

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

oooooooooooooooooooo

ORDONNANCE DE REFERE N°10/25 du 23/01/2025

**ORDONNANCE DE
REFERE**

.....

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE:

**MADAME MARIAMA
DAOUDA**

C/

**MONSIEUR ABDEL
AZIZ N'DIAYE
ABDEL AZIZ
N'DIAYE**

.....

COMPOSITION:

PRESIDENT: SOULEY
Abou

GREFFIERE: Me Mme
Beidou A. Boubacar

Nous **SOULEY Abou**, Vice-président du Tribunal de Commerce de Niamey, agissant es-qualité de **juge de référé**, assisté de **Me Mme Beidou Awa Boubacar**, Greffière, avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit:

Entre

MADAME MARIAMA DAOUDA, née le 23 novembre 1965 à Niamey, nigérienne, Directrice Générale de repro-services, Logistique, Événementiel, Bureautique, dont le siège social est à Niamey, Avenue Gamal Abdel nasser, 54 Rue N/B, BP: 392 Niamey, Tel: 96963804, assistée de la **SCPA LBTI et Partners, avocats associés**, 86, Avenue du Diamangou, Rue PL34, BP: 343 Niamey, Tel: 20733270, au siège de laquelle domicile est élu;

DEMANDEUR D'UNE PART;

Et

MONSIEUR ABDEL AZIZ N'DIAYE, né le 1^{er} décembre 1963 à Maradi, chef d'entreprise demeurant à Niamey, ayant cause à titre universel, ayant repris le patrimoine de la société Net-Com BTP (GROUPE AND), société anonyme de droit nigérien, ayant son siège social à Niamey, Yantala, BP: 13170 Niamey, Tel: 20752478, **assisté de la SCP LAW Consult, avocats associés**, sise à Bobiel, Tel: 20352758, BP: 888 Niamey/Niger, Boulevard Muhamadu Buhari, au siège de laquelle domicile est élu;

DEFENDEUR D'AUTRE PART;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoique ce soit aux intérêts réciproques des parties, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit;

Sur ce ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 28 novembre 2024, de Maître Minjo Balbizo Hamadou, Huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, y demeurant, Madame Mariama Daouda, née le 23 novembre 1965 à Niamey, nigérienne, Directrice Générale de repro-services, logistique, événementiel, bureautique dont le siège social est à Niamey, Avenue Gamal Abdel nasser, assistée de la SCPA LBTI et Partners, avocats associés a, en vertu de l'ordonnance n°415/2024/P/TC/NY du 25 novembre 2024, assigné Monsieur Abdel

Aziz N'diaye, né le 1^{er} décembre 1963 à Maradi, chef d'entreprise demeurant à Niamey, ayant cause à titre universel, ayant repris le patrimoine de la société Net-Com BTP (GROUPE AND), société anonyme de droit nigérien, ayant son siège social à Niamey, Yantala, assisté de la SCP Law Consult, avocats associés, par devant le Président du Tribunal de Céans statuant en matière de référé, à l'effet de:

- Recevoir Madame Mariama Daouda en son action comme étant régulière en la forme ;
- Constater qu'en matière immobilière, le délai du pourvoi ainsi que l'exercice de cette voie de recours sont suspensifs ;
- Constater que l'arrêt commercial n^o 59 du 18 septembre 2023 ordonnant la restitution de la villa au requis n'est pas encore exécutoire et n'a d'ailleurs jamais été signifié;
- Constater que cet arrêt n'a pas été revêtu de la formule exécutoire de sorte que les requis ne peuvent ni enter en possession de la villa et encore moins entreprendre des travaux ;
- En conséquence, ordonner l'arrêt des travaux entrepris dans la villa litigieuse ainsi que l'expulsion du requis et celle de tout occupant de son chef, sous astreinte de 1.000.000 Fcfa par jour de retard ;
- Ordonner en raison de l'urgence et du péril en la demeure, l'exécution provisoire de la décision à intervenir, sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner les requis aux entiers dépens ;

A l'appui de son action, Dame Mariama Daouda expose que courant mois de mars 2001, le ministère en charge de l'urbanisme avait dans le cadre de l'organisation des 5^e jeux de la francophonie affecté un terrain de 50 hectares au comité national mis en place à cet effet. Sur demande de ce comité, cette superficie fut portée à 150 ha suivant arrêté n^o 163/ME/T/DGUH du 25 juillet 2001, avant suivant arrêté n^o 00011/MUH/C/DDFP du 07 mars 2005 de ramener ladite superficie à 31 hectares en tenant compte de l'espace effectivement occupé par le village de la francophonie.

Ainsi, la partie restante du terrain, soit 119 ha sera réservée au dédommagement des détenteurs coutumiers, à l'attribution des parcelles aux promoteurs privés ainsi qu'à la création des réserves d'équipement.

Alors que Abdoul Aziz N'diaye, promoteur privé, a bénéficié de 4,502 ha et pour éviter la déchéance quadriennale s'agissant d'une concession provisoire, ce dernier constituait une société dénommée Netcom BTP et pour financer son projet, il avait fait appel à toute personne désirant acquérir une villa sur ledit lotissement.

Elle affirme avoir ainsi manifesté son intérêt, matérialisé par la signature d'une convention le 1^{er} novembre 2010, pour l'acquisition d'une villa comprenant 04 chambres, 03 salles de bain, 01 cuisine, 01 coin TV et 02 terrasses. Ladite vente fut conclue pour un prix de 50.000.000 Fcfa sur lequel, elle avait payé un acompte de 20.000.000 Fcfa, tandis que le reliquat de 30.000.000 Fcfa devrait être versé au plus tard le 05 décembre 2011.

En outre, compte tenu du retard accusé dans le versement du premier acompte, elle fut convaincue par la société Netcom BTP, en vue de différer le paiement du reliquat de 30.000.000 Fcfa majoré d'une somme de 17.500.000 Fcfa au titre des intérêts, ramenant le prix initial à 67.500.000 Fcfa.

Selon elle, avec ce nouvel accord, les parties ont convenu d'annuler le premier contrat datant du 1^{er} novembre 2010 et le nouveau contrat prévoit d'une part, que les sommes qu'elle versera resteront acquises à la société pour financer la construction des villas et d'autre part, en cas de renonciation de sa part, une somme forfaitaire de 5.000.000 Fcfa ne sera pas remboursée mais destinée à couvrir les frais de réservation.

Alors qu'elle a versé 47.500.000 Fcfa en plus de 850.00 Fcfa correspondant aux frais d'abonnement d'eau et d'électricité, elle suspendait le paiement du reliquat de 20.000.000 Fcfa du fait de la non finition des travaux.

Le 25 novembre 2015, la société Netcom BTP parvint une fois de plus à la convaincre de prendre en l'état l'immeuble litigieux, y effectuer les travaux nécessaires et procéder au paiement du reliquat de 20.000.000 Fcfa en deux tranches de 10 millions de Fcfa, dont les versements interviendront le 31 décembre 2015 et au plus tard en mars 2016.

Elle précise que c'est dans ces conditions, qu'elle est entrée en possession de la villa querellée avant d'être mise en demeure par la société Netcom de payer le reliquat de 20.000.000 Fcfa.

Alors qu'elle a sollicité un délai supplémentaire pour s'exécuter, contre toute attente, le 07 mars 2018, elle fut assignée devant le tribunal de céans, pour s'entendre prononcer la résolution du contrat de vente portant sur la villa en cause et sa condamnation au paiement des dommages et intérêts.

Par jugement en date du 16 avril 2018 réputé contradictoire à son égard, le tribunal prononçait la résolution du contrat et la condamnait à payer à la société Net Com BTP les sommes de 5.000.000 Fcfa représentant les frais de réservation et 14.000..000 Fcfa à titre de dommages et intérêts.

Par acte d'huissier en date du 10 juillet 2018, elle interjeta appel contre ce jugement et entre temps, la société Net Com BTP saisissait suivant assignation en date du 08 janvier 2019, le juge de référé aux fins de son expulsion.

Suivant ordonnance n^o 012, le juge de référé constatant l'effet suspensif de l'appel, ordonna un sursis à son expulsion et quant au fond, la cour d'appel a, par arrêt n^o 028 du 15 juin 2020 déclaré son appel irrecevable.

Par requête en date du 20 juillet 2020, elle s'est pourvue en cassation et suivant arrêt n^o 21-135/Com du 26 octobre 2021, la Cour de Cassation fit entièrement droit à son recours en cassant la décision attaquée et renvoyant la cause et les parties devant la Chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey autrement composée.

Par arrêt n^o 59 en date du 18 septembre 2023, la Chambre commerciale spécialisée annulant le jugement attaqué pour violation de la loi, évoquant et statuant à nouveau, prononçait la résolution du contrat de réservation de l'immeuble en date du 1^{er} novembre 2010, puis ordonnait qu'il lui soit restitué l'avance acquittée au titre de l'acquisition de la villa soit 47.000.000 Fcfa ainsi que la somme de 850.000 Fcfa représentant les frais d'abonnement d'eau et d'électricité et enfin, l'ordonnait à restituer la villa parcelle G de l'ilot 8826 lotissement francophonie en la condamnant au paiement de la somme de 5.000.000 Fcfa à titre de dommages et intérêts.

Elle soutient que cet arrêt n'étant ni définitif ni exécutoire par provision, elle fut surprise de constater le 10 novembre 2024, la présence d'un tas de sable, quelques sacs de ciment à la

devanture de la villa et même des ouvriers qui s'apprêtent à engager les travaux, alors qu'elle n'a pas encore restituée l'immeuble.

Elle prétend qu'en vertu de l'article 31 de l'ordonnance n^o2023-11 du 05 octobre 2023 déterminant l'organisation, les missions et le fonctionnement de la Cour d'Etat, modifiée par l'ordonnance n^o2024-11 du 11 avril 2024, le pourvoi étant suspensif en matière immobilière et étant en l'espèce constant que l'acquisition et le transfert de la villa litigieuse ont été constatés par écrit (contrat) au delà du fait, que la décision ne soit pas définitive, la partie défenderesse ne pourrait ni entrer en possession de cet immeuble, ni y entreprendre des travaux encore moins prétendre à un droit de propriété.

Du moment où renchérit-elle, que la poursuite des travaux et l'occupation des lieux par la partie défenderesse constitue une voie de fait et un trouble manifestement illicite, elle sollicite de la juridiction de céans, en vertu de la jurisprudence et sur le fondement de l'article 55 de la n^o 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence, la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en république du Niger, d'ordonner l'arrêt des travaux ainsi que l'expulsion de tout occupant.

Concluant par l'organe de son conseil (la SCP Law Consult), Monsieur Abdel Aziz N'diaye prétend qu'il n'y a pas en l'espèce lieu à référé au motif, que la requérante ne verse au dossier aucun titre de propriété immobilière permettant au juge de référé, juge de l'évidence, de constater son droit de propriété sur l'immeuble dont elle sollicite l'arrêt des travaux.

D'ailleurs souligne t-il, Dame Mariama Daouda n'a jamais été propriétaire de l'immeuble dont il s'agit même au regard des décisions rendues par le tribunal de céans et la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel.

Aussi précise t-il, l'illusoire droit de propriété sur lequel elle s'appuie n'est qu'un simple «contrat de réservation d'un immeuble» dont l'objet consiste à lui construire une maison et lui transférer la propriété après paiement intégral du montant convenu et signature du contrat de vente. C'est d'ailleurs du fait, de l'inexécution par celle-ci de ses obligations contractuelles, que le tribunal de céans et la chambre commerciale spécialisée ont prononcé la résolution du contrat de réservation les liant.

Si Dame Mariama estime en devenir propriétaire, aucun titre de propriété ne lui permet d'exercer l'action en demande d'arrêt des travaux et en déguerpissement, qui est réservée au propriétaire légitime des lieux or, l'article 711 du code civil prévoit que: «la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.».

Il ajoute en outre, qu'en vertu de l'article 55 de la loi n^o 2019-01 du 30 avril 2019, le juge de référé ne pourrait en cas de contestation sérieuse, ordonner des mesures conservatoires et faire droit aux demandes de la requérante le conduirait à se prononcer sur la propriété de la villa dont la réservation est annulée alors même que selon l'article 58 al 1 de la même loi « l'ordonnance de référé ne peut préjudicier au fond».

Qui plus est, contrairement aux prétentions de la requérante, il n'y a aucune urgence, justifiant l'arrêt des travaux car, cela ne lui est nullement préjudiciable même si, la propriété de la maison lui reviendrait et la saisine de la juridiction de céans n'est qu'un moyen tendant à remettre en cause l'évidence selon laquelle, il reste et demeure le seul et unique propriétaire de la villa litigieuse et qu'il ne peut se permettre de rester passif face au délabrement et à la ruine de sa propriété.

Aussi, martèle t-il, il n'existe aucun dommage imminent pouvant préjudicier aux intérêts de la requérante du moment où, elle n'est ni propriétaire ni locataire bénéficiant d'un usufruit sur l'immeuble or, l'action en référé en cessation du trouble manifestement illicite ne peut être initiée que soit par le propriétaire, soit le locataire d'un immeuble.

Pour toutes ces raisons, il ya lieu de constater qu'aucune des conditions permettant de justifier la compétence du juge de référé n'est remplie.

Du point de vue fond, il plaide en faveur du rejet de toutes les demandes de la requérante, comme étant mal fondées. S'agissant du prétendu caractère suspensif de l'arrêt n^o59 du 18/09//2023 de la chambre commerciale spécialisée, fondé sur l'article 31 de l'ordonnance sur la Cour d'Etat, il prétend non seulement qu'il n'y a à ce jour aucun pourvoi en cassation formé contre ledit arrêt mais aussi, que les travaux de remise en état de l'immeuble ne sont pas entrepris en exécution dudit arrêt ayant ordonné le statuquo ante entre les parties. Pourtant, précise t-il, l'article 31 n'est suspensif qu'en cas d'acquisition ou lorsque le transfert de l'immeuble aura été constaté par un mode de preuve prévu par la loi mais, tel n'est pas le cas en l'espèce car, il n'ya ni acquisition de la maison par la requérante ni transfert de propriété matérialisé par un acte légal.

Concernant la demande d'arrêt des travaux et d'expulsion, il rétorque que la requérante n'a jamais été propriétaire de la villa en cause, qu'elle ne dispose d'aucune clé et qu'il n'y a aucune urgence susceptible de justifier la saisine du juge de référé et d'ailleurs depuis 2015, elle n'a pas initié une action de cette nature.

Il fait valoir qu'il est clairement établi, que l'action de la requérante abusive et vexatoire en ce qu'elle ne repose sur aucun fondement sérieux, lui cause un préjudice certain car, tendant à l'obtention de l'arrêt des travaux utiles au maintien en bon état du bien dont il est le légitime propriétaire.

C'est pourquoi, en vertu de l'article 15 du code de procédure civile, il sollicite à titre reconventionnel sa condamnation à lui payer la somme de 10 millions de Fcfa à titre de réparation.

Au cours des débats à l'audience, les parties par la voix de leurs conseils respectifs, ont pour l'essentiel réitéré leurs demandes et maintenu leurs prétentions.

EN LA FORME

Attendu que Dame Mariama Daouda a introduit son action dans les forme et délai prescrits par la loi, qu'il ya lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que toutes les parties ont comparu à l'audience, qu'il ya lieu de statuer contradictoirement à leur égard;

AU FOND

SUR LES DEMANDES DE DAME MARIAMA DAOUDA

Attendu que Dame Mariama Daouda sollicite de la juridiction de céans, d'ordonner l'arrêt des travaux entrepris dans la villa litigieuse ainsi que l'expulsion du requis et de tout occupant de son chef des lieux;

Qu'elle soutient d'une part, que l'arrêt n^o 59 en date du 18 septembre 2023 de la chambre commerciale spécialisée de la cour d'appel de Niamey, n'étant ni définitif ni exécutoire par provision, elle fut surprise de constater le 10 novembre 2024, la présence d'un tas de sable, quelques sacs de ciment à la devanture de la villa et même des ouvriers qui s'appêtent à engager les travaux, alors qu'elle n'a pas encore restituée la villa ;

Que d'autre part, en vertu de l'article 31 de l'ordonnance n^o 2023-11 du 05 octobre 2023 déterminant l'organisation, les missions et le fonctionnement de la Cour d'Etat, modifiée par l'ordonnance n^o 2024-11 du 11 avril 2024, le pourvoi étant suspensif en matière immobilière, la partie défenderesse ne pourrait ni entrer en possession de cet immeuble, ni y entreprendre des travaux, encore moins prétendre à un droit de propriété sur ledit immeuble ;

Attendu en effet qu'aux termes de l'article 31 de l'ordonnance n^o 2023-11 du 05 octobre 2023 déterminant l'organisation, les missions et le fonctionnement de la Cour d'Etat: « **le pourvoi n'est suspensif que dans les cas suivants:**

- 1) **en matière d'état des personnes ;**
- 2) **quand il ya faux incident;**
- 3) **en matière d'immatriculation foncière ou lorsque l'acquisition ou le transfert de l'immeuble aura été constaté par un mode de preuve établi par la loi ;**
- 4) **litiges de champ;**
- 5) **lorsqu'une disposition de la loi le prévoit;**
- 6) **lorsque le quantum de la condamnation est supérieur à vingt-cinq millions (25.000.000 Fcfa) ;**

Mais attendu qu'il est constant, comme résultant de l'analyse des pièces du dossier, que la requérante se fondant sur l'article 31 susvisé, n'apporte nullement la preuve de ce qu'elle s'est pourvue en cassation contre l'arrêt n^o59 du 18/09/2023 de la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'Appel de Niamey ;

Qu'il résulte que cet arrêt intervenu depuis le 18/09/2023, ayant été rendu en dernier ressort et contradictoirement à l'égard de toutes les parties est bien évidemment définitif et exécutoire;

Que du reste, à propos de la nature exécutoire des arrêts, la jurisprudence a même retenu que: « **Tout arrêt de la Cour d'appel est exécutoire par nature** » (CA Abidjan, Côte d'Ivoire, Arr n^o 162,02 février 2001, Aff Ivoire Ingenierie c/ T et A) ;

Qu'en considération de ce qui précède, il ya lieu de dire, que l'arrêt n^o59 du 18/09/2023 de la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'Appel de Niamey, rendu contradictoirement à l'égard des parties est définitif et exécutoire et de débouter en conséquence Dame Maraïama Daouda de toutes ses demandes, comme étant mal fondées ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Attendu que Monsieur Abdoul Aziz N'diaye sollicite à titre reconventionnel et en vertu de l'article 15 du code de procédure civile, la condamnation de Dame Mariama Daouda à lui payer la somme de 10 millions de Fcfa à titre de dommages et intérêts, pour procédure abusive et vexatoire;

Qu'il soutient que l'action de la requérante ne reposant sur aucun fondement sérieux, lui cause un préjudice certain en ce qu'elle tend à l'obtention de l'arrêt des travaux utiles au maintien en bon état du bien dont il est le légitime propriétaire;

Mais attendu que la requérante en s'appuyant sur la loi dont notamment les articles 55 de la n^o 2019-01 du 30 avril 2019 fixant la composition, l'organisation, la compétence, la procédure à suivre devant les tribunaux de commerce et les chambres commerciales spécialisées en république du Niger et 31 de l'ordonnance n^o2023-11 du 05 octobre 2023 déterminant l'organisation, les missions et le fonctionnement de la Cour d'Etat, a cru devoir et ce de bonne foi assigner le défendeur devant la juridiction de céans pour faire valoir ses prétentions;

Qu'une telle action loin d'être abusive ou vexatoire, doit plutôt être considéré comme l'exercice normal d'un droit;

Qu'au vu de ce qui précède, il ya lieu de débouter Monsieur Abdoul Aziz N'diaye de sa demande reconventionnelle tendant au paiement des dommages et intérêts, comme étant mal fondée;

SUR LES DEPENS

Attendu que Dame Mariama Daouda a succombé à la présente instance; qu'il ya lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS:

LE JUGE DE REFERE

Statuant publiquement contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière de référé et en premier ressort:

- Déclare recevable Dame Mariama Daouda en son action, comme étant régulière;
- Constate qu'il n'a pas été prouvé par la requérante du pourvoi en cassation interjeté contre l'arrêt n°59 du 18/09/2023 de la chambre commerciale spécialisée de la Cour d'Appel de Niamey ;
- Dit que cet arrêt, rendu contradictoirement à l'égard des parties est définitif et exécutoire ;
- Déboute en conséquence Dame Maraiama Daouda de toutes ses demandes, comme étant mal fondées ;
- Déboute en outre, Monsieur Abdoul Aziz N'diaye de sa demande reconventionnelle tendant au paiement des dommages et intérêts, comme étant mal fondée ;
- Met les dépens à la charge de Dame Mariama Daouda;

Aviser les parties de ce qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours à compter du prononcé de la présente ordonnance pour interjeter appel, par dépôt d'acte d'appel au greffe du Tribunal de Céans.

Ainsi fait et jugé les jour, mois et an que dessus.

Ont signé:

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

