**REPUBLIQUE DU NIGER**

**COUR D’APPEL DE NIAMEY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **JUGEMENT**  **COMMERCIAL N°57**  **DU 16/04/2018**  **CONTRADICTOIRE**  **AFFAIRE :**  **SOCIETE NET-COM BTP S.A**  **C/**  **DAME COULIBALY MARIAMA DAOUDA** | **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 AVRIL 2018**  Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du seize Avril deux mil dix huit, statuant en matière commerciale tenue par Madame **DOUGBE FATOUMATA DADY**, Présidente de la 5ème chambre; **Président**, en présence de Messieurs **IBBA HAMED IBRAHIM et BOUBACAR OUSMANE,** tous deux juges consulaires avec voix délibératives ; avec l’assistance de Maitre **SARATOU ABDOU**, **Greffière,** a rendu le jugement dont la teneur suit :  **ENTRE**  **SOCIETE NET-COM BTP S.A,** dont le siège social est à Niamey, sis à Yantala, BP : 13170, Tel : 20 75 24 78, représentée par sa Directrice Générale, Mme Kadidja IDE, assisté de LA SCPA BNI Avocats associés.  **DEMANDER ESSE**  **D’UNE PART**  **ET**  **DAME COULIBALY MARIAMA DAOUDA,** demeurant à Niamey, BP : 302 Niamey, tel :96 96 38 04  **DEFENDERESSE**  **D’AUTRE PART** |

Par acte d’huissier en date du 07 mars 2018  de Maître HAROU KOUKA MAHAMANE LAWAL; la SOCIETE NET—COM BTP assigne dame COULIBALY MARIAMA DAOUDA devant le tribunal de commerce de Niamey pour s’entendre :

* Prononcer la résolution du contrat de réservation liant les parties et portant sur l’immeuble objet de l’ilot 8826 parcelle G ;
* Condamner la requise à lui verser la somme de 5.000.000 FCFA à titre de frais de réservation ;
* Condamner la requise à lui verser la somme de 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
* Ordonner l’exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;
* Condamner la requise aux dépens.

A l’Appui de son action, la SOCIETE NET—COM BTP par le biais de son conseil, la SCPA BNI expose que par contrat en date du 1er Novembre 2010, elle a conclue un contrat de réservation d’immeuble avec dame COULIBALY MARIAMA DAOUDA ;

Elle relève qu’aux termes de l’article 5 dudit contrat, il a été clairement entendu que : l’acquéreur s’engage à verser au vendeur le prix de vente de l’immeuble soit : soixante sept (67.500.000) millions cinq cent milles francs CFA repartit comme suit :

* 20.000 (vingt millions) FCFA à la signature de ce contrat de réservation qui annule et remplace tout autre signé antérieurement ;
* Le reliquat soit 47.500.000 (quarante sept millions cinq ce mille) FCFA par versement successif au plus tard le 05 Décembre 2011….

Elle explique que malheureusement, Dame Coulibaly Mariama Daouda a marqué une défaillance dans le paiement du reliquat ;

Elle précise que les parties ont dû conclure un protocole d’accord le 06 Novembre 2015 et aux termes duquel Dame Mariama Daouda s’est formellement engagée à : «...régler le reliquat des vingt millions (20.000.000) FCFA en deux tranches soit dix millions (10.000.000) FCFA au plus tard le 31 Decmbre 2015 et dix millions au plus tard en Mars 2016 » ;

Elle fait observer que malgré ce consensus, la requise n’a respecter aucune des échéances prévues dans l’acte d’engagement ;

Elle indique que face a cette situation, elle s’était vu contrainte de mettre la requise en demeure de respecter ses échéances par acte en date du 26 Juin 2017 pour obtenir paiement du reliquat de la somme de 20.000.000 de FCFA ;

Elle fait valoir qu’aux termes du contrat, il est prévu une suspension de celui-ci en cas de farce majeur ;

Elle démontre qu’en effet, l’article 12 dudit contrat clarifie que : « les obligations des parties au présent contrat pourront être suspendues en cas de force majeure c'est-à-dire en cas d’actes ou de circonstances imprévisibles, irrésistibles et indépendantes de la volonté des parties » ;

Elle rappelle qu’en réplique à sa mise en demeure, Dame Coulibaly Mariama Daouda lui adressait par courrier daté du 10 Juillet 2017 que : « je note sous toutes réserves que je reste redevable d’un reliquat non encore payé du prix d’acquisition de l’immeuble objet de l’ilot 8826 parcelle G. toutes fois je vous demande de bien vouloir me concéder un nouveau délai supplémentaire, le temps de faire moi-même le tour de certains de mes débiteurs » ;

Elle estime que cela démontre que le défaut de paiement est inhérent à une situation qu’elle ne maitrise pas ;

Elle fait valoir que le contrat étant la loi des parties, on peut aisément faire application de l’article 12 précité d’autant plus qu’elle reste depuis 2010 en attente du règlement du prix de l’immeuble ;

Elle termine en faisant remarquer qu’aux termes de l’article 9 du contrat «  si pour une raison ou pour une autre, l’acquéreur devait renoncer à l’achat et que le vendeur l’accepte, ce dernier procédera à son remboursement à la fin du lotissement. Toutes fois, un montant fixe de cinq millions de FCFA correspondant aux frais de réservation demeure non remboursable et reste la propriété du vendeur » ;

Dame Coulibaly Mariama Daouda n’a pas fait valoir ses moyens ;

**SUR CE :**

**EN LAFORME**

***-Sur la recevabilité de l’action***

L’action de la Société Net Com BTP a été initiée dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai; il y a lieu de la recevoir ;

***Sur le caractère de la décision***

Aux termes de l’article 44 de la loi N°08-2015 du 10 avril 2015 portant l’organisation, la compétence et la procédure à suivre et fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger « Si le défendeur ne comparaît pas, il est donné défaut contre lui, si l’assignation n’a pas été faite à sa personne, et s’il ressort de la procédure qu’il n’ a pas eu connaissance de la date d’audience.

Dans le cas contraire, la décision à intervenir est réputée contradictoire contre lui. » ;

La défenderesse n’a ni conclu ni comparu bien que régulièrement assignée à sa personne, qu’il y a lieu de dès lors de statuer par contradictoirement ;

***Sur le taux du ressort ;***

Aux termes de l’article 27 de la loi sur les tribunaux de commerce, « les tribunaux de commerce statuent :

En premier et dernier ressort si l’intérêt du taux du litige est inférieur à 100 000 000F ;

…. » ;

En l’espèce, la demande principale est une demande en résolution du contrat ;

Qu’ainsi, le taux du litige n’est pas quantifié d’où la nécessité de faire application des règles du droit commun;

Aux termes de l’article 41 du Code du Procédure Civile « le jugement qui statue sur une demande indéterminée, est sauf disposition contraire susceptible d’appel » ;

Qu’en l’espèce la demande en résolution du contrat étant indéterminée, qu’il sied de statuer en premier ressort ;

**AU FOND**

**SUR LE PRINCIPAL** :

**SUR LA RESOLUTION DU CONTRAT**

Il résulte de l’article 1184 du code civil que « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. » ;

La demanderesse sollicite que le tribunal prononce la résolution du contrat de réservation les liant pour inexécution ;

Attendu qu’un contrat synallagmatique est une [convention](https://fr.wikipedia.org/wiki/Convention_(droit)) par laquelle les parties s'obligent réciproquement l'une envers l'autre ;

Attendu qu’il est constant, qu’un contrat de réservation en date du 1er novembre 2010 a été signé par les parties ;

Qu’il résulte des termes de ce contrat un engagement réciproque, lequel consiste pour le vendeur à construire un immeuble et pour l’acquéreur à en payer le prix ;

Qu’il s’agit donc d’un contrat synallagmatique ;

Attendu qu’en outre, qu’il résulte du contrat liant les parties, que Mariama Daouda s’est formellement engagée à : «...régler le reliquat des vingt millions (20.000.000) FCFA en deux tranches soit dix millions (10.000.000) FCFA au plus tard le 31 décembre 2015 et dix millions au plus tard en Mars 2016 » ;

Qu’il ressort des pièces du dossier une mise en demeure du 26 juin 2017à adresse

Qu’à la suite de ladite mise en demeure, la défenderesse s’est engagée à payer au plus tard en mars 2016 ;

Qu’en dépit de cet engagement ; elle ne s’est pas acquittée de son obligation de payer le prix ;

Que son inexécution est constante ;

Qu’en application à l’article susvisé, il convient de résoudre ledit contrat pour inexécution;

**SUR LE PAIEMENT DES FRAIS DE RESERVATION**

La société NET COM BTP demande au tribunal de céans de condamner dame Mariama Coulibaly à lui verser la somme de 5.000.000 FCFA à titre de frais de réservation ;

L’article 9 du contrat de réservation stipule : « Si pour une raison ou pour une autre, l’acquéreur devrait renoncer à l’achat et que le vendeur l’accepte, ce dernier procédera à son remboursement à la fin du lotissement. Toutefois, un montant fixe de cinq millions FCFA correspondant aux frais de réservation  demeure non remboursable » ;

Il résulte ainsi de ces dispositions que dans tous les cas de rupture du contrat, la somme de cinq millions (5 000 000) francs CFA représentant les frais de réservation  sont irrévocables et demeurent non remboursables;

Que donc, ledit montant est dû ;

Qu’il convient de condamner la défenderesse au paiement de ladite somme ;

**SUR LES DOMMAGES ET INTERETS :**

La société NET COM BTP demande au tribunal de ce siège de condamner dame Mariama Coulibaly à lui verser la somme de 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que l’article 1184 du Code Civil indique que « Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. » ;

Que dame Coulibaly occupe l’immeuble bâti depuis plus de deux (02) ans sans en payer le prix ;

Que donc, le préjudice en termes de manque à gagner est certain ; qu’il y a lieu d’y faire droit ;

Attendu que cependant ledit montant est élevé, qu’il convient de le ramener à de justes proportions en le fixant 14 000 000 de francs CFA et débouter la demanderesse du surplus;

Qu’il convient de condamner dame Coulibaly à payer à la demanderesse ladite somme;

**SUR L’EXECUTION PROVISOIRE**

Attendu qu’il résulte de l’article 52 de la loi 2015-08 du 10 avril 2015 fixant l’organisation, la compétence, la procédure à suivre et le fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger que “l’exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux du litige est inférieur à 200 000 000 FCFA”;

Qu’en l’espèce, bien que la demande principale n’est pas quantifiée, il n’en demeure pas moins que le taux du litige est chiffré à 5 000 000 FCFA; ce taux étant nettement inférieur à deux cent millions, qu’il sied de constater qu’elle est de droit et l’ordonner;

**SUR LES DEPENS :**

Aux termes de l’article 391 du Code de Procédure Civile : « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une des dépens à la charge d’une partie par décision motivée spéciale… » ;

Dame Coulibaly Mariama Daouda a succombé ; qu’il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

***Par ces motifs***

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

**- Reçoit l’action de la Société Net com. BTP comme régulière en la forme ;**

**- Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;**

**- Condamne en conséquence Dame Coulibaly Mariama Daouda à payer à la Société Net com. BTP la somme de cinq millions (5 000 000) francs CFA représentant les frais de réservation ;**

**- Condamne en outre Dame Coulibaly Mariama Daouda à payer à la Société Net com. BTP le montant de 14  000 000 FCFA  à titre de dommages et intérêts et la déboute du surplus;**

**- Condamne Dame Coulibaly Mariama Daouda aux dépens ;**

**Avertit les parties qu’elles disposent d’un délai de huit (08) jours pour interjeter appel devant la Chambre Commerciale Spécialisée de la Cour d’Appel de Niamey par dépôt d’acte au près du greffe du Tribunal de Commerce de Niamey à compter du prononcé du présent jugement.**

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

**LE PRESIDENT**  **LA GREFFIERE**