

**JUGEMENT N° 111
du 29/05/2024**

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

**ACTION EN VALIDITE
D'HYPOTHEQUE**

AFFAIRE :

**DOCTEUR BOUKAR HAMA
AMADOU**

(SCPA MLK)

C/

**ZAKARI ALKASSOUM
(SCPA KADRI LEGAL)**

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du **08 MAI 2024** tenue au palais dudit tribunal par Madame **NOUHOU KOULOOUNGOU MAIMOUNA**, Présidente, en présence de madame **NANA AICHATOU ABDOU ISSOUFOU** et monsieur **OUMAROU ISSAKA**, tous deux Juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **SOULEY ABDOU** Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

DOCTEUR BOUKAR HAMA AMADOU, chirurgien-dentiste, de nationalité nigérienne, né le 01 Mai 1978 à Niamey, y demeurant, assisté de la **SCPA MLK**, avocats associés ;

**Demandeur
D'une part,**

ET

ZAKARI ALKASSOUM, né le 19 MAI 1960 à Koygolo/Niger, commerçant de nationalité nigérienne, demeurant à Lomé (TOGO), assisté de la **SCPA KADRI LEGAL** ;

**Défendeur
D'autre part**

LE TRIBUNAL

Suivant assignation en date du 08 janvier 2024, le sieur BOUKAR HAMA AMADOU, chirurgien-dentiste, assisté de la SCPA MLK, avocats associés, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey, le sieur ZAKARI ALKASSOUM assisté de maître HAMANI KARIMOU, avocat à la Cour à l'effet de :

Y venir ZAKARI ALKASSOUM :

EN LA FORME :

- Recevoir l'action en validité d'hypothèque conservatoire de Docteur BOUKAR HAMA AMADOU, comme régulière ;

AU FOND :

- Constater, dire et juger que Docteur Boukar Hama Amadou a observé les prescriptions légales et celles découlant de l'ordonnance n° 266/2023 du P-TC Niamey ;
- Par conséquent déclarer bonne et valable l'hypothèque conservatoire pratiquée sur la base de l'ordonnance n° 266/2023 du P-TC Niamey ;
- Constater qu'en l'espèce le quantum de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA, par conséquent dire et juger que l'exécution provisoire est de droit ;
- Condamner ZAKARI ALKASSOUM aux entiers dépens ;

FAITS

PAR jugement commercial en date du 24 Mai 2023, le tribunal de commerce de Niamey a condamné le sieur ZAKARI ALKASSOUM au paiement de la somme de 14.000.000fcfa au titre d'indemnité d'éviction, 2.500.000fcfa à titre de frais irrépétibles, 600.000fcfa à titre de restitution du dépôt de garantie en assortissant ladite décision de l'exécution provisoire.

Suivant requête en date du 15 novembre 2023, le requérant sollicitait et obtenait du président du tribunal de commerce une ordonnance aux fins d'inscription provisoire d'hypothèque pour sûreté de sa créance d'un montant de 17.100.000fcfa.

En exécution de ladite ordonnance, il introduisait une action en validité d'hypothèque devant la juridiction de céans.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le requérant par le biais de son conseil sollicite du tribunal de déclarer bonne et valable l'hypothèque conservatoire ;

Qu'il soutienne que c'est en application de l'ordonnance aux fins d'inscription provisoire d'hypothèque qu'il a formé l'action en validité devant la juridiction de céans dans les deux mois fixés ;

Qu'il ajoute avoir accompli les formalités devant le conservateur de la propriété et des droits fonciers ; que de ce fait il a respecté toutes les prescriptions légales et qu'en conséquence son action est fondée ;

Suivant conclusions en défense en date du 02 avril 2024, le conseil de ZAKARI ALKASSAOUM sollicite la rétraction de l'ordonnance n°266/2023 au motif que l'inscription provisoire d'hypothèque prévue à l'article 213 de l'AUS, étant réputée une mesure conservatoire, c'est le juge de l'article 49 qui doit être saisi et non celui des requêtes ;

Qu'il sollicite en outre de déclarer nulle la procédure pour violation de l'article 28 de l'AUPSR/VE ;

Qu'il indique que conformément à l'article précité, le créancier ne peut recourir à une procédure d'exécution forcée sans apporter la preuve de la résistance du débiteur à l'exécution volontaire et ou cherché à saisir les biens meubles ;

Qu'il précise en outre que l'ordonnance a été signifiée en même temps que l'inscription en violation de son droit au recours ;

Qu'il conclut en demandant la main levée de l'inscription sous astreinte de 1.000.000fcfa par jour de retard ;

Suivant réplique en date du 09/04/2024, le conseil du demandeur sollicite le rejet de la demande en rétraction au motif que l'inscription hypothécaire n'est ni une mesure d'exécution forcée ni une mesure conservatoire régies par l'AUPSR/VE, mais une mesure de sureté régie par l'AUS ;

Que le juge de l'article 49 ne saurait être saisi dès lors ou il ne s'agit pas d'une mesure d'exécution forcée ou conservatoire ;

Quant à la question de la nullité de la procédure tirée de la violation de l'article 28 de l'AUPSR/VE, il indique que le demandeur a respecté les prescriptions légales et qu'en outre l'AUPSR/VE ne peut s'appliquer dans une procédure portant sur les suretés ;

Qu'il conclut en maintenant ses prétentions précédentes ;

Suivant duplique en date du 19 avril 2024, le conseil du sieur ZAKARI ALKASSOUM reprenait l'essentiel de ses argumentations tout en précisant d'une part que le juge de l'article 49 intervient toutes les fois qu'une procédure est engagée sur la base d'un acte uniforme ; que l'inscription provisoire étant obtenu sur la base d'une décision de justice, seul le juge de l'exécution peut en connaître de ses effets et suites et que d'autre part l'article 213 n'ayant fait l'objet d'aucune modification et le requérant n'ayant démontrer aucune menace dans le recouvrement de sa créance, sa procédure mérite annulation

DISCUSSION

EN LA FORME

SUR L'INCOMPETENCE DU JUGE DES REQUETES

Attendu que l'article 28 de l'AUPS/VE dispose « A défaut d'exécution volontaire, tout créancier peut, quel que soit la nature de sa créance, dans les conditions prévues par le présent acte uniforme, contraindre son débiteur défaillant à exécuter ses obligations à son égard ou pratiquer une mesure conservatoire pour assurer la sauvegarde de ses droits.

Sauf s'il s'agit d'une créance hypothécaire ou privilégiée, l'exécution est poursuivie en première lieu sur les biens meubles et, en cas d'insuffisance de ceux-ci, sur les biens immeubles » ;

Attendu qu'en l'espèce le demandeur a sollicité et obtenu du président du tribunal de commerce une ordonnance aux fins d'inscription d'hypothèque conservatoire ;

Attendu que l'article 62 de la loi n°2019-01 du 30 avril 2019 dispose « l'ordonnance sur requête est une décision rendue non contradictoirement par le président dans les cas spécifiés par la loi ou lorsque les circonstances n'exigent pas que la partie adverse soit appelée » ;

Que l'article 213 de l'AUS dispose « pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent acte uniforme, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles saisis » ;

Attendu que le défendeur soulève l'incompétence du juge des requêtes au motif que l'inscription hypothécaire est une mesure conservatoire et relève ainsi du juge de l'article 49 ;

Mais attendu qu'il ressorte des commentaires de l'article 213 AUS que cette inscription est obtenue au moyen d'une requête adressée au juge comptent ; que celui-ci rend une ordonnance lorsque la demande est fondée ;

Que conformément à l'article 62 précité, c'est le président du tribunal qui est juge des requêtes ; qu'il convient de rejeter cette exception comme étant mal fondée ;

SUR LA NULLITE DE LA PROCEDURE

Attendu que l'article 28 de l'AUPSR/VE dispose « A défaut d'exécution volontaire, tout créancier peut, quel que soit la nature de sa créance, dans les conditions prévues par le présent acte uniforme, contraindre son débiteur défaillant à exécuter ses obligations à son égard ou pratiquer une mesure conservatoire pour assurer la sauvegarde de ses droits.

Sauf s'il s'agit d'une créance hypothécaire ou privilégiée, l'exécution est poursuivie en première lieu sur les biens meubles et, en cas d'insuffisance de ceux-ci, sur les biens immeubles » ;

Attendu que la procédure d'inscription hypothécaire est une mesure distincte de l'exécution forcée prévue à l'article précité ;

Que l'article 213 a été institué pour permettre à un créancier de garantir sa créance sur les immeubles de son débiteur ;

Que dès lors l'article 28 de l'AUPSR/VE ne saurait s'appliquer en l'espèce ;

Attendu par ailleurs que le défendeur soutient que l'ordonnance autorisant l'inscription provisoire d'hypothèque a été signifiée au débiteur en même temps que l'inscription ; que de ce fait l'ordonnance mérite rétraction ;

Attendu que l'article 217 de l'AUS dispose « le créancier doit notifier la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire en délivrant l'assignation en vue de l'instance en validité ou de l'instance au fond. Il doit également notifier l'inscription dans la quinzaine de cette formalité » ;

Attendu qu'il ressorte des pièces du dossier que l'assignation en validité d'hypothèque a été servie le 08 janvier 2024 ; que le certificat d'inscription a été délaissée au cabinet de maître HAMANI KARIMOU le 20 décembre 2023 ;

Attendu qu'en l'espèce le requérant a accompli les prescriptions de l'article 217 précité ; qu'il y a lieu de rejeter la demande du défendeur ;

Attendu que l'action a été introduite conformément à la loi ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que les parties ont été représentées à l'audience par leur conseil ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

AU FOND

SUR LA VALIDITE DE L'HYPOTHEQUE CONSERVATOIRE

Attendu que l'article 213 de l'AUS offre la possibilité à tout créancier de garantir sa créance sur les biens immeubles de son débiteur par la procédure d'inscription provisoire d'hypothèque ;

Que l'aliéna 2 dudit article prescrit les formalités à accomplir en cas d'autorisation du juge ainsi que le délai d'inaction devant le juge de fond ;

Attendu que le sieur BOUKAR HAMA AMADOU a sollicité et obtenu du président du tribunal une ordonnance aux fins d'inscription provisoire d'hypothèque ; que ladite ordonnance avait fixé un délai de deux mois pour l'action en validité et un autre délai d'un mois pendant lequel il ne peut saisir la juridiction de fond ;

Attendu qu'il ressorte de pièces du dossier que l'assignation a été faite le 08 janvier 2024 et l'ordonnance aux fins d'inscription rendue le 17 novembre 2023 ;

Attendu qu'en l'espèce entre la date de l'ordonnance et celle d'assignation il s'est écoulé moins de deux mois ; qu'en outre le délai d'inaction d'un mois a été respecté ; qu'il y a lieu de dire que le requérant a respecté les formalités prescrites dans l'ordonnance ;

Attendu après ailleurs que la créance résulte d'une condamnation judiciaire du débiteur ; que celui-ci ne conteste pas le principe de la créance mais invoque l'absence de preuve de sa défaillance pour recourir à cette procédure ;

Mais attendu que le jugement a été rendu le 24 Mai 2023 et assorti d'une exécution provisoire ; qu'en outre le débiteur se trouve hors du territoire ;

Que la seule garantie de sa créance est l'immeuble sis à la ville de Niamey, du lotissement recasement yantala, ilot 3646, parcelle M, d'une superficie de 04 ares 40 ca ;

Qu'au regard de ce qui précède, il y lieu de déclarer bonne et valable l'hypothèque conservatoire pratiquée sur la base de l'ordonnance n° 266/2023 du président du tribunal de commerce ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Attendu que le conseil du requérant sollicite en outre d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

Attendu que, selon l'article 51 de la Loi 2019-01 sur les tribunaux de commerce, l'exécution provisoire du jugement est de droit lorsque le taux de la condamnation est inférieur à cent millions (100.000.000) de francs CFA.

Qu'en l'espèce, le taux de la condamnation prononcée étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LES DEPENS

Attendu que ZAKARI ALKASSOUM a succombé ; qu'il y a lieu de le condamner aux dépens conformément à l'article 391 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

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

EN LA FORME :

- Reçoit l'exception d'incompétence du juge des requêtes et de nullité de la procédure, soulevées par me conseil de ZAKARI ALKASSOUM ;
- Les rejette comme étant mal fondée ;
- Déclare recevable, l'action du sieur BOUKAR HAMA AMADOU ;

AU FOND :

- Déclare bonne et valable l'hypothèque conservatoire pratiquée sur la base de l'ordonnance n°266/2023 du président du tribunal de commerce ;
- Dit que l'exécution provisoire est de droit ;
- Condamne ZAKARI ALKASSOUM aux dépens ;

Avis de pourvoi : un (01) mois devant la Cour d' Etat à compter du jour de la signification de la décision par requête écrite et signée au greffe du tribunal de commerce.

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LA PRESIDENTE

LA GREFFIERE