

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

\*\*\*\*\*

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 OCTOBRE 2018**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du cinq octobre deux mil dix-huit, statuant en matière commerciale tenue par **Monsieur MAMANE NAISSA SABIU**, Président du Tribunal; Président, en présence de **Messieurs OUMAROU GARBA et IBBA HAMED IBRAHIM, Membres** ; avec l'assistance de Maître **OUMAROU ZELIATOU TIBILI, Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit ;

**ENTRE :**

**Monsieur MAMANE OUSMANE**, Commerçant domicilié à Niamey, né le 01/01/1966 à DIOUNDIOU/ Gaya, nationalité nigérienne, demeurant en Belgique, assisté de la **SCPA-IMS, Avocats Associés**, Niamey, KOARA KANO, Rue KK 37, Porte 128, BP. 11.457 Tél. 20370703, E-mail cabimslawfirm@gmail.com, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**DEMANDEUR  
D'UNE PART**

**ET**

**Monsieur BOUBACAR TINNE**, commerçant demeurant à Niamey, assisté de la **SCPA MANDELA, Avocats associés** ;

**DEFENDEUR  
D'AUTRE PART**

**JUGEMENT  
COMMERCIAL  
N°145 du  
05/10/2018**

**CONTRADICTOIRE**

**AFFAIRE :**

**Monsieur MAMANE  
OUSMANE,**

**C/**

**Monsieur  
BOUBACAR TINNE,**

## **FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit en date du 21 Juillet 2018 de Maître YOUSOUF YACOUBA ABDOUL AZIZ, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, y demeurant, Monsieur MAMANE OUSMANE, Commerçant domicilié à Niamey, né le 01/01/1966 à DIOUNDIOU/ Gaya, nationalité nigérienne, demeurant en Belgique, assisté de la SCPA-IMS, Avocats Associés, Niamey, KOARA KANO, Rue KK 37, Porte 128, BP. 11.457 Tél. 20370703, E-mail cabimslawfirm@gmail.com, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites a assigné Monsieur BOUBACAR TINNE, commerçant demeurant à Niamey, assisté de la SCPA MANDELA, Avocats associés devant le Tribunal de Commerce de Niamey statuant en matière commerciale à l'effet de :

-Y venir Boubacar Tinné pour s'entendre:

1° Constater dire et juger que la vente portant sur les quatre (4) actes de cession est nulle pour inexistence et ou indisponibilité de l'objet ;

2° Constater dire et juger que cette acquisition a causé un préjudice économique important et le requérant doit garantir l'éviction;

3° Dire et juger que la cause du préjudice est imputable à Monsieur Boubacar Tinné ;

4° Condamner par conséquent Monsieur Boubacar Tinné à payer à Monsieur Mamane Ousmane la somme de 24.500.000 FCFA correspondant au montant de l'avance reçue de ce dernier;

5° Condamner en outre Boubacar Tinné à lui payer également la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

6° Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir nonobstant toutes les voies de recours ;

7° Condamner Boubacar Tinné aux entiers dépens.

A l'appui de sa demande, Monsieur MAMANE OUSMANE soutient qu'en prélude à l'extension de ses activités commerciales, Monsieur BOUBACAR TINNE lui a proposé d'acheter quatre (4) parcelles du lotissement ext. Kalley Plateau pour un montant total de 27.000.000 F CFA.

Monsieur MAMANE OUSMANE indique avoir effectué un versement entre les mains du requis de la somme de 24.500.000 F CFA à titre d'avance contre décharge mais que malheureusement, au moment où il entreprenait les formalités de vérification matérielle desdits actes, il fut surpris d'apprendre des agents de la Mairie que lesdits terrains se trouvent dans une zone interdite.

Le requérant soutient avoir porté plainte le 22 février 2018 contre le requis pour escroquerie mais que le 20 juin 2018, le juge d'instruction rendait une Ordonnance de non-lieu.

Monsieur MAMANE OUSMANE fait relever qu'en vérité, le lotissement n'a jamais été autorisé et ou a été fait en violation de la procédure adéquate prévue à cet effet et que cette situation n'est pas sans préjudice pour lui qui doit au moins réclamer la restitution de son avance.

Le requérant invoque de ce fait les dispositions de l'article 1382 du code civil qui dispose que : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

Il invoque également l'article 1383 du code civil qui dispose que : « chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence ».

Monsieur MAMANE OUSMANE estime qu'en l'espèce, le comportement de Monsieur BOUBACAR Tinné est plus que fautif car ce dernier savait que les actes de cession par lui vendus se trouvaient dans une zone interdite de lotissement parce qu'il est professionnel en la matière et qu'ainsi, étant professionnel, le requis n'est pas censé ignorer cette situation.

Le requérant soutient qu'il ne doit pas souffrir des dommages résultant des manquements fautifs de son vendeur et que l'avance versée faisant partie de son fonds de commerce, il a donc tout intérêt à réclamer la restitution du montant à lui remis parce que l'objet de la transaction étant inexistante et ou inutilisable.

Il invoque aussi à l'appui de ses prétentions, l'article 1134 du code civil qui dispose que : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

En tout état de cause, poursuit Monsieur MAMANE OUSMANE, le fait que le requis refuse de restituer amiablement l'avance par lui perçue est la preuve de sa mauvaise foi, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou agrément, que celui-ci aura faites au fonds.

Il fait remarquer qu'il était dans l'obligation de constituer avocat pour assurer sa défense dans la demande de restituer le prix, exposant ainsi peine et fortune et qu'il y a dès lors lieu de condamner Monsieur BOUBACAR TINNE à lui payer l'avance de 24.500.000 F CFA et 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts.

Dans ses conclusions d'instance en date du 06 août 2018, Monsieur BOUBACAR TINNE soutient pour sa part avoir vendu à Monsieur Mamane Ousmane les parcelles N° B,I,J relevant respectivement de l'ilot 18585 d'une superficie de 400m2 chacune ,du lotissement cité SA'A sis à Niamey.

Il indique avoir cédé lesdites parcelles à un montant de 10.500.000 FCFA mais que malheureusement, à la suite d'un désaccord entre les propriétaires coutumiers, les actes n'avaient pas été établis.

Il fait relever que du reste, ce désaccord est même devenu un contentieux judiciaire pendant devant la Cour d'Appel de Niamey.

Monsieur Boubacar TINNE soutient avoir proposé à Mamane Ousmane et à sa demande les parcelles n°E,G,H,et O de l'ilot 31274 du lotissement EXT KALLEY PLATEAU et qu'il lui céda les dites parcelles à 27.000.000 de FCFA.

Il fait relever que de ce montant, Monsieur Mamane Ousmane a donné une avance de 17.500.000 FCFA et qu'il lui restait devoir un montant de 9.500 .000FCFA dont les modalités de paiement ont été déterminées d'accord partie.

Le requis fait remarquer que sur les 9.500.000 FCFA, le demandeur ne lui reste devoir à la date d'aujourd'hui, que 2.500.000FCFA.

Monsieur Boubacar TINNE indique qu'il en était là , lorsque contre toute attente, le Monsieur Mamane Ousmane ayant entendu que suite à une délibération du Conseil des Ministres ,qu'il est interdit de continuer à construire des immeubles dans la zone

du lotissement Ext Kalley Plateau , l'intéressé déposa une plainte contre lui pour escroquerie.

Il fait relever que par ordonnance de non lieu en date du 20 JUIN 2018, le juge d'instruction du 8<sup>e</sup> cabinet du tribunal de grande instance hors classe de Niamey dit n'y avoir lieu à suivre pour insuffisance de charges et que l'affaire relève de la compétence du juge civil car il s'agit tout simplement d'un problème de jouissance d'un immeuble acheté.

Le requis indique que c'est alors que le demandeur se révisa et l'attira devant le tribunal de commerce de Niamey.

En la forme, Monsieur Boubacar TINNE soulève l'incompétence du tribunal de commerce de Niamey pour connaître de cette affaire qu'il estime purement civile.

A l'appui de ses prétentions, il invoque l'article 26 point 1 de la loi sur les tribunaux de commerce du Niger qui dispose que : « les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :

1) des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçant au sens de l'acte uniforme de l'organisation pour l'ammonisation en Afrique du droit commercial général ; ... ».

Il invoque également l'article 73 de la loi n°2004-50 sur l'organisation judiciaire au Niger qui dispose que : « les tribunaux de grande instance sont juges de droit commun en toutes matières à l'exception de celles dont la compétence est dévolue à d'autres juridictions ».

Il fait remarquer que cela est d'autant plus juste que l'article 43 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile dispose clairement que : « en matière réelle immobilière, le tribunal du lieu où est situé l'immeuble est seul compétent ».

Il est indéniable, poursuit le requis, que les litiges nés de la vente d'un immeuble relève de la compétence exclusive du tribunal de grande instance.

De même , relève-t-il, l'article 3 de l'acte uniforme portant organisation du droit commercial General AUDGC) ne caractérise comme acte de commerce par nature que la vente ou la location d'immeuble effectuée par les intermédiaires de

commerce et que dès lors, la seule qualité de « commerçants » des parties au litiges ne saurait servir de fondement juridique pour la saisine valable du tribunal de commerce de Niamey, non seulement en ce que le demandeur ne justifie par la qualité d'intermédiaire de commerce du défendeur.

Par ailleurs, poursuit le requis, la qualité de commerçant du demandeur lui-même n'est attestée par aucune pièce du dossier. C'est une qualité é que son conseil lui a attribuée délibérément aux fins de justifier la saisine du tribunal de commerce de Niamey et c'est pourquoi, qu'il plaise au tribunal, de se déclarer incompétent et de renvoyer le demandeur devant le tribunal de grande instance hors classe de Niamey.

Au fond, Monsieur Boubacar fait relever que le demandeur soutient avoir été victime de ventes immobilière irrégulières, en ce que les parcelles se trouveraient dans une zone interdite de construction et que le défendeur savait que les actes de cession immobilière se trouvaient dans une zone interdite.

Monsieur Boubacar TINNE fait remarquer qu'il est constant que les ventes immobilières ont été effectuées par acte notarié et que dès lors, sa bonne foi est établie en indiquant que cela est d'autant plus juste que l'article 23 de la loi portant statut des notaires oblige en la forme notariée, « les actes constitutifs ou translatifs de droits réels immobiliers ».

Le requis soutient que toutes les ventes ont été effectuées sur la base d'actes de cession d'immeuble régulier en la forme et dûment établis par la mairie mais que le demandeur tente de tromper la religion du tribunal de céans, en soutenant qu'au moment où il a entrepris les formalités de vérification matérielle desdits actes, celui-ci fut surpris d'apprendre des agents de la mairie que lesdits terrains se trouvent dans une zone interdite alors que les ventes ont eu lieu en 2017 et sa plainte en 2018.

Monsieur Boubacar TINNE demande par conséquent au tribunal, de dire et juger que les ventes immobilières intervenues entre les parties sont bonnes et valables.

De même, le requis fait relever que le demandeur soutient la restitution de l'avance perçue en invoquant le fait d'un défaut d'autorisation de lotissement et/ou de

violation de la procédure adéquate et qu'il aurait subi un préjudice, du fait de l'interdiction de construire dont le défendeur serait le fautif.

Mais, poursuit le requis, le demandeur ne saurait soutenir valablement le défaut de l'autorisation de construire, dès lors que les ventes immobilières ont été faites sur la base d'actes de cession d'immeubles établis et délivrés par la mairie.

Il invoque à cet égard l'article 1625 du code civil qui dispose que : « la garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires ».

En l'espèce, estime Monsieur Boubacar TINNE, il ne s'agit pas d'une dépossession de la chose vendue mais plutôt, d'une interdiction administrative de construction et qu'autrement dit, le demandeur reste et demeure le véritable propriétaire des parcelles vendues, sous la seule restriction qu'il lui est interdit toute construction.

Monsieur Boubacar TINNE soutient que dès lors, dans ces conditions, la restitution de l'avance perçue par le défendeur au titre des ventes immobilières est mal fondée en droit et c'est pourquoi, il plaira au tribunal de dire et juger que le défendeur n'est nullement tenu de garantir le demandeur contre les actes administratifs lui interdisant de construire et par voie de conséquence, de condamner le demandeur au paiement du prix reliquataire des ventes immobilières non perçu.

Pour toutes ces raisons et pour finir, Monsieur Boubacar TINNE demande au tribunal :

En la forme, au principal et in limine litis :

De se déclarer incompetent et de renvoyer Mamane Ousmane devant le tribunal de grande instance hors classe de Niamey ;

Au fond et au subsidiaire :

De déclarer bonnes et valables, les ventes immobilières intervenues entre les parties portant sur les parcelles de lotissement EXT KALLEY PLATEAU ;

De dire et juger que Boubacar TINNE n'est pas tenu de garantir Mamane Ousmane contre les interdictions administratives et construction ;

De condamner Mamane Ousmane à titre reconventionnel à payer à Boubacar TINNE, la somme de 2.500.000FCFA représentant le reliquat du prix des ventes immobilières ;

De rejeter comme mal fondées toutes les demandes, fins et conclusions de Mamane Ousmane ;

De condamner MAMANE OUSMANE aux dépens.

Dans ses conclusions en réponse en date du 09 août 2018, Monsieur MAMANE OUSMANE tout en indiquant que les faits ont été largement développés dans ses présentes écritures entend répondre à quelques points soulevés par le requis.

Monsieur MAMANE OUSMANE fait relever que le requis a soulevé l'incompétence du Tribunal de Commerce de Niamey motifs pris de ce que selon lui d'une part, c'est le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, Juge de droit commun qui est compétent et ce, sur le fondement de la loi 2004-50 sur l'organisation judiciaire au Niger et que d'autre part, il poursuit en arguant qu'au terme de l'article 3 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, ne caractérise comme acte de commerce par nature que la vente ou la location d'immeubles effectuée par les intermédiaires de commerce.

Le requérant fait remarquer d'une part que la loi 2004-50 invoquée par le requis est une loi d'organisation générale, à laquelle la loi sur le Tribunal de Commerce déroge.

Il souligne qu'en effet, la loi n° 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 précise bien en son article 26 alinéa 6 que: Les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :

... plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil lorsque dans ce dernier cas le commerçant est demandeur... ».

Il invoque également l'article 75 de la même loi qui dispose que : « La présente loi qui abroge toutes dispositions contraires est publiée au Journal Officiel de La République du Niger et exécutée comme loi de l'Etat ».



En l'espèce, poursuit le requérant, il est commerçant parce qu'il est associé unique et promoteur de la société « AFRICA ASPHA services » SARL dont sa femme est actuellement gérante et que, c'est dans le cadre de la construction du siège social de ladite société que les immeubles querellés ont été acquis.

Ainsi d'une part, la loi 2004-50 ne trouve pas application, la loi sur le Tribunal de Commerce l'a abrogé parce qu'elle est spéciale à elle (le spécial déroge au général) et aussi parce que l'alinéa 6 de la loi sur le Tribunal de commerce dispose clairement que ledit Tribunal est compétent même si l'objet du litige est civil » et que d'autre part, l'achat et la location d'immeuble dès lors que l'objet pour lequel l'immeuble a été acquis est commercial, le caractère commercial est acquis.

Monsieur MAMANE OUSMANE soutient que la loi susvisée va même plus loin en disposant que ... « même si l'objet du litige est civil » et que dans ces conditions, ce n'est pas au requis d'en prouver le contraire parce que lui-même dans ses conclusions en réponse s'est attribué la qualité de commerçant sans produire aucune pièce justifiant sa qualité de commerçant.

Monsieur MAMANE OUSMANE fait remarquer que c'est encore de mauvaise foi que le requis soulève l'incompétence du Tribunal de céans. Il soutient que l'opération achat vente d'immeuble à lui seul suffit pour justifier du caractère commercial de l'affaire et ce conformément à la disposition de l'article 3 de l'acte Uniforme sur le droit Commercial Général.

Le requérant demande au tribunal saisi de rejeter ce moyen comme étant mal fondé et se déclarer compétent.

Monsieur MAMANE OUSMANE fait relever également que le requis prétend que la vente immobilière a été établie par devant notaire et que selon lui, elle est régulière et qu'il est de bonne foi.

Sur ce point, le requérant invoque l'article 1598 du code civil qui dispose que : «Tout ce qui est dans le commerce peut être vendu lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation ».

Il indique que l'article 1603 du même code du chapitre 4 relatifs aux obligations du vendeur poursuit en disposant que : «Il y a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ».

Monsieur MAMANE OUSMANE soutient qu'en l'espèce, le vendeur Monsieur Boubacar Tinné, a été incapable de livrer la chose vendu et aussi n'a pas pu garantir à l'acheteur de l'interdiction faite de construire sur le lieu et que dès lors, la défaillance du requis à ses obligations entend que vendeur est avérée.

Il fait relever que dans ces conditions, on ne peut parler de vente et que mieux encore, pour qu'on puisse parler de vente, il faut une chose et un prix et qu'en l'espèce, même si on peut soutenir que les parties se sont entendues sur le prix des quatre (4) parcelles), il a été démontré que la chose est indisponible et ou inexistante.

Monsieur MAMANE OUSMANE estime dès lors qu'il y a lieu de dire et juger que la vente est sans objet, donc inexistante.

Pour toutes ces raisons, Monsieur MAMANE OUSMANE demande au Tribunal de :

Y venir Boubacar Tinné pour s'entendre:

1° Constater, dire et juger que la vente portant sur les quatre (4) actes de cession est nulle pour inexistence et ou indisponibilité de l'objet ;

2° Constater, dire et juger que cette acquisition a causé un préjudice économique important au requérant qui doit être garanti contre l'éviction;

3° Dire et juger que le préjudice est imputable à monsieur Boubacar Tinné ;

4° Condamner par conséquent Monsieur Boubacar Tinné à payer à Monsieur Mamane Ousmane la somme de 24.500.000 FCFA correspondant au montant de l'avance reçue de ce dernier;

5° Condamner en outre Boubacar Tinné à lui payer également la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

6° Ordonner l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de la décision à intervenir nonobstant toutes les voies de recours ;

7° Condamner Boubacar Tinné aux entiers dépens.

Dans ses conclusions en réplique en date du 17 août 2018, Monsieur BOUBACAR TINNE indique lui aussi que les faits de la cause ayant été suffisamment rapportés dans ses précédentes écritures, qu'il plaise au Tribunal de s'y rapporter et d'en accorder l'entier bénéfice au défendeur mais indique que c'est contre ces écritures que le demandeur a cru devoir répondre, d'où l'objet de la présente réplique.

Monsieur BOUBACAR TINNE fait relever que le demandeur soutient la compétence alléguée au Tribunal de Céans, en invoquant l'article 26 point 6 de la loi sur les tribunaux de commerce au Niger, ainsi que l'article 75 de ladite loi et qu'il soutient la commercialité du demandeur, en considération de sa qualité d'associé unique de la SARL dénommée « AFRICA ASPHA SERVICES » ; qu'il considère également la commercialité du litige, en considérant que l'objet pour lequel l'immeuble a été acquis est commercial ; qu'il se prévaut, en plus, de l'article 3 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général (AUDCG), en ce qu'il y a eu achat-vente d'immeuble.

Le requis soutient d'une part, que le demandeur fait une fausse interprétation de l'article 26 point 6 de la loi sur les tribunaux de commerce au Niger, en considérant qu'il pourrait trouver application, dans un litige né de la vente d'un immeuble.

Il indique que cet article signifie simplement que l'objet civil accessoire à une contestation commerciale au principal relève de la compétence des tribunaux de commerce et qu'autrement dit, un litige purement civil au principal opposant deux commerçants ne sauraient relever de la compétence des tribunaux de commerce.

Monsieur BOUBACAR TINNE soutient que c'est justement le cas, en l'espèce, où un commerçant (le défendeur) a vendu des immeubles à un non-commerçant (le demandeur).

Le requis indique d'autre part que le certificat d'immatriculation au RCCM d'une SARL ne saurait justifier, à lui seul, la qualité de commerçant du promoteur ou associé unique et que cela est d'autant plus vrai que l'article 49 AUDCG dispose que « l'immatriculation d'une personne physique ou morale a un caractère personnel ».

De même, poursuit Monsieur BOUBACAR TINNE, l'article 59 AUDCG dispose que « Toute personne immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier est présumée, sauf preuve contraire, avoir la qualité de commerçant au sens du présent Acte uniforme » et qu'il est constant que le demandeur ne justifie pas d'une immatriculation personnelle au RCCM.

Au surplus, au sens de l'article 3 AUDCG, la commercialité de l'opération « achat-vente d'immeuble » ne s'apprécie qu'au regard du défendeur et que c'est pourquoi, estime Monsieur BOUBACAR TINNE, le Tribunal se déclarera incompétent et renverra le demandeur devant le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey.

Sur le bienfondé de la régularité des ventes immobilières, Monsieur BOUBACAR TINNE fait remarquer que le demandeur soutient cette fois-ci, la violation par le défendeur de l'article 1603 du code civil, en ce qu'il n'aurait ni livré la chose vendue, ni garanti au demandeur l'interdiction de faire construire sur les lieux.

Le requis soutient que le demandeur manque de cohérence dans sa démarche puisque dans son assignation, il soutenait l'irrégularité des ventes, en ce que les parcelles se trouveraient dans une zone interdite de construction, sans jamais nier l'évidence de la délivrance de la chose vendue et qu'il est constant que le demandeur est en possession des actes de cession d'immeuble.

Monsieur BOUBACAR TINNE fait remarquer que l'article 1605 du code civil précise, en ce sens, que : « L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété. »

Il est également constant, poursuit le requis, que l'interdiction administrative de construire est, non seulement, postérieure à la vente mais aussi, ne relève pas des garanties que pourraient donner un vendeur à son acheteur et c'est pourquoi, il plaira au Tribunal de dire que les ventes immobilières sont régulières.

Pour finir, Monsieur BOUBACAR TINNE demande au tribunal :

En la forme, au principal et in limine litis :

-De se déclarer incompétent et de renvoyer MAMANE OUSMANE devant le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey ;

Au fond et au subsidiaire :

-De déclarer bonnes et valables, les ventes immobilières intervenues entre les parties portant sur les parcelles du lotissement EXT KALLEY PLATEAU ;

-De dire et juger que BOUBACAR TINNE n'est pas tenu de garantir MAMANE OUSMANE contre les interdictions administratives de constructions ;

-De condamner MAMANE OUSMANE à payer à titre reConventionnel, à BOUBACAR TINNE, la somme de 2.500.000 francs CFA représentant le reliquat du prix des ventes immobilières ;

-De rejeter comme mal fondées toutes les demandes, fins et conclusions de MAMANE OUSMANE ;

-De condamner MAMANE OUSMANE aux dépens.

A l'audience de conciliation du 26 juillet 2018 et après l'échec de la tentative de ladite conciliation, le tribunal a désigné Monsieur ISSAKA YACOUBA, Président de la 4<sup>ème</sup> chambre, comme juge de la mise en état.

A la clôture de la mise en état, le dossier a été renvoyé pour l'audience des plaidoiries du 12 septembre 2018.

Advenue cette date et aussitôt les débats clos, le dossier a été mis en délibéré pour le 26 septembre 2018, puis prorogé au 05 octobre 2018.

**Motifs de la décision**

**En la forme**

Attendu que toutes les parties ont comparu à l'audience ;

Qu'il y a lieu dès lors de statuer contradictoirement à leur égard ;

**Sur l'exception d'incompétence du Tribunal**

Attendu qu'aussi bien dans ses écritures qu'à l'audience, en la forme, Monsieur Boubacar TINNE soulève l'incompétence du tribunal de commerce de Niamey pour

connaître de cette affaire qu'il estime purement civile en invoquant les dispositions de l'article 26 point 1 de la loi sur les tribunaux de commerce du Niger, l'article 73 de la loi n°2004-50 sur l'organisation judiciaire au Niger, l'article 43 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile et l'article 3 de l'acte uniforme portant organisation du droit commercial General AUDGC) ;

Attendu que l'article 26 de la loi n°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 dispose que : « Les tribunaux de commerce sont compétents pour connaître :

- 1) des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte uniforme de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires relatif au droit commercial général ;
- 2) des contestations relatives aux contrats entre commerçants pour le besoin de leur commerce;
- 3) des contestations, entre toutes personnes, relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général de l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires;
- 4) des procédures collectives d'apurement du passif;
- 5) des contestations entre associés pour raison d'une société Commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique à caractère commercial, des contestations relatives au contrat de société commerciale ou groupement d'intérêt économique à objet commercial, à la constitution, au fonctionnement, à la dissolution, à la liquidation de ces personnes morales ;
- 6) plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil lorsque dans ce dernier cas le commerçant est demandeur ;
- 7) des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce;

8) des contestations relatives aux règles de concurrence ;

9) des contestations relatives aux droits des suretés et au droit bancaire.

Attendu qu'il a été effectivement versé au dossier les pièces ci-après :

- Un acte de cession de droits immobiliers en date du 14/07/2017 portant sur la parcelle N°E de l'ilot 31274, sis à Niamey établi par devant Maître SOULEYMANE GARBA, Notaire à la résidence de Niamey (Niger) ;
- Un acte de cession de droits immobiliers en date du 14/07/2017 portant sur la parcelle N°G de l'ilot 31274, sis à Niamey établi par devant Maître SOULEYMANE GARBA, Notaire à la résidence de Niamey (Niger) ;
- Un acte de cession de droits immobiliers en date du 14/07/2017 portant sur la parcelle N°H de l'ilot 31274, sis à Niamey établi par devant Maître SOULEYMANE GARBA, Notaire à la résidence de Niamey (Niger) ;
- Un acte de cession de droits immobiliers en date du 14/07/2017 portant sur la parcelle N°O de l'ilot 31274, sis à Niamey établi par devant Maître SOULEYMANE GARBA, Notaire à la résidence de Niamey (Niger) ;

Attendu qu'il résulte de ces quatre actes notariés, que ces ventes immobilières ont été passées entre :

- Monsieur BOUBACAR TINNE, né vers 1962 à Kagna/Filingué, demeurant à Niamey titulaire de la carte d'identité nationale N°4142/12/CPVF délivrée le 03/09/2012 par le CP/Francophonie, TEL 89.40.12.84

« LE DEDANT »

ET

- Monsieur OUSMANE MAMANE, né le 01/01/1966 à DIOUNDIOU/ Gaya, demeurant à Niamey, titulaire du passeport N°09PC36294, délivré le 17/04/2015 par la DGPN/DST, représenté par Madame SAFIA MOUSSA EKOYE, née le 31/08/1967 à Gaya demeurant à Niamey, titulaire de la carte d'identité N°7169/2015/CP NY 3EME ARRT GP, délivrée le 30/04/2015 par le CP 3EME ARRT GP

« LE CESSIONNAIRE » ;

Attendu qu'il ne résulte nulle part de ces actes, une quelconque qualité des parties, ni une quelconque allusion à une transaction commerciale ;

Qu'il ne fait aucun doute qu'en l'espèce, il s'agit d'une vente immobilière intervenue entre les parties, laquelle vente n'a rien de commerciale ;

Que les parties ont donc passé ces ventes immobilières sans aucun lien avec leur activité et de ce fait, il ne fait aucun doute que ce contrat de vente de ces biens immobiliers est purement civil et n'a rien de commercial qui justifierait la saisine de la juridiction de céans ;

Que la mention des qualités des parties, ultérieurement faite pour les besoins de la présente instance, ne peut faire disparaître le caractère civil de cette vente immobilière au moment où elle a été conclue telle qu'il résulte des actes notariés versés au dossier ;

Attendu que l'article 80 de la Loi organique n°2018-37 du 1<sup>er</sup> juin 2018 fixant l'organisation et la compétence des juridictions en République du Niger dispose que : « Les tribunaux de grande instance sont juges de droit commun en toutes matières à l'exception de celles dont la compétence est dévolue à d'autres juridictions » ;

Attendu que de part l'article 26 de la loi sur les tribunaux de commerce, le contentieux de la vente immobilière purement civile n'a pas été attribué aux tribunaux de commerce même si ladite vente est passée entre commerçants ;

Attendu que d'ailleurs l'article 43 du Code de Procédure Civile (CPC) dispose que : « En matière réelle immobilière, le tribunal du lieu où est situé l'immeuble est seul compétent.

En matière de succession, les demandes entre héritiers, les demandes formées par les créanciers du défunt et les demandes relatives à l'exécution des dispositions à cause de mort sont portées devant le tribunal dans le ressort duquel est ouverte la succession, jusqu'au partage inclusivement » ;

Que l'article 45 du même code, lui, dispose clairement que : « En matière commerciale, le demandeur peut assigner à son choix :

- devant le tribunal du domicile du défendeur ;



- devant celui dans le ressort duquel la promesse a été faite ou la marchandise livrée ;
- devant celui dans le ressort duquel le paiement devait être exécuté.

Attendu que le législateur, en ne mentionnant pas la matière réelle immobilière au niveau de l'article 45 du CPC ci-dessus cité, entend exclure de la compétence du tribunal de commerce ladite matière pour l'attribuer au juge du droit commun prévu par l'article 80 ci-dessus indiqué ;

Attendu qu'on peut relever que d'autres textes parlent bien de la matière civile quant il s'agit de la vente proprement dite d'un immeuble ;

Qu'ainsi, l'article 37 du décret n°2016-448/PRN/PM/SGG du 11 août 2016 portant approbation des statuts de l'Agence Judiciaire de l'Etat dispose clairement que : « la saisie et la vente des biens immobiliers du débiteur par l'Agence Judiciaire de l'Etat s'opèrent comme en matière civile » ;

Que ce texte ne fait pas de distinction non plus entre commerçants et non commerçant et attribue compétence à la juridiction statuant en matière civile pour connaître de la vente et par voie de conséquent d'éventuelles contestations qui peuvent survenir ;

Attendu d'ailleurs que la Cour d'Appel de Niamey a statué dans son arrêt n°79 du 19 Avril 2004 en ces termes :

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

Reçoit l'appel de Y. K. régulier en la forme;

Au fond déclare nulle la vente de l'immeuble objet du titre foncier n° 15317 du Niger;

Ordonne le déguerpissement de B. I. et de tous occupants de son chef;

Déboute Y.K. du surplus de sa demande;

Condamne B. I. et C. N. aux dépens ;

Que s'agissant d'une vente immobilière purement civile, la Cour d'Appel a statué en matière civile et non en matière commerciale tout d'ailleurs comme le 1<sup>er</sup> juge alors même que cette affaire opposait des commerçants ;

Attendu que cette position est d'ailleurs celle retenue par les juridictions nationales en ce sens que les ventes forcées des immeubles même opposant deux commerçants ont toujours été organisées devant les tribunaux de grande instance ou devant notaire comme indiqué, à titre illustratif, ci-après : « A la requête de la BANQUE ATLANTIQUE-NIGER S.A, contre la Partie Saisie : Monsieur OUSMANE HASSOUMI, gérant des Etablissements du même nom, Entreprise individuelle spécialisée dans le commerce général, il sera procédé à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, le 17 octobre 2018 de l'immeuble consistant en un terrain urbain d'une superficie de quatre cent (400) mètres carrés, sis à Niamey, formant la parcelle A de l'îlot 3795 du lotissement EXTENTION BANI FANDOU II, objet de l'acte de cession d'immeuble non bâti numéro 30919, Titre Foncier N°27.917 du Niger, vol E 132, F°118, ainsi que les constructions dessus édifiées », ( le Journal le Sahel n°9598 du lundi 1<sup>er</sup> octobre 2018) ;

Attendu qu'il ne fait aucun doute qu'en l'espèce, la vente immobilière intervenue entre les parties est purement civile et comme déjà rappelé ci-haut, ladite vente n'a rien de commercial au vu des actes notariés versés au dossier ;

Attendu que Monsieur MAMANE OUSMANE soutient que la loi sur les tribunaux de commerce va même plus loin en disposant que ... « même si l'objet du litige est civil » et que dans ces conditions, ce n'est pas au requis d'en prouver le contraire parce que lui-même dans ses conclusions en réponse s'est attribué la qualité de commerçant sans produire aucune pièce justifiant sa qualité de commerçant ;

Mais attendu que, comme l'a relevé à juste titre Monsieur BOUBACAR TINNE, l'article 26 point 6 de la loi sur les tribunaux de commerce au Niger indique tout simplement que l'objet civil accessoire à une contestation commerciale au principal relève de la compétence des tribunaux de commerce ;

Que dès lors, comme c'est le cas en l'espèce, un litige purement civil au principal (demande d'annulation d'une vente immobilière et la restitution de l'avance perçue) ne saurait relever de la compétence des tribunaux de commerce ;

Attendu qu'il s'ensuit de tout ce qui précède que le tribunal de grande instance hors classe de Niamey, dans le cas d'espèce, est exclusivement compétent pour connaître de l'action introduite par Monsieur MAMANE OUSMANE ;

Qu'il y a dès lors lieu de recevoir l'exception d'incompétence soulevée par BOUBACAR TINNE et la déclarer fondée et se déclarer en conséquence incompétent et renvoyer Monsieur MAMANE OUSMANE à mieux se pourvoir en saisissant de sa demande le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, seul compétent ;

### **Sur les dépens**

Attendu que Monsieur MAMANE OUSMANE a succombé à la présente instance, qu'il sera en conséquence, condamné aux dépens ;

### **Par ces motifs**

#### **Le Tribunal**

- **Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale et en premier ressort ;**

#### **En la forme**

- **Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par Monsieur BOUBACAR TINNE ;**
- **La déclare fondée ;**
- **Se déclare en conséquence incompétent et renvoie Monsieur MAMANE OUSMANE à mieux se pourvoir, en saisissant de sa demande, le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey, seul compétent ;**
- **Condamne Monsieur MAMANE OUSMANE aux entiers dépens ;**
- **Avertit les parties qu'elles disposent d'un délai de huit (08) jours pour interjeter appel contre la présente décision par dépôt d'acte d'appel auprès du Greffier en Chef du Tribunal de Commerce de Niamey.**

**Ont signé le Président et le Greffier, les jour, mois et an que dessus.**