

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL**

**N° 142 du
10/07/2024**

AFFAIRE :

**AYANTS DROITS
ZAKOU DJIBO,**
représentés par
monsieur
**MAHAMADOU
ZAKOU DJIBO**

C/

**LA SOCIETE
NIGERIENNE DE
BANQUE
(SONIBANK)**

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2024

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 26 juin deux mille vingt-quatre, statuant en matière commerciale tenue par Madame **MAIMOUNA OUMAROU IBRAHIM**, Présidente du Tribunal, en présence de Monsieur **AHMED IBBA ET** Madame **MAIMOUNA MALE IDI** , Membres ; avec l'assistance de Maitre **MAZIDA SIDI**, Greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

AYANTS DROITS ZAKOU DJIBO, représentés par monsieur **MAHAMADOU ZAKOU DJIBO**, né le 23/09/1992 à Niamey, mandataire de la succession de feu Zakou Djibo, de nationalité nigérienne, commerçant demeurant à Niamey, assisté de Maitre **MOUSTAPHA AMIDOU Nebie Maman**, Avocat à la Cour, à l'Etude duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;

**DEMANDEURS
D'UNE PART**

ET

LA SOCIETE NIGERIENNE DE BANQUE (SONIBANK) société Anonyme, au capital de 20.000.000.000 Fcfa, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le N°RCCM-NI-NIM-B-582, NIF : 1218/R, ayant son siège à Niamey, avenue de la Mairie, BP : 891, représentée par son Directeur Général ayant pour conseil la **SCPA Martin Luther King**, associés en l'étude de laquelle domicile est élu;

**DEFENDERESSE
D'AUTRE PART**

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier de justice du 12 Avril 2024, les ayant droits Feu Zakou Djibo, représentés par Monsieur Mahamadou Zakou Djibo, Mandataire de la succession ont fait assigner la Sonibank SA devant le Tribunal de Commerce de Niamey, à l'effet :

- De Constater que Feu Zakou Djibo n'a signé aucun acte de cautionnement conformément aux articles 13 et 14 de l'AUS ;
- D'annuler purement et simplement les actes de caution hypothécaire des Etablissements de l'Amitié et de la Société Auto Word SA consentie par Feu Zakou Djibo pour violation des articles 13 et 14 de l'AUS ;
- En outre, d'ordonner la mainlevée des affectations hypothécaires au premier rang au profit de la Sonibank SA sur les 4 immeubles objet des titres fonciers : N°16 133 du Niger ; N°24 855 du Niger ; N°24 944 du Niger et N°24 945 du Niger ;
- Ordonner la restitution de ces titres fonciers du Niger aux ayants droits Zakou Djibo ;
 - Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement sous astreinte de 1.000.000 Fcfa par jour de retard.

Monsieur Mahamadou Zakou Djibo explique qu'en sa qualité de mandataire de la succession de leur défunt père, il a pour mandat d'administrer les biens laissés par le défunt jusqu'à la liquidation de la succession.

Il ajoute que le 13 Mars 2024, une mise en demeure de payer adressée à la Société Auto Word SA lui a été délaissée suivie le 25 Mars 2024 d'un commandement aux fins de saisie immobilière ; ledit commandement se base sur la grosse du procès-verbal de conciliation judiciaire N°028/Tribunal de commerce du 01 Novembre 2017 et la garantie donnée portant sur le titre foncier N°24 855 du lotissement kouara kano A, formant la parcelle B de l'ilot 2236 de 1000 m2 appartenant au défunt Zakou Djibo ;

Et ceci du fait que leur défunt père se serait constitué caution hypothécaire des Etablissements de l'Amitié et de la Société Auto Word Sa, s'obligeant ainsi au remboursement à la Sonibank de toutes les sommes dues ou à devoir au titre de tous les engagements présents ou futurs des Etablissements de l'Amitié et de la Société Auto Word SA.

Il rajoute en invoquant les dispositions des articles 13 et 14 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Suretés qu'aucun acte de cautionnement établi entre feu Zakou Djibo et la Sonibank n'a été présenté aux ayants droits et que seul le titre foncier comportant l'inscription de la caution hypothécaire leur a été communiqué.

Il fait remarquer que le défunt Zakou Djibo étant un illettré, la présence et la participation de deux témoins étaient nécessaires à la rédaction de l'acte de cautionnement ; que les témoins certificateurs devraient certifier dans l'acte de

cautionnement : l'identité et la présence de la caution et le fait que la nature et les effets de cet acte lui ont été précisés ; dès lors les dispositions précitées n'ont pas été respectées.

Il précise, en plus, que la mention : « bon pour caution personnelle et hypothécaire à la hauteur de la somme d'un milliard cinq cent millions (1.500.000.000 FCFA) en principal, plus les intérêts accessoires » doit être écrite de la main du défunt Zakou Djibo.

Par des conclusions de son avocat communiquées le 06 mai 2024, la SONIBANK soulève, d'abord, l'incompétence du tribunal de commerce pour connaître de la procédure de saisie immobilière.

Elle fait valoir que conformément aux articles 248 et 262 de l'Acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution : « la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles.... » et qu' « en cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription..... » ; qu'en l'espèce, un commandement aux fins de saisie immobilière a été servi le 25/03/2024 aux ayants droit Zakou Djibo et publié le 17/04/24 ; que dès lors partant de la prescription de l'article 262 précité, la publication dudit commandement vaut saisie immobilière ; qu'en conséquence selon l'article 248 précité le tribunal ayant plénitude de compétence ne peut être le tribunal du commerce ; qu'il doit alors se déclarer incompétent.

Ensuite, la SONIBANK conclut subsidiairement au fait qu'en vertu des dispositions de l'article 42 de la Loi 2018-35 du 24 Mai 2018 portant Statut des notaires et de l'article 33 de l'AUPSRVE : « tous les actes notariés font foi en justice de la convention qu'ils renferment, entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants cause. Ils sont exécutoires sur toute l'étendue du territoire de la République ».

Elle soutient que tous les engagements souscrits par feu Zakou Djibo sont contenus dans l'affectation hypothécaire en date du 24 Septembre 2012 signé par devant Maître Dodo Dan Gado Haoua, Notaire à la résidence à Niamey ; ledit acte est un acte notarié revêtu de la formule exécutoire, donc faisant foi jusqu'à inscription de faux.

Elle fait remarquer que contrairement à l'argumentaire des ayants droit Zakou Djibo, l'acte d'affectation hypothécaire signé entre la Sonibank et Feu Zakou Djibo n'est nullement un cautionnement personnel au sens des articles 13 et 14 de l'acte uniforme sur les sûretés personnelles. Il s'agit d'un contrat d'affectation hypothécaire portant sur des biens immeubles ; qui est une garantie réelle qui ne saurait être confondue à un cautionnement personnel répondant aux exigences des articles précités ;

En tout, elle conclut au rejet de la demande comme étant mal fondée.

Dans leurs conclusions en réplique du 15 Mai 2024, les Ayants droit Feu Zakou Djibo s'opposent premièrement à l'incompétence du Tribunal de commerce soulevée par la Sonibank SA en soutenant que le commandement aux fins de saisie immobilière du 25 mars 2024 auquel fait allusion la Sonibank a été servie à la Société AUTO WORD SA ; que la présente procédure est engagée par eux et non par la Société AUTO WORD SA et que les demandes contenues dans l'assignation en date du 12 Avril 2024 sont bien de la compétence du Tribunal de commerce ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande comme étant mal fondée.

Deuxièmement, les Ayants droit Feu Zakou Djibo concluent à annulation des actes de caution hypothécaire des Etablissements de l'Amitié et de la Société AUTO WORD consentie par Feu Zakou Djibo pour violation des articles 13 et 14 de l'Acte Uniforme sur les Suretés en indiquant que la Sonibank n'a pas apporté la preuve de l'acte de cautionnement signé par Feu Zakou Djibo en violation de l'article 24 du Code de procédure civile ; et que la validité du cautionnement hypothécaire est tributaire de la validité, de l'effectivité et surtout, de l'étendue du cautionnement personnel.

MOTIFS DE LA DECISION :

En la forme :

Les parties ayant été représentées à l'audience par leurs avocats respectifs, la décision sera contradictoire à leur égard ;

Sur l'exception d'incompétence

La SONIBANK soutient l'incompétence du tribunal de commerce pour connaître de la procédure de saisie immobilière ; motif pris de ce qu'un commandement aux fins de saisie immobilière a été servi le 25/03/2024 aux ayants droit Zakou Djibo et publié le 17/04/24 ; et que conformément à l'article 262 AUPSR/VE, la publication dudit commandement vaut saisie immobilière ; qu'en conséquence selon l'article 248 du même Acte uniforme, le tribunal ayant plénitude de compétence ne peut être le tribunal du commerce ; qu'il doit alors se déclarer incompétent ;

Les ayants droit Feu Zakou Djibo, quant à eux, s'opposent à l'incompétence du Tribunal de commerce soulevée par la Sonibank SA en arguant que le commandement aux fins de saisie immobilière du 25 mars 2024 auquel fait allusion la Sonibank a été servie à la Société AUTO WORD SA ; que la présente procédure est engagée par eux et non par la Société AUTO WORD SA et que les demandes contenues dans leur l'assignation en date du 12 Avril 2024 sont bien de la compétence du Tribunal de commerce ;

Il convient de relever que l'article 248, alinéa 1^{er}, de l'Acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSR/VE)

dispose : « *la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles* » ;

L'article 298 du même Acte uniforme dispose en outre, « *toute contestation ou demande incidente relative à une poursuite de saisie immobilière formulée postérieurement à la signification du commandement est formé par simple acte d'avocat contenant les moyens et conclusions* » ;

Il résulte de ces textes que la juridiction devant laquelle une instance de saisie immobilière est pendante, est celle qui demeure compétente pour connaître des incidents y relatifs ; et selon une jurisprudence constante en la matière, ces incidents englobent toutes les contestations nées de la procédure de saisie ou qui s'y réfèrent directement, formulées après la publication du commandement et qui sont de nature à exercer une influence immédiate et directe sur cette procédure ;

Ces contestations sont alors portées devant la juridiction saisie de la procédure de saisie immobilière qui les tranchent en vertu de sa plénitude de juridiction ;

L'Arrêt de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage en est illustratif en l'espèce (CCJA, 2^{ème} ch., arrêt n°103 du 9 juin 2022, Aff., société d'hôtellerie de restauration et de loisirs Benin C/ Société Générale Bénin et autres) : « *la plénitude de juridiction renvoie à la capacité de la juridiction saisie d'une procédure de saisie immobilière à pouvoir connaître toutes les contestations pouvant être soulevées à l'occasion de cette instance* » ;

Ainsi, il apparaît aisément que les demandes d'annulation des actes de caution hypothécaire, de mainlevée des affectations hypothécaires et de restitution des titres fonciers faites en l'espèce par les Ayant droits Zakou Djibo constituent des incidents de la procédure de saisie immobilière initiée par SONIBANK devant le tribunal de grande instance hors classe de Niamey (TGI/HC/NY) ;

En effet, lesdites demandes introduites après la publication du commandement ont pour finalité d'interrompre, voire de rendre sans objet, cette procédure portée devant le TGI/HC/NY, alors même que c'est ce tribunal qui demeure compétent, en vertu justement de sa plénitude de juridiction, pour connaître de toutes les questions pouvant être soulevées à l'occasion de cette instance ;

Il s'en déduit que le tribunal de commerce, juridiction spécialisée, ne peut connaître des incidents de la saisie immobilière conformément à l'article 330 de l'AUPSR/VE ;

Par conséquent, au regard de tout ce qui précède, l'exception d'incompétence soulevée par la SONIBANK est fondée ; il échet de se déclarer incompétent et renvoyer les Ayants droit Zakou Djibo à se pourvoir ainsi qu'ils aviseront devant le

Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey statuant en matière de saisie immobilière.

Enfin, les Ayants droit Zakou Djibo ayant succombé à l'instance supporteront les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

- **Reçoit l'exception d'incompétence du présent tribunal soulevée par SONIBANK ;**
- **Dit que les demandes faites par les Ayants droit Zakou Djibo constituent des incidents à la procédure de saisie immobilière pendante devant le Tribunal de Grande Instance Hors Classe de Niamey ;**
- **Se déclare par conséquent incompétent et renvoie les demandeurs à se pourvoir ainsi qu'ils aviseront devant ledit Tribunal statuant en matière de saisie immobilière ;**
- **Les condamne en outre aux dépens.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de Huit (08) jours à compter du prononcé devant la chambre commerciale spécialisée par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie 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 :

La Présidente

La greffière.

Suivent les signatures :

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

NIAMEY LE 18/07/2024

LE GREFFIER EN CHEF P.O