

**JUGEMENT N°159  
du 15/11/2022**

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

-----  
**INCOMPETENCE MATERIELLE**  
-----

**AFFAIRE :**

**DAOUDA DIA**

(Me KARIM SOULEY)

**C/**

**CFAO MOTORS NIGER**

(SCPA LAWCONSULT)

-----  
**DECISION :**

Reçoit l'exception d'incompétence  
soulignée par CFAO MOTORS Niger ;

La déclare fondée ;

Se déclare incompétent et renvoie M.  
Daouda Dia à se pourvoir ainsi qu'il  
avisera devant le tribunal de grande  
instance hors classe de Niamey  
statuant en matière civile ;

Le condamne en outre aux dépens

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du quinze novembre deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence des Messieurs **IBBA AHMED** et **SAHABI YAGI**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **ABDOU DJIKA NAFISSATOU**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**MONSIEUR DAOUDA DIA**, technicien en bâtiments, demeurant à Niamey, de nationalité nigérienne, assistée de Maître KARIM Souley, Avocat à la Cour, B.P. 12.950, Tél : 20 34 01 41, Cité Fayçal, Villa R-75, en l'étude duquel domicile est élu ;

Demandeur,  
D'une part,

**ET**

**CFAO MOTORS NIGER**, société anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 847.280.000 F CFA, RCCM-NIM-2004-B917, ayant son siège à Niamey, Zone Industrielle, Route de l'Aéroport, représentée par son Directeur Général, assisté de la SCPA LAWCONSULT, avocats associés, quartier Bobiel, Bd SOS/VE, Couloir de la Pharmacie Bobiel, dernière maison du même alignement, Tél. 20 35 27 58, B.P. 888 Niamey-NIGER, au siège de laquelle domicile est élu

Défenderesse,  
D'autre part.

## **FAITS ET PROCEDURE :**

La société CFAO MOTORS Niger avait convenu de vendre son immeuble à Monsieur Daouda Dia. Mais, l'opération ne s'est pas faite comme prévu en raison de l'opposition de cette société, qui estimait que le contrat était assorti d'une condition non satisfaite par le susnommé.

Le litige né de cette situation a été porté par les parties devant le tribunal régional de Niamey en 1995 ; après des années de procédure, il a connu son épilogue avec l'arrêt n°21-001 du 29 janvier 2021 de la Cour de cassation, statuant en chambres réunies, par la consolidation la vente de l'immeuble litigieux au profit de Daouda Dia.

Par acte du 28 juillet 2022, celui-ci a fait assigner la société CFAO MOTORS Niger devant ce tribunal pour :

- Constaté sa propriété sur l'immeuble depuis 1994, date de son acquisition ;
- Constaté que cette société l'a privé de la jouissance de son immeuble pendant 28 ans ;
- Constaté que le loyer mensuel de l'immeuble a été évalué à 2.500.000 F CFA ;
- Condamner ladite société au paiement des sommes de 840.000.000 F CFA à titre de loyers et 500.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Le dossier de la procédure a été enrôlé à l'audience du 24 août 2022 ; le tribunal a constaté à l'échec de la tentative de conciliation et l'a renvoyé au juge de la mise en état.

Par ordonnance du 30 septembre 2022, l'instruction de l'affaire a été clôturée par son renvoi à l'audience contentieuse du 12 octobre.

Après un renvoi, la cause a été retenue à l'audience du 26 octobre et mise en délibération au 15 novembre.

## **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

A l'appui de ses demandes, Daouda Dia explique que depuis qu'il a acheté l'immeuble, objet du titre foncier n°3154, et intégralement payé son prix, CFAO MOTORS a continué à jouir des fruits de son bien qu'elle a mis en location, en violation de ses droits tels qu'ils ressortent des articles 544, 549 et 711 du Code civil.

Il indique avoir sollicité les services d'un notaire afin d'estimer les loyers dus par CFAO Niger sur l'immeuble depuis 1993, année de son achat, jusqu'à la date de l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 29 janvier 2021 ; il en est ressorti de cette évaluation, qu'il a été privé

d'un loyer mensuel de 2.500.000 F CFA durant 28 années soit au total un montant de 840.000.000 F CFA.

Il renchérit que le fait d'avoir été privé de la propriété et de la jouissance de son bien lui a causé un énorme manque à gagner ; il a été en plus contraint de s'offrir les services d'un avocat, d'où le bien-fondé de sa demande de dommages et intérêts.

CFAO MOTORS a conclu par son avocat le 8 septembre 2022 et demande au tribunal :

Principalement, en la forme :

- *In limine litis*, se déclarer incompétent ;
- A défaut, annuler l'assignation pour vice de forme ;
- A défaut, dire qu'il y a autorité de la chose jugée sur la demande de remboursement de loyers ;

Subsidiairement, au fond :

- Débouter Daouda Dia de toutes ses demandes, fins et conclusions comme étant mal fondées ;
- La recevoir en sa demande reconventionnelle comme étant régulière ;
- La déclarer fondée ;
- Lui allouer par conséquent les sommes de 50.000.000 F CFA toutes causes de préjudices confondues et 20.000.000 F CFA à titre de frais irrépétibles.
- Condamner Daouda Dia à lui verser lesdites sommes.

Au soutien de l'exception d'incompétence, CFAO MOTORS relève que le différend qui l'oppose en l'espèce au demandeur se rapporte à la réclamation des fruits civils d'un immeuble dont la propriété était litigieuse ; il ne correspond dès lors à aucune des attributions du présent tribunal limitativement énumérées à l'article 17 de la Loi 2019-01 du 30 avril 2019, fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce.

Elle précise que si pour sa part elle a la qualité de commerçante, il se trouve que le demandeur est technicien en bâtiment ; celui-ci ne peut alors saisir le présent tribunal mais plutôt le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, statuant en matière civile.

Sur l'exception de nullité, CFAO MOTORS Niger fait valoir que l'assignation du 28 juillet 2022 n'indique pas les date et lieu de naissance du requérant alors même que ces mentions sont prescrites sous peine de nullité par l'article 79 du Code de procédure civile.

Concernant l'autorité de chose jugée, elle fait observer que le demandeur avait déjà saisi le tribunal régional de Niamey d'une demande tendant à se faire substituer de plein droit dans les

obligations et l'exécution du contrat de bail du 17 juillet 1995 qu'elle a signé avec la SNAC Automobile ; par jugement n°087 du 10/03/2004 dudit tribunal, il fut débouté de sa réclamation.

Elle précise que l'objet de sa demande ne visait pour Daouda Dia qu'à percevoir les loyers en ses lieu et place, il est dès lors similaire à la demande présentée dans le cas d'espèce ; il y a ainsi autorité de chose jugée en raison de la triple identité des parties, d'objet et cause.

Relativement au fond, CFAO MOTORS soutient d'abord qu'elle est restée propriétaire de l'immeuble litigieux jusqu'à la notification de l'arrêt de la Cour de cassation qui a déclaré la vente parfaite ; par conséquent l'article 549 du Code civil qui concerne le simple possesseur d'un bien ne s'applique pas à son cas.

Ensuite, elle relève que les loyers réclamés par Daouda Dia ne reposent sur aucun fondement ; celui-ci n'ayant fini de payer le prix de l'immeuble que le 24 mars 2021, elle n'était donc pas tenue conformément aux dispositions de l'article 1612 du Code civil de lui délivrer l'objet de la vente ; et mieux, le droit de rétention est un droit opposable à tous.

Elle souligne en outre que les loyers réclamés sont également infondés dans leur quantum ; en dehors de l'évaluation faite par l'expert qu'il a commis, le demandeur ne produit aucune pièce permettant de certifier cette allégation.

Elle explique enfin que les procédures judiciaires engagées ont par ailleurs eu pour effet de suspendre la question de la propriété de l'immeuble, ainsi le demandeur ne saurait réclamer de façon rétroactive des loyers prétendument perçus sur le même immeuble depuis 1993.

CFAO MOTORS conclut en sollicitant sur le fondement de l'article 15 du Code de procédure civile que Daouda Dia soit condamné à lui payer des dommages et intérêts et frais irrépétibles.

En réplique, Daouda Dia indique d'une part, que l'incompétence matérielle du présent tribunal soulevée par CFAO MOTORS n'est pas pertinente au regard de l'article 17 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce ; de cet article, il ressort qu'un non commerçant peut saisir ledit tribunal lorsqu'il s'agit d'un acte de commerce ; or la vente de l'immeuble dont il réclame les fruits constitue un acte de commerce ; il est en outre un commerçant tout comme la défenderesse qui est une société commerciale.

S'agissant de l'irrégularité de l'assignation, il fait valoir que la nullité d'un acte de procédure est conditionnée par la preuve d'un grief causé aux intérêts de celui qui l'invoque ; or, une telle preuve n'est pas rapportée en l'espèce par CFAO MOTORS.

Il relève également que l'autorité de chose jugée invoquée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; en l'espèce, ses conditions notamment l'identité de la cause et de l'objet font défaut entre le jugement civil qui s'est prononcé sur sa demande de substitution dans les obligations et l'exécution de bail de CFAO- Niger à SNAC Automobile et sa présente demande de remboursement des fruits générés par son immeuble.

Relativement au fond, il réitère ses précédents arguments en précisant que la CFAO Niger s'est illustrée par sa mauvaise foi car elle aurait pu consigner les fruits engendrés par l'immeuble jusqu'à la fin des procédures judiciaires engagés.

#### **DISCUSSION :**

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

Les deux parties étaient représentées à l'audience par leurs avocats respectifs ; il y a lieu de statuer par jugement contradictoire.

#### **Sur l'exception d'incompétence matérielle du tribunal :**

La compétence d'attribution des tribunaux de commerce est déterminée à l'article 17 la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant et complétant la loi 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence et la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en République du Niger ;

Aux termes dudit article : « *les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :*

1. *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'acte uniforme de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires relatif au droit commercial général ;*
2. *Des contestations relatives aux contrats entre commerçants pour le besoin de leur commerce ;*
3. *Des contestations, entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires ;*
4. *Des procédures collectives d'apurement du passif ;*
5. *Des contestations entre associés pour raison d'une société commerciale ou groupement d'intérêt économique à caractère commercial ;*
6. *Plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil, lorsque dans ce dernier cas, le commerçant est demandeur ;*

7. *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce ;*
8. *Des contestations relatives aux règles de concurrence ;*
9. *Des contestations relatives au droit des suretés et au droit bancaire » ;*
10. *Des contestations relatives à la propriété intellectuelle ;*
11. *Des contestations relatives au bail à usage professionnel. » ;*

Douada Dia soutient que la vente d'immeuble est un acte de commerce et par conséquent conformément aux points 1 et 3 de l'article susvisé, même un non commerçant peut saisir le présent tribunal alors même qu'en l'espèce les deux parties sont commerçantes ;

Il convient de relever que la catégorie des actes de commerce est déterminée aux articles 3 et 4 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Selon l'article 3 dudit Acte uniforme : *« l'acte de commerce par nature est celui par lequel une personne s'entremet dans la circulation des biens qu'elle produit ou achète ou par lequel elle fournit des prestations de service avec l'intention d'en tirer un profit pécuniaire. Ont notamment, le caractère d'actes de commerce par nature :*

- *L'achat de biens, meubles ou immeubles, en vue de leur revente ;*
- *...(....)...* » ;

Il en résulte que pour qu'une opération portant sur un immeuble soit considérée comme un acte de commerce, il faut la réunion des trois éléments que sont : d'abord un achat, ensuite une revente envisagée après cet achat et, enfin l'intention d'en tirer des bénéfices ;

Il s'infère qu'en l'espèce, l'opération d'achat de l'immeuble de la société CFAO MOTORS par M. Daouda Dia ne constitue un acte de commerce pour aucune de ces deux parties ; il manque en effet à cette vente les conditions cumulatives rappelées ci-haut pour recevoir cette qualification ;

Or, de l'article 17 susvisé, en ses points 1, 3 et 6, il ressort que la seule qualité de commerçant des parties n'est pas suffisante pour qu'une contestation échoit à ce tribunal, il faut également mais nécessairement que la contestation porte sur des actes ou effets de commerce ;

Par conséquent, la vente isolée d'un immeuble intervenue en 1993 entre les parties n'a aucun caractère commercial, elle est purement civile et, d'ailleurs, c'est en cette matière que les juridictions saisies de la question de la propriété dont la Cour de cassation l'ont tranchée ;

Il s'ensuit qu'au regard de l'objet du litige qui porte en l'espèce sur la réclamation des fruits d'une vente d'immeuble de nature civile, le tribunal de commerce de céans est matériellement incompétent pour en connaître ;

Il échet par conséquent de dire que l'exception soulevée par CFAO MOTORS est fondée, de se déclarer incompétent et de renvoyer Daouda Dia à saisir ainsi qu'il avisera le tribunal de grande instance hors classe de Niamey statuant en matière civile.

Enfin, celui-ci ayant succombé à l'instance, il sera en outre condamné aux dépens.

**PAR CES MOTIFS :**

**Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort :**

- **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par CFAO MOTORS Niger ;**
- **La déclare fondée ;**
- **Se déclare incompétent et renvoie M. Daouda Dia à se pourvoir ainsi qu'il avisera devant le tribunal de grande instance hors classe de Niamey statuant en matière civile ;**
- **Le condamne en outre aux dépens.**

**Avisé les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé devant la chambre commerciale spécialisée par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente décision a été signée, après lecture, par :

Le Président

La greffière

Suivent les signatures :

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**NIAMEY LE 22 NOVEMBRE 2022**

**LE GREFFIER EN CHEF P.0**