

JUGEMENT
N° 038
du
08/03/2022

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

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du huit mars deux mille vingt-deux, tenue au palais dudit tribunal par **Monsieur ADAMOU ABDOU ADAM**, Vice-président du tribunal de Commerce, **Président**, en présence de Monsieur **Gérard Délanne** et Madame **Maimouna Idi Malé**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de **Maitre Daouda Hadiza**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

BOUBACAR ALI Né le 24 Avril 1993 à Niamey, de nationalité nigérienne, commerçant domicilié ;
ETABLISSEMENT BOUBACAR SARL, ayant son siège à Niamey, représentée par son gérant **BOUBACAR ALI**, tous deux assistés de **Maitre MOHAMED HAMANI MAIGA**, Avocat à la Cour ;

D'une part ;

ET

ORABANK NIGER, Société Anonyme dont le siège est à Niamey, Rue Avenue de l'Amitié, BP : 10.584 NIAMEY NIGER, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de **Maître la SCPA IMS** Avocats à la Cour ;

D'autre part ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Où les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi

FAITS ET PROCEDURE :

Par acte d'huissier de justice en date du 22 novembre 2021, le sieur BOUBACAR ALI et l'Etablissement BOUBACAR SARL ont fait servir assignation à la Banque ORABANK NIGER de comparaître à l'audience du tribunal de commerce du 1^{er} décembre 2021 pour :

- Déclarer recevable l'action introduite par BOUBACAR Ali Dieye et l'Etablissement Boubacar Sarl comme étant régulière en la forme ;
- Constater que le sieur Boubacar Ali Dieye, tiers garant a offert à ORABANK le paiement du crédit de 100.000.000 FCFA qu'elle a consenti au débiteur, Etablissement Boubacar SARL, par dation en paiement des immeubles affectés en garantie ;
- Dire que les immeubles hypothéqués sont dès lors la propriété de ORABANK pour le paiement du crédit de 100.000.000 FCFA qu'elle a accordé l'Etablissement Boubacar SARL et dont le sieur Boubacar Ali est le garant ;
- Dire que le sieur Boubacar Ali Dieye, tiers garant est libre de tout engagement envers la Banque ORABANK ;
- Condamner ORABANK aux dépens ;

Attendu que le 25 mai 2021, la banque ORABANK NIGER octroyait un crédit à court terme de 100.000.000 FCFA à l'Etablissement Boubacar, payable en douze mensualités ;

Suivant convention hypothécaire en date du 18 mai 2021, le sieur Boubacar Ali affectait ses immeubles pour garantir le paiement des engagements entre l'Etablissement Boubacar et ORABANK S.A ;

L'Etablissement BOUBACAR ne pouvant honorer ses engagements contractuels, ORABANK procédait à la clôture juridique de son compte et pratiquait une saisie attribution des avoirs de sa débitrice logés dans les autres banques ;

Par suite, BOUBACAR ALI rappelait à la banque les deux conventions d'affectation hypothécaire conclues entre les Etablissements Boubacar Sarl et la Banque Orabank ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que la requête de BOUBACAR ALI et l'Etablissement BOUBACAR SARL est intervenue dans les forme et délai de la loi, il convient de la déclarer recevable ;

Les parties ayant toutes comparu à l'audience où elles ont fait valoir leurs prétentions, il convient de statuer contradictoirement à leur égard ;

AU FOND

Attendu que Boubacar Ali et les Etablissement BOUBACAR sollicitent de la juridiction de céans de constater que le sieur Boubacar Ali Dieye, tiers garant a offert à ORABANK le paiement du crédit de 100.000.000 FCFA qu'elle a consenti au débiteur, l'Etablissement Boubacar SARL, par dation en paiement des immeubles affectés en garantie et dire que les immeubles ainsi hypothéqués sont la propriété de ORABANK pour le paiement du crédit de 100.000.000 FCFA qu'elle a accordé à l' Etablissement Boubacar SARL et dont le sieur Boubacar Ali est le garant ;

Attendu que Orabank NIGER conclut au rejet de cette demande en excipant des termes de l'article 8 de la convention d'affectation hypothécaire du 18 mai 2021 ;

Qu'aux termes dudit article : **« conformément aux dispositions des articles 198 et 199 de l'Acte Uniforme portant organisation des Suretés, sous réserve du respect des conditions énumérées aux dits articles, à défaut de paiement de la créance à son échéance normale ou en cas de prononcé de la déchéance du terme, sans préjudice de la mise en œuvre de la procédure de la saisie immobilière (article 28 à 53 et 246 et suivant de l'acte uniforme portant PSRVE), le tiers saisi consent expressément que la Banque se réserve le droit :**

- **D'engager les formalités de mutation et de transfert nécessaires afin de faire constater à leur bénéfice, le transfert de la propriété de l'immeuble ;**
- **D'engager les formalités de mutation et de transfert nécessaires afin de faire constater à leur bénéfice, le transfert de la propriété de l'immeuble hypothéqué et cela après une mise en demeure de payer restée**

infructueuse après un délai écoulé de trente jours calendaires à partir de sa signification au débiteur par acte extra judiciaire ;

- **D'introduire une requête auprès des juridictions compétentes afin de faire constater que l'immeuble hypothéqué demeure en paiement de leur créance ;**
L'extinction totale ou partielle de la créance de la banque par l'attribution conventionnelle ou judiciaire de l'immeuble hypothéqué sera fonction de la valeur expertisée de l'immeuble au jour du transfert de propriété ou de la décision judiciaire l'autorisant. Les parties s'en remettront au rapport dument établi par un expert immobilier agréé auprès des Cours et Tribunaux du Niger » ;

Attendu que, de la disposition conventionnelle sus citée, il s'infère que l'attribution des immeubles données en garantie ne s'opère pas de façon automatique ;

Que cette attribution est facultative et se déduit clairement de la disposition du contrat d'affectation hypothécaire ;

Qu'il est d'ailleurs loisible à tout créancier de renoncer à une sûreté, laquelle ne constitue qu'une garantie visant à assurer le paiement de sa dette et non pas une mesure destinée à paralyser toutes forme d'action en vue du recouvrement de sa créance ;

Aussi, l'essence d'une sûreté n'est-elle pas de conférer et d'accorder des avantages aux débiteurs, elle est plutôt destinée à faciliter au créancier le recouvrement de sa créance ;

Attendu de plus qu'aux termes de l'article 246 AUPSRVE « Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites (...). Toute convention contraire est nulle » ;

Qu'au regard de ce texte, même inséré dans un contrat d'affectation hypothécaire, une clause de dation en paiement

provoquerait la nullité du dudit contrat, puisqu'il s'agit d'une disposition d'ordre public ;

Attendu qu'au regard de ce qui précède, il convient de débouter les requérants de leur demande comme étant mal fondées ;

Attendu que ORABANK a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation solidaire des requérants au paiement de la somme de 500.000.000 FCFA pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu que la condamnation des requérants ayant succombé à l'instance, au paiement de dommages intérêts ne se justifie que lorsque leur mauvaise foi est établie de façon indubitable ;

Qu'il résulte des faits de la cause que l'action infondée des requérants a pour fondement une dation en paiement, juridiquement inconcevable dans la procédure immobilière conçue par le législateur OHADA ;

Qu'il y a par conséquent lieu de condamner les requérants à verser à ORABANK, la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts ;

SUR LES DEPENS :

Attendu qu'il a lieu de condamner les demandeurs à supporter les frais des dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

Reçoit l'action de BOUBACAR ALI et de l'ETABLISSEMENT BOUBACAR recevable en la forme ;

AU FOND :

Déclare infondée l'action de BOUBACAR ALI et de l'ETABLISSEMENT BOUBACAR ;

Déboute par conséquent les requérants de leur action ;

Les condamne à verser à ORABANK la somme d'un (1) million à titre de dommages intérêts ;

Les condamne en outre aux dépens ;

Avis du droit d'Appel : Huit (8) jours par déclaration écrite ou orale au greffe du tribunal de céans ;

Ont signé les jour, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT

LA GREFFIERE