

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 12 novembre 2015

Pourvoi : n° 069/2014/PC du 11/04/2014

Affaire : DJIBO Seydou Amadou

(Conseil : Maître Ibrah Mahamane SANI, Avocat à la Cour)

contre

SEYNI Adamou

(Conseil : Maître Oumarou Diori, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 135/2015 du 12 novembre 2015

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 12 novembre 2015 où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président, rapporteur
Namuno Francisco DIAS GOMES,	Juge
Djimasna N'DONINGAR,	Juge
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré le 11 avril 2014 au greffe de la Cour de céans sous le n°069/2014/PC et formé par Maître Ibrah Mahamane SANI, Avocat à la Cour, BP 13.765, agissant au nom et pour le compte de DJIBO Seydou Amadou, commerçant domicilié à Niamey dans la cause qui l'oppose à SEYNI Adamou, commerçant domicilié à Niamey ayant pour conseil Maître DIORI Oumarou, Avocat à la Cour, BP 10.902 Niamey,

en cassation de l'arrêt n°08 rendu le 27 novembre 2013 par la Cour d'appel de Niamey et dont le dispositif est le suivant :

« statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé et en dernier ressort :

- Reçoit l'appel de Djibo Seydou Amadou régulier en la forme ;
- Au fond, confirme la décision attaquée ;
- Condamne l'appelant aux dépens... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les trois moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Abdoulaye Issoufi TOURE, Premier vice président ;

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

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que, SEYNI Adamou muni de la grosse du jugement commercial n°266 rendu le 09 mai 2012 par le Tribunal de grande instance hors classe de Niamey, signifiait le 12 juin 2012, un commandement aux fins de saisie immobilière à son débiteur oumarou Abdou ; qu'à l'expiration du délai, le commandement inscrit et publié auprès de la conservation foncière, sera signifié au nommé Djibo Seydou Amadou occupant de l'immeuble ; que ce dernier s'estimant propriétaire dudit immeuble saisissait le 23 juillet 2012 le tribunal aux fins de distraction de l'immeuble de la saisie ; qu'il sera débouté suivant ordonnance n°223 du 20 novembre 2012 ; que cette décision sera confirmée en appel par l'arrêt dont pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que dans son mémoire en réponse en date du 25 juin 2014 le défendeur SEYNI Adamou a soulevé l'incompétence de la Cour de céans au motif que le litige porté devant la Cour n'est autre qu'une question de droit de propriété régi au Niger par les dispositions du Décret du 26 juillet 1932 notamment en ses articles 6 et 21 sur lesquels la Cour d'appel a fondé sa décision ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces du dossier, que le contentieux porté devant les juridictions nationales est relatif à la distraction d'un immeuble, d'une saisie immobilière ; qu'une telle matière est traitée par l'Acte uniforme organisant les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et donc relève de la compétence de la Cour de céans ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans le même mémoire, SEYNI Adamou a conclu à l'irrecevabilité du recours en exposant qu'aux termes de l'article 28 alinéa 3 du Règlement de procédure de la Cour de céans : « aux fins de la procédure le recours contient élection de domicile au lieu où la cour a son siège. Elle indique le nom de la personne qui est autorisée et qui a consenti à recevoir toutes significations... » ; que dans la pratique cette formalité est remplie à travers la production des attestations en bonne et due forme ; qu'en l'absence de tels justificatifs, il y a lieu de déclarer le recours irrecevable ;

Mais attendu que depuis le nouveau Règlement entré en vigueur le 04 février 2014, l'élection de domicile n'est plus obligatoire ; que dès lors le recours est recevable ;

Sur le deuxième moyen en sa première branche tirée de la dénaturation des faits

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déferé d'avoir retenu que l'immeuble, objet du titre foncier n°23254 est grevé d'hypothèque au profit de SEYNI Adamou alors que celui-ci ne bénéficie d'aucune forme d'hypothèque légalement admise et d'avoir ainsi dénaturé les faits pour parvenir au rejet de la requête en distraction par la confirmation du jugement entrepris ;

Attendu en effet que pour confirmer le débouté de DJIBO Seydou Amadou, l'arrêt querellé a soutenu « qu'en outre, il convient de relever que la saisie immobilière est dirigée contre l'appelant en tant que tiers détenteur car l'immeuble objet de la poursuite, est grevé au profit de l'intimé, qu'exerçant son droit de suite, l'intimé créancier hypothécaire, a le droit de saisir cet immeuble quand bien même celui-ci serait entre les mains d'une autre personne que le débiteur.. » ; alors que de l'examen des pièces de la procédure, il n'apparaît nulle part une hypothèque au profit de SEYNI Adamou ; qu'il échet de casser l'arrêt déferé et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que suivant exploit du 29 novembre 2012, le sieur DJIBO Seydou Amadou par l'organe de son conseil, Maître Ibrah Mahamne SANI, Avocat à la Cour, a interjeté appel contre l'ordonnance n°223 rendue le 20 novembre 2012 par le Président du tribunal de Niamey ;

Attendu qu'au soutien de son appel, il expose que les articles 6 et 21 du Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation de la propriété foncière ne sont pas applicables en ce qu'ils ne règlent pas la question de la propriété mais traitent

du caractère définitif du titre foncier et de son irréversibilité ; que l'ordonnance querellée viole l'article 1165 du code civil en considérant que l'inopposabilité de la vente pour défaut de mutation est une cause de nullité de ladite vente alors que l'immeuble en cause n'est plus la propriété de Oumarou Abdou, le propriétaire originel, depuis le 24 janvier 2011 date à laquelle il l'a vendu à Oumarou Amadou qui à son tour l'a revendu à lui DJIBO Seydou Amadou le 08 septembre 2011 ; qu'en poursuivant la saisie immobilière, le premier juge viole les articles 246 et 308 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution en ce que le créancier ne peut vendre que les immeubles appartenant à son débiteur et que lui en tant que propriétaire, doit obtenir la distraction ;

Attendu que l'intimé SEYNI Adamou, par la voix de son conseil, Oumarou DIORI, Avocat à la Cour, a conclu au rejet des moyens tirés de la fausse application des articles 6 et 21 du décret du 26 juillet 1932, de la violation de l'article 1165 du code civil et des articles 246 et 308 de l'Acte uniforme suscités et a sollicité la confirmation pure et simple de l'ordonnance querellée ;

Attendu que l'article 308 de l'Acte uniforme susvisé sous-entend que le prétendu propriétaire qui peut introduire la requête en distraction, doit in fine, prouver effectivement sa propriété sur l'immeuble ;

Attendu que contrairement aux prétentions de l'appelant, les articles 6 et 21 du Décret visé ne règlent pas seulement le caractère définitif et irréversible du titre foncier mais aussi l'opposabilité des droits réels et en cela ont vocation à s'appliquer au cas d'espèce en lieu et place de l'article 36 alinéa 3 de la loi 98-06 du 28 avril 1998 portant statut des notaires au Niger, qui lui, traite des actes notariés d'une manière générale ; que l'article 21 stipule que : « les droits réels énumérés en l'article précédent ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics... » ; qu'il résulte de ces dispositions que la propriété de DJIBO Seydou Amadou bien qu'établie par acte notarié n'est pas opposable au saisissant SEYNI Amadou ; que subséquemment son action en distraction ne peut prospérer ;

Attendu donc que l'ordonnance querellée relève d'une bonne appréciation des faits et d'une bonne application de la loi ; qu'il déchet de la confirmer ;

Attendu que DJIBO Seydou Amadou succombant sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse l'arrêt n°008 rendu le 27 novembre 2013 par la Cour d'appel de Niamey ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Confirme l'ordonnance n°223 en date du 20 novembre 2012 du Président du tribunal de grande instance de Niamey ;

Condamne DJIBO Seydou Amadou aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier

Pour copie exécutoire établie en cinq (05) pages par Nous, Maître Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.

Fait à Abidjan, le 30 novembre 2015

Maître Paul LENDONGO