

INJONCTION DE PAYER

AFFAIRE :

BIA NIGER

(SCPA MANDELA)

C/

Dame Linda Chantal

(Me Adama Sounna)

DECISION:

Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par le conseil de la BIA Niger comme régulière en la forme;

La déclare mal fondée et se déclare compétent;

Reçoit Dame Alam Linda Chantal en son action comme régulière en la forme;

Au fond, la déclare mal fondée et l'en déboute;

Condamne Dame Alam Linda Chantal aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du trois janvier deux mille vingt-quatre, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **Moumouni Djibo Illa**, Président, en présence de Messieurs **Ibba Ahamed Ibrahim** et **Soumaila Seybou Kalilou**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **Souley Abdou**, greffier a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

LA BANQUE INTERNATIONALE POUR L'AFRIQUE AU NIGER (BIA NIGER) SA, Société anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 19.188.400.000 F, dont le siège est sis avenue de la Mairie, BP 10350 Niamey, RCCM numéro NI-NIM-2003-B0038, agissant par l'organe de sa Directrice Générale, assistée de la SCPA Mandela, avocats associés ;

Opposante,
D'une part,

ET

Dame Alam Linda Chantal Egnonam, née le 29/12/1973 à Lomé, commerçante demeurant à Accra, de nationalité Togolaise, représentée par Hinsa Yayé, opérateur économique de nationalité nigérienne demeurant à Accra avec résidence à Niamey;

Défenderesse,
D'autre part.

EXPOSE DU LITIGE

Par requête en date du 11 septembre 2023, Dame Alam Linda Chantal, représentée par Monsieur Hinsa Yayé a saisi le Président de ce tribunal afin d'enjoindre à la BIA Niger de lui restituer le titre foncier 55 762 du Niger dont elle prétend être la légitime propriétaire en vertu

du procès-verbal de conciliation judiciaire n°14/TC/NY2022 du 15 Avril 2022 revêtu de la formule exécutoire et intervenu devant le même président.

Au soutien de sa requête, elle exposait que dans le cadre du règlement amiable d'une créance dont le sieur Abdoul Razak Harouna lui est redevable, elle avait signé avec ce dernier un procès-verbal de conciliation judiciaire le 15 avril 2022 devant le président du tribunal de céans. Elle précisait qu'à travers ce procès-verbal et sur proposition de ce dernier, elle a accepté une dation en paiement sur le titre foncier en cause qui était à l'époque dans les mains de la BOA Niger. Dame Alam Linda Chantal ajoutait que le point 7 de l'article 2 du procès-verbal de conciliation précité déterminait les modalités à travers lesquelles ledit titre foncier allait lui être remis et que contre toute attente Abdoul Razak Harouna a réussi à retirer le titre foncier en cause auprès de la BOA Niger à son insu avant de l'hypothéquer au profit de la BIA Niger pour prendre un autre crédit.

Par ordonnance n°149 datée du 12 octobre 2023, le président dudit tribunal a fait droit à la requête de Dame Linda Chantal.

Cette ordonnance a été signifiée par acte d'huissier de justice du 12 octobre 2023 à la BIA Niger.

Par acte du 24 octobre 2023, cette dernière a formé opposition contre la décision d'injonction de restituer en assignant Dame Linda Chantal à comparaître devant le tribunal de commerce de céans à l'effet de rétracter l'ordonnance querellée pour violation des articles 21 et 130 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière et se déclarer incompétent au profit du tribunal de grande instance hors classe de Niamey.

En effet, la BIA Niger soutient d'une part qu'à travers sa requête aux fins d'injonction de restituer, dame Linda Chantal soulève à la fois un problème de propriété immobilière notamment en sollicitant qu'il soit constaté que l'immeuble objet du titre foncier 55 762 est sa propriété et un problème d'opposabilité dudit droit de propriété. Ainsi sur ce dernier point, la BIA relève qu'elle détient une inscription hypothécaire régulièrement inscrite sur ledit titre foncier contrairement à Dame Alam Linda qui n'a pas rendu opposable aux tiers la vente dont elle se prévaut à travers son inscription à la conservation foncière en violation des dispositions du décret ci-haut cité et que de ce fait elle ne peut pas se prévaloir de sa propre turpitude.

A l'audience, le conseil de l'opposante a rappelé l'exception d'incompétence du tribunal de céans qu'ils ont déjà relevée à travers leur acte d'opposition et qu'à son tour le conseil de Dame Linda Chantal a déclaré acquiescer cette exception.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

1) Sur le caractère de la décision

Les deux parties ont été représentées à l'audience par leurs conseils respectifs; il sera statué contradictoirement à l'égard de tous ;

2) Sur la compétence du tribunal :

La BIA Niger soulève l'exception d'incompétence du tribunal de céans et par voie de conséquence celle de son président au motif que Dame Alam Linda Chantal a soumis à leur appréciation une question de propriété immobilière; elle soutient qu'il ne ressort nulle part 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 que ces juridictions connaissent des litiges relatifs à la propriété des immeubles immatriculés;

Cependant, à la lecture de la requête aux fins d'injonction de restituer en date du 11 septembre 2023 introduite par Dame Alam Linda Chantal, il est aisé de comprendre que cette requête a été faite sur la base des dispositions des articles 19 et suivants de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSR/VE) ; l'objet de ladite requête vise à enjoindre à la BIA Niger à restituer à la requérante un bien meuble déterminé notamment le titre foncier n°55 762;

Bien qu'elle se dit être propriétaire, Dame Alam Linda Chantal n'avait avancé aucune disposition relative à la vente ou au droit de propriété de l'immeuble objet dudit titre foncier; que son action ne vise pas à ce que le tribunal la déclare propriétaire d'un bien immobilier; que si c'était le cas, elle allait aussi mettre en cause Abdoul Razak Harouna dans cette procédure avec qui elle avait signé le procès-verbal de conciliation sur la base duquel elle réclamait la restitution du titre foncier en cause;

En plus, la compétence d'attribution des tribunaux de commerce est déterminée à l'article 17 la loi 2019-78 du 31 décembre 2019 modifiant et complétant la loi 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 ;

Aux termes dudit article : *« 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 groupement d'intérêt économique à caractère commercial ;*
- 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 au droit des sûretés et au droit bancaire » ;*
- 10) *Des contestations relatives à la propriété intellectuelle;*
- 11) *Des contestations relatives au bail à usage professionnel. » ;*

En l'espèce, il n'est pas contesté que toutes les deux parties sont des commerçantes au regard de la loi ; l'opposante étant une société anonyme exerçant des actes de commerce par nature et que la demanderesse est commerçante de profession ; mieux le procès-verbal de conciliation judiciaire sur la base duquel Dame Alam Linda Chantal sollicite la restitution du titre foncier en cause a été signé par devant le président du tribunal de céans et est revêtu de son cachet ainsi que de sa signature; que les procès-verbaux de conciliation judiciaire sont assimilés aux décisions judiciaires devenues définitives et de ce fait constituent des titres exécutoires conformément aux articles 448 du code de procédure civile et 33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution; qu'ainsi il y a lieu de dire que c'est à juste titre que dame Alam Linda Chantal a porté son action devant la juridiction de céans comme étant faite sur la base d'un procès-verbal de conciliation judiciaire fait devant celle-ci;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de se déclarer compétent ;

AU FOND

1) Sur la demande de restitution

Il résulte de l'article 19 de l'AUPSRVE que « *Celui qui se prétend créancier d'une obligation de délivrance ou de restitution d'un bien meuble corporel déterminé, peut demander au président de la juridiction compétente d'ordonner cette délivrance ou restitution* » ;

Dame Alam Linda Chantal sollicite la restitution du titre foncier 55 762 aux motifs qu'elle détenait un procès-verbal de conciliation judiciaire en date du 15 avril 2022 entre elle et Abdoul Razak Harouna à travers lequel ce dernier lui avait consenti une dation en paiement sur ledit titre foncier ; elle précisait qu'au moment de la signature de ce procès-verbal de conciliation le titre foncier en question était dans les mains de la BOA Niger et qu'ils se sont entendus qu'une fois les encours de prêt au niveau de cette banque payés, Abdoul Razak Harouna autorise cette dernière à remettre le titre foncier litigieux à son représentant; elle ajoutait que le 23 février 2023 elle avait sommé la BOA de lui restituer le titre foncier susdit et qu'en réponse, la BOA Niger lui avait déclaré avoir restitué ce titre foncier à Abdoul Razak Harouna depuis le 23 janvier 2023 suite au règlement de ses créances par ce dernier et que finalement elle apprend que ce dernier a, à nouveau hypothéqué le titre foncier litigieux au profit de la BIA Niger auprès de laquelle il avait pris un nouveau crédit à son insu et en fraude de ses droits; elle soutient qu'à la date où Abdoul Razak avait hypothéqué ce TF au profit de la BIA Niger ce titre n'était plus sa propriété en vertu de la grosse du procès-verbal de conciliation judiciaire en date du 15 avril 2022; elle conclut que cette dernière affectation hypothécaire ne lui est pas opposable et que la BIA Niger détient illégalement ledit titre foncier;

En réponse, la BIA Niger, à travers son acte d'opposition à injonction de restituer soutient qu'il ressort du procès-verbal de conciliation judiciaire en date du 15 avril 2022 sur lequel s'appuie la requérante que c'est à défaut de pouvoir payer la créance de cette dernière en liquide que son débiteur Abdoul Razak Harouna lui consentira une dation en paiement sur les immeubles visés sur ledit procès-verbal de conciliation; elle relève qu'aucune pièce du dossier n'atteste que Abdoul Razak n'a pas payé en liquide à dame Linda sa créance ; elle ajoute qu'aucun acte de dation en paiement entre les deux parties n'a été versé au dossier dans

le sens de faire constater le transfert de propriété à dame Linda et c'est pour cette raison que le TF en cause est toujours au nom de Abdoul Razak Harouna ;

En outre, la BIA Niger soutient que même s'il y a eu transfert de propriété, il fallait le publier au livre foncier pour tenir informer les tiers qui ne sont pas parties à l'acte de vente ou à leur procès-verbal de conciliation judiciaire conformément aux prescriptions des articles 21 et 130 du décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière ;

En effet, il importe de souligner que les dispositions du décret susvisé relatives au régime juridique des titres fonciers ont été reprises par la loi portant code général des impôts; Ainsi, les dispositions des articles 21 et 130 dudit décret ont été reprises par les articles 763 et 792 du code général des impôts ;

Aux termes de l'article 763 susvisé : **« Les droits réels énumérés en l'article précédent ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées au présent code, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions »** ; L'article 792 quant à lui dispose : **« La publication au livre foncier des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation est assurée par la formalité d'inscription.**

Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, doivent être constatés par écrit. » ;

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'à la date du 13 juin 2023, date à laquelle Abdoul Razak Harouna avait consenti une hypothèque de 1^{er} rang sur le titre foncier litigieux au profit de la BIA Niger et en garantie d'un prêt de 40.000.000 FCFA aucune autre inscription d'un quelconque droit réel n'a été faite sur ledit titre foncier; Dame Alam Linda Chantal n'a pas publié au livre foncier les droits réels qu'elle prétend avoir sur le titre foncier litigieux, qu'elle ne les a pas rendu public; de ce fait, ils ne sont pas opposables aux tiers qui ignorent leur existence car n'étant pas parties à sa convention avec Abdoul Razak Harouna; en outre, il ressort du certificat d'inscription délivré par le Conservateur de la Propriété et des Droits Fonciers du Niger à Niamey en date du 27 juin 2023 que la BIA Niger a effectivement fait inscrire une hypothèque de premier rang à titre de caution sur le titre foncier litigieux à son profit le 23 juin 2023 suivant acte enregistré le 13 juin 2023;

En plus, comme l'a relevé la BIA Niger, il ressort de la requête aux fins d'injonction de restituer de dame Linda qu'en réponse à une sommation de restituer ledit titre foncier adressée à la BOA Niger en date du 23 février 2023, cette dernière lui avait répondu l'avoir restitué à son propriétaire Abdoul Razak Harouna depuis le 23 janvier 2023; du 23 février 2023, date à laquelle elle a eu l'information que le titre en cause est dans les mains de Abdoul Razak au 13 juin 2023, date à laquelle ce dernier avait consenti sur ledit titre une hypothèque au profit de la BIA Niger, il s'est passé plusieurs mois sans que dame Linda n'entreprenne des démarches pour le récupérer dans les mains de son débiteur Abdoul Razak; qu'il est un principe du droit que nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude ;

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de débouter dame Linda Alam Chantal de son action comme étant mal fondée ;

2) SUR LES DEPENS

Dame **Alam Linda Chantale**, pour avoir succombé à la présente instance, sera condamnée conformément aux dispositions de l'article 391 du Code de procédure civile à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, et en premier ressort :

- ✓ Reçoit l'exception d'incompétence soulevée par le conseil de la BIA Niger comme régulière en la forme;
- ✓ La déclare mal fondée et se déclare compétent;
- ✓ Reçoit dame Alam Linda Chantale en son action régulière en la forme;
- ✓ Au fond la déclare mal fondée et l'en déboute;
- ✓ Condamne dame Alam Linda Chantale aux dépens.

Avis du droit d'appel : trente (30) jours à compter du prononcé de cette décision au greffe du tribunal de céans soit par déclaration écrite ou verbale, soit par exploit d'huissier.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus.

En foi de quoi le présent jugement a été signé, après lecture, par :

Le Président

le Greffier.

SUIVENT LES SIGNATURES :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY LE 1^{er}/02/2024

LE GREFFIER EN CHEF P.I