

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

**ORDONNANCE DE REFERE N°07 DU 30 JUIN 2016**

Nous, **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA**, juge au tribunal d commerce, Président du **TRIBUNAL** par intérim, **Juge des référés** assisté de Maitre **BEIDOU AWA BOUBACAR**, **Greffière**, avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**ENTRE**

**A.A** commerçant demeurant BP 375 Niamey, assisté de la SCPA Mandela ;

**Demandeur d'une part ;**

**ET**

**S.D**, transporteur demeurant à Niamey, assisté de Me Marc LEBIHAN Avocat à la Cour ;

**Défendeur d'autre part ;**

Attendu que par exploit en date du 1<sup>er</sup> avril 2016 de Me IBRAHIM SOUMAILA, Huissier de justice à Niamey et en vertu de l'ordonnance N°207/PTGI/HC/NY du 29/03/2016, **A.A** a assigné **S.D** en référé d'heure à heure à l'effet de :

- S'entendre ordonner son expulsion et celle de tout occupant de son chef des immeubles objet des titres fonciers N° 19239 et 19240, d'un magasin entrepôt à Gaya et d'un immeuble sis à DAN BARTO dans la zone Sud-est MAIMOUDJIA ;
- Se voir dire l'ordonnance d'expulsion à intervenir sur minute et avant enregistrement ;
- Se voir condamner aux entiers dépens au profit de la SCPA Mandela

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

**I- EXPOSE DU LITIGE :**

## Faits

**A.A** , commerçant de son état et **S.D** , transporteur, étaient en relations dans leurs activités commerciales ;

C'est ainsi que courant 2010, **A.A** confia à ce dernier le transport d'un stock de marchandises d'une valeur de 237.136.279 FCFA qui ne lui sont pas parvenues ;

Le 11/02/2013, **A.A** a obtenu une ordonnance d'injonction de payer contre **S.D** portant sur la somme totale de 269.624.500 FCFA en principal, frais de recouvrement, TVA sur frais et signification ;

Le 24/11/2013 un procès verbal de conciliation N°66/2013 officié par le Président du Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey est intervenu entre les parties à l'effet de « mettre un terme au litige » qui les oppose, procès-verbal aux termes duquel Monsieur **S.D** reconnaît devoir à Monsieur **A.A** la somme de 306.504.812 FCFA qu'il s'est engagé à rembourser par cession à titre de dation :

- Les immeubles faisant l'objet des titres fonciers N° 19239 et 19249 situés à Niamey sis quartier Lotissement extension Grande Prière, ilot 1785 parcelles G et F à concurrence de 200.000.000 FCFA ;
- Un magasin entrepôt à Gaya à 60.000.000 FCFA
- Un immeuble sis à DAN BARTO dans la zone sud-est MAIMOUJIA, parcelle N° mg 8, ilot N°20 à concurrence de 20.000.000 FCFA ;

Il a également été prévu que le reliquat de 28.041.212 FCFA sera payé par échéance mensuelle de 4.000.000 FCFA ;

Il est en outre prévu une clause irritante en ce que « le non respect par Monsieur **S.D** d'un seul des engagements souscrits » au procès verbal « entrainera la déchéance du terme, l'exigibilité immédiate de l'intégralité de la créance et la reprise des poursuites ;

Par ailleurs, il a été mentionné que le procès verbal constitue un titre exécutoire que chacune des parties pourra, après simple enregistrement faire exécuter en cas de non respect par l'autre partie de tout ou partie de ses

engagements ; ledit procès verbal ayant été enregistré le 22/03/2016 sous le N° 3004 par le receveur des impôts ;

### **Prétentions des parties**

A l'appui de son action, **A.A** , par la plume de son conseil SCPA MANDELA, explique que malgré que le procès verbal de conciliation emporte transfert de propriété indiscutable des immeubles qui y sont mentionnés à son profit et ce, du fait qu'il produit les effets de l'autorité de la chose jugée, **S D** continuait à les occuper sans droit ni titre pendant plus d'une année en promettant seulement de libérer les lieux du jour au lendemain le temps pour lui d'organiser son déménagement ;

C'est, dans ces conditions, devait-il poursuivre, qu'il lui a servi une sommation de déguerpir le 07/12/2015 sans succès ca promettant toujours de s'exécuter dans les jours suivants ;

Il verse, outre le procès verbal de conciliation dont s'agit, une ordonnance d'injonction de payer N° 26 du 11/02/2013, une sommation de déguerpir du 07 12/2015 et plusieurs décisions qu'il estime nécessaire au soutien de ses arguments ;

**S.D** n'a pas répondu par écrit aux conclusions du requérant ;

A l'audience utile du 16/06/2016 où l'affaire a été retenue et plaidée, **A.A** réitère ses prétentions contenues dans l'assignation introductive d'instance en insistant particulièrement sur le fait qu'il dispose d'un titre exécutoire conforme aux prescriptions de l'article 246 de l'Acte Uniforme sur les voies d'exécution ;

Il signale en plus que si le montant de sa créance était arrivé à plus de 306.504.812 FCFA, au lieu de 269.624.500 FCFA c'est parce qu'ils ont convenu de ce qu'il rembourse, pour le compte du défendeur, le reliquat de la dette de ce dernier auprès des banques qui détenaient les titres fonciers à titre de garanties quelconques en vue de les libérer ;

En réplique, Me Marc LEBIHAN conseil de **S.D** , fait état de plusieurs arguments tendant à annihiler les prétentions et arguments de son adversaire en soulevant, IN LIMIN LITIS, l'exception d'incompétence du juge des référés en

martelant qu'il y a une contestation sérieuse de sa part concernant l'interprétation du procès verbal de conciliation notamment quant à sa clause irritante ayant servi de base à la poursuite ;

Il explique, en effet, qu'en application de ladite clause, ledit procès verbal ne peut plus servir de base pour une quelconque exécution forcée car, aux termes de cette celle-ci, le non respect d'un seul des engagements souscrits entrainera la déchéance du terme, l'exigibilité de la créance et la reprise des poursuites ;

Il relève, par ailleurs et de manière subsidiaire, que l'exploit d'assignation est nulle et de nulle effet car non conforme aux prescriptions l'article 435 du Code de Procédure Civile en ce sens qu'elle a été, selon lui, délaissée à un mineur de 18 ans seulement, en plus qu'elle ne comporte pas énumération des bases légales de la poursuite ni n'a été suivie de communication des pièces tel qu'il est pourtant indiqué à l'entête ;

La défense fait savoir qu'en tout état de cause la dation en paiement est une simple garantie donnée au créancier pour l'exécution de ses engagements pris dans le Procès verbal et sollicite, pour finir, très subsidiairement un délai de grâce de 6 mois pour payer sa dette, en application de l'article 396 du Code de Procédure Civile ;

En réponse aux exceptions soulevées par le défendeur et à sa demande de grâce pour payer sa dette, le Conseil du demandeur fait remarquer que le procès verbal de conciliation qui constitue, pourtant, un titre exécutoire n'a été, un seul instant, contesté par les parties alors que c'est l'acte juridique qui constate la dation en paiement fait à son profit alors que la déchéance du terme qui y figure ne concerne que le reliquat de 28.041.212 FCFA que les immeubles donnés en dation ne parvenaient pas à couvrir et qui a fait l'objet d'échéancier ;

S'agissant de la communication des pièces, il explique avoir communiqué un état des pièces énumérées dans son assignation à Me TAMBO au collaborateur du Conseil de la défense à la barre du tribunal, lequel a, d'ailleurs, sollicité un renvoi pour répliquer ;

Il relève qu'il n'y a pas de nullité sans texte et que l'exception de nullité de l'assignation devait être soulevée avant tout débat au fond ;

Pour ce qui est de la demande de délai de grâce, il indique que son action ne concerne pas le paiement d'une créance mais plutôt le déguerpissement d'un occupant sans droit ni titre sur les immeubles dont il est désormais propriétaire en raison de la dation en paiement ;

**Sur ce ;**

## **II- EN LA FORME**

### **1- Sur l'exception d'incompétence**

Attendu que le Conseil de **S.D** a soulevé l'exception d'incompétence du juge des référés en indiquant qu'il y a contestation sérieuse par rapport à l'interprétation du procès verbal de conciliation en ce sens que la clause irritante qu'elle prévoit remet en cause ledit PV lorsqu'il y a défaillance dans l'exécution des engagements qui y sont inscrits,

Mais attendu qu'il ne s'agit pas d'interpréter le PV en question mais d'en tirer les conséquences de droit qui y sont décrits ;

Qu'il est bien claire que la clause irritante a été insérée pour pallier le défaut d'exécution de la part du défendeur en ce sens qu'il stipule en son article 5 que « le non respect par Monsieur S.D d'un seul des engagements souscrits au présent, entrainera la déchéance du terme, l'exigibilité immédiate de l'intégralité de la créance et la reprise des poursuites » ;

Que l'article 6 prévoit que « le présent procès verbal constitue un titre exécutoire que chacune des parties pourra, après simple enregistrement faire exécuter an cas de non respect par l'autre de tout ou partie de ses engagements » ;

Qu'il n'y a donc aucune interprétation à faire dudit PV dont les termes sont claires, précis et pour le moins évidents et cela confère pleine compétence au juge des référés de seulement constater l'ineffectivité de son exécution et en tirer, le cas échéant, les conséquences de droit qu'il produit en raison de son caractère exécutoire ;

Qu'il y a dès lors lieu de rejeter cette exception comme étant mal fondée ;

### **2- Sur l'exception de nullité de l'exploit d'assignation**

Attendu que le conseil de **S.D**, l'exploit d'assignation est nulle et de nulle effet parce qu'elle a été, selon lui, délaissée à un mineur de 18 ans seulement, en plus qu'elle ne comporte pas énumération des bases légales de la poursuite ni n'a été suivie de communication des pièces tel qu'il est pourtant indiqué à l'entête ;

Mais attendu que l'exploit d'assignation servie le 1<sup>er</sup> avril 2016 qui figure dans le dossier comporte les mentions suivantes « donne assignation à : Monsieur **S.D**, transporteur demeurant à Niamey, quartier Couronne Nord, en son domicile où étant et parlant à **Y.S**, fils de **S.D** âgé de 25 ans qui sans viser mon exploit accepte copie pour transmission » ;

Qu'ainsi, elle n'a pas été délaissée à un mineur comme le prétend le défendeur ;

Que pour ce qui est de l'indication de base légale, l'article 435 ne l'a pas énuméré dans les éléments que doit obligatoirement comporter une assignation à peine de nullité ;

Que s'agissant enfin de la communication des pièces, cette question a été soulevé à l'audience à Me TAMBO qui a publiquement reconnu avoir effectivement reçu communication et d'avoir sollicité un renvoi à l'effet de répliquer ;

Attendu qu'en conséquence de ce qui vient d'être dit, l'exception de nullité soulevée par le défendeur n'est pas fondée et qu'il convient de la rejeter ;

Attendu que la demande a été introduite dans les formes exigées par la loi ;

Qu'il y a lieu de la recevoir ;

### **III- AU FOND**

Attendu que le requérant sollicite du tribunal d'ordonner l'expulsion de **S.D** des immeubles qu'il lui a donnés en dation en paiement de la somme de sur la somme totale de 269.624.500 FCFA en principal, frais de recouvrement, TVA sur frais et signification ;

Qu'il se prévaut du Procès verbal de conciliation N°66/2013 qui lui confère la propriété des immeubles à lui donné en dation en paiement par le défendeur

lequel continu à occuper lesdits immeubles malgré la sommation de déguerpir en date du 07/12/2015 ;

Attendu qu'il ressort du Procès verbal de conciliation dont s'agit que Monsieur S.D reconnaît devoir à Monsieur A.A la somme de 306.504.812 FCFA qu'il s'est engagé à rembourser par cession à titre de dation ;

- Les immeubles faisant l'objet des titres fonciers N° 19239 et 19249 situés à Niamey sis quartier Lotissement extension Grande Prière, ilot 1785 parcelles G et F à concurrence de 200.000.000 FCFA ;
- Un magasin entrepôt à Gaya à 60.000.000 FCFA
- Un immeuble sis à DAN BARTO dans la zone sud-est MAIMOUJIA, parcelle N° mg 8, ilot N°20 à concurrence de 20.000.000 FCFA ;
- Le reliquat de la créance soit 28.041.212 FCFA sera payé par échéance mensuelle de 4 millions ;

Attendu de ce qui précède et à la lecture du Procès verbal toute entière, qui constitue d'ailleurs un titre exécutoire, que seuls les points retracés ci-haut constituent les engagements pertinents de **S.D** ;

Attendu que selon la définition donnée par le lexique des termes juridiques, définition universelle et incontestable, « **la dation en paiement est une modalité exceptionnelle par laquelle un débiteur remet à un créancier, à titre de paiement et avec l'accord des deux parties, une chose différente de celle qui faisait l'objet de l'obligation** » ;

Que cette définition a été reconnue et confirmée par la jurisprudence qui précise « qu'il y a dation en paiement lorsqu'il est remis au créancier autre chose que l'objet même de la dette » (Cass. Ass. Plén. 22 avril 1974 : D.1974. 613, note Derrida ; JCP 1974, II. 17876, note Bénabent) ;

**Que la cession de son côté est définie par le même lexique comme étant une « transmission de droit entre vifs. » ;**

Qu'en plus il est évident que **l'engagement qui est défini comme une manifestation de volonté par laquelle une personne s'oblige à l'effet de créer une source de droit** est librement donné dans le Procès Verbal de conciliation en ce sens qu'il a été signé de la main du conseil de **S.D** ;

Qu'il ne s'agit pas, à l'évidence, d'une simple garantie mais plutôt d'une transmission de droit portant sur les biens en question ;

Que le Procès Verbal constatant la transaction est un titre exécutoire ;

**Qu'il n'y a, en conséquence, aucune contestation sérieuse et interprétation possibles quant au caractère parfait de la transaction intervenue entre les partie dans un titre exécutoire ;**

Qu'en somme, par l'accord de SALIK DAH **S.D** A de donner volontairement les immeubles sus-indiqués en dation en paiement de sa dette, opération dont il ne pouvait ignorer les conséquences de droit qui s'y attachent, cession également faite dans un acte juridictionnel qui vaut titre exécutoire, notamment le procès verbal de conciliation, il y a lieu, simplement, de constater acceptation volontaire ce celui-ci de transmettre et transférer la propriété desdits immeubles à **A.A** qui les a formellement acceptés ;

Que, dès lors « l'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties et rend de ce fait le créancier propriétaire. » (Civ. 1<sup>er</sup>, 27 janv. 1993 ; Bull. civ. I, n° 39 ; JCP 1994, II, 22195) ;

Que dès cet instant, **S.D** perd le bénéfice des garder les immeubles qu'il a consentis et s'il continue à les occuper malgré la réclamation du nouveau propriétaire, il devient, alors, occupant sans droit ni titre dont l'expulsion peut être ordonnée de plein droit ;

Que c'est donc à bon droit que **A.A** devenu nouveau propriétaire des immeubles objets de la demande à travers ce transfert juridique en vienne à demander au juge des référés de prétendre légitimement possession de ses, désormais, immeubles ;

Attendu qu'il a été suffisamment démontré que SALIK DAHA fait de la résistance à s'exécuter en les livrant à leur nouveau légitime propriétaire **A.A** ;

Que pour remédier à une telle situation, la convention prévoit que chacune des parties pourra après simple enregistrement la faire exécuter en cas de non respect par l'autre partie de tout ou partie de ses engagements ;

Que cela indique clairement s'il en était besoin qu'en cas d'inexécution volontaire, l'une ou l'autre partie peut recourir à une mesure d'exécution forcée ;

Que dans le cas d'espèce, l'exécution forcée n'est autre que l'expulsion de **S.D** qui refuse d'honorer ses engagements conformément à la demande en instance;

Qu'il y a lieu de constater que le défendeur est devenu un occupant sans droit ni titre et d'ordonner son expulsion des immeubles sus-indiqués;

#### **IV- SUR LA DEMANDE DE DELAI DE GRACE :**

Attendu que **S.D** , à travers son conseil sollicite un délai de grâce pour payer sa créance en application de l'article 396 du Code de Procédure Civil ;

Attendu que cette demande introduite dans les forme et délai prescrits par la loi mérite d'être reçu en la forme ;

Attendu au fond, qu'aux termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> dudit article : « le juge peut, en considération de la bonne foi du débiteur et des circonstances économiques accorder à celui-ci des délais modérés ne pouvant excéder une année pour le paiement de sa dette. » ;

Mais attendu, et comme le souligne le conseil du demandeur, l'objet de la demande, en espèce, n'est pas une question de paiement de créances mais plutôt celui d'une demande d'expulsion alors que l'article 396 CPC ne prend en compte que le cas de paiement de dette ;

Que dès lors cette disposition ne peut trouver terrain d'application dans la cause ;

Attendu, par ailleurs que l'affaire dure depuis plus de cinq ans et même le Procès verbal de conciliation constatant les engagements de **S.D** est intervenu depuis le 28 novembre 2013 ;

Que même dans le cas échéant, le délai de grâce est accordé aux débiteurs de bonne foi ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il ya lieu de débouter **S.D** de cette demande ;

#### **V- SUR L'EXECUTION DE L'ORDONNANCE D'EXPULSION**

Attendu qu'aux termes de l'article 398 CPC « ...Sont notamment exécutoires de droit à titre provisoire les ordonnances de référé,... » ;

Qu'au regard de ce qui a été dit précédemment, notamment l'ancienneté de l'affaire, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire ;

#### **VI- SUR LES DEPENS**

Attendu que **S.D** ayant succombé doit être condamné aux entiers dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

#### **Le juge des référés**

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

#### **En la forme :**

- **Rejette les exceptions d'incompétence et de nullité soulevées par S.D ;**
- **Reçoit, en la forme, S.D en sa demande de délai de grâce**
- **Déclare, en la forme, recevable la demande de A.A ;**

#### **Au fond :**

- **Déboute S.D en sa demande de délai de grâce comme mal fondée ;**
- **Dit que S.D occupe sans droit ni titre les immeubles faisant l'objet des titres fonciers N° 19239 et 19240 situés à Niamey sis quartier Lotissement extension Grande Prière, ilot 1785 parcelles G et F, l'immeuble sis à DAN BARTO dans la zone sud-est MAIMOUJIA, parcelle N° mg 8, ilot N°20 et un magasin entrepôt à Gaya ;**
- **Ordonne son expulsion et celle de tout occupant de son chef desdits immeubles et magasin à Gaya ;**
- **Ordonne l'exécution provisoire de ladite décision ;**

- Condamne SALIK DAHA\_ aux dépens ;
- Dit que les parties disposent d'un délai de 15 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 jours, mois et an que suivent.

Suivent les signatures. /.

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**NIAMEY LE**

## **LE GREFFIER EN CHEF**