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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 19 juin 2025

Pourvoi : n° 060/2024/PC du 04/03/2024

Affaire : AKPAKI Agbakossi Kouami
(Conseil : Maître DOVI GNAWOTO Amessouwo, Avocat à la Cour)

Contre

Société ECOBANK TOGO SA
(Conseil : Maître AKAKPO Martial, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 191/2025 du 19 juin 2025

La Cour Commune de Justice et d'arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maitre Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 19 juin 2025, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Mesdames	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge,
Messieurs	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge,
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 04 mars 2024, sous le n° 60/2024/PC et formé par Maître DOVI GNAWOTO Amessouwo, Avocat au Barreau du Togo, Cabinet sis à Lomé, Route de Kpalimé, Immeuble en face de l'église des Assemblées de Dieu (Mont Carmel), quartier Avenou, , 04 BP 328, agissant au nom et pour le compte de monsieur AKPAKI Agbakossi Kouami, demeurant et domicilié à Lomé Agbadahonou, dans la cause qui l'oppose à la société ECOBANK Togo SA, dont le siège social est à Lomé, 20 Avenue Sylvanus Olympio, BP : 3302 Lomé, représentée par son directeur général, demeurant et domicilié audit siège, ayant pour conseils, Maître martial AKAKPO & Associés, Société d'Avocats au Barreau du

Togo, sise à Lomé, au 27 Rue Khra, quartier des Etoiles, derrière l'Ecole Nationale d'Administration, BP : 62210, Lomé,

en cassation du jugement n° 1960/2023 du 04 décembre 2024 rendu par le Tribunal de grande instance de Lomé, dont le dispositif est ainsi conçu :

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

En la forme

Reçoit les dires du nommé AKPAKI Kouami Agbakossi, ainsi que les demandes reconventionnelles de la société ECOBANK Togo SA ;

Au fond

Déboute le disant, AKPAKI Kouami Agbakossi de sa demande tendant à voir déclarer nuls et de nuls effets le commandement aux fins de saisie immobilière en date du 30 août 2023, ainsi que les actes subséquents ;

Sursoit à Statuer,

EN AVANT-DIRE-DROIT :

Ordonne une expertise immobilière de l'immeuble objet du titre foncier n° 34 561 RT, vol. 190, F° 93, objet d'hypothèque entre les parties ;

Dit que l'expert immobilier aura pour mission de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble en cause ;

Commet pour y procéder monsieur AKAWA Mensah Ebenezer, expert immobilier à Lomé, contact : 91 58 74 45/ 99 52 43 69 ;

Lui impartit un délai de deux (02) semaines à compter de sa saisine pour déposer son rapport ;

Dit qu'en cas de défaillance ou d'empêchement de sa part, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du Président du tribunal de ce siège à la requête de la partie la plus diligente ;

Met les frais d'expertise dans la proportion de la moitié à la charge de chacune des deux parties ;

Dit que la nouvelle date d'adjudication en l'étude de Maître Amaté Madjé ATAYI, notaire à Lomé, sera fixée après le dépôt du rapport d'expertise ;

Ordonne au greffier la transcription de la présente décision au cahier des charges ;

Réserve les 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 Ndodinguem Casimir BEASSOUM, 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, selon les énonciations du jugement entrepris, qu'en garantie du remboursement d'un prêt que la société ECOBANK Togo SA, suivant convention en date du 29 septembre 2011 complétée par avenant du 2 juillet 2012, consentait à la société MACO SARL, monsieur AKPAKI Agbakossi Kouami, gérant de ladite société, affectait son immeuble objet du titre foncier n° 34 561 RT, Vol 190, F° 93 ; que suite aux impayés enregistrés, ECOBANK Togo SA, après notification à la débitrice, procédait à la clôture du compte courant par lettre en date du 30 août 2018 et entreprenait la saisie de l'immeuble objet de la garantie ; que cette procédure n'ayant pas abouti, les parties tentaient en vain de résoudre leur conflit au moyen d'une dation en paiement de l'immeuble en cause ; que l'échec de ladite procédure obligeait ECOBANK Togo SA à reprendre la saisie dudit immeuble suivant d'autres commandements devant le Tribunal de commerce de Lomé, lequel s'est également déclaré incompétent ; que c'est ainsi que par un nouveau commandement daté du 30 août 2023, elle optait pour la vente de l'immeuble par-devant le Tribunal de grande instance de Lomé, d'où le dépôt du cahier de charges au greffe dudit tribunal le 02 octobre 2023, suivi de la sommation faite au débiteur d'avoir à en prendre communication ; que faisant suites aux dires et observations du demandeur au pourvoi, le juge de l'audience éventuelle a, par jugement ADD n°1960/2023 du 04 décembre 2023 rendu la décision dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 06 novembre 2024, la défenderesse au pourvoi demande à la Cour de déclarer irrecevable le recours exercé par monsieur AKPAKI Agbakossi Kouami pour violation de l'article 28. 1 du Règlement de procédure de la CCJA, au motif que ledit recours est exercé au-delà des deux mois après la signification du jugement querellé ;

Attendu que l'article 28-1 du Règlement de procédure de la CCJA dispose que : « lorsque la Cour est saisie par l'une des parties à l'instance par la voie du recours en cassation prévu au troisième ou quatrième alinéa de l'article 14 du Traité, le recours est présenté au greffe dans les deux mois de la signification ou de la notification de la décision attaquée par l'Avocat du requérant … » ;

Mais attendu que le délai de deux mois prescrit par l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour de céans est, selon la décision n° 002/99/CCJA du 4 février 1999, augmenté d'un délai de distance de 14 jours, lorsque les parties résident en Afrique de l'Ouest ; qu'en l'espèce la signification du jugement entrepris ayant été faite le 03 janvier 2024, la requête reçue au greffe de la Cour de céans le 04 mars 2024 est recevable ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 247, alinéa 1er de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE)

Attendu qu'il est fait grief au jugement entrepris d'avoir violé les dispositions de l'article 247, alinéa 1er de l'Acte uniforme visé au moyen, en ce qu'il a rejeté le moyen de nullité de la saisie immobilière querellée, tiré de la violation de la clause de règlement amiable, motif pris de ce que l'étape de la tentative de conciliation a été bel et bien suivie mais n'a pas connu d'épilogue heureux, faute d'entente entre les parties, alors, selon le moyen, qu'aucun élément du dossier ne démontre que les échanges entre les parties avaient eu lieu sur la base de la clause de règlement amiable préalable insérée dans la convention notariée du 29 septembre 2011 ; que, toujours selon le moyen, en se déterminant comme il l'a fait, le juge de l'audience éventuelle n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Attendu qu'aux termes de l'article 247, alinéa 1er de l'AUPSRVE, « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible » ;

Attendu que ce moyen ne démontre pas en quoi, le premier juge aurait violé la disposition indiquée ; que dans son contenu, le même moyen vise également le manque de base légale, sans pouvoir le spécifier ; qu'un tel moyen n'est ni clair ni précis et ne permet pas à la Cour d'exercer son contrôle ; qu'il doit être rejeté ;

Sur le deuxième moyen, tiré de la violation de l'article 36, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS)

Attendu qu'il est reproché au jugement déféré la violation de l'article 36, alinéa 2 de l'AUS, en ce qu'il a rejeté le moyen tiré de la nullité de la saisie en cause pour existence d'une dation en paiement entre les parties, au motif que celles-ci ne sont pas arrivées à s'accorder sur cette modalité de paiement, alors, selon le moyen, que ladite banque a bien accepté cette dation en paiement, raison pour laquelle elle a adressé au demandeur un acte en ce sens pour observations ;

Mais attendu, selon les dispositions de l'article 36, alinéa 2 de l'AUS, que « la dation en paiement libère définitivement la caution, même si le créancier est ensuite évincé de la chose acceptée par lui. Toute clause contraire est réputée non écrite » ; qu'au sens de cette disposition, la dation en paiement s'entend d'un mode de paiement en vertu duquel le débiteur d'une obligation préexistante s'acquitte de sa dette en

remettant au créancier, avec son accord, une chose autre que celle qui était prévue à la convention ; que si un tel mode de paiement exige pour sa validité le consentement réciproque du débiteur et du créancier, il reste, cependant, qu'il ne peut valablement être convenue entre les parties sur un immeuble déjà grevé d'hypothèque ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort de l'examen des correspondances échangées en vue de la signature de la dation en paiement, d'une part, que les parties ne sont pas arrivées à s'accorder sur cette modalité de paiement pour régler leur conflit, le projet de convention de dation en paiement n'étant pas finalement signé et, d'autre part, que cette tentative de recourir à la dation en paiement par acte séparé est postérieure à la convention notariée du 29 septembre 2011 portant affectation hypothécaire de l'immeuble en cause ; qu'en l'absence d'un accord entre les parties et en raison de ce qu'aucune dation en paiement ne peut être valablement conclue sur l'immeuble déjà grevé d'une hypothèque, en se déterminant comme il l'a fait, le premier juge n'a en rien violé la disposition visée au moyen ; qu'il échet de rejeter ledit moyen comme étant non fondé ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 254-1 de l'AUPSRVE

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief au premier juge d'avoir violé les dispositions de l'article 254-1 de l'AUPSRVE, en ce qu'il a retenu que la clôture du compte courant a été régulière, motif pris de ce qu'invité à la clôture contradictoire des comptes, le demandeur n'y a pas pris part et, après réception de la lettre lui annonçant la clôture effective dudit compte, il n'a pas contesté le montant principal de la créance, ses observations se limitant aux intérêts de ladite créance, alors, selon le moyen, que le premier juge n'a pas indiqué le courrier par lequel la défenderesse avait invité le demandeur, caution hypothécaire, à une clôture contradictoire du compte courant, la lettre de clôture du compte qui aurait été communiquée à son conseil puis signifiée à lui-même au siège de la société débitrice et celle suivant laquelle, par le biais du même Conseil, le demandeur fit ses observations sur les intérêts calculés ;

Attendu cependant qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que, à la requête de la société ECOBANK Togo SA, l'huissier de justice, Maître Rémy Yawo, a notifié à monsieur AKPAKI K. Agbakossi, gérant de la société MACO SARL, deux lettres ; que la première notification qui date du 1er juillet 2020 a porté sur la lettre N/Réf : LEG/362/20/AE/AB du 30 juin 2020 invitant ledit gérant à prendre part à l'arrêté contradictoire de compte prévu pour le 08 juillet 2020 à 09 heures ; que la seconde notification qui date du 05 août 2020 a porté sur la lettre N/Réf : LEG/427/20/AE/AB du 27 juillet 2020 ayant pour objet notification de clôture et d'arrêté de compte ; que les deux notifications ont toutes été reçues par monsieur AKPAKI Dodji, caissier de la société MACO SARL, qui a visé l'original de la première notification et refusé de viser la seconde ; que le fait pour le premier juge de se fonder sur ces pièces pour attester de la régularité de la clôture du compte ne viole en rien la disposition visée au moyen ; qu'il échet de rejeter ledit moyen comme étant mal fondé ;

Attendu qu'aucun des moyens n'ayant prospéré, le pourvoi sera rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur AKPAKI Agbakossi Kouami succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevable le pourvoi contre le jugement ADD n° 1960/2023 du 04 décembre 2023 rendu par le Tribunal de grande instance de Lomé ;

Le Rejette ;

Condamne monsieur AKPAKPI Agbakossi Kouami aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier