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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 26 mars 2026

Pourvoi : n° 093/2023/PC du 03/04/2023

Affaire : Société Union Industries Sarl
(Conseil : Maître François Ayayi ALOGNON, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur Théodore DOVI-AKUE Abossè
(Conseil : Maître Yayi EKOE, Avocat à la Cour)

L'Etat togolais et le Ministère de l'Industrie et du Tourisme, représentés par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, chargé des Relations avec les Institutions de la République
(Conseil : Maître Tchitchao TCHALIM, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 039/2026 du 26 mars 2026

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 26 mars 2026 où étaient présents :

Messieurs	Mathias NIAMBA,	Président
	Sabiou MAMANE MAISSA,	Juge
	Charles MBA-OWONO,	Juge, rapporteur
	François-Xavier MBONO,	Juge
	Yaovi SRONVIE,	Juge
et Maître	Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n° 093/2023/PC du 04 avril 2023, formé par Maître François Ayayi ALOGNON, Avocat à la Cour, cabinet sis au 135, boulevard Félix Houphouët-Boigny, 06 B.P. 61316, Lomé 06, Togo, agissant au nom et pour le compte de la société Union Industries Sarl, société à responsabilité limitée ayant son siège social au PK 12, route d'Aného, quartier Kagnikope, Lomé, Togo, dans la cause qui l'oppose à monsieur Théodore Abossé DOVI-AKUE, demeurant au quartier Hédzranawoé, B.P. 396, Lomé, Togo, ayant pour

conseil Maître Yayi EKOE, Avocat à la Cour, cabinet sis rue de l'Entente, Pharmacie de l'OCAM, 10 B.P. 10 398, Lomé, Togo, et à l'Etat togolais et le Ministère de l'Industrie et du Tourisme, représentés par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, chargé des relations avec les Institutions de la République, ayant pour conseil Maître Tchitchao TCHALIM, Avocat à la Cour, cabinet sis au 77 rue N'koyiyi, près de la CNDH, 08 B.P. 80 928, Lomé 08, Togo,

en cassation de l'arrêt n°181/21 du 15 décembre 2021 rendu par la Chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé et dont le dispositif est le suivant :

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

EN LA FORME :

Reçoit l'appel ;

Constate que l'appel n'est pas caduc, l'appel étant notifié au greffier en chef du Tribunal de commerce dans les quarante-huit (48) heures de l'appel relevé le 28 octobre 2020, soit le 30 octobre 2020 ;

Constate en outre que dans l'acte d'appel a été rectifiée l'erreur matérielle qui s'était glissée au début de l'acte par la décharge des intimés et au mieux par la date de comparution des parties à l'audience par-devant la cour de céans ;

AU FOND :

Dit l'appel fondé ;

Annule le jugement n° 0489/20 du 13 octobre 2020 pour violation de la loi ;

EVOQUANT :

Constate que les conditions ne sont pas réunies pour faire intervenir l'Etat dans la présente procédure ;

Déclare l'intervention forcée de l'Etat irrecevable et par conséquent rejette les demandes reconventionnelles de l'Etat ;

Constate que la société Union Industries Sarl n'a pas payé les loyers échus depuis le 1er août 2019 jusqu'au 31 juillet 2020 ni renouvelé le contrat de location la liant au sieur DOVI-AKUE Abossé Théodore ;

Dit que sans titre ni droit que la société Union Industries Sarl occupe les installations industrielles à elles louées par l'appelant ;

Prononce son expulsion des installations industrielles sous astreintes de cent mille francs (100.000 FCFA) par jour de résistance ;

Condamne l'intimée à payer à l'appelant la somme totale de dix millions deux cent mille (10.200.000 FCFA) représentant les droits d'occupation des installations industrielles du 1er août 2019 au 31 juillet 2020 et ceux à échoir jusqu'à son expulsion desdites installations industrielles ;

Condamne l'intimée aux dépens dont distraction au profit de me EKOE Yayi, avocat à la cour, aux offres de droit » ;

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 Charles MBA-OWONO, Juge ;

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 résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de la procédure que par acte sous seing privé en date du 1er août 2016, monsieur Théodore Adossé DOVI-AKUE a donné à bail à la société Union Industries Sarl, pour une durée de trois (3) ans, des salles et hangars édifiés sur une parcelle de terrain sise dans la zone industrielle de Lomé et acquis par lui auprès de la liquidation SOTOMAREY ; qu'une fois les lieux loués occupés, la société Union Industries Sarl a été accusée d'occupation illégale du domaine de l'Etat par le Ministère de l'Industrie et du Tourisme, au motif que monsieur Théodore Adossé DOVI-AKUE n'en était jamais devenu propriétaire, et a été contrainte de signer le 22 mai 2017 un contrat avec l'Etat l'autorisant à occuper les lieux et à y exercer ses activités ; que monsieur Théodore Adossé DOVI-AKUE a cependant assigné courant 2020 la société Union Industries Sarl, devant le Tribunal de commerce de Lomé, aux fins de faire constater que cette dernière était désormais un occupant sans titre ni droit pour n'avoir pas exercé son droit au renouvellement du bail au terme de sa durée, d'ordonner en conséquence son expulsion des lieux loués et de la condamner en outre au paiement d'une indemnité d'occupation ; que vidant sa saisine le 28 octobre 2020, le Tribunal de commerce de Lomé a débouté monsieur Théodore Adossè DOVI-AKUE de toutes ses demandes, dit que le concessionnaire de l'Etat togolais sur la parcelle querellée était la société Union Industries Sarl, ordonné en conséquence l'expulsion du requérant des lieux, outre sa condamnation au paiement de diverses sommes à l'Etat togolais au titre des redevances pour le temps de l'occupation de fait et des dommages et intérêts ; que sur appel interjeté par monsieur Théodore Adossé DOVI-AKUE, la Cour d'appel de Lomé a rendu, le 15 décembre 2021, l'arrêt infirmatif objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 14 septembre 2023, monsieur Théodore Adossé DOVI-AKUE soulève une exception d'irrecevabilité du pourvoi formé par la société Union Industries Sarl pour non-respect des prescriptions de l'article 28.5 du Règlement de procédure de la CCJA ; qu'il fait valoir que pour justifier de son existence juridique et de la qualité de la personne physique habilitée à la représenter et à donner mandat spécial à l'avocat qui a introduit le recours, la requérante a produit une déclaration de constitution de personne morale enregistrée au greffe le 04 août 2016 ; qu'il résulte de cette déclaration que la société Union Industries Sarl est représentée par monsieur YANGAREDY Madhu Sudhana Reddy, lequel a établi le mandat spécial en date du 24 mars 2023, cependant qu'il se trouve que dans les documents produits par elle-même et dénommés « cahier de charges » et « autorisation d'installation », relatifs à la convention signée avec l'Etat togolais en 2017, cette société a plutôt été représentée par monsieur BOMMEREDDY Amaranatha Reddy ; qu'il en déduit qu'en l'absence des statuts ou d'un extrait récent du registre du commerce et du crédit mobilier, aussi bien la Cour que les parties ne sont pas en mesure de déterminer le représentant légal habilité à donner mandat à l'avocat qui a introduit le pourvoi, ce qui rend celui-ci irrecevable en application des dispositions de l'article 28.5 du règlement de procédure de la CCJA ;

Attendu qu'il résulte de l'article 28.5 du règlement de procédure que « si le requérant est une personne morale, il joint à sa requête : - ses statuts ou un extrait récent du registre du commerce et du crédit mobilier, ou tout autre preuve de son existence juridique ; - la preuve que le mandat donné à l'avocat a été régulièrement établi par un représentant qualifié à cet effet » ; qu'en l'espèce, la société Union Industries Sarl, pour attester en 2023 aussi bien son existence juridique que la qualité de la personne physique habilitée à donner mandat spécial à l'avocat, a produit la déclaration de constitution de personne morale enregistrée par le greffe le 04 août 2016 lors de sa création ; que, toutefois, ce document n'est pas de nature à mettre en évidence les mentions du RCCM relatives aux modifications qui auraient pu affecter la situation de la société assujettie de sa date de délivrance au 24 mars 2023, date d'établissement du mandat spécial ; que, de surcroît, alors que cette déclaration de constitution mentionne comme gérant unique monsieur YANGAREDY Madhu Sudhana Reddy, lequel a effectivement délivré le mandat spécial de représentation à l'avocat qui a introduit le recours, la société Union Industries Sarl a été entretemps représentée, notamment dans les actes passés avec l'Etat togolais en 2017, par monsieur BOMMIREDDY Amaranatha Reddy, sans qu'il ne ressorte d'aucun élément du dossier qu'une procuration a été délivrée à ce dernier à cet effet ou que la société est passée d'un gérant unique à une pluralité de gérants ; qu'il s'ensuit dès lors que la déclaration de constitution produite par la société requérante n'est pas suffisante pour faire la preuve que le mandat donné à l'avocat a été régulièrement établi par son représentant légalement qualifié à cet effet ; qu'il y a donc lieu de déclarer son recours irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que la société Union Industries Sarl ayant ainsi succombé, elle doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi irrecevable ;

Condamne la société Union Industries Sarl aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier