

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

**JUGEMENT
COMMERCIAL
N°028 du 08 Février
2023**

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

**Banque de L'Habitat
du Niger**

c/

IBRAHIM Yacouka

**Action en saisie
immobilière**

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08
FEVRIER 2023**

Le Tribunal de Commerce de Niamey en son audience publique ordinaire du 08 Février 2023, statuant en matière de saisie immobilière tenue par Monsieur **ALMOU GONDAH Abdourahamane, Président**, en présence de **OUMAROU Garba et de NANA Aichatou ISSOUFOU ABDOU, tous deux juges consulaires avec voix délibératives**, avec l'assistance de **Maitre Nafissa ABDOU DJIKA, Greffière**, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

La Banque de l'habitat du Niger : société anonyme avec conseil d'administration, au capital de 11.800.000.000 F CFA, ayant son siège social à Niamey,, immatriculée au RCCM sous le numéro NI-NIA-2016-B-2036 du 26/07/2016, représentée par son Directeur Général, assisté de la SCPA « ALLIANCE » avocats associés sis au 76, RUE du Mali, nouveau marché, en l'étude duquel domicile est élu ;

DEMANDEUR

D'UNE PART

ET

Monsieur IBRAHIM Yacouba : né le 23/09/1972 à Mgariah/Zinder, gérant des Ets librairie-papeterie IBRAHIM Yacouba, RCCM-NI-2017-A-2566 du 16/10/2017, assisté de la SCPA KADRI LEGAL, avocats associés, Bd de l'indépendance, en l'étude duquel domicile est élu ;

DEFENDERESSE

D'AUTRE PART

I/ SUR LES FAITS ET LA PROCEDURE :

Suivant acte de dépôt de cahier de charges en date du 12 Décembre 2022, Maître MAMAN LAOUALY DAN Batouré, agissant pour le compte de la Banque de l'Habitat du Niger a entendu poursuivre la vente d'un immeuble d'une superficie de 200 mètres carrés, sis à Niamey formant la parcelle G de l'ilot 6297, lotissement Sary Koubou, objet du Titre Foncier N°67.378 du Niger appartenant à Monsieur IBRAHIM Yacouba ;

Le 14 Décembre 2022, ce dernier débiteur saisi, a été sommé de prendre communication du cahier des charges et éventuellement insérer des dires et observations pour l'audience éventuelle du 18 Janvier 2023 ;

Que le 10 Janvier 2023, le conseil du saisi, SPCA KADRI LEGAL sollicitait du Tribunal de constater l'irrégularité de la procédure et la violation des articles 254, 267 de l'AUPSRVE et le code des impôts et d'annuler en conséquence le cahier de charges et le commandement aux fins de saisie immobilière ;

II/ DISCUSSION EN DROIT :

A) Sur la nullité de la procédure résultant de la violation de la loi sur les impôts :

Attendu que le disant soulève la nullité de la convention pour défaut d'enregistrement ;

Mais attendu que toutes les formalités à peine de nullité susceptibles d'être invoquées dans le cadre de la saisie immobilière ont été définies par l'AUPSRVE, notamment en ses articles 254, 259, 266, 267, 268, 269, 270, 276, 277, 281, 287, 288 et 289 ;

Qu'en vertu du principe selon lequel : « *il n'y a pas de nullité sans texte* », la demande en nullité résultant d'une telle violation de texte invoquée par le débiteur n'est pas fondée ;

Qu'au demeurant, il résulte du cahier de charge que la formalité relative à l'enregistrement a été accomplie comme il apparait clairement à la dernière page de la grosse : « *Ensuite se trouve la mention : « Enregistré à Niamey, le 16 septembre 2020, F°44, N°319/3 R6, Reçu SIX MILLE FRANCS CFA »* » ;

Qu'en outre, il invoque aussi la nullité du commandement pour violation de l'article 254 en raison du défaut de qualité la directrice de la banque qui a donné pouvoir spécial à l'huissier ;

Mais attendu que celle-ci a donné pouvoir à l'huissier à son nom et pour elle en mentionnant clairement sa qualité de Directrice Générale de la banque qu'elle représente en personne pour procéder à la saisie immobilière ;

Qu'en tout état de cause, l'article 297 de l'AUPSRVE précise bien que les formalités prévues par l'article 254 ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ;

Qu'en l'espèce, le débiteur ne prouve aucun préjudice ; qu'il y a dès lors lieu de rejeter purement et simplement les dires et observations formulés comme étant mal fondés ;

B) Sur la nullité du cahier de charges résultant de la prétendue violation de l'article 267 de l'AUPSRVE :

Le débiteur invoque également la nullité du cahier des charges en prétendant que l'état des frais de poursuite ne ressort pas dans ledit cahier des charges ;

Mais attendu que la mention de ces frais a été faite à la page 4 du cahier de charge ;

Que le rappel des frais de poursuite est différent de l'état des frais de poursuite ;

Qu'il est mentionné le rappel fait à celui qui va se porter acquéreur que c'est lui qui supportera les frais de poursuites en lui spécifiant les différents actes et diligences qui seront taxés comme en l'état (pour les actes qui précède l'audience éventuelle) on ne peut pas déterminer lesdits frais comme il y en aura d'autres qui seront établis (après l'audience éventuelle jusqu'à la vente), *d'après la taxe qui en aura été faite et dont le montant sera annoncé publiquement lors de l'ouverture des enchères* » ;

Attendu qu'une fois que tous les actes et bien d'autres diligences spécifiées dans le Rappel des frais de poursuite mentionné dans le cahier de charge seront définitivement accomplis, l'état des frais dont s'agit est fixé dans une Ordonnance de taxe prise au pied d'une requête présentée au Président du Tribunal des criés conformément aux articles 280 et 292 de l'AUPSRVE ;

Qu'enfin, la limitation des enchères par une caution, à fixer librement par le greffier en chef avant l'adjudication n'entraîne pas la nullité du cahier des charges car aucun texte ne sanctionne cette condition par la nullité ;

Qu'il échet de rejeter les demandes en nullité dans la mesure où le débiteur n'a justifié d'aucun grief à lui causé du fait de cette irrégularité en application de l'article 297 susvisé ;

SUR LA CONTINUATION DES POURSUITES :

Attendu que IBRAHIM Yacouba est débouté de toutes ses demandes ; qu'il y a lieu d'ordonner la continuation des poursuites et de fixer une nouvelle date d'adjudication au 06 Mars 2023 conformément à l'article 274 alinéa 2 de l'acte uniforme susvisé ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

En la forme :

- *Reçoit les dires et observations formulés par Monsieur IBRAHIM YACOUBA;*

Au fond :

- *Les rejette comme étant mal fondés ;*
- *Ordonne la poursuite de la procédure de saisie immobilière initiée par La Banque de l'Habitat du Niger (BHN SA) ;*
- *Renvoie les parties à la nouvelle date d'adjudication fixée au 06/03/2023 ;*
- *Réserve les dépens ;*

Notifie aux parties qu'elles disposent d'un délai de 08 jours pour interjeter appel du présent jugement par déclaration écrite ou orale au greffe du Tribunal de céans ;

Le président

la greffière