

ORDONNANCE

n° 105 du 31/07/2023

REPUBLIQUE DU NIGER

COUR D'APPEL DE NIAMEY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

AFFAIRE :

**AYANTS DROITS ELH KALILOU
SEKOU KOITA**

(SCPA IMS)

C/

RESTAURANT 7 EPICES

(SCPA PROBITAS)

Le juge des référés, statuant en matière d'exécution à l'audience publique du trente un juillet deux mille vingt et trois, tenue au palais du Tribunal de Commerce de Niamey par Monsieur **ALI Gali**, président, avec l'assistance de Maître **Abdoulaye Balira Issoufou**, greffière, a rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

ENTRE :

LES AYANTS DROIT ELH KALILOU SEKOU KOITA représentés par SEKOU KOITA, mandataire de la succession, né le 02 octobre 1972 à Niamey, Commerçant demeurant à Niamey, de nationalité Nigérienne, assistée de la SCPA IMS, Société Civile Professionnelle d'Avocats ayant son siège social à Niamey (République du Niger), Quartier Koara Kano, Rue KK 37, porte 128, BP : 11.547 Niamey, Tel 20.37.07.03, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

PRESENTS :

Demandeurs, d'une part ;

Président :

ET

ALI GALI

Greffière :

Me Abdoulaye Balira Issoufou

LE RESTAURANT 7 EPICES, sis à Niamey, occupant la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala, prise en la personne de son représentant légal assisté de la SCPA PROBITAS;

Défendeur, d'autre part ;

FAITS ET PROCEDURE

Suivant exploit 12 mai 2023, de Maître Alhou Nassirou, huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita représentés par SEKOU KOITA, mandataire de la succession ont assigné en référé le Restaurant 7 épices devant le Président du Tribunal de Commerce de Niamey, juge de l'exécution, statuant en matière d'exécution, à l'effet de :

- Y venir le restaurant 7 épices, sis à Niamey, occupant la parcelle L de l'îlot n° 1353 du lotissement Yantala, prise en la personne de son représentant légal ;
- Constaté que les requérants sont propriétaires de la parcelle L de l'îlot n° 1353 du lotissement Yantala ;
- Constaté que le restaurant 7 épices occupe la propriété des requérants sans droit ni titre ;
- Constaté dire et juger que cette occupation constitue une voie de fait à laquelle il convient d'y mettre fin ;
- Ordonner par conséquent le déguerpissement du restaurant 7 épices de la parcelle L de l'îlot n° 1353 du lotissement Yantala prise en la personne du représentant légal ainsi que de tout occupant de son chef, sous astreinte de 10.000.000 F CFA par jour de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- Condamner le restaurant 7 épices aux dépens.

A l'appui de leur requête, les ayants droit Elh Kalilou Sékou Koita exposent que suivant attestation de cession du 07 septembre 1994, feu Kalidou Koita, a de son vivant acquis auprès d'Elhadji Amadou Maiga la parcelle L de l'îlot n° 1353 du lotissement Yantala et ce, en présence des témoins Boureïma Konté et Ali Maiga respectivement du côté du cédant et de l'acheteur (pièce n°1) et l'acte de cession fut matérialisé le 23 septembre 1994 par le juge de paix de la Commune II de Niamey et dans le même acte Elhadji Amadou Maiga a autorisé le transfert de l'acte au nom de Kalidou Koita.

Les héritiers ainsi propriétaires de ladite parcelle par l'effet de la dévolution successorale souhaitent liquider la succession (pièces n°2 et 3) ; ce qui a été certifié par les services compétents de la ville le 29 août 2022 (pièce n°4), raison pour laquelle ils ont par exploit de Me Alhou Nassirou mis en demeure l'occupant, lequel soutient que cet immeuble appartient à une tierce personne mais sans en apporter la preuve (pièce n°5).

Insatisfait de cette réponse, les requérants ont saisi le Président du Tribunal de Grande instance Hors Classe de Niamey qui, suivant ordonnance de référé n°055/23 du 21 mars 2023 ordonna l'expulsion de Dame Aissa avec exécution provisoire (pièce n°6).

Soudain, au moment de la signification du commandement de déguerpissement, ils constatèrent que leur propriété est occupée par un restaurant dénommé « 7 épices » qui exercent des activités commerciales qui, pourtant n'y était pas pendant la procédure d'expulsion de Dame Aissa (pièce n°7) et que cette occupation frauduleuse constitue une voie de fait à leur préjudice, d'où il y a lieu de faire cesser ce trouble.

Pour ce faire, en se fondant sur la base des dispositions de l'article 5 de la loi n° 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, les requérants soutiennent que leur propriété est établie par des documents authentiques sur l'immeuble que le restaurant 7 épices occupe sans droit ni titre, constituant par là même une voie de fait et refuse d'obtempérer à la signification avec commandement de déguerpissement servi en vertu de la grosse apposée sur l'ordonnance de référé n° 055/23 du 21 mars 2023 du Président du Tribunal de Grande instance Hors Classe de Niamey qui a ordonné l'expulsion de Dame Aissa avec exécution provisoire, raison pour laquelle il y a urgence à faire cesser ce trouble en faisant droit à leur demande.

Par conclusions responsiveness du 16 juin 2023, le Restaurant 7 épices, par l'entremise de son conseil la SCPA PROBITAS, par la plume de Me Ousmane Abdou demande au juge des référés de :

- Recevoir le concluant en ses demandes, fins et conclusions ;

Au principal et en la forme :

- Se déclarer incompetent en raison des contestations sérieuses ;

Au subsidiaire et au fond :

- Débouter les ayants droits Kalilou Sékou Koita de leurs demandes, fins et conclusions comme étant mal fondées ;
- Condamner les ayants droits Kalilou Sékou Koita aux dépens ;

Par rapport aux faits et procédure, ce conseil soutient que courant année 1997, dans ses relations commerciales avec ses partenaires, les frères Koita constitués en société dénommée « Société Koita et frères » restaient devoir à ces derniers la somme de 2.521.290 de francs français représentant diverses factures impayées pour lesquelles dans l'optique d'un règlement à l'amiable, en dehors de leur cautionnement solidaire résultant de l'article 5 du protocole d'accord du 23 juillet 1997 signé entre la Société Koita et Frères et ses fournisseurs, les frères Koita ont procédé à des affectations hypothécaires de leurs immeubles respectifs, notamment l'immeuble objet du Titre foncier n° 12522 formant la parcelle L, ilot 1353 du quartier Yantala affecté par Cheik Omar Koita, Kalilou Koita a affecté l'immeuble portant sur le Titre foncier n°12523 formant la parcelle M, ilot 1353 du quartier Yantala et Bakary Koita son immeuble relatif au titre foncier n°12524 formant la parcelle K, ilot 1353 du quartier Yantala pour garantir le paiement de la dette de leur Société et les parcelles AC, ilot 1226 du quartier Poudrière.

Il est aussi dit dans ledit protocole que les cautions seront tenues par leur engagement jusqu'à paiement complet des sommes dues aux créanciers et qu'à ce jour ni la Société Koita et Frères ni les cautions pas honoré leur engagement, d'où les immeubles concernés restent grevés par ces hypothèques, raison pour laquelle ces derniers représentés par la COFACE ont engagé depuis le 30 avril 2013 une procédure de saisie immobilière sur les immeubles objets d'hypothèque pour réaliser la garantie qui leur a été offerte ; et ce, bien que tous ces immeubles sont mis entre les mains du Directeur Général de la « Société Koita et Frères », en l'occurrence Cheik Omar Koita, père d'Assa Cheik Omar Koita qui assurait la gestion de la Société familiale qui, avant de partir en France confia cette gestion à cette dernière laquelle a conclu un contrat de bail commercial avec le Restaurant 7 épices pour exploiter la maison litigieuse.

C'est dans cette optique que les ayants droits Kalilou Sékou Koita ont assigné ce Restaurant pour demander son expulsion.

En effet, pour étayer l'incompétence du juge des référés, le restaurant 7 épices invoque les dispositions de l'article 459 du code de procédure civile pour soutenir que les requérants revendiquent un immeuble hypothéqué, saisi et placé sous-main de la justice depuis 2013 pour défaut de paiement de leur dette pour le reverser dans la masse successorale.

Le concluant prétend qu'il y a non seulement aucune urgence car l'immeuble étant sous hypothèque depuis 1997 par leur père pour garantir le paiement d'une dette dont il s'est porté caution solidaire à l'égard des fournisseurs de leur Société familiale qui n'a pas encore été remboursée et placé sous-main de la justice depuis 2013, mais aussi que les contestations qui émaillent cette affaire sont plus que sérieuses.

A l'audience du 24 juillet 2023, Me Moussa Marou de la SCPA IMS, alors conseil constitué pour la défense des intérêts des requérants, tout en réitérant les faits tels que narrés dans leur assignation prétend que le restaurant 7 épices n'est pas lié par un contrat de bail aux requérants en pensant que c'est Dame Aissa qui l'a mis sur cette propriété avant de demander à la juridiction de ce

siège de constater que cette occupation est irrégulière est constitutive de voie de fait car sans contrat, d'ordonner l'expulsion du restaurant 7 épices de la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala ainsi que de tout occupant de son chef, sous astreinte de 5.000.000 F CFA par jour de retard et d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

SUR CE, LE TRIBUNAL

I. EN LA FORME

1. Sur la recevabilité de l'action

Attendu que la requête des ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita représentés par SEKOU KOITA, mandataire de la succession est introduite suivant la forme et le délai prévus par la loi ; Qu'elle est, donc, recevable ;

2. Sur le caractère de la décision

Attendu que les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita ont comparu à l'audience par l'organe de leur conseil ; qu'il sera statué contradictoirement à leur égard ;

Attendu que l'article 43 al 3 de la loi 2019-01 du 30/04/2019 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 « Si le défendeur ne comparait pas, il est donné défaut contre lui, si l'assignation n'a pas été faite à personne et s'il ressort de la procédure qu'il n'a pas eu connaissance de la date d'audience » ;

Attendu cependant que le restaurant 7 épices, bien que régulièrement assigné n'a ni comparant ni été représenté à l'audience ; Qu'un réputé contradictoire sera décidé à son égard ;

3. Sur l'exception d'incompétence du juge des référés

Attendu que le Restaurant 7 épices soulève l'incompétence du juge des référés au motif qu'il y a des contestation sérieuses résultant dans le fait que des ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita revendiquent un immeuble hypothéqué, saisi et placé sous-main de la justice depuis 2013 pour défaut de paiement de leur dette pour reverser le dans la masse successorale ;

Que pour soutenir ses arguments, il excipe des dispositions de l'article 459 du code de procédure civile qui dispose que : « : l'ordonnance de référé est une décision provisoire, rendue à la demande d'une partie, l'autre présente ou appelée, dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal, le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures provisoires et conservatoires.

Le président du tribunal peut :

1°) en cas d'urgence, ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse et que justifie l'existence d'un différend ;

2°) prescrire, même en cas de contestation sérieuse, les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

3°) accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il statue également, en la forme des référés, sur les difficultés d'exécution d'un jugement ou d'un autre titre exécutoire.

Les pouvoirs du Président visés aux points 1°, 2° et 3° ci-dessus, s'étendent à toutes les matières où il n'existe pas de procédure particulière de référé ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1315 du Code civil : « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libérer doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Attendu qu'en l'espèce, le Restaurant 7 épices se contente de dire que ces immeubles sont hypothéqués et placés sous-main de justice mais sans apporter la moindre preuve pour justifier comment il occupe cet immeuble et en vertu de quel titre ;

Attendu qu'il a été certes été produit aux pièces de la procédure, un document intitulé « protocole d'accord » du 29 juillet 1997 intervenu entre la Compagnie Océane des farines export, la Toulousaine de céréales, la Compagnie française commerciale-Financière et la Société Koita et Frères SARL, représentée par Cheick Oumar Koita aux termes duquel la Société Koita et Frères SARL reconnaissant devoir la somme de 2.521.290 FF à ces derniers a pris des engagements de leur payer cette somme conformément aux stipulations de ce protocole d'accord et que les frères Koita à savoir : Cheik Omar Koita, Bakary Koita, Kalilou Koita et Bouyagui Koita ont fait un cautionnement solidaire en procédant à des affectations hypothécaires de leurs immeubles respectifs, notamment l'immeuble objet du Titre foncier n° 12522 formant la parcelle L, ilot 1353 du quartier Yantala, l'immeuble portant sur le Titre foncier n°12523 formant la parcelle M, ilot 1353 du quartier Yantala, l'immeuble relatif au titre foncier n°12524 formant la parcelle K, ilot 1353 du quartier Yantala et la parcelle AC, ilot 1226 du quartier Poudrière au profit de la COFACE, représentant des créanciers ;

Attendu cependant, qu'il est constant comme il ressort des pièces du dossier, en l'occurrence une certification du 29 août 2022 concernant la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala, que la Chef de service Archive et Documentation de la Ville de Niamey certifie que cette parcelle est bel et bien au nom de M. Kalilou Koita sur leurs registres ;

Qu'en plus, en vertu du procès-verbal de conseil de famille n° 176 du 16 août 2000 délivré par Ibrahim Jean Etienne, juge chargé de la Commune II de Niamey au sujet de la succession d'Elhadji Kalilou Sékou Koita, Sékou Koita est désigné comme administrateur, mandataire de ladite succession ;

Attendu par ailleurs, qu'aucune pièce de la procédure n'atteste que cet immeuble est saisi et placé sous-main de la justice ;

Attendu qu'à la lumière de ce qui précède, il convient de conclure au rejet de l'exception d'incompétence alléguée par le restaurant 7 épices et de se déclarer compétent ;

II. AU FOND

1. Sur la demande d'expulsion

Attendu que les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita représentés par SEKOU KOITA, mandataire de la succession par le biais de leur conseil sollicitent du juge de l'exécution, l'expulsion du restaurant 7 épices SARL ainsi que tous occupants de son chef de la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala ainsi que de tout occupant de son chef, sous astreinte de 5.000.000 F CFA par jour de retard ;

Qu'ils soutiennent qu'ils sont propriétaires de ladite parcelle par l'effet de la dévolution successorale souhaitent liquider la succession ;

Que malgré la notification du terme de ce bail qu'elle lui a signifié, Elh Sani Garba continue d'occuper sans droit ni titre cet immeuble lui occasionnant ainsi un trouble de jouissance qui lui est préjudiciable ;

Attendu que pour étayer leurs prétentions, les requérants ont versé au dossier les copies de :

- une attestation de cession du 07 septembre 1994 aux termes de laquelle Elhadji Amadou Maiga commerçant à Niamey BP 929 tel : 732673 atteste avoir cédé ma parcelle L de l'ilot n°1353 à Monsieur KALILOU KOITA Commerçant à Niamey BP 10004 en échange d'une somme que je lui dois en foi de quoi je suis d'accord qu'un transfert lui soit fait et ce, devant les témoignage de Boureïma Konté et Ali Maiga;
- un procès-verbal de conseil de famille n° 176 du 16 août 2000 délivré par Ibrahim Jean Etienne, juge chargé de la Commune II de Niamey au sujet de la succession d'Elhadji Kalilou Sékou Koita et désignant Sékou Koita comme administrateur, mandataire de la succession ;
- une certification du 29 août 2022, au contenu de laquelle la Chef de service Archive et Documentation de la Ville de Niamey certifie que la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala est bel et bien au nom de M. Kalilou Koita sur leurs registres ;
- un exploit de mise en demeure de quitter du 28 octobre 2022 signifié par les ayants Droit Elhadji Kalilou Sékou Koita à Assa Cheik Oumar Koita concernant la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala ;
- une copie de l'ordonnance de référé n° 055/23 du 21/03/2023, rendue par le juge des référés du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey devenue définitive, ayant ordonné l'expulsion d'Aissa Cheikh Omar Koita de ladite parcelle ;
- une copie de l'ordonnance n° 107/P/TC/NY du 09 mai 2023 autorisant les requérants à assigner devant le juge de référé le restaurant 7 épices, occupant de la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala ;
- un exploit de signification avec commandement de déguerpir du 27 avril 2023 signifié par ces derniers représentés par leur mandataire Sékou Koita à Dame Aissa Cheik Oumar Koita de la copie de l'ordonnance de référé n° 055/23 du 21 mars 2023 ;

Attendu par contre que le Restaurant 7 épices ne produit aucune preuve qui justifie le titre en vertu duquel il occupe l'immeuble querellé ;

Qu'il y a dès lors lieu, de constater que son occupation de la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala est irrégulière et constitutive de voie de fait, d'ordonner en conséquence, son expulsion, ainsi que de tout occupant de son chef, de cet immeuble et ce, sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;

2. Sur l'exécution provisoire

Attendu que les requérants sollicitent de la juridiction de céans d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;

Attendu qu'il est constant qu'en se maintenant dans l'immeuble loué et ce, sans droit ni titre et notification d'y quitter le Restaurant 7 épices fait preuve d'une mauvaise foi notoire constitutive d'une voie de fait ;

Que mieux, l'exécution provisoire sollicitée par les requérants est de droit en l'espèce ;

Qu'il échet dès lors d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire et ce, nonobstant

toute voie de recours ;

3. Sur les dépens

Attendu que le Restaurant 7 épices ayant succombé à l'instance, qu'il y a lieu de le condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita, par réputé contradictoire à l'égard du Restaurant 7 épices, en matière d'exécution et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Reçoit les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita en leur requête régulière en la forme ;
- Rejette l'exception d'incompétence soulevée par le Restaurant 7 épices comme étant mal fondée ;
- Se déclare compétent ;

AU FOND

- Constate que l'occupation de la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala par le Restaurant 7 épices est irrégulière est constitutive de voie de fait ;
- Ordonne en conséquence, son expulsion, ainsi que de tout occupant de son chef dudit immeuble, sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision et ce, nonobstant toute voie de recours ;
- Condamne le Restaurant 7 épices aux dépens.

Avisé les parties qu'elles disposent du délai de quinze (15) 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 le jour, an et mois que dessus.

Ont signé :

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita, par réputé contradictoire à l'égard du Restaurant 7 épices, en matière d'exécution et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Reçoit les ayants droits Elh Kalilou Sékou Koita en leur requête régulière en la forme ;
- Rejette l'exception d'incompétence soulevée par le Restaurant 7 épices comme étant mal fondée ;
- Se déclare compétent ;

AU FOND

- Constate que l'occupation de la parcelle L de l'ilot n° 1353 du lotissement Yantala par le Restaurant 7 épices est irrégulière est constitutive de voie de fait ;
- Ordonne en conséquence, son expulsion, ainsi que de tout occupant de son chef dudit immeuble, sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de retard ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision et ce, nonobstant toute voie de recours ;
- Condamne le Restaurant 7 épices aux dépens.

Avisé les parties qu'elles disposent du délai de quinze (15) jours à compter du prononcé de la présente ordonnance pour interjeter appel par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de céans.