

JUGEMENT COMMERCIAL

N°58/TCN/2016 du 25 Aout 2016

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 AOUT 2016

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du vingt cinq Aout deux mil seize, tenue pour les affaires commerciales par **YACOUBA ISSAKA**, Juge au Tribunal, **PRESIDENT**, en présence de Messieurs **YACOUBA DAN MARADI** et **ARAOYE HACINTHE JEAN BAPTISTE**, Juges Consulaires, **MEMBRES**, assistés de Mlle **COULIBALY MARIATOU**, **Greffière** a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

RC : né vers TT à DD/B Commerçant domicilié au quartier Q de Niamey, assisté de Maitre **DIORI HAMANI OUMAROU** et Maitre **EKEGBO JEAN EDOUARD** tous Avocats à la Cour ;

DEMANDEURS

D'une part

ET

ID: né vers TT C/D, Commerçant domicilié au quartier K de Niamey assisté de la SCPA **JUSTICIA**, Avocats associés substituée par Maitre **MOUSSA MAHAMAN SADISSOU** ;

DEFENDERESSE

D'autre part

Le tribunal

Par exploit d'huissier en date du 1^{er} avril 2015, **RC** assignait **ID** devant le tribunal de commerce de Niamey pour s'entendre :

- Dire qu'il occupe sans droit, ni titre sa place sise au Marché Katako ;
- ordonner son déguerpissement sous astreinte de 50 000 FCFA par jour de retard ;
- Condamner au paiement de la somme de 1 500 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;

A l'appui de sa demande, **RC** expliquait avoir acquis la propriétaire provisoire depuis le temps du Président **DIORI** ; que c'était **KANE POLICE** seule agent municipal pendant cette période qui la lui avait attribuée ;

Qu'il avait placé IA, qui en quittant pour la brousse l'avait confiée à son petit frère ID mais qu'il ne saurait dire les circonstances ; Que profitant de cette occupation circonstancielle ce dernier se déclarait propriétaire et malgré les multiples tentatives de IA à le ramener à la raison, il s'entête à occuper la place;

Mise en demeure de quitter le 16 Mars 2015, ID continuait d'occuper ladite place ;

En réponse à RC, ID expliquait qu'il exerçait ses activités dans cette place depuis trente sept ans avant de dire que l'endroit lui aurait été attribué par la mairie pour enfin finir par déclarer qu'il lui aurait été vendu par son frère IA ;

Il soutenait par ailleurs que sa propriété sur la jouissance de la place était reconnue par jugement n°36/07 en date du 15 octobre 2007 et l'arrêt n° 111 du 17 novembre 2014 dans le procès qui l'avait opposé de 2007 à 2014 à AM qui troublait en son temps sa jouissance ; qu'en application de l'article 543 du code civil et du fait qu'il payait depuis longtemps les taxes et impôts y relatifs, auprès du véritable propriétaire qui est le Deuxième arrondissement communal de Niamey personne d'autre que lui ne peut prétendre à la propriété provisoire de la place litigieuse ;

Qu'en la forme il demande alors au tribunal de déclarer au principal irrecevable en la forme l'action de RC en application des articles 12 et 13 de code de procédure civile car celui –ci n'est pas le propriétaire légitime de la place pour demander sa dépossession ;

Qu'au fond, il soutient que pour prétendre à la place, il faut que RC soit propriétaire mais qu'en l'espèce l'espace litigieux est la propriété du Deuxième Arrondissement communal de Niamey ;

Qu'il sollicite donc du tribunal de reconnaître son droit de jouissance sur l'espace revendiquée et de rejeter la demande de RC ;

Par ailleurs, ID demande au tribunal de rejeter la demande additionnelle de RC aux motifs qu'il n'a aucun droit sur l'espace litigieux et ne peut donc réclamer plus de droit qu'il n'en possède ;

Que par conséquent le tribunal doit le condamner à lui payer reconventionnellement la somme de 5 000 000 FCFA en application de l'article 15 car RC l'a assigné injustement devant le tribunal lui causant du coup des préjudices ;

En réplique RC rappelle qu'il était l'un des fondateurs du marché KATAKO ; que c'était au temps de DIORI que son frère IMK et lui avaient été installé sur les lieux par KAINÉ POLICE ; Qu'il en était également de YB qui était le premier à être installé ; qu'après ce fut lui et IMK, puis MS et DB

Qu'à cette période ni le défendeur, ni le deuxième arrondissement ne sont nés ;

Relativement à l'irrecevabilité de son action soulevée par ID, RC soutenait en application des mêmes articles 12 et 13 du code de procédure civile que l'action en justice est ouverte à toute personne ayant un intérêt dans un litige ; qu'en l'espèce il a bien un intérêt dans la revendication de l'espace qui fait partie de son fond de commerce ;

Quant au fond, RC soutient que non seulement ID ne produit la preuve de la concession qu'il tenait de la mairie mais aussi les décisions dont il se prévalait ont été rendues dans le cadre d'un trouble de voisinage qui lui avait causé AM ;

Que ID ne pourrait se prévaloir du paiement des impôts et taxes pour prétendre à la place car en principe c'est à celui qui exploite le lieu d'en payer les impôts et taxes ;

Que le marché est un marché informel depuis sa création et que plusieurs témoignages dont celui de IA propre grand de ID attestent que l'endroit lui appartenait;

Que ID par contre ne produit aucun témoignage pour confirmer ses versions ;

En réplique ID persiste que c'est une occupation anarchique et qu'au début chacun venait s'installer simplement avant que la situation ne soit régularisée sur instruction du Président TANJA MAMADOU tout juste après l'incendie du marché ;

Sommé par acte d'huissier et entendu pendant l'instruction du dossier IA confirme les déclarations du demandeur en précisant que c'était lui-même qui avait placé ID sur la place mais aussi c'était lui qui la lui avait confiée en quittant en 1995 pour s'occuper des champs et animaux du demandeur; que c'était à sa sixième année sur les lieux que ID était venu à Niamey ; qu'au début il s'était installé au coté du petit frère de IMK du nom d'ADO mais vu les relations conflictuelles qu'il entretenait avec ses voisins, il l'avait appelé et installé à la place litigieuse à l'instar de MM, HS, MA et MY ;

Qu'en ce temps ils contribuaient tous pour payer la taxe et que c'étaient en son nom ;

Qu'en quittant il avait même remis ID un document délivré par TORDA HAINIKOYE relativement au litige qui l'avait opposé à IMK sur la même place pour lui permettre de bien la protéger ;

Que contrairement aux déclarations de ID, il ne lui avait jamais vendu cette place ; qu'il n'a qu'à produire la preuve de la vente ;

IA conclue que le litige est déclenché par le fait que ID ne laissait personne s'installer sur les lieux et malgré l'interpellation de la famille et des anciens il avait déguerpi son propre petit frère de la place ;

Auditionné au cours de la même instruction du dossier le Maire du 2^e Arrondissement de Niamey déclarait que le marché de KATAKO était une occupation anarchique ; que c'était seulement au temps du Président TANJA qu'il avait été demandé aux occupants d'ériger des constructions en matériaux définitifs ; que le marché n'a pas de plan permettant de situer les boutiques ; que c'est une occupation provisoire ;

DISCUSSION

En la forme

Sur la recevabilité de l'action de RC

Attendu que **ID** en se fondant sur les articles 12 et 13 du code de procédure civile demande au tribunal de déclarer irrecevable l'action de **RC** aux motifs que celui –ci n'est pas le propriétaire légitime de la place pour demander sa dépossession ;

Que pour sa part **RC** se fondant sur les mêmes dispositions demande le rejet de cette exception et de le recevoir en son action parce que l'action en justice est ouverte à toute personne ayant un intérêt dans un litige et qu'en l'espèce il a bien un intérêt dans la revendication de l'espace qui fait partie de son fond de commerce ;

Attendu que l'article 12 dispose que : « l'action est ouverte à tous ceux qui ont intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé » ;

Qu'aux termes de l'article 13 « est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue de droit d'agir » ;

Attendu que l'article 11 du même code définit l'action en justice comme le droit pour l'auteur d'une prétention d'être entendu sur le fond de celle-ci, afin que le juge le dise bien ou mal fondée ;

Qu'en l'espèce **RC** prétend que la place litigieuse fait partie de son fond de commerce ;

Que nulle part il n'a été dit qu'il faut être propriétaire légitime pour intenter une action en justice ;

Que par le simple fait que le demandeur déclare que la place lui appartenait et qu'elle soit occupée par quelqu'un d'autre constitue une prétention suffisante justifiant un intérêt à agir pour lui permettre conformément à l'article 11 d'être entendu sur le bien ou le mal fondé de cette prétention ;

Attendu que **RC** a formé son action dans les formes et délais prescrits par la loi ;

Qu'il ya lieu de déclarer recevable son action ;

AU FOND

Sur les mérites de l'action

Sur le droit d'occupation de la place et le déguerpissement

Attendu que **RC** réclamait une place qu'occupait **ID** dans le cadre ses activités commerciales au marché KATAKO ;

*Que suivant expertise du Cabinet de GEOMETRE S3A le terrain litigieux a une superficie de 174,39 m² mais que **ID** déclarait toutefois que le terrain de 42,47m² faisait partie aussi de l'espace litigieux ;*

*Attendu cependant que **RC** ne réclame que la place d'une superficie de 174,39 m² et ne contestait pas la propriété de **ID** sur la jouissance des 42,47 m².*

*Qu'il ya lieu de dire que le litige porte essentiellement sur l'espace réclamé par **RC**;*

*Attendu que **RC** soutenait que l'endroit lui a été attribué par KANE POLICE depuis le temps du Président DIORI ; qu'il a confié à **IA**, qui en quittant pour la brousse 1995 l'a, à son tour confié, au défendeur qui est son petit frère ; que ce dernier à force de rester sur les lieux prétend qu'ils lui appartiennent ;*

*Que **ID** soutient pour sa part que l'endroit est la propriété légitime de la mairie qui le lui a attribué et non le demandeur qui n'a aucun droit sur ledit pour demander sa dépossession ; qu'il occupait l'endroit depuis 37 ans et qu'au début chacun venait s'installer et la régularisation avec la mairie n'est intervenue qu'après l'incendie ayant ravagé le marché ;*

Que non seulement cela fait de très longues périodes qu'il payait des taxes et qu'en application de l'article 543 du code civil il n'ya personne d'autre que lui qui peut prétendre à la jouissance de la place mais aussi le jugement n°36/07 revêtu de la formule exécutoire est un titre qui lui consacre la jouissance de la place ; que la mise en demeure du demandeur ne saurait tenir à partir du moment ou il n'est ni propriétaire, ni cessionnaire de bail ; qu'il en est également des témoignages cités dans la mesure où c'est lui qui s'était toujours acquitté des impôts et taxes auprès du véritable propriétaire qui n'est autre que le 2^e Arrondissement communal de Niamey

*Attendu d'une part **ID** soutenait qu'il occupait l'endroit litigieux depuis 37 ans et que **RC** soutenait que l'endroit lui a été attribué par KANE POLICE au temps du Président DIORI et cela plus exactement en 1970 ;*

*Qu'il apparait dans les déclarations de **ID** qu'il est âgé de 50 ans à la date de son audition et qu'il soutenait occuper l'endroit litigieux depuis 37 ans soit à l'âge seulement de 13 ans et à l'âge de 04 ans à compter de la date ou **RC** soutenait avoir bénéficié de la place ;*

*Que dans un cas comme dans l'autre les déclarations de **IA** selon lesquels c'est lui qui avait fait venir et installer **ID** sont plus logiques que celles de ce dernier qui soutenait qu'il était le premier à l'occuper compte de l'âge qu'il avait en cette période ;*

*Attendu d'autre part **ID** soutenait que l'endroit lui été attribué par la mairie puis qu'il lui a été vendu par son frère **IA**;*

*Qu'outre les contradictions relevées dans ses déclarations en soutenant d'abord une occupation anarchique, puis d'attribution de la mairie et ensuite l'achat de l'endroit litigieux auprès de son frère, **ID** ne verse ni le titre d'attribution de la mairie, ni la preuve de la vente entre lui et son frère surtout que celui-ci jure qu'il ne lui a jamais vendu la place en exigeant une preuve ou des témoins de la prétendue vente ;*

*Attendu également que **ID** soutient qu'il s'était toujours acquitté des impôts et taxes auprès du véritable propriétaire qui n'est autre que le 2^e Arrondissement communal de Niamey ;*

Mais qu'il est constant et reconnu par tous que la place litigieuse est la propriété légitime de la mairie et qu'il n'a jamais été question de droit de propriété légitime mais de droit d'occupation et de jouissance provisoire ;

Attendu qu'il appartient à c'est lui qui exploitait l'endroit et qui y tirait profit de payer les taxes mais que cela ne donne pas droit à la qualité de détenteur provisoire sans le titre de la mairie dans ce sens ;

*Que **ID** ne saurait se baser sur cela pour prétendre à la propriété de la jouissance ; que c'est à juste titre lorsque **RC** déclarait qu'en principe c'est à celui qui tire les fruits de la place d'en payer les impôts et taxes et que **ID** ne peut exploiter sa place et lui demander encore de payer des taxes ;*

Qu'il est claire que le paiement d'impôt ou de taxe n'est pas la preuve de la propriété d'une jouissance surtout qu'aucun titre d'occupation provisoire n'a été fourni par le demandeur ;

*Attendu que **ID** soutient en plus que la décision rendu dans le cadre de son procès l'ayant opposé à **AM** lui consacre la propriété de la jouissance et que si **RC** est réellement propriété provisoire, il aurait du réagir lors dudit procès pour défendre ses droits ;*

*Attendu qu'il est constant que la décision a été rendue entre lui et **AM** ;*

*Qu'aucune indication ne permettait de conclure que c'est le même objet du litige en l'occurrence le terrain de 174,39 m2 réclamé par **RA** et il ne pourrait opposer à **RC** la dite décision à laquelle celui-ci est étranger;*

*Que mieux en tant qu'exploitant de la place au moment du trouble, c'est à lui de la protéger car **IA** a constamment déclaré lui avoir confié le dit lieu tout en lui disant de le protéger ;*

*Attendu que pour sa part **RC** soutient qu'ils étaient quatre personnes dont **YBI**, **IMK**, **MS**, **DB** et lui-même à qui **KANE POLICE** avait attribué des places en 1970 ; qu'ils étaient d'ailleurs les premiers occupants ; qu'il avait installé **IA** à sa place lequel avait, à son tour, installé son petit frère **ISA** ;*

*Attendu que **IA** confirme ses déclarations en expliquant que c'était à sa sixième année sur les lieux qu'**ID** était venu à Niamey ; qu'au début il s'était installé au coté du petit frère de **IMK** du nom d'**ADO** mais vu les relations conflictuelles qu'il entretenait avec ses voisins, il l'avait appelé et installé à la place litigieuse ; qu'il n'était pas le seul car il y avait aussi **MM**, **HS**, **MA** et **MY** ;*

*Que c'était en quittant pour les champs en 1995, qu'il avait confié la place à son petit frère **ID** tout en lui remettant la décision de **TORDA** relativement au litige qui l'avait opposé à **IMK** pour lui permettre de la protéger;*

*Que contrairement aux déclarations de **ID**, il ne lui avait jamais vendu cette place qui n'est pas à lui mais à leur oncle **RC**;*

*Attendu qu'il ressort des témoignages de **EMA** commerçant à Katako depuis 35 ans, **AC** commerçant à Katako depuis 45 ans, **MY** commerçant à Katako depuis 25 ans, **MM** commerçant à Katako depuis 40 ans, **HS** à Katako depuis la construction du Palais des congrès que la place litigieuse appartenait bien à **RC** et qu'il était occupé par **IA** qui y avait installé le défendeur dont ils ne comprenaient plus le comportement et son obsession à priver le demandeur de sa place ;*

Attendu qu'il ressort des déclarations du maire que c'est une occupation provisoire et anarchique et qu'une des parties ne produit un titre quelconque ; qu'à défaut d'écrit le recours au témoignage est le seul moyen de preuve ;

*Qu'en l'espèce **ID** ne fournisse aucun témoignage permettant de conclure à son droit de jouissance sur la place litigieuse contrairement à **RC** dont les déclarations sont appuyées par plusieurs témoignages dont celui du propre frère du défendeur du nom de **IA** par l'intermédiaire duquel il a eu à accéder à la place ;*

*Attendu qu'il ya lieu de déclarer **RC** seul propriétaire provisoire de la place litigieuse d'une superficie de 174,39 m2.*

*Qu'il y a lieu alors de dire que **ID** occupe sans droits ni titre la place de **RC** ;*

*Attendu par conséquent de décider du déguerpissement de **ID** et de tout occupant de son chef de la dite place ;*

*Attendu que **RC** demande son déguerpissement sous astreinte de 50 000 FCFA par jour de retard ;*

Attendu qu'aux termes de l'article 423 du code de procédure civile « les cours et tribunaux peuvent, même d'office ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions »;

*Attendu qu'il ressort de l'exploit d'huissier **MAD** en date du 16 mars 2015, que **ID** a été mis en demeure de vider les lieux mais qu'il a opposé un refus obligeant le demandeur à ester en justice ;*

Qu'il ya lieu de l'ordonner à déguerpir sous astreinte de 10 000 FCFA par jour de retard à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les dommages et intérêts

*Attendu que **RC** demande au tribunal de condamner **ID** à lui payer 1 500 000 FCFA à titre de dommages intérêts aux motifs que son refus de déguerpir l'a obligé à faire recours au service d'un avocat qui n'est pas gratuit lui causant du coup un préjudice moral ;*

*Attendu qu'il est vrai que l'obstination de **ID** à vouloir s'approprier une place qui lui a été confiée, est de nature à causer un préjudice moral à son oncle qui ne s'attendait pas à ce comportement de sa part ; que mieux ce dernier était obligé par sa faute à recourir en justice et à payer les services de deux avocats pour entrer dans ses droits lui causant ainsi un préjudice moral et économique certain ;*

*Qu'en application de l'article 1382 du code civil « tout fait quelconque de l'homme qui cause un dommage à autrui oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer » ; qu'en l'espèce **ID** est responsable du préjudice subi par **RC**; qu'il ya lieu de faire droit à la demande de réparation et de condamner **ID** à y répondre ;*

*Que **RC** sollicite la somme de 1 500 000 FCFA ;*

Attendu que même sa demande est fondée le montant demandé est élevé ;

*Qu'il ya lieu par conséquent de condamner **ID** à lui payer la somme 500 000 FCFA à titre de réparation pour toute cause de préjudices confondus ;*

Sur l'exécution provisoire

*Attendu que **RC** sollicite du tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.*

Attendu qu'aux termes de l'article 398 du code de procédure civile permet d'ordonner l'exécution provisoire d'office ou à la demande des parties ;

*Attendu qu'en l'espèce **ID** fait montre d'une résistance injustifiée malgré les multiples témoignages qui attestent la propriété provisoire de **RC** sur les lieux ;*

Qu'il y'a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement contradictoirement à l'égard des parties en matière commerciale en premier ressort ;

En la forme

- *Reçoit **RC** en son action comme étant régulière ;*

Au fond

- *Dit que **ID** occupe sans droit, ni titre la place de **RC**;*
- *Ordonne son déguerpissement de la place sous astreinte de 10 000 FCFA par jour de retard ;*

- Le Condamne à payer à **RC** la somme de 500 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamne **ID** aux dépens ;

Avis d'appel : 08 jours

Ainsi fait jugé et prononcé les jours mois et an que dessus

Et ont signé le Président et la Greffière

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE