

Jugement
Commercial
N°105/2026
Du 12/08/2026

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

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 juillet 2026

CONTENTIEUX

DEMANDEUR

*Mr Hamadou
Abdoul Kadri*

DEFENDEURS

*ECOBANK SA ;
BAGRI SA ;
Me Maitournam
Ibrahim (Appelé
en cause)*

Le Tribunal en son audience Publique Ordinaire du vingt-Deux juillet l'an deux mil vingt-six en laquelle **Mme Maïmouna Nouhou Kouloungou, présidente, Monsieur Ibbah Ahmed et Oumarou Garba, juges consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de Maître **Daouda Hadiza, Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

Entre

Monsieur Hamadou AbdoulKADRI: demeurant à Niamey, de nationalité Nigérienne, TEL: 87.43.58.23, assisté de Me Yahaya Abdou, Avocat à la Cour, BP: 10156 Niamey, étude duquel est élu pour la présente et suites;

PRESENTS :

Demandeur d'une part ;

PRESIDENTE

Mme Maimouna
Nouhou
Kouloungou

JUGES

CONSULAIRES

Ibbah Ahmed ;
Oumarou Garba

GREFFIERE

Me Daouda
Hadiza

Et

1. **ECOBANK SA**: au capital Social de 10.961.900 francs CFA, ayant son siège social à Niamey RCCM-NI-NIM-2003-B-818, Angle Boulevard de la Liberté, BP: 13804 Niamey-Niger, TZL: 20.73.71.81, représentée par son Directeur Général lui-même assistée de la **SCPA MANDELA, Avocats Associés**;
2. **BAGRI NIGER SA**: de droit Nigérien ayant son siège social à Niamey, représentée par sa Directrice Générale, assistée du cabinet d'Avocats ZADA, avocats à la cour, 88 Rue P08, château 9-Poudrière, BP 10.148, au siège duquel domicile est élu pour la présente et ses suites ;
3. **Maître Maïtournam Ibrahim**, Notaire à la résidence de Niamey, Avenue du Canada, château 9, NIF: 17.943/R TEL: 21.31.43.44. 95.00.73.73/92.57.57.73 en l'étude duquel domicile est élu ou étant;

Défendeurs d'autre part

Le Greffier en Chef du tribunal de commerce de Niamey, en ses bureaux ;

LE TRIBUNAL

Suivant assignation avec communication des pièces en date du 09 Février 2026, le sieur HAMADOU ABDOUL KADRI, assisté de maitre YAHAYA ABDOU, avocat à la cour, assignait par devant le tribunal de commerce de Niamey ECOBANK NIGER SA, assistée de la SCPA Mandela, avocats associés et la BAGRI, assistée du cabinet ZADA, avocats associés, à l'effet de :

En la forme :

- **Déclarer recevable l'assignation de Hamadou Abdoukadi ;**

Au fond :

- **Constater le refus par Ecobank de restituer le TF confectionné au nom de monsieur Hamadou Abdoukadi ;**
- **Par application des articles 1147 et 1149 du code civil, condamner ECOBANK à payer à Mr Hamadou Abdoukadi la somme de 100.000.000 f CFA à titre de dommages et intérêts toutes causes de préjudices confondus ;**
- **Ordonner à ECOBANK de lui restituer son titre de propriété sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;**
- **Ordonner l'exécution provisoire de la décision sur minute et avant enregistrement ;**
- **S'entendre condamner la requise aux dépens ;**

Par exploit en date du 10 mars 2026, ECOBANK NIGER SA, appelait en cause maitre MAITOURNAM IBRAHIM, notaire pour ;

- **Dire qu'il doit intervenir dans la présente instance pour répondre aux demandes de monsieur Hamadou Abdoukadi ;**
- **Dire et juger que le refus de restitution du titre foncier du terrain formant la parcelle n°G, ilot 5302, lotissement Ouest Faisceau par maitre MAITOURNAM IBRAHIM est constitutif de grave violation de la loi ;**
- **Ordonner en conséquence à maitre MAITOURNAM IBRAHIM la restitution dudit titre sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;**
- **Mettre purement et simplement hors de cause ECOBANK NIGER ;**
- **Condamner maitre MAITOURNAM IBRAHIM aux dépens ;**

FAITS

Le sieur HAMADOU ABDOULKADRI avait ouvert un compte courant logé à la BAGRI, et obtenu de celle-ci un concours financier.

Courant année 2011, avec l'aval de la BAGRI, il avait obtenu d'ECOBANK, le rachat de son crédit.

Qu'ainsi en garanti d'un crédit immobilier sur 10 ans, il avait donné à ECOBANK NIGER le titre de propriété de sa villa portant sur la parcelle n° G, de l'ilot 5302 du lotissement Ouest Faisceau d'une superficie de 200 mètres carrés.

Cette dernière avait désigné maitre MAITOURNAM IBRAHIM a l'effet de confectionner le titre foncier, en lui versant les frais y afférents.

Par correspondances respectives en date du 9 janvier et 16 février 2023, le sieur HAMADOU ABDOULKADRI avait écrit à ECOBANK NIGER, après qu'il ait fini de rembourser son crédit et obtenu de celle-ci une attestation de non engagement.

Que malgré ces deux correspondances, cette dernière ne lui avait pas répondu à fortiori lui restituer son titre foncier.

Par acte en date du 15 Juillet 2025, son conseil adressait une sommation à ECOBANK NIGER, qui prétendait avoir demandé à la BAGRI la transmission de la garantie.

Las d'attendre, il adressait une sommation à cette dernière, qui a affirmé ne pas détenir son titre foncier.

Face à cette situation, il décidait de saisir la juridiction de céans.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu que le requérant sollicite du tribunal de constater le refus d'ECOBANK Niger à lui restituer son titre foncier et la condamner au paiement de la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il soutienne qu'après un rachat de son crédit de la BAGRI par ECOBANK Niger, il avait donné en garantie d'un crédit immobilier, son acte de cession portant sur la parcelle n° G, ilot 5302 du lotissement Ouest Faisceau d'une superficie de 200 mètres carrés ;

Qu'ECOBANK avait désigné maitre MAITOURNAM Ibrahim afin d'accomplir les formalités d'obtention du titre foncier ; que les frais y afférents lui ont été versés ;

Qu'il ajoute qu'après le remboursement dudit crédit, matérialisé par une attestation de non engagement, il avait adressé deux correspondances à sa banque, qui furent restées sans réponse ;

Qu'il affirme avoir adressé une sommation à ECOBANK et qu'au regard de sa réponse, elle délaissait une autre à la BAGRI qui lui a affirmé ne pas détenir le titre foncier ;

Qu'il précise que son acte de cession étant à l'origine entre les mains d'ECOBANK Niger, celle-ci commet une faute en refusant la restitution ;

Qu'il invoque les dispositions des articles 544, 1147, 1149 du code civil au soutien de ses prétentions ;

Qu'il sollicite par ailleurs la restitution de son titre de propriété sous astreinte de 1.000.000 F CFA par jour de retard et l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur minute et avant enregistrement ;

Suivant conclusions en date du 12 Mai 2026, le conseil d'ECOBANK NIGER, sollicite du tribunal de la mettre hors de cause et de condamner maître MAITOURNAM à restituer au requérant son titre foncier en sus de sa condamnation au paiement de la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il explique que maître MAITOURNAM était chargé de recevoir l'original de l'acte de cession afin d'accomplir les formalités du titre foncier ; que ce dernier a reçu les frais afférents à l'accomplissement de ces formalités ;

Que la non possession du titre foncier n'est que du fait du notaire et qu'en conséquence il est seul responsable ;

Qu'il ajoute que la défenderesse n'étant pas partie à la promesse de vente immobilière intervenue au profit du requérant ; celle-ci n'est pas responsable du préjudice subi par ce dernier et qu'en conséquence elle devrait être mise hors de cause ;

Qu'il conclut en formulant une demande reconventionnelle pour solliciter la condamnation du requérant au paiement de la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 15 du code de procédure civile ;

Qu'il soutienne que le requérant sachant qu'ECOBANK ne détient pas son titre foncier, a enclenché une procédure dilatoire contre elle ; que cette action non fondée ternie son image, lui créant de préjudices ;

Par conclusions en réponse en date du 08 Mai 2026, le conseil de la BAGRI requiert sa mise hors de cause ;

Qu'il affirme que la BAGRI avait courant année 2011 octroyé un prêt au requérant ; qu'aucune garantie n'a été prise à cet effet ; que ledit prêt a été racheté par ECOBNAK NIGER ; que le requérant n'ayant pas remis un titre de propriété à la BAGRI et qu'aucune condamnation n'étant formulé à son égard dans l'assignation, celle-ci doit être mise hors de cause ;

Qu'il conclut en sollicitant du tribunal de condamner le requérant au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur la base de l'article 15 du code de procédure civile ;

Suivant réponse en date du 18 Mai 2026, le conseil du requérant faisait remarquer que le rachat de crédit est intervenu courant juin 2011 ; que la promesse de vente, la vente, l'expertise et le paiement des frais de confection du titre foncier ont eu lieu courant année 2012 ; que le silence coupable d'ECOBANK NIGER suite aux courriers et son orientation vers la BAGRI, sont illustratifs de sa mauvaise foi et de son intention de nuire ;

Qu'il poursuive en sollicitant la mise hors de cause de la BAGRI en arguant que cette dernière n'est pas responsable de la perte du titre foncier du requérant au regard des pièces et conclusions versées à la procédure ;

Quant à la responsabilité d'ECOBANK Niger, il expliquait que c'est cette dernière après avoir commis le notaire à confectionner le TF, devrait surveiller la confection dudit titre ; qu'en commettant un notaire indélicat et en dirigeant le requérant vers la BAGRI, alors même qu'elle avait exigé la remise du titre de propriété en garantie ; que tout ceci est constitutif de faute, engageant la responsabilité de la banque ;

A la barre du tribunal, le conseil du requérant sollicitait au principal la condamnation d'ECOBNAK NIGER et subsidiairement une condamnation solidaire d'ECOBNAK NIGER et maître MAITOURNAM ;

Qu'en réplique le conseil d'ECOBANK NIGER, précisait que la banque a payé les frais de confection du titre foncier et que c'est le notaire qui n'a pas accompli les diligences ; que de ce fait il est seul responsable ;

Attendu que Me MAITOURNAM IBRAHIM n'a ni conclu ni comparu à l'audience pour faire valoir ses moyens de défense ;

DISCUSSION

EN LA FORME

Attendu que l'action a été introduite dans les forme et délai légaux ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu qu'ECOBANK NIGER et la BAGRI ont formulé des demandes reconventionnelles ; qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

Attendu qu'ECOBANK NIGER et LA BAGRI ont échangé les pièces et écritures et se sont faites représentées à l'audience par leur conseil ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Attendu que maitre MAITOURNAM bien qu'ayant reçu l'exploit d'appel en cause, n'a pas comparu à l'audience ; qu'il y a lieu de statuer par réputé contradictoire à son égard ;

AU FOND

SUR LA MISE HORS DE CAUSE DE LA BAGRI

Attendu que l'article 1165 du code civil pose le principe de l'effet relatif des contrats ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier une notification de prêt entre le requérant et la BAGRI et d'un avis favorable de rachat de crédit ;

Attendu qu'il est constant que le requérant avait obtenu un rachat de son crédit octroyé par la BAGRI par ECOBANK NIGER ; que par la suite il a sollicité et obtenu de cette dernière un crédit immobilier sur 10 ans ; Qu'en garantie de ce crédit il remettait son acte de cession portant sur la parcelle G, ilot 5302 du lotissement Ouest Faisceau ; qu'après remboursement dudit prêt il a sollicité auprès de sa banque la remise de son titre de propriété ; que cette dernière l'a orienté vers la BAGRI ;

Mais attendu que la question du titre foncier est intervenue en 2012 lors de l'octroi du crédit immobilier ; que la convention de prêt était intervenue entre le requérant et l'ECOBANK ; que la BAGRI étant tierce à cette convention, et ne détenant à l'origine aucun titre de propriété du requérant ne saurait être liée à la restitution du TF ; qu'il y a lieu au regard de ce qui précède de la mettre hors de cause ;

SUR LA RESPONSABILITE D'ECOBANK NIGER ET LE NOTAIRE

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du code civil : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier une promesse de vente immobilière, une expertise, deux correspondances et deux sommations de restituer ;

Attendu qu'il est constant qu'en garantie du prêt immobilier consenti par ECOBANK NIGER au sieur HAMADOU ABDOULKADRI, ce dernier lui a remis un acte de cession portant sur la parcelle G, de l'ilot 5302 du lotissement Ouest Faisceau ; que la banque a requis les services du notaire maître MAITOURNAM IBRAHIM à l'effet d'accomplir les formalités de confection du titre foncier ; que les frais y afférents lui ont été versés ; qu'après remboursement du crédit immobilier, le requérant a sollicité de la banque la remise de son titre de propriété ; que celle-ci l'a orienté vers la Bagri ;

Attendu qu'en l'espèce le notaire était chargé de procéder à l'accomplissement des formalités pour l'obtention du titre foncier ; qu'il ressorte des pièces du dossier qu'Ecobank n'a pas reçu ledit titre ; que cela s'explique par le fait que le notaire pendant tout ce temps n'a pas exécuté son obligation contractuelle, consistant à faire toutes les diligences nécessaires à l'obtention du titre ; que de ce fait, ce dernier commet une faute engageant sa responsabilité ;

Attendu par ailleurs qu'Ecobank Niger a exigé la remise de l'acte de cession en garantie du prêt ; que cette dernière a requis les services du notaire pour accomplir les formalités du titre foncier ; que ce dernier après avoir exécuté sa mission, devrait remettre normalement le titre à la banque ; que celle-ci en tant que professionnelle et ayant désigné le notaire doit s'assurer du suivi de la mission du notaire ; que pendant dix ans elle n'a jamais su que le titre n'a pas été confectionné si ce n'est lors de la demande de restitution du requérant ; que sachant que c'est elle qui a octroyé le prêt et exigé une garantie, elle a tout de même guidé ce dernier à la BAGRI ; qu'à l'analyse de ce qui précède, ECOBANK en tant que professionnelle a commis une faute de négligence dans la gestion de la garantie à elle remis ; qu'il y a lieu de la déclarer également responsable ;

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Attendu que l'article 1147 du code civil dispose : « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ;

Que l'article 1149 dispose « les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé... » ;

Que l'article 544 du code civil pose le principe du droit de propriété ;

Attendu qu'en l'espèce le requérant après avoir purgé son prêt a obtenu une attestation de non engagement ; que depuis 2023 ECOBANK tarde à lui remettre

son titre de propriété ; qu'il a été démontré une faute de la part de cette dernière ainsi que le notaire requis ; que la privation du titre de propriété pendant toute cette période cause un préjudice au requérant ; Qu'en effet cette situation le met dans une situation d'insécurité juridique(perte de son titre de propriété) et même financière(difficulté pour lui de vendre éventuellement sa maison ou avoir un autre prêt) ; qu'il y a lieu de dire que sa demande en réparation est fondée ; Mais attendu que le quantum réclamé est exagéré ; qu'il y a lieu à le ramener à juste proportion en condamnant solidairement ECOBANK NIGER et maître MAITOURNAM au paiement de la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et le débouter pour le surplus ;

SUR LA RESTITUTION DU TITRE DE PROPRIETE

Attendu que le requérant sollicite la restitution de son titre de propriété, sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard ;
Attendu qu'il est constant le sieur HAMADOU ABDOULKADRI a remis un acte de cession à ECOBANK NIGER portant sur la parcelle G ilot 5302 du lotissement Ouest Faisceau ;
Attendu qu'en l'espèce le prêt a été octroyé au requérant ; qu'il a été intégralement payé ; qu'il y a lieu d'ordonner la restitution de son titre de propriété sous astreinte de 50.000 F CFA par jour de retard ;

SUR LES DEMANDES RECONVENTIONNELLES DE LA BAGRI ET ECOBANK NIGER

Attendu que la BAGRI sollicite la condamnation du requérant au paiement de la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 15 du code de procédure civile ;
Attendu que l'article sus visé énumère les cas ouvrant droit à réparation ;
Attendu que la BAGRI a été mise hors de cause ; qu'en outre dans l'acte d'assignation aucune condamnation n'a été formulée contre elle ; qu'en sus le requérant savait bien qu'elle ne détenait pas son acte de cession au regard de sa réponse à la sommation de restituer ; que malgré cela il l'a assigné ; que dès lors l'action dirigée contre la BAGRI par le sieur HAMADOU ABDOUL KADRI constitue une action abusive ; qu'il y a lieu par conséquent de le condamner à payer à la BAGRI la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;
Qu'en ce qui concerne ECOBANK NIGER celle-ci sollicite la condamnation du notaire à la restitution du TF et sa condamnation aux dommages et intérêts ;
Mais attendu qu'elle a été déclarée fautive par sa négligence ; qu'il y a lieu de rejeter sa demande comme mal fondée ;

SUR L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Attendu que le requérant sollicite l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement ;

Mais attendu qu'il ne prouve pas le bien-fondé d'une telle demande (sur minute et avant enregistrement), notamment par l'affranchissement du droit des timbres et l'urgence ; qu'il y a lieu de n'y faire pas droit ;

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 prononcé étant inférieur au montant sus indiqué, il y a lieu de dire que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

SUR LES DÉPENS

Attendu qu'ECOBANK NIGER et maître MAITOURNAM IBRAHIM ont succombé à l'instance, ils seront par conséquent condamnés solidairement à supporter les frais des dépens.

PAR CES MOTIFS : **LE TRIBUNAL**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard d'ECOBANK NIGER et la BAGRI, par réputé contradictoire à l'égard de maître MAITOURNAM IBRAHIM, en matière commerciale en premier et dernier ressort :

EN LA FORME

Déclare recevable l'action du sieur HAMADOU ABDOULKADRI, ainsi que les demandes reconventionnelles d'ECOBANK NIGER et la BAGRI ;

AU FOND

- **Met hors de cause la BAGRI ;**
- **Condamne solidairement ECOBANK NIGER et maître MAITOURNAM IBRAHIM au paiement de la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts au profit du sieur HAMADOU ABDOUL KADRI ;**
- **Ordonne à ECOBANK NIGER la restitution du titre de propriété du requérant sous astreinte de 50.000 F CFA par jour de retard ;**
- **Dit que l'exécution provisoire est de droit ;**
- **Déboute le requérant du surplus de ses demandes ;**
- **Condamne HAMADOU ABDOUL KADRI à payer à la BAGRI la somme de 500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;**

- **Condamne solidairement ECOBANK NIGER et maître MAITOURNAM IBRAHIM 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 PRÉSIDENTE

LA GREFFIÈRE