

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL N° 59 du
05/05/2026**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 AVRIL 2026

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du quatorze avril deux mille vingt-six, statuant en matière commerciale, tenue par Monsieur **MOUMOUNI DJIBO Illa**, Juge au tribunal, **Président**, en présence de Messieurs **YAGI Sahabi** et **OUMAROU Issaka**, Juges consulaires, **Membres** ; avec l'assistance de Maître **ABDOU SIDI Mazida**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

AFFAIRE :

ENTRE

Mahaman Lawan Habibou Kanta, né le 23 mars 1987 à Zinder, agent de la NIGELEC, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey/Quartier Talladjé, cel : 96 02 83 71;

**Mahaman Lawan Habibou
Kanta**

C/

DEMANDEUR D'UNE PART

ET

**1) LA SOCIETE
SOLIM SARL**
(Représentée par son Gérant
Mohamed Moussa Keita) ;

1) LA SOCIETE SOLIM SARL, société à responsabilité limitée dont le siège social est à Niamey, représentée par son Gérant Mohamed Moussa Keita, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, cel : 92 50 40 27 ;

**2) Le Syndicat
National des Agents
de la NIGELEC
(SNAN)**

2) Le Syndicat National des Agents de la NIGELEC (SNAN), représenté par son secrétaire général, Monsieur Saidou Abdoulaye, de nationalité nigérienne, demeurant à Niamey, cel : 90 16 02 28 ;

DEFENDEURS D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 22 juillet 2025, Mahaman Lawan Habibou Kanta a assigné la société Solim SARL et le syndicat SNAN à comparaître devant le tribunal de commerce de Niamey à l'effet de :

- Le recevoir en sa requête régulière en la forme ;
- Y venir Monsieur Mohamed Moussa, Gérant de la Société Solim SARL et le Secrétaire Général de SNAN Monsieur Saidou Abdoulaye, demeurant à Niamey ;
- Constat, dire et juger que le sieur Mohamed Moussa affiche un refus pour que le requérant soit en possession de sa maison ;
- Ordonner à Monsieur Mohamed Moussa de finir sa maison et de le mettre dans ses droits ;
- Le condamner aussi au paiement de la somme de 4.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts
- Condamner Monsieur Mohamed Moussa aux dépens.

PRETENTION ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de son action, il indique que le 30 mai 2018, leur syndicat SNAN a signé un protocole d'accord avec la société Solim SARL dans le but de faire une location-vente aux agents de la Nigelec; que suivant ce protocole d'accord, deux programmes ont été arrêtés par les deux parties à savoir un programme d'achat du terrain et un deuxième programme de construction; qu'il était convenu que les prélèvements doivent se faire sans intérêt par la Banque à laquelle le salaire de l'agent est domicilié dans le cadre du paiement des prix des parcelles et/ou des constructions.

Le demandeur indique qu'il s'est inscrit pour l'achat d'une parcelle de 400 m² du lotissement Bilfouda située à la route Filingué au prix de 2.400.000 FCFA avec un prélèvement mensuel de 40.000 F durant 5 ans (60 mois) à compter de décembre 2018 ; qu'ayant domicilié son salaire auprès d'une des banques partenaires de SOLIM SARL, notamment la BOA, de décembre 2018 au février 2020, celle-ci lui a prélevé durant les 15 mois une somme globale de 600.000F dans le cadre du paiement du prix d'achat de la parcelle ; qu'à ce stade, il lui restait un montant d'un million huit cent mille (1.800.000 F) à payer à SOLIM dans les 2.400.000F.

Monsieur Kanta souligne qu'il a été convenu entre lui et la société SOLIM notamment à travers son gérant et promoteur Mohamed Keita de souscrire au second programme de construction alors qu'il n'avait pas fini de payer les frais du premier programme ; qu'il a choisi la villa du type F3ES au prix de 12. 200.000 F ; qu'il était prévu que la banque lui accorde un prêt sans intérêt qui va couvrir le reliquat du prix d'achat de la parcelle (1.800.000F) et le prix de la construction (12.200.000F) pour que le coût global de la maison soit 14.600.000F (600.000+1.800.000 +12.200.000) ; que la Banque a refusé de donner un prêt sans intérêt ; que SOLIM avait promis de prendre en charge les intérêts de la banque ;

Que c'est ainsi que la banque lui a octroyé un crédit de 8.650.000 F payable sur 15 ans (180 mois) avec un prélèvement mensuel de 80.040 FCF ; qu'après les calculs, il s'est rendu compte que $80.040 \text{ FCF} \times 180 = 14.407.200 \text{ F}$ auxquels s'ajoutent les 600.000F antérieurement

payés, d'où un montant global de 15.007. 200 FCFA au lieu de 14.600.000F prévu comme étant le coût global de la maison ; qu'il a interpellé le gérant de SOLIM pour lui faire observer ça ; qu'en réponse, ce dernier lui a promis qu'il va lui mettre du carreau en compensation de la somme de 407.200 F qui s'est ajoutée ;

Que contre toute attente, en 2024, SOLIM lui demanda d'augmenter une somme de 4.500.000 F pour lui finaliser sa maison ; que cela fait 5 ans qu'il est dans l'attente de la finalisation de la maison, donc en location avec des coupures de salaire à la banque.

Suivant conclusions en date du 04 août 2025, la société SOLIM SARL confirme l'existence de la convention cadre entre elle et le SAN pour l'acquisition des parcelles et des logements sous forme de location-vente au profit des agents de la NIGELEC ; qu'elle explique que l'acquisition des parcelles se fera au taux de 0% avec l'accompagnement de son partenaire d'affaire la BOA Niger et sur une période de 5 ans; que pour l'acquisition des logements, elle soutient avoir notifié au syndicat et aux souscripteurs qu'ils seront obligés de contracter des prêts immobiliers au taux de 6% et que les termes de la convention cadre ne peuvent pas être appliqués ; que c'est ainsi que le demandeur a contracté un second prêt au taux de 6% pour la construction d'un logement de type F3 (séjour, deux chambres, cuisine, salle d'eau) ;

Qu'étant de mauvaise foi, le demandeur veut qu'elle supporte les intérêts de son second prêt ; qu'il a pris un prêt de 8.650.000F pour un coût de construction de 12.200.000 FCFA ; qu'après déduction de tous les frais relatifs à ce prêt, la BOA n'a reversé à SOLIM que la somme de 3.858.999 FCFA pour la construction et un remboursement de 1.500.000 FCFA sur les 1.800.000 F restants pour le prix d'achat de la parcelle ; qu'elle prétend que le demandeur reste lui devoir la somme 300.000F pour le rachat de son premier crédit et celle de 8.341.001 pour le prix de la construction ; que malgré ces manquements de la part du souscripteur, elle a fait la construction à l'exception des travaux de plafonnage, de pose d'appareils électrique, de plomberie, et la peinture ; qu'elle demande au tribunal de la mettre hors de cause, de résilier le contrat de construction, d'ordonner une expertise sur les travaux réalisés, d'ordonner une reddition des comptes et de condamner le demandeur à lui payer la somme de 2.500.000F à titre de dommages intérêts.

Par conclusions en date du 13 août 2025, la SNAN explique que dans le but de faciliter à ses adhérents l'acquisition d'un toit descend, le 30 mai 2018, il a signé un protocole d'accord de vente des parcelles et logements sur des échéanciers (20 ans au maximum) avec la société SOLIM ; que le paiement sera fait en deux coupures dont une première sur 60 mois (5ans) pour le coût du terrain et une seconde qui débutera lorsque la villa sera finie, donc après sa mise à la disposition du souscripteur ; qu'il indique que l'article 4 de leur protocole stipule : *« les parties conviennent expressément qu'en aucun cas le prix de cession de la parcelle ou du logement tel qu'il est spécifié à l'article 1 ne pourra faire l'objet d'une quelconque modification quelle que soit la fluctuation du marché, une fois que les bénéficiaires ont déjà adhéré au programme »* ;

Que c'est sur cette base, qu'il a informé ses adhérents de l'opportunité de souscrire à cette proposition en procédant par une publication (note d'information) à l'endroit de tout le personnel de la NIGELEC ; que c'est ainsi que monsieur Kanta a souscrit à cette opération sachant que c'est sans intérêt pour une parcelle de 400 m² au prix de 2.400.000 F avec un prélèvement mensuel de 40.000 F sur 5 ans; qu'en cours de route, ce dernier a souscrit à la

seconde opération de construction avec un prix de 12.200.000 F ; qu'à ce stade, aucune des deux parties n'a approché le SNAN encore moins lui signifié une quelconque augmentation du prix de logement ; qu'il n'a jamais été question d'un prêt bancaire avec intérêt ; que le protocole d'accord prévoit expressément un début de remboursement du prêt après la remise des clés de la maison déjà construite et habitable au souscripteur ; que le protocole d'accord du 30 mai 2018 n'a fait l'objet d'aucun avenant.

Après la mise en état, l'affaire a été enrôlée à l'audience du 19 novembre 2025 ; qu'à cette audience, SOLIM, par le biais de son promoteur, a sollicité au tribunal d'ordonner une expertise afin d'évaluer la valeur des travaux qu'elle a effectués sur le terrain de Mahaman Lawan Kanta ; qu'elle a ainsi demandé au tribunal de mettre à sa charge les frais d'expertise.

Par jugement ADD n°218 du 10/12/2025, la juridiction de céans a fait droit à la demande d'expertise de SOLIM SARL en désignant Monsieur Boukari Amirou, expert en génie civil et bâtiment industriel afin d'y procéder ; que les frais d'expertise ont été mis à la charge de SOLIM SARL conformément à ses demandes ; que cette décision a été notifiée à SOLIM ainsi qu'à l'expert désigné depuis le 12 décembre 2025; que l'expert a établi et envoyé à SOLIM la facture de ses frais d'expertise le 14 janvier 2026; qu'une copie de cette facture est versée au dossier ; qu'après plusieurs relances téléphoniques, SOLIM n'a pas daigné verser ne serait-ce que la moitié des frais pouvant permettre à l'expert de commencer le travail alors que ce dernier n'avait que trois semaines de par la décision ADD susvisée pour déposer son rapport; qu'après plus de quatre mois d'attente, le dossier a été finalement réenrôlé à l'audience contentieuse du 14 avril 2026 avant d'être mis en délibéré au 05 mai 2026, date à laquelle l'affaire a été vidée.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

1) Sur le caractère de la décision

Attendu que les parties ont conclu et ont comparu ou été représentée à l'audience ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur égard conformément à l'article 372 du Code de procédure civile ;

2) Sur la recevabilité de l'action

Attendu que l'action de Mahaman Lawan Habibou Kanta a été introduite dans les forme et délai légaux ; qu'il y a lieu de la recevoir comme régulière en la forme ;

AU FOND:

1) Sur la violation du contrat

Attendu que l'article 1134 du code civil dispose : « *les conventions légalement formées tiennent 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 l'article 1121 du même code ajoute « ***On peut pareillement stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une donation que l'on fait à un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter » ;***

Que la stipulation pour autrui est une opération juridique où une personne, le stipulant, demande à une autre, le promettant, d'accomplir une prestation au profit d'un tiers bénéficiaire ; qu'elle est une véritable exception à l'effet relatif des contrats prévu à l'article 1165 dudit code et qui permet au tiers de devenir directement créancier ; que dès la conclusion du contrat, le tiers bénéficiaire dispose d'un droit direct pour exiger l'exécution de la promesse par le promettant ; qu'une fois acceptée par tiers bénéficiaire, la stipulation devient irrévocable ;

Attendu qu'en l'espèce, le SNAN avait signé le protocole d'accord précité avec la société SOLIM SARL pour que cette dernière vende des parcelles et construise des logements à ses adhérents ; que Monsieur Kanta a accepté cette stipulation en souscrivant au programme de parcelle puis à celui de logement ; qu'ainsi, ni le SNAN ni SOLIM ne peut unilatéralement modifier ou révoquer ce contrat au risque d'engager sa responsabilité contractuelle ;

Attendu qu'il ne ressort pas des stipulations du protocole d'accord (que SOLIM appelle dans ses conclusions : convention cadre) le recours à des crédits bancaires par les souscripteurs que sont les agents de la NIGELEC encore moins des crédits avec intérêts ; qu'à l'audience, en réponse à la question selon laquelle *SOLIM avait, depuis le départ, fait des promesses irréalistes notamment le fait de promettre au SNAN qu'elle allait construire environ 1000 logements aux agents de la NIGELEC avec clés en main et à ses propres frais avant de se faire payer par après à travers des prélèvements mensuels dans les salaires des agents*, le promoteur et gérant de SOLIM disait qu'ils avaient des banques partenaires qui se sont engagées à les accompagner dans ce projet ;

Que si par après, ses partenaires ont refusé de l'accompagner dans ce sens, SOLIM aurait dû approcher le SNAN en vue d'apporter un avenant à leur contrat ; qu'aucun avenant au contrat n'est versé au dossier ; qu'elle n'apporte pas la preuve selon laquelle elle avait notifié au syndicat et aux souscripteurs qu'ils seront obligés de contracter des prêts immobiliers au taux de 6% en violation des dispositions de l'article 24 du code de procédure civile selon lesquelles : ***« Il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention » ;***

Qu'elle est mal fondée à décider unilatéralement que *"les termes de la convention cadre ne peuvent pas être appliqués"* ;

Attendu qu'en outre, l'article 4 de leur protocole stipule : *« les parties conviennent expressément qu'en aucun cas le prix de cession de la parcelle ou du logement tel qu'il est spécifié à l'article 1 ne pourra faire l'objet d'une quelconque modification quelle que soit la fluctuation du marché, une fois que les bénéficiaires ont déjà adhéré au programme » ;*

Attendu qu'enfin, en obligeant le demandeur à prendre un crédit bancaire au taux de 6% sur 15 ans et à l'insu du SNAN, en lui prélevant de l'argent dans son salaire chaque mois depuis juillet 2020, donc depuis environs six ans, alors qu'il n'a toujours pas intégré la maison, SOLIM a violé le protocole d'accord du 30 mai 2018 la liant au SNAN ; qu'elle a ainsi, occasionné un préjudice économique et moral au demandeur qui mérite d'être réparé ;

2) Sur la demande de finalisation de la maison

Attendu que Mahaman Lawan Kanta sollicite du tribunal d'ordonner à SOLIM de finaliser sa maison ;

Mais attendu que comme ci-haut indiqué, SOLIM a fait environs six ans sans finaliser la maison ; que de par les déclarations des parties, le toit de la maison est déjà fait ; que les travaux restants sont relatifs à la finition tel que peinture, plafonnage, carreaux; qu'en plus, le demandeur a contribué à son malheur pour avoir suivi SOLIM sans informer le SNAN; qu'il savait que le crédit de 8.650.000F qu'il avait sollicité auprès de la BOA ne peut pas couvrir les 12.200.000F représentant le prix des constructions et les 1.800.000 FCFA restant au titre de reliquat du prix d'achat de la parcelle ; qu'ainsi, cette demande doit être rejetée comme étant mal fondée ; qu'il y a lieu en conséquence de dire qu'il doit reprendre sa maison à son état actuel ;

3) Sur la réparation :

Attendu qu'aux termes de l'article 1147 du code civil : « ***Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et 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*** » ;

Attendu que Mahaman Lawan Kanta demande au tribunal de condamner SOLIM SARL à lui payer la somme de 4 millions à titre de dommages intérêts ;

Attendu que le retard accusé par SOLIM dans l'exécution de sa part de contrat est excessif ; qu'en effet, il est anormal que SOLIM fasse aujourd'hui environ 6 ans en train des faire prélever le salaire du demandeur sans que ce dernier n'intègre la maison alors qu'elle est sensée mettre ladite maison à sa disposition avant le début des prélèvements ; qu'il est ainsi en train de payer le loyer en plus des prélèvements bancaires, ce qui est contraire à l'esprit de la convention des parties ; qu'il y a lieu de condamner SOLIM à lui payer la somme de trois (03) millions à titre de dommages intérêts;

4) Sur les demandes reconventionnelles de SOLIM SARL

Attendu qu'à titre reconventionnelle, SOLIM demande au tribunal de la mettre hors de cause, de résilier le contrat de construction, d'ordonner une expertise sur les travaux réalisés, d'ordonner une reddition des comptes et de condamner le demandeur à lui payer la somme de 2.500.000F à titre de dommages intérêts ;

Attendu cependant, qu'elle n'a ni invoqué ni prouvé les faits nécessaires au succès de ces demandes en violation des dispositions de l'article 24 susvisées; qu'en effet, rien ne justifie sa mise hors de cause dans la présente procédure ; que la juridiction de céans a déjà accédé à sa demande d'expertise comme ci-dessus spécifié avant de se rendre compte qu'il ne s'agit que du dilatoire ; qu'aucune reddition des comptes n'est nécessaire dans cette affaire; que sa demande de condamnation à des dommages intérêts est mal fondée en ce qu'elle venait de succomber à la présente procédure ; que pour rappel, il s'agit d'une stipulation pour autrui ; qu'il s'agit d'un contrat entre le SNAN et SOLIM au profit des agents de la NIGELEC et non entre cette dernière

et Monsieur Kanta ; que ledit contrat ne profite pas uniquement à ce dernier ; que le fait que SOLIM a des soucis avec Kanta ne veut dire pas forcément qu'elle a des soucis avec tous les agents de la NIGELEC ; que la demande de résiliation du contrat faite par SOLIM sur cette base sera également rejetée comme étant mal fondée ;

5) Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'aux termes de l'article 51 de la loi 2019 sur les tribunaux de commerce, *« l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA. »*

L'exécution provisoire du jugement, lorsque le taux de la condamnation est supérieur ou égal à cent millions (100.000.000) de francs CFA, nonobstant appel, peut être ordonnée et sans caution » ;

Attendu qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant de 100.000.000 F CFA, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire est de droit;

6) Sur les dépens

Attendu que la société SOLIM SARL a succombé à la présente procédure ; qu'il y a lieu de la condamner aux dépens conformément aux dispositions de l'article 391 du code de procédure civile ;

Par ces motifs

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

- ✓ *Reçoit l'action de Mahaman Lawan Habibou Kanta comme régulière en la forme ;*
- ✓ *La déclare fondée au fond ;*
- ✓ *Constate la violation du protocole d'accord en date du 30 mai 2018 par la société Solim SARL ;*
- ✓ *La condamne à payer au demandeur la somme de trois (03) millions à titre de dommage intérêts ;*
- ✓ *Dit que le demandeur doit reprendre sa maison à son état actuel ;*
- ✓ *Déboute le demandeur du surplus de ses demandes comme mal fondé ;*
- ✓ *Déboute Solim de ses demandes comme mal fondées ;*
- ✓ *Dit que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;*
- ✓ *Condamne la Société Solim SARL aux dépens.*

Avis du droit de pourvoi donné : un (01) mois devant la Cour d'Etat à compter du jour de la signification de la présente décision par requête écrite et signée à déposer au greffe du tribunal de commerce de céans.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

Le Président

Et

La Greffière