

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(OHADA)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Première Chambre

Audience publique du 21 avril 2016

Pourvoi : n°025/2013/PC du 07/03/2013

Affaire : BANQUE ATLANTIQUE NIGER dite (BAN) SA
(Conseils : SCPA MANDELA, Avocats à la Cour)

Contre

- **LES AYANTS DROIT ARMA YAOU GARBA**
- **KABIROU MOUSSA**

ARRET N° 058/2016 du 21 avril 2016

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 21 avril 2016 où étaient présents :

Messieurs Marcel SEREKOISSE-SAMBA, Président
Mamadou DEME, Juge
Vincent Diéhi KOUA, Juge, rapporteur
César Apollinaire ONDO MVE, Juge
Robert SAFARI ZIHALIRWA, Juge

et Maître MONBLE Jean-Bosco Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour le 07 mars 2013 sous le numéro 25/2013/PC, formé par la BANQUE ATLANTIQUE NIGER (dite BAN), Société Anonyme ayant son siège social à Niamey, Rond-Point de la Liberté, BP 375 Niamey, agissant par l'organe de sa Directrice Générale, Madame ANGO NANA AÏSSA, assistée de la SCPA MANDELA, 468, Avenue des Zarmakoy,

BP 12040, Niamey, Tél. : 20 75 50 91 / 20 75 55 83, au siège de laquelle domicile est élu pour la présente et ses suites, elle-même élisant domicile à la SCP DOGUE-Abbé YAO et Associés, 29 Boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, au siège de laquelle peuvent être faites toutes significations ;

en cassation de l'arrêt N° 25 du 08 mars 2012 de la Cour d'appel de Zinder dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Reçoit la Banque Atlantique en son appel régulier en la forme ;

Au fond confirme le jugement attaqué ;

Condamne la Banque Atlantique aux dépens ;

Attendu que la requérante invoque à l'appui de son recours deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête aux fins de pourvoi en cassation annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Vincent Diéhi KOUA, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que la signification du recours en cassation faite aux Ayants droit de ARMA YAOU sous le couvert de SANDA OUMAROU KADRI suivant correspondance N° 203/2013/G2 du 15 mars 2013 et à KABIROU MOUSSA sous le couvert de Maître DAGOUMA SOULEY suivant correspondance N° 204/2013/G2 de la même date par le Greffier de la Cour de céans, n'a pas été suivie de dépôt au greffe, dans le délai de trois mois imparti par l'article 30 du Règlement de procédure de ladite Cour, de mémoire en réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il échet d'examiner le recours ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que la Banque Atlantique Niger a consenti aux Etablissements ARMA YAOU un prêt de 420 000 000 F remboursable en 120 jours ; que pour garantir le remboursement dudit prêt, ARMA YAOU a consenti à la BAN des hypothèques de premier rang sur les immeubles objets des titres foncier N° 18534 du Niger N° 12212 ; 23650 ; 23655 ; 23657 ; 23654 du Niger ; ces garanties furent inscrites à la conservation foncière ; qu'à plusieurs reprises la BAN a mis ARMA YAOU en demeure de rembourser ce qu'il lui doit, évalué au 24 février 2010 à 445 000 000 de francs ;

que ARMA YAOU n'a donné aucune suite jusqu'à son décès le 11 mars 2011 ; Que le 09 mai 2011 la succession fut ouverte et un mandataire est désigné ; que le 31 mai 2011 ; la BAN délaissait un commandement aux fins de saisie immobilière portant sur les immeubles hypothèques aux héritiers pour avoir paiement de la somme de 484 000 000 F en principal, intérêt et frais ; que ce commandement a été publié à la conservation foncière ; que le 13 septembre 2011, un cahier de charges a été rédigé et déposé ; que les héritiers ARMA ont formulé des dires et observations tendant à obtenir l'annulation de la procédure ; qu'à l'audience éventuelle, le tribunal rejetait les dires par jugement N° 85 du 18 novembre 2011 et renvoyait la cause à l'audience d'adjudication au cours de laquelle les héritiers demandent au Tribunal de sursoir à statuer en attendant que la Cour d'appel saisie vide sa saisine, dans le même temps le sieur KABIROU MOUSSA intervient dans la procédure pour demander la distraction du titre foncier N° 23653 au motif qu'il en serait le propriétaire l'ayant acheté à ARMA YAOU et produisait une attestation du 04 février 2009 alors qu'il ne dispose d'aucun titre ni n'a procédé à aucune inscription ; le Tribunal après avoir sursis à statuer, ordonna la distraction du titre foncier ; la Banque Atlantique Niger et les Ayants droit de ARMA YAOU relevaient appel de cette décision ; par arrêt n° 25 du 08 mars 2012, la Cour d'appel de Zinder confirmait celle-ci.

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 262 de l'Acte uniforme sur le recouvrement et les voies d'exécution

Vu les dispositions de l'article 262 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'il est reproché au Juge d'appel d'avoir violé les dispositions de l'article 262 de l'Acte uniforme susvisé en confirmant le jugement qu'a ordonné la distraction de l'immeuble litigieux, alors que le commandement aux fins de saisie a été transcrit et publié à la conservation foncière le 04 août 2011, qui avant cette inscription et à ce jour encore, aucune nouvelle inscription de nature à rendre opposable aux tiers la vente excipée par le demandeur à la distraction n'a été faite sur l'immeuble, et qu'aux termes des dispositions du décret du 26 juillet 1932 sur la propriété foncière au Niger, notamment l'article 130, les ventes d'immeubles ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur inscription à la conservation foncière ;

Attendu qu'il résulte de l'article 262 de l'Acte uniforme visé au moyen que :

En cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription ;

« L'immeuble et ses revenus sont immobilisés dans les conditions prévues aux articles ci-dessous. Le débiteur ne peut aliéner l'immeuble, ni le grever d'un droit réel ou charge.

Le Conservateur ou l'Autorité administrative refusera d'opérer toute nouvelle inscription.

Néanmoins, l'aliénation ou les constitutions de droits réels sont valables si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur ou le créancier consigne une somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant et s'il leur signifie l'acte de consignation.

La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant.

A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne peut être accordé, sous aucun prétexte, le délai pour l'effectuer. » ;

Attendu que KABIROU MOUSSA, se prévaut d'un acte de vente notarié daté du 04 février 2009, qu'il n'a pris aucune inscription à la conservation ni avant ni après la publication du commandement ; qu'une telle vente ne peut être opposée au saisissant ; que le Juge d'appel qui a déclaré opposable la vente intervenue entre ARMA YAOU, le débiteur et KABIROU MOUSSA, l'a fait en violation des dispositions légales sus-évoquées ; que son arrêt mérite cassation, sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens ; qu'il échet d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que suivant actes du 24 février 2012, la Banque Atlantique Niger (BAN) et les Ayants droit d'ARMA YAOU GARBA ont relevé appel du jugement N° 8 du 17 février 2012 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Zinder dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

Reçoit maîtres KADRI SANDA et SOULEY DAGOUMA en leurs appels ;

Au fond ordonne la distraction de l'immeuble, objet du titre foncier N° 23653 sis à Zinder quartier TAMBARI.

Sursoit à statuer jusqu'à la décision de la Cour d'Appel » ;

Attendu que la Banque Atlantique du Niger conclut à l'infirmité du jugement entrepris et au rejet de la demande de distraction ; que pour les mêmes motifs que ceux qui ont conduit à la cassation de l'arrêt, il échet d'infirmer le

jugement n° 08 du 17 février 2012 ayant ordonné la distraction de l'immeuble querellé ; et de statuer à nouveau, déclarer la demande de distraction de l'immeuble mal fondée et la rejeter ;

Attendu que les Ayants droit ARMA YAOU GARBA et KABIROU Moussa succombent, il échet de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme

Déclare le pourvoi recevable ;

Au fond

Casse l'arrêt N° 25 du 08 mars 2012 rendue par la Cour d'appel de Zinder ;

Evoquant et statuant au fond

Infirme le jugement N° 08 du 17 février 2012 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Zinder ;

Déclare la demande de distraction de l'immeuble objet du titre foncier N°23653 sis à Zinder, présentée par KABIROU YAOU, mal fondée et la rejette ;

Condamne les Ayants droit ARMA YAOU GARBA et KABIROU Moussa aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

Le Président

Le Greffier