

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 09 avril 2020

Pourvoi : N° 191/2019/PC du 28/06/2019

Affaire : LYBIAN FOREIGN BANK

(Conseil : Maître Bachir MAIDAGI, Avocat à la Cour)

Contre

- **Hôtel de la Paix**
- **ADOUM TOGOI ABBO**

(Conseil : Maîtres I. MAMANE et MBAISSAIN DJEDANEM Maxime, Avocats à la Cour)

En présence de :

La succession YARO ZILETO DAOUDA

Arrêt N° 099/2020 du 09 avril 2020

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 09 avril 2020 où étaient présents :

Monsieur Djimasna N'DONINGAR,	Président, Rapporteur
Madame Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge,
Messieurs Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
Mounetaga DIOUF,	Juge
Et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 28 juin 2019, sous le n° 191/2019/PC et formé par Maître Bachir MAINASSARA MAIDAGI, avocat au Barreau du Niger, demeurant au 04 rue de la Tapoa, BP 12651, à Niamey,

agissant au nom et pour le compte de la LYBIAN FOREIGN BANK, S.A. dont le siège est à Tripoli, en Lybie, Tour Administratif n°2, Dat El Imad, BP 10350, dans le différend qui l'oppose, d'une part, à l'Hôtel de la Paix d'AGADEV, SURL dont le siège est à AGADEV, au Niger, Avenue de Bilma, et sieur ADOUM TOGOI ABBO, Promoteur dudit Hôtel, demeurant à AGADEV, ayant pour conseils Maitres ISSOUFOU MAMANE et MBAISSAIN DJEDANEM Maxime, Avocats à la Cour, domiciliés au Cabinet MAMANE, sis zone de la Radio ORTN, 130, rue OR 20, BP 12517, Niamey, et d'autre part, à la succession YARO ZILETO DAOUDA, représentée par HAMSATOU HAROUNA et DJAMILATOU ZILETO DAOUDA YARO, toutes deux demeurant à Niamey ;

En cassation de l'arrêt n°53-17 rendu le 11 mai 2017 par la Cour d'appel de Zinder et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de l'hôtel de la Paix et de la LYBIAN FOREIGN BANK, réputé contradictoire contre Me ZILETO Daouda, en matière d'adjudication et en dernier ressort ;

- Reçoit l'appel de l'Hôtel de la Paix ;
- Au fond, annule la décision attaquée pour violation de la loi ;
- Evoque et statue à nouveau :
- Reçoit l'action en annulation d'adjudication régulière en la forme ;
- Annule la procédure de saisie immobilière de l'hôtel de la Paix à partir de l'audience éventuelle ;
- Condamne les intimés aux dépens. »

La requérante 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 le Premier Vice-Président Djimasna N'DONINGAR ;

Vu les dispositions des 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 la LIBYAN FOREIGN BANK initiait, sur la base d'une convention de prêt hypothécaire signée par sieur Mohamed BOUKHARY HAMOUDA, une saisie immobilière sur l'immeuble, objet du Titre Foncier n°15.688 du Niger, consistant en un terrain urbain de forme irrégulière sur lequel est construite une partie de l'hôtel de la Paix

d'Agadez, pour avoir paiement de la somme principale de 943.365.198 F CFA en sus des frais et intérêts, à l'encontre de la Société Sahel Compagnie dite SOSACO SA ; que la société dénommé « Hôtel de la paix » sis à Agadez et son Promoteur, le Général ADOUM TOGOI ABBO, se disant propriétaire des lieux, contestaient la régularité de l'hypothèque prise sur l'immeuble et la saisie entreprise ; que le tribunal de grande instance d'Agadez, statuant en audience éventuelle sur les dires et observations, a, par jugement n°52 en date du 30 mai 2014 débouté l'hôtel de la paix SURL et son promoteur de toutes leurs demandes et fixé la date de l'adjudication au 27 juin 2014 ; que par arrêt n°47 du 20 juin 2014, la cour d'appel de Zinder a déclaré irrecevable l'appel interjeté par l'hôtel de la paix SURL contre ce jugement ; que Maître YARO ZILETO DAOUDA, avocat à la Cour, est intervenu volontairement dans la procédure pour demander l'inscription d'une créance d'honoraires à hauteur de 80.021.808 FCFA ; que par jugement n°62 du 27 juin 2014, le tribunal de grande instance d'Agadez a déclaré la LIBYAN ARAB FOREIGN BANK adjudicataire de l'immeuble objet du Titre Foncier n°15 688 sus indiqué ; que l'hôtel de la paix SURL et son promoteur, le Général ADOUM TOGOI ABBO, ont demandé l'annulation de l'adjudication devant le tribunal qui a rendu la décision ; que leur action était déclarée irrecevable pour autorité de chose jugée, par jugement n°11 en date du 24 juin 2016 ; que sur appel, la Cour de Zinder a rendu l'arrêt n°53-17 du 11 mai 2017 dont pourvoi ;

Attendu que la succession YARO ZILETO DAOUDA à laquelle le recours a été signifié par courrier n°1515/2019/GC du 09 août 2019, reçu le 09 septembre 2019, conformément aux dispositions des articles 29 et 30 du Règlement de procédure de la Cour de céans, n'a pas réagi ; que le principe du contradictoire ayant ainsi été observé à son égard, il convient d'examiner l'affaire ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, tiré de l'omission de répondre à des chefs de demandes

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déferé d'avoir omis de statuer sur les conclusions de l'appel de la société Hôtel de la Paix, par lesquelles elle a plaidé, d'une part, l'annulation de la convention d'affectation hypothécaire et la mainlevée de cette hypothèque sur le titre foncier n°15688, et d'autre part, la condamnation de la LYBIAN FOREIGN BANK et Me ZILETO à lui payer la somme de 150.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ; que l'arrêt ayant omis de statuer sur ces chefs de demande, encourt la cassation ;

Attendu en effet que de l'examen des pièces du dossier et notamment des énonciations même de l'arrêt attaqué, il appert que la société Hôtel de la Paix et son promoteur ont soumis ces demandes à l'appréciation de la Cour d'appel, en raison de la fraude manifeste dont est entachée la convention d'affectation hypothécaire, fraude mise à jour par la découverte, postérieurement à l'audience éventuelle, de la correspondance de Me YARO ZILETO DAOUDA à la Banque Commerciale du Niger ;

Attendu que, nulle part dans l'arrêt qui a pourtant remarquablement démontré que « les poursuivants ont réussi au cours de toute la procédure à tromper la justice », on ne trouve la réponse à ces chefs de demande ; que l'omission ou le refus de répondre à des chefs de demande étant un cas d'ouverture à cassation, il échet de casser partiellement l'arrêt déféré sur ces points et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'analyser les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit en date du 1^{er} juillet 2016, la société Hôtel de la Paix d'Agadez a déclaré interjeter appel du jugement n°11 du 24 juin 2016 rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Agadez dont le dispositif est ainsi conçu : « Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

- Déclare l'action en annulation de l'Hôtel de Paix d'Agadez et du Général ADOUM TOGOI irrecevable pour autorité de la chose jugée ;
- Condamne l'Hôtel de Paix d'Agadez et le Général ADOUM TOGOI aux dépens. » ;

Attendu que la société Hôtel de la Paix d'Agadez et son promoteur sollicitent outre l'annulation de l'adjudication, celle de la convention d'affectation hypothécaire de leur immeuble pour fraude ; qu'ils réclament également l'allocation de la somme de 150.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de la procédure de saisie de l'hôtel ; qu'ils exposent que le Général ADOUM TOGOI ABBO et sieur MOHAMED BOUKHARY HAMOUDE avaient créé, le 21 janvier 2000, une société anonyme dénommée « Société Sahel Compagnie », en abrégé SOSACO, ayant son siège social à Ouagadougou ; que les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de ladite société étaient occupées respectivement par ADOUM TOGOI ABBO et MOHAMED BOUKHARY HAMOUDE ; que suite à des profondes mésententes entre les deux dirigeants, le Directeur Général MOHAMED BOUKHARY fut révoqué par le Conseil d'administration par

décision en date du 03 décembre 2003 ; que le 12 janvier 2004, sieur MOHAMED BOUKHARY, bien que n'ayant plus la qualité de Directeur Général de la SOSACO, a signé, par devant un notaire de Niamey, territorialement incompétent, une convention d'affectation hypothécaire portant sur l'immeuble querellé qui se trouve à Agadez, pour garantir un prêt d'un montant de 943.365.198 FCFA dont on ne connaît ni le moment de décaissement, ni le bénéficiaire ; qu'entre temps, en juillet 2008, la SOSACO a été dissoute, liquidée et radiée du RCCM de Ouagadougou ; qu'en décembre 2008, l'Hôtel de la Paix fut créé sur les cendres de la SOSACO, sous forme de SURL immatriculée à la même date au RCCM d'Agadez ; que c'est avec surprise que le 22 novembre 2013, la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK leur a servi un commandement aux fins de saisie immobilière ; que la supercherie ne sera mise en évidence que par la découverte de la correspondance de son maître d'œuvre, l'avocat YARO ZILETO DAOUDA, qui disait en substance avoir monté avec sieur MOHAMED BOUKHARY HAMOUDE cette opération d'affectation hypothécaire « afin de préserver les intérêts de la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK et de soustraire ce bien des griffes de son associé qui n'hésitera pas à la brader » ;

Attendu que la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK a principalement conclu à la confirmation du jugement querellé et, subsidiairement en cas d'annulation, à l'adjudication à son profit de l'entier bénéfice de ses conclusions d'instance des 21 janvier et 16 mai 2016 ; qu'elle soutient que les moyens invoqués par l'Hôtel de la Paix pour demander l'annulation du jugement d'adjudication, à savoir l'inexistence de la créance, la nullité de la convention d'affectation hypothécaire et la procédure de faux sont des contestations déjà purgées par des décisions judiciaires devenues définitives à l'occasion de nombreux incidents de la procédure de saisie immobilière en cause ;

Sur la nullité de la convention d'affectation hypothécaire et du jugement d'adjudication

Attendu qu'il résulte des articles 127 et 128 de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant organisation des sûretés, applicable en l'espèce, que l'hypothèque ne peut être valablement constituée que par celui qui est titulaire du droit réel régulièrement inscrit, et capable d'en disposer, et par acte authentique établi par un notaire territorialement compétent ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant, comme résultant de l'examen des pièces du dossier, que la convention d'affectation hypothécaire établie par un notaire territorialement incompétent, conclue pour garantir un emprunt dont le

montant correspond exactement à la valeur vénale de l'immeuble hypothéqué, et qui a servi de fondement à la saisie immobilière et à l'adjudication contestées, a été passée en fraude des droits de l'Hôtel de la Paix d'Agadez et du Général ADOUM TOGOI ABBO, par ailleurs actionnaire principal et Président du Conseil d'Administration de la SOSACO ; que sieur MOHAMED BOUKHARY HAMOUDE qui l'avait consentie au nom de la SOSACO n'en était plus le Directeur Général au moment de l'acte et ne disposait d'aucun pouvoir à cet effet ;

Attendu qu'aux termes de l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la nullité du jugement d'adjudication ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ;

Attendu qu'il est constant que c'est postérieurement à l'audience éventuelle que sieur ADOUM TOGOI et l'Hôtel de la Paix ont découvert la correspondance de Maître YARO ZILETO DAOUDA reconnaissant explicitement la fraude par lui organisée pour « soustraire [l'immeuble abritant l'Hôtel de la Paix] des griffes [du sieur ADOUM TOGOI] ; qu'étant donné que la fraude corrompt tout, une telle situation remet en cause la purge opérée par les décisions judiciaires antérieures, « les poursuivants [ayant] réussi au cours de toute la procédure à tromper la justice » ; qu'en application des articles 127 et 128 de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 suscités, 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, il échet de déclarer nulle et de nul effet la convention d'hypothèque du 12 janvier 2004 sur le titre foncier n°15.688 et de confirmer l'arrêt de la Cour d'appel de Zinder en ce qu'il a annulé le jugement d'adjudication du 27 juin 2014 et la procédure de saisie immobilière ;

Sur les dommages-intérêts

Attendu que l'hôtel de la Paix d'Agadez et son promoteur, le général ADOUM TOGOI ABBO, sollicitent la somme de 150.000.000 FCFA à titre de réparation des préjudices par eux subis ;

Attendu que les circonstances de la cause, toutes liées au comportement de la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK, rendent indiscutables les préjudices moral et économique allégués par le Général ADOUM TOGOI ABBO dont la réputation, l'image ont été ternies et l'Hôtel de la Paix dont le fonctionnement a été perturbé ; qu'il est juste de réparer ces préjudices par l'allocation de la somme de 150.000.000 de FCFA réclamée ;

Sur les dépens

Attendu que la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse partiellement l'arrêt n°53-17 rendu le 11 mai 2017 par la Cour d'appel de Zinder, en ce qu'il a laissé subsister la convention d'hypothèque frauduleuse et n'a pas répondu à la demande de dommages-intérêts ;

Evoquant et statuant au fond :

- Dit que la convention d'hypothèque du 12 janvier 2004 sur le titre foncier n°15.688 a été passée en fraude des droits de l'hôtel de la Paix d'Agadez et de son promoteur, le général ADOUM TOGOI ABBO ;
- Déclare ladite hypothèque nulle et de nul effet, avec toutes les conséquences de droit ;
- Condamne la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK à payer à la société Hôtel de la Paix et ADOUM TOGOI ABBO la somme de 150.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;
- Confirme l'arrêt attaqué en ses autres dispositions ;
- Condamne la LYBIAN ARAB FOREIGN BANK aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier