

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

**CONTRADICTOIRE**

**JUGEMENT NO**  
**189 DU 21/12/21**

**SENAP IMMO**

**c/**

**MADAME SAIDI**  
**OUM EL KHEIR**

Le Tribunal de commerce de Niamey, en son audience publique ordinaire du 21 Décembre 2021, statuant en matière commerciale, tenue par M. IBRO ABAYE, Juge au Tribunal, **Président**, en présence de MM. OUMAROU GARBA et DAN MARADI YACOUBA, tous deux Juges consulaires avec voix délibérative ; avec l'assistance de M. SALEY DILLE, greffier ; a rendu la décision dont la teneur suit :

**ENTRE :**

**LA SOCIETE SENAP IMMO**, représenté par son promoteur Jean François KOUAKOU, assisté de Me MAZET PATRICK, avocat à la Cour ; BP 20 Niamey, au cabinet duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**DEMANDERESSE** d'une part ;

**ET**

**MADAME SAIDI OUM EL HKEIR**, née le 10 juin 1963 à Aoulef (Algérie) ; de nationalité algérienne, domiciliée à Niamey, quartier Koira Kano ;

**DEFENDERESSE** d'autre part ;

Attendu que suivant requête en date du 09 septembre 2021, la société SENAP IMMO saisissait le tribunal de céans et demandait la condamnation de la famille SAIDI à lui payer les sommes suivantes :

- 4.500.000 FCFA en cas de règlement amiable ;

- 9.000.000 FCFA, ainsi que des pénalités en cas d'échec de la conciliation ;

Attendu que la société SENAP IMMO soutient à l'appui de ses demandes que courant mois de Mai 2021 et à la demande de l'ONG SAVE THE CHILDREN, elle avait proposé à cette dernière, un immeuble appartenant à la famille SAIDI, pour un contrat de location ;

Que les démarches avaient d'abord commencé avec Madame SAIDI qui était d'accord pour le principe avant de mettre les responsables de la société SENAP IMMO en contact avec sa fille MOUNA (SAR) ;

Que suite à cette démarche, un contrat de location a été signé entre l'ONG SAVE THE CHILDREN et la famille SAIDI pour une durée de deux ans et moyennant un loyer mensuel de 9.000.000 FCFA ;

Attendu que la société SENAP IMMO soutient qu'elle a convenu avec la représentante de la famille SAIDI, d'une commission qui est l'équivalent d'un mois de loyer conformément aux usages en la matière ;

Qu'après la signature du contrat, la famille SAIDI a pris ses distances et refuse toute discussion par rapport au paiement de la commission ;

Attendu que pour sa part, la famille SAIDI soutient par le biais de son conseil, en la forme, l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse au motif que la demanderesse est une entreprise individuelle dépourvue de la personnalité juridique ;

Qu'il y'a lieu de rejeter son action en application des articles 12,13 et 139 du code de procédure civile ;

Attendu qu'elle soutient au fond et subsidiairement le rejet de toutes les demandes de la société SENAP IMMO au motif qu'il y'a pas eu de contrat d'intermédiation entre les parties au sens de l'article 1101 du code civil ;

Attendu que la défenderesse a enfin formulé une demande reconventionnelle et demande au Tribunal de céans de condamner la demanderesse à lui payer la somme de 9.000.000 FCFA pour

procédure abusive et vexatoire ;

## DISCUSSION :

### En la forme :

#### Sur l'exception d'irrecevabilité :

Attendu que la défenderesse soutient que l'action de la société SENAP IMMO doit être déclarée irrecevable au motif qu'il s'agit d'une entreprise individuelle dépourvue de personnalité juridique ;  
Mais attendu qu'il ressort des pièces de la procédure que la société SENAP IMMO est immatriculé au Registre de Commerce et de Crédit Mobilier, qu'il y'a lieu de rejeter cette exception ;  
Attendu que l'action de la société SENAP IMMO est régulièrement introduite, qu'il y'a lieu de la recevoir ;

### Au fond :

#### Sur la demande principale :

Attendu que la société SENAP IMMO demande au Tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 9.000.000 FCFA à titre de frais de commission ;  
Que la défenderesse soutient le rejet de la demande au motif qu'il n'existe pas de contrat entre les parties ;  
Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier que les parties avaient convenu du paiement d'une commission, bien que cela n'a pas fait l'objet d'un contrat écrit,  
Que conformément aux usages en la matière, le propriétaire d'une maison est tenu de payer l'équivalent d'un mois de loyer au démarcheur en cas de conclusion d'un contrat de bail ;  
Qu'il y'a lieu de faire droit à la demande ;

#### Sur les intérêts :

Attendu que la société SENAP IMMO demande au Tribunal de céans d'assortir la décision du paiement des intérêts ;  
Attendu que cette demande est fondée, qu'en refusant de payer la commission à la demanderesse, la défenderesse lui a causé un préjudice économique certain ;  
Qu'il y'a lieu de faire droit à la demande ;

**Sur la demande reconventionnelle :**

Attendu que l'action de la demanderesse a prospéré, qu'il y'a lieu de rejeter la demande reconventionnelle comme étant mal fondée ;

**Sur les dépens :**

Attendu que la défenderesse a succombé à l'action, qu'il y'a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS :**

Le Tribunal ;

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

En la forme :

Reçoit SENAP IMMO en son action ;

Au fond

Dit et juge qu'il existe un contrat d'intermédiation entre les parties ;

Condamne en conséquence Madame Saidi Oum El Kheir à payer à SENAP IMMO la somme de 9.000.000 FCFA ;

Dit que cette somme produira des intérêts au taux légal à compter de la signature du contrat ;

Condamne Madame Saidi Saidi Oum El Kheir aux dépens;

Avisé les parties de leur droit de se pourvoir en cassation contre la présente décision dans un délai d'un mois à compter de la signification, par dépôt d'acte de pourvoi au greffe du Tribunal de céans.

**Pour Expédition Certifiée Conforme**

**Niamey, le 25 Janvier 2022**

**LE GREFFIER EN CHEF**