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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 10 juillet 2025

Recours : n° 007/2023/PC du 06/01/2023

Affaire : International Business Bank Togo (IB Bank Togo) SA
(Conseil : Maître Rustico LAWSON-BANKU, Avocat à la Cour)

Contre

Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce au Togo (BSIC-Togo) SA

Arrêt N° 218/2025 du 10 juillet 2025

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 10 juillet 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 06 janvier 2023, sous le numéro 007/2023/PC et formé par Maître Rustico LAWSON-BANKU, Avocat à la Cour, 703, rue de France (Doulassamé), BP 1600, Lomé, République du Togo, agissant au nom et pour le compte de International Business Bank Togo, en abrégé IB BANK TOGO (anciennement dénommée Banque Togolaise pour le Commerce et l'Industrie « BTCI »), société anonyme, dont le siège social est à Lomé, 169, Boulevard du 13 Janvier, République du Togo, représentée par monsieur Nabil TAHARI, son directeur général, dans la cause qui l'oppose à la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce au Togo (BSIC-TOGO) SA, sise à Lomé, 3802, Boulevard du 13 janvier, BP 3296, République

du Togo, poursuites et diligences de son représentant légal, demeurant et domicilié audit siège,

en cassation de l'arrêt n°528/21 rendu le 25 août 2021 par la Cour d'appel de Lomé et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en appel ;

En la forme

Reçoit l'appel ;

Au fond

Le dit non fondé et le rejette ;

Vu l'arrêt n°058/2012 rendu le 28 février 2012 par la cour d'appel de céans devenu définitif ;

Vu l'attestation de non-pourvoi en date du 06 mars 2014 ;

Confirme le jugement n° 0201/17 rendu le 27 janvier 2017 par le Tribunal de première instance en toutes ses dispositions ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne l'appelante aux dépens dont distraction au profit de Maître ALI Badjouma, Avocate aux offres de droit » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge ;

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 énonciations de l'arrêt attaqué que, par convention du 04 mars 2004, International Business Bank Togo, en abrégé IB BANK TOGO, anciennement dénommée Banque Togolaise pour le Commerce et l'Industrie « BTCI », accordait un crédit à sa cliente nommée Dabitché Ayawovi Nimoik TABE, promotrice des établissements TABE & CO ; que pour sûretés et garantie du paiement de ce prêt, cette dernière constituait, au profit de la banque une dation en paiement de l'immeuble urbain sis à Lomé, quartier Agoè Nyivé faisant l'objet

d'une réquisition aux fins d'immatriculation n° 24527 du 30 janvier 2004, sous condition suspensive de défaut de paiement ; que la débitrice ayant failli à son obligation de payer à la clôture du compte, les deux parties s'accordaient, suivant procès-verbal de conciliation du 19 septembre 2013, sur la réalisation de la garantie après un délai de grâce de 12 mois pour le paiement de la dette ; que voulant occuper l'immeuble à l'issue de ce délai, IB BANK TOGO constatait que BSIC-TOGO se prévalait du droit de propriété du même immeuble pour l'avoir précédemment acquis par la même voie de dation en paiement auprès de la même débitrice en extinction d'un autre prêt consenti à cette dernière ; que c'est ainsi que par exploit du 23 juin 2015, elle assignait BSIC-TOGO devant le Tribunal de première instance de première classe de Lomé en vue de faire constater son droit de propriété sur l'immeuble querellé et obtenir l'expulsion de celle-ci ; que par jugement du 27 janvier 2017, le tribunal saisi la déboutait de son action ; que sur appel relevé par IB BANK TOGO en date du 21 février 2017, la Cour d'appel de Lomé rendait l'arrêt confirmatif objet du présent recours en cassation ;

Attendu que par lettre n° 0357/2024/GC/bmac du 09 février 2024, le greffier en chef de la Cour de céans a signifié le recours à la défenderesse qui l'a effectivement reçu le 26 avril 2024, mais n'y a réservé aucune suite ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu d'examiner le recours ;

Sur le moyen unique de cassation, tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 4, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, en ce qu'il a jugé que BSIC TOGO SA est propriétaire de l'immeuble querellé pour avoir fait l'option de dation en paiement laquelle a été confirmée par différentes décisions de justice, alors, selon le moyen, que cette garantie et sa réalisation, en l'espèce, ne sont fondées sur aucune disposition du droit OHADA, étant entendu qu'il s'agit d'une garantie instituée par l'article 32 de la loi togolaise n°88 du 20 avril 1988, modifiée et complétée par celle n°89-30 du 28 novembre 1989, laquelle a été abrogée par l'article 336 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ; qu'une telle garantie insérée dans l'acte d'ouverture de crédit n'est pas valablement constituée au regard des textes de l'OHADA et ne saurait produire aucun effet juridique ; qu'en fondant le droit de propriété en faveur de BSIC TOGO sur cette garantie, la cour d'appel a violé la loi et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 4, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés : « Sauf disposition contraire du présent Acte uniforme, les seules sûretés réelles valablement constituées sont celles qui sont régies par le présent Acte. Elles consistent soit dans le droit du créancier de se faire payer par préférence sur le prix de réalisation d'un bien affecté à la garantie de l'obligation de son débiteur, soit dans le droit de recouvrer la libre disposition

d'un bien dont il est propriétaire à titre de garantie de cette obligation. » ; que les seules sûretés réelles dont s'agit sont l'hypothèque, le gage, le nantissement et le privilège ;

Attendu que la dation en paiement qui est un mode d'extinction des obligations de sommes d'argent est aussi une modalité de pacte commissoire qui peut ou non être insérée dans une convention d'hypothèque ; que lorsqu'elle est insérée dans une convention d'hypothèque, elle doit être réalisée conformément aux dispositions des article 199 et suivants de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés ; que si elle n'est pas insérée dans une convention d'hypothèque, elle devra être exécutée dans les conditions prévues par les parties ;

Attendu que dans le cas d'espèce, pour confirmer la décision du premier juge, la cour d'appel a retenu que : « Mais attendu que si le législateur OHADA exclut la ''dation en paiement'' du rang des sûretés prévues dans son Acte Uniforme relatif aux Sûretés (AU/S) pour ne pas être réalisée comme telle, il en va autrement lorsque le débiteur ou la caution consent volontiers attribuer son immeuble à son créancier qui l'accepte, pour éteindre son obligation ; Qu'il ne s'agit pas là d'une affectation en garantie ni d'une réalisation forcée de garantie mais d'un moyen volontaire d'extinction de l'obligation de paiement par le débiteur ou la caution pour être libéré ; Que c'est ce qui ressort de l'article 36 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif aux Sûretés (AUS) qui dispose en ces termes : « 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 » ; En d'autres termes, à défaut de volonté du débiteur d'attribuer son immeuble en dation en paiement, cette dernière ne saurait être une garantie à réaliser valablement par le créancier aux sens de l'Acte Uniforme sus-indiqué ; Qu'elle ne figure ni dans la catégorie de sûretés personnelles, de sûretés mobilières, ni de sûretés réelles prévue par l'Acte Uniforme ; Qu'en outre, la dation en paiement est valable lorsqu'elle émane de la volonté du débiteur pour éteindre son obligation de paiement, mais irrégulière et contrevient aux dispositions de l'AUS lorsqu'elle est érigée, dans une convention de crédit, en une garantie susceptible d'exécution forcée sous condition suspensive de défaut de paiement ; Qu'en l'espèce et à l'analyse des pièces du dossier notamment la convention d'ouverture de crédit, les décisions de justice notamment l'ordonnance de référé n° 0672/11 du 26 septembre 2011, l'Arrêt n° 058/12 du 28 février 2012, l'acte de reconnaissance en date du 05 mars 2012 aux termes duquel la débitrice Dabitché Ayawovi Nimoik TABE avait occupé l'immeuble en qualité de locataire, c'est volontiers que cette dernière a attribué l'immeuble querellé à l'intimée BSIC TOGO en dation en paiement de sa dette, et non en exécution forcée d'une sûreté de l'AUS… » ; que par ces développements, la cour d'appel a bien spécifié que la dation en paiement ne fait pas partie des sûretés réelles organisées par l'AUS, et indiqué, à juste titre, que dans la mesure où elle n'a pas

été, en l'espèce, constituée comme une garantie susceptible d'exécution forcée, elle est bien conforme aux dispositions de l'article 36 AUS ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans, au demeurant, s'être appuyée sur les dispositions du droit interne du Togo du fait de leur abrogation par la loi communautaire OHADA, contrairement aux affirmations de la requérante, la cour d'appel n'a pas violé l'article visé au moyen ; qu'il échet de rejeter le moyen comme étant mal fondé ;

Attendu que le moyen unique de cassation n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la requérante sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne International Business Bank Togo, en abrégé IB BANK TOGO (anciennement dénommée Banque Togolaise pour le Commerce et l'Industrie « BTCI ») aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier