné volontairement son accord pour prendre les immeubles qui lui ont été cédés en l'état où ils se trouvaient sans possibilité d'exercer un recours ou répétition quelconque contre la Société NIMAH INTERNATIONAL SA, en raison soit du mauvais état du sol ou du sous-sol soit des vices cachés ou d'erreur dans la désignation ou la contenance, toute différence pouvant exister entre cette contenance et celle réelle excédât-elle-même un vingtième devant faire un profit ou une perte elle, **et plus généralement pour quelque cause que ce soit**;

Qu'alors en tant que professionnelle, en déclarant connaître les immeubles, signifie que la BOA s'est suffisamment renseignée sur les immeubles cédés qu'elle s'est assurée et

entourée de toutes les garanties ou protections possibles avant de les accepter et de signer la dation en paiement ;

Qu'au regard de ce qui précède, il ya lieu de dire que le transfert de propriété n'est pas impossible et il n'est pas non plus prévu comme condition de validité de la dation en paiement;

Qu'en plus ni le défaut d'arrêté du ministre de l'urbanisme autorisant leur lotissement, ni le défaut de titre foncier définitif ne peuvent constituer ni un obstacle pouvant empêcher le transfert de propriété qui, auparavant a été accompli sans problème, ni un obstacle pouvant entacher la validité de la dation en paiement dès lors que les parcelles existent et sont bien identifiées et enregistrées dans les archives de la mairie et aucune contestation sur leur propriété n'a été prouvée ;

Qu'alors ils ne peuvent constituer une condition résolutoire pour entraîner la résolution de la dation en paiement sous le fondement de l'article 1183 du code civile;

Qu'il ya lieu de constater au regard de tout ce qui précède qu'il n'y a aucun obstacle à la dation en paiement et au transfert de propriété des immeubles;

Qu'ainsi la dation en paiement du 24 septembre 2017 est bonne et valable;

Qu'il ya lieu de débouter la BANK OF AFRICA NIGER de toutes ses demandes fins et conclusions;

Sur la demande reconventionnelle de la Société NIMAH

Attendu que la société NIMAH demande au tribunal de condamner reconventionnellement la BOA à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure, abusive et vexatoire ;

Qu'elle que soutient que l'action malicieuse de la BOA vise tout simplement à la punir pour n'avoir pas accepté la révision de la convention de dation en paiement alors même que l'article 1134 du code civil dispose que : **« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »**;

Que la mauvaise foi de la BOA est évidente car elle tente de remettre en cause ses engagements pour ne pas avoir réussi à la convaincre d'accepter **« une substitution des immeubles donnés en dation avec réméré par un immeuble titré.. »** (Pièce N°4 précitée)

Qu'il s'agit là d'une action abusive et vexatoire qui l'a entraînée dans les méandres d'une procédure judiciaire, l'exposant à des frais qui ne saurait être évalués à moins de 10.000.000 F CFA ;

Attendu qu'à la lecture combinée des articles 102, 103 du code de procédure civile : « La demande additionnelle est formée par une partie pour modifier ses prétentions antérieures ; La demande reconventionnelle est formée par le défendeur en réplique à la demande principale pour obtenir un avantage distinct du seul rejet de la prétention de son adversaire. Les demandes additionnelles et reconventionnelles sont formées jusqu'à la

clôture des débats par conclusions ou verbalement à l'audience suivant que les Parties sont représentées ou non.

Elles ne sont recevables que si elles sont de la compétence de la juridiction saisie de la demande principale et si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant » ;

Qu'en l'espèce la BANK OF AFRICA NIGER SA est déboutée de ses demandes;
Que NIMAH INTERNATIONAL SA sollicite réparation du préjudice qu'elle a subi du faite de la procédure engagée contre par celle-ci; que cette demande est bien de la compétence du tribunal de commerce;

Qu'il ya lieu de recevoir la Société NIMAH INTERNATIONAL SA en sa demande reconventionnelle comme étant régulièrement formée;

Attendu qu'il est constant que les deux parties, toutes professionnelles ont volontairement et librement convenu de la convention de dation de paiement;

Qu'en assignant la NIMAH alors même que leur convention est régulière formée car elle ne souffre ni de dol, ni d'erreur, ni de tromperie, l'action en justice de la BOA est téméraire, abusive et vexatoire et viole les dispositions de l'article 1134 du code civil et 15 du code de procédure civile qui sanctionne l'action abusive par la condamnation au paiement de dommages et intérêts;

Attendu que la NIMAH a été engagée dans un procès qu'elle ne mérite pas et s'est retrouvé dans l'obligation de faire recours au service d'Avocat pour se défendre ;

Qu'il est constant que le service d'Avocat n'est pas gratuit;

Qu'il est évident que cette procédure injustifiée lui a causé des préjudices moraux et matériels non négligeables ;

Qu'il ya lieu de déclarer fondée la demande reconventionnelle de la Société NIMAH INTERNATIONAL SA;

Attendu cependant que le montant réclamée par celle-ci est exagérée;

Qu'il ya lieu de condamner la BANK OF AFRICA NIGER SA à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire;

Sur les dépens

Attendu qu'aux termes de l'article 391 du code de procédure civile « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux Juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spécialisée et motivée..... » ;

Attendu que la BANK OF AFRICA NIGER SA est l'initiatrice de la présente procédure et qu'aucun de ses moyens n'a été reçu comme fondé;

Qu'elle a été en effet déboutée de toutes ses demandes, fins et conclusions;

Qu'il ya lieu de la condamner aux dépens

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement contradictoirement à l'égard de toutes les parties en matière commerciale et en premier ressort;

En la forme:

- REJETTE l'exception de nullité de l'assignation soulevé par la Société NIMAH INTERNATIONAL SA;
- RECOIT LA BANK OF AFRICA NIGER en action en justice comme étant régulière;

Au fond

- CONSTATE qu'il n'ya aucun obstacle à la dation en paiement et au transfert de propriété des immeubles ;
- DECLARE bonne et valable la convention en dation de paiement du 24 Septembre 2017 ;
- DEBOUTE par conséquent la BANK OF AFRICA NIGER SA de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- RECOIT la Société NIMAH INTERNATIONAL SA en sa demande reconventionnelle ;
- CONDAMNE la BANK OF AFRICA NIGER à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;
- **DIT que les parties disposent d'un délai de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente décision pour interjeter appel devant la Cour d'appel de Niamey par dépôt d'acte d'appel auprès du Greffier en chef du Tribunal de commerce de Niamey;**

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Suivent les signatures

Pour Expédition Certifiée Conforme

Niamey, le 01 Juillet

2019

LE GREFFIER EN CHEF