

N°0089/2026
DU 11 FEVRIER 2026

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS : MM.

Président : **NANOULI**
Greffier : **YEMBOATE**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

CHAMBRE ORDINAIRE

AFFAIRE :

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI ONZE
FEVRIER DEUX MILLE VINGT-SIX (11/02/2026)

BANK OF AFRICA-TOGO
(BOA-TOGO)

(AOUISSA ADJAHO)

C/

Société VICTOIRE
ALUMINIUM SARL U

ENTRE : BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO), Société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 17.500.000.000 FCFA, représentée par son Directeur Général adjoint, monsieur Abdel Salame MOROU, Boulevard de la République, Boîte Postale 229 Lomé, demeurant et domicilié à Lomé, en cette qualité au siège de la Banque, assistée de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocat au Barreau au Togo ;

Demanderesse, d'une part ;

OBJET :

Paiement et validité
d'hypothèque
conservatoire

ET : Société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, au capital social de 12.000.000 FCFA, Quartier Novissi, Tél 99 78 12 05, représentée par son gérant, Monsieur Vidjogni ASSOGBA, demeurant et domicilié ès qualité audit siège;

Défenderesse, d'autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties en cause mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

POINT DE FAIT : Suivant exploit de Maître Paring ALOI, Huissier de justice à Lomé, la BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO), Société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 17.500.000.000 FCFA, représentée par son Directeur Général adjoint,

monsieur Abdel Salame MOROU, Boulevard de la République, Boîte Postale 229 Lomé, demeurant et domicilié à Lomé, en cette qualité au siège de la Banque, assistée de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocate à la Cour, Rue Léo 2000 Agoè-Telessou, dans la première ruelle après la station CAP, à 50m de la voie non bitumée, Téléphone : 22 25 02 05/Cellulaire : 90 10 16 44, en l'étude de laquelle domicile est élu pour les présentes et leurs suites, a fait donner assignation à :

- La société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, au capital social de 12.000.000 FCFA, quartier Novissi, Tél 99 78 12 05, représentée par son gérant, Monsieur Vidjogni ASSOGBA, demeurant et domicilié ès qualité audit siège,
- Monsieur Vidjogni ASSOGBA, menuisier demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 91 07 39 40/ 92 43 61 12, **caution personnelle, solidaire et indivisible,**

À comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

En la forme :

- ✓ Déclarer la demanderesse recevable en son action;

Au fond ;

- ✓ Condamner la défenderesse à payer à la Bank Of Africa TOGO SA, la somme provisoire en principal, intérêts et frais de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;
- ✓ Déclarer bonne et valable l'inscription de

l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hédzranawoé au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT, appartenant à Monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, au capital social de 2.000.000 FCFA, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme totale provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;

- ✓ Ordonner à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hédzranawoé au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT appartenant à monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, au capital social de 2.000.000 FCFA, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;

- ✓ Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- ✓ Condamner la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, représentée par son gérant, monsieur Vidjogni ASSOGBA aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître AOUISSA ADJAHLO Lovini, Avocate aux offres de droit ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000831/2025/1101 et appelée à son tour à l'audience du 10 décembre 2025 puis renvoyé au 17 décembre 2025 pour Maître AOUISSA ;

Le dossier connu, par la suite, d'autres renvois pour divers motifs et le 31 décembre 2025, les parties ont développé l'affaire et sollicité l'adjudication de leurs demandes ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations des parties et des pièces du dossier ;

Quid des dépens ?

Sur quoi, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 21 janvier 2026 ;

Advenue l'audience de cette date, le délibéré n'ayant pu être vidé, a été prorogé au 11 février 2026 ;

Et ce jour, le 11 février 2026, le Tribunal vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit de Maître Paring ALOI, Huissier de justice à Lomé, la BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO), Société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 17.500.000.000 FCFA, représentée par son Directeur Général adjoint, monsieur Abdel Salame MOROU, Boulevard de la République, Boîte Postale 229 Lomé, demeurant et domicilié à Lomé, en cette qualité au siège de la Banque, assistée de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocate à la Cour, Rue Léo 2000 Agoè-Telessou, dans la première ruelle après la station CAP, à 50m de la voie non bitumée, Téléphone : 22 25 02 05/Cellulaire : 90 10 16 44, en l'étude de laquelle domicile est élu pour les présentes et leurs suites, a fait donner assignation à :

- La société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, au capital social de 12.000.000 FCFA, quartier Novissi, Tél 99 78 12 05, représentée par son gérant, Monsieur Vidjogni ASSOGBA, demeurant et domicilié ès qualité audit siège,
- Monsieur Vidjogni ASSOGBA, menuisier demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 91 07 39 40/ 92 43 61 12, **caution personnelle, solidaire et indivisible,**

À comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

En la forme :

- ✓ Déclarer la demanderesse recevable en son action;

Au fond ;

- ✓ Condamner la défenderesse à payer à la Bank Of

Africa TOGO SA, la somme provisoire en principal, intérêts et frais de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;

- ✓ Déclarer bonne et valable l'inscription de l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hédzranawoé au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT, appartenant à Monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, au capital social de 2.000.000 FCFA, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme totale provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;
- ✓ Ordonner à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hédzranawoé au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT appartenant à monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL

U, au capital social de 2.000.000 FCFA, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;

- ✓ Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- ✓ Condamner la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, représentée par son gérant, monsieur Vidjogni ASSOGBA aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocate aux offres de droit ;

Attendu qu'au soutien de son action, la demanderesse, par la plume de son conseil, expose que la société VICTOIRE Aluminium SARL U représentée par son gérant monsieur Vidjogni ASSOGBA, la défenderesse, a bénéficié auprès de la BANK OF AFRICA SA, de plusieurs concours financiers en date successivement du 14 février 2023 et du 16 février 2024, pour un montant total de cent millions (100 000 000) de Francs CFA ; qu'en guise de garantie et de sûreté du remboursement desdites sommes, la défenderesse a affecté et hypothéqué en premier rang et sans concurrence au profit de l'exposante, son immeuble suivant attestation de propriété en date du 20 janvier 2023 ; que suite au cumul des impayés, le compte d'engagement de la défenderesse a été déclassé en avril 2025, en créance douteuse et litigieuse ; que faisant suite à ce déclassement, l'exposante a entrepris les

procédures judiciaires en vue du recouvrement de la créance en cause ; que la procédure judiciaire a, à peine, débuté que la défenderesse a proposé un règlement amiable ; qu'aux termes d'un procès-verbal homologué par le Président du tribunal de commerce de Lomé en date du 12 juin 2025, la défenderesse a reconnu devoir à l'exposante, la somme en principal et intérêts de retard de cent trois millions sept cent quatre-vingt-six mille trois cent quarante-cinq (103 786 345) Francs CFA ; que la défenderesse a promis rembourser cette dette sur une durée de quarante-neuf mois (49) mois à compter du mois de mai 2025 ; que curieusement, à la date du 24 juillet 2025, sur un montant de quatre millions trois cent vingt-quatre mille cinquante-six (4 324 056) Francs CFA, la défenderesse n'a daigné effectuer qu'un règlement de quatre cent mille (400 000) Francs CFA ; que face à ce non-respect des stipulations de la conciliation du 12 juin 2025, l'exposante a dénoncé par courrier en date du 24 Juillet 2025, les termes du procès-verbal de ladite conciliation; que la conséquence de cette dénonciation était l'exigibilité de toute la dette si les échéances n'étaient pas payées dans les sept (7) jours suivant la dénonciation ; que cette dénonciation ainsi que les multiples démarches entreprises par la BANK OF AFRICA SA sont restées vaines; que la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U lui doit la somme totale de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA, en principal, intérêts et frais de recouvrement, sous

réserve des intérêts à échoir décomposés comme suit :

Créance principale.....	94.541.611 F CFA
Intérêt sur le principal (9%).....	8.508.745 F CFA
Intérêt sur CDL.....	259.989 F CFA
Frais d'homologation.....	35.000 F CFA
Frais de gestion compte en créance douteuse et litigieuse...441.000 F CFA	
Frais de poursuite et de recouvrement (15%).....	15.567.951 F CFA
TVA sur frais de recouvrement (18%).....	2.802.231 F CFA
Soit au total.....	122.156.527F CFA ;

Que par ordonnance N°442/2025, le Président du tribunal de Commerce de Lomé l'a autorisé à faire inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hedzranawoe au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT, appartenant à monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme totale provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ; que l'hypothèque judiciaire provisoire a été inscrite sur l'immeuble en cause ; que conformément à l'article 213 de l'Acte Uniforme révisé portant Organisation des Sûretés : « *Pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent acte*

uniforme, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir.

La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée.

Elle fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validation d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond... » ; qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de condamner la défenderesse à payer à l'exposante, la somme totale provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA, de déclarer bonne valable l'inscription de l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble hypothéqué, et d'ordonner à monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur ledit immeuble ;

Attendu que suivant son mémoire en réponse daté du 09 décembre 2025, la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, représentée par son gérant, monsieur Vidjogni ASSOGBA, **sur les faits**, relate que sieur ASSOGBA Vidjogni, ingénieur en travaux de menuiserie Aluminium, exploite ses activités à travers la Société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U qu'il a créé à cet effet ; qu'en 2021, il obtint un marché de réalisation des

travaux de menuiserie Aluminium auprès de la Caisse Nationale de sécurité Sociale pour le compte du projet de réalisation de la résidence Renaissance dans la Zone des 154 villas (Projet renaissance) ; que le montant de ce marché s'élève à deux cent trente-neuf millions deux cent vingt-quatre mille deux cent soixante-quinze (239 224 275) FCFA ; que pour l'exécution de ce marché, elle sollicita des concours financiers d'un montant total de cent million (100.000.000) FCFA auprès de la BOA-Togo ; qu'en garantie de remboursement de cette créance, elle mit à la disposition de la BOA, le titre foncier n°12381 RT de son immeuble sis à Hédzranawoé au lieudit Attiégou ; que pour les formalités de démarrages, la BOA-Togo a adressé le 28 février 2023 à la CNSS, un courrier intitulé « CAUTION D'AVANCE DE DEMARRAGE » d'un montant de cent quarante-trois millions cinq cent trente-quatre mille cinq cent soixante-cinq (143. 534 565) FCFA ; que cependant, en cours d'exécution dudit marché, les travaux ont été suspendus par un évènement imprévisible dont le règlement est en cours en vue de la reprise des activités ; que cette situation a bouleversé l'échéancier de paiement proposé par la BOA ; qu'à ce jour, la concluante doit à la BOA la somme reliquataire de quatre- vingt quatorze millions cinq cent quarante et un mille six cent onze francs (94.541.611) FCFA qu'elle est toujours disposée à payer ; que mieux, pour manifester sa bonne foi, elle fut partie à une conciliation et faite par devant le président du tribunal de céans ; que curieusement sans attendre l'issue

effective de cet accord, la BOA s'empresse de déclasser le compte de la conluante pour entamer une procédure contentieuse à son encontre ; qu'abordant la discussion au fond et **premièrement**, *sur la bonne foi de la conluante*, cette dernière estime qu'elle n'a jamais nié avoir reçu un concours financier d'un montant de cent millions (100.000.000) FCFA auprès de la BOA ; qu'elle réduisit d'ailleurs le montant de ladite créance à la somme de quatre-vingt-quatorze millions cinq cent quarante et un mille six cent onze (94.541.611) FCFA, avant la suspension des travaux de réalisation du projet ; que mieux, étant en difficultés dues à cette suspension des travaux, elle ne ménage aucun effort dans le cadre d'autres contrats de travaux pour solder cette créance reliquataire ; qu'elle a même signé en juin 2025 devant le président du tribunal de céans un échéancier sur une durée de quarante-neuf (49) mois ; qu'étant de bonne foi, elle sollicite un terme et délai conformément à l'article 39 alinéa 2 de l'AUPRSVE qui dispose :« *Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital* » ; qu'étant un jeune entrepreneur dont la carrière n'a pas encore une solidité financière et matérielle, la validation de l'hypothèque judiciaire sur l'unique bien de la société entraînera inévitablement l'anéantissement de son

espoir de rebond ; qu'eu égard à tout ce qui précède, la concluante sollicite un terme et délai d'un (01) an pour relancer ses activités et payer ladite créance ; que **deuxièmement**, *sur la demande d'inscription d'hypothèque judiciaire*, la concluante fait observer que l'immeuble objet de cette garantie est le seul bien en nature de la concluante et dont l'exploitation pourrait lui permettre de rebondir ; qu'y inscrire une hypothèque judiciaire constituera à coup sûr un blocage majeur de la concluante ; qu'il y a lieu de donner à la concluante une autre chance de rebond pour relancer ses activités ; que **troisièmement**, *sur la clôture du compte bancaire de la concluante*, cette dernière fait observer que par courrier en date du 22 avril 2025, elle reçut dénonciation de la clôture de compte de façon unilatérale par la BOA motif pris de ce qu'il y a des impayés dans le cadre du concours financier bénéficié ; que cette clôture marquant la rupture définitive du contrat entre elle et la BOA est d'autant plus hâtive qu'elle est abusive ; que l'échéancier de 49 mois signé devant le président du tribunal de céans n'est qu'à son sixième mois ; qu'il est donc très tôt de prendre une mesure de fermeture de compte ; que cette mesure loin de régler le problème ne fera que l'aggraver dans la mesure où la survie de ce compte permettra d'autres opérations financières pouvant contribuer au règlement de ce problème ; qu'un autre concours financier pour régler cette situation est une possibilité parmi tant de mécanismes financiers de recouvrement de créances en souffrances ;

que **quatrièmement**, sur le montant réclamé par la BOA, la concluante rappelle que dans son exploit d'assignation, la BOA réclame un montant total de 122.156.527 FCFA pour une créance reliquataire de 94.541.611 FCFA ; que pour un jeune entrepreneur qui de surcroît est en difficulté financière en raison de la suspension d'un marché, la condamnation au paiement d'une telle somme en raison des intérêts et frais serait porter un coup de grâce à ses activités et même à sa survie ; qu'il y a lieu de donner acte à la concluante de ce qu'elle reconnaît devoir à la BOA, la somme reliquataire de quatre-vingt-quatorze millions cinq cent quarante et un mille six cent onze (94.541.611) FCFA et lui donner un délai d'un an pour organiser sa solvabilité ; que somme toute, il est demandé au tribunal de céans de :

- Constater que la concluante est débitrice de bonne foi ;
- Lui donner acte de ce qu'elle reconnaît devoir à la BOA la somme reliquataire de quatre-vingt-quatorze millions cinq cent quarante et un mille six cent onze (94.541.611) FCFA et lui donner un délai d'un an pour organiser sa solvabilité ;
- Débouter la demanderesse de sa demande de validation d'hypothèque judiciaire sur l'immeuble d'une surface de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06 a 97 ca) sis à Hédzranawoé au lieudit Attiégoou objet du titre foncier n°12381 RT appartenant à la concluante ;

- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la demanderesse aux entiers dépens ;

Attendu que suivant ses conclusions en réplique datées du 15 décembre 2025, Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, conseil de la demanderesse, fait observer, **d'abord**, *sur la mauvaise foi de la défenderesse*, que par un premier contrat de prêt en date du 14 février 2023, la défenderesse a obtenu auprès de la concluante une caution d'avance de démarrage d'un marché obtenu auprès de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS), d'un montant de cent quarante-trois millions cinq cent trente-quatre mille cinq cent soixante (143.534.565) F CFA ; que la concluante lui a octroyé cette caution d'avance de démarrage et en a tenu informé la CNSS, le maître d'ouvrage, par un courrier en date du 28 février 2023 ; qu'en sûreté du paiement de ce prêt, la défenderesse a mis en garantie son immeuble d'une superficie de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a97ca) sis à Lomé Hedzranawoe au lieudit ATTIEGOU jusqu'à concurrence de la somme de soixante-dix millions (70 000 000) F CFA, (article 8 du contrat de prêt) ; que par un avenant au contrat de prêt en date du 16 février 2024, la défenderesse a encore sollicité auprès de la concluante, un prêt d'un montant total de cent millions (100.000.000) F CFA notamment **un crédit à court terme de cinquante millions (50.000.000) F CFA pour le renforcement de son stock de marchandises** et un **crédit moyen terme de**

cinquante millions (50.000.000) FCFA pour l'acquisition de matériel et outillages ; qu'en garantie du paiement de cette seconde dette, la défenderesse a encore mis en garantie son immeuble d'une superficie de six ares quatre dix-sept centiares (06a97ca) sis à Lomé Hedzranawoe au lieudit ATTIEGOU, en relevant cette fois-ci le montant de l'hypothèque à la somme de quatre-vingt-quinze millions cent cinquante-huit mille huit cent (95 158 800) FCFA (article 4 de l'avenant au prêt) ; que le paiement de cette seconde dette, dont la concluante exige le remboursement dans la présente instance et qui s'est concrétisé par l'avenant suscité n'était en aucun cas lié à l'exécution du marché obtenu auprès de la CNSS ; que la caution d'avance de démarrage exigée par la CNSS et acceptée par la concluante qui a fait l'objet de la première convention de prêt et dont le montant s'élève à la somme totale cent quarante-trois millions cinq cent trente-quatre mille cinq cent soixante (143.534.565) F CFA est bien distincte du second prêt consenti à la défenderesse pour les besoins de sa société ; que logiquement la suspension du marché de la CNSS ne devrait pas avoir de répercussions sur l'échéance de paiement convenue par les deux parties ; que même s'il s'avérait, comme l'affirme la défenderesse, que le second prêt de cent millions (100.000.000) FCFA était destiné à réaliser le marché de la CNSS, du moment où ledit marché a été suspendu, à quoi a finalement servi le montant du prêt; que la société de la défenderesse existe et fonctionne toujours, comme le prouve les actes en l'espèce, qui

sont toujours réceptionnés par son apprenti ; que si elle était vraiment de bonne foi, pourquoi cumule-t-elle des impayés en s'accrochant à la suspension du contrat de la CNSS au lieu de s'efforcer à rembourser peu à peu sa dette ; que c'est à tort qu'elle prétend dans ses écritures, que malgré les difficultés dues à la suspension des travaux, elle ne ménage aucun effort dans le cadre d'autres contrats de travaux pour solder sa dette ; que mieux, par un procès-verbal de conciliation en date du 12 juin 2025, la défenderesse a promis rembourser sa dette sur quarante-neuf (49) mois ; que contre toute attente, la défenderesse n'a toujours pas honoré ses promesses ; que depuis juin 2025, date du procès-verbal de conciliation jusqu'à ce jour, sur un montant total de cent trois millions sept cent quatre-vingt-six mille trois cent quarante-cinq (103.786.345) FCFA, elle n'a daigné effectuer qu'un versement de quatre cent milles (400.000) F CFA ; qu'elle reste devoir à la demanderesse la somme en principale augmentée des frais de procédure soit un total de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) F CFA ; que cette situation crée d'énormes manque à gagner à la demanderesse, dont la créance est ainsi mobilisée sans aucune gêne de la part de la défenderesse ; que la mauvaise foi de la défenderesse ne fait l'ombre d'aucun doute, d'autant plus qu'elle ne ménage aucun effort pour honorer ses promesses ; que l'octroi d'un terme et délai d'un (1) an, ne ferait qu'empirer la situation financière de la demanderesse dont les documents

comptables sont déjà en souffrance ; qu'au vu de ce qui précède, il convient de constater la mauvaise foi de la défenderesse et la débouter de cette demande d'octroi de terme et délai d'un an ;

Qu'**ensuite**, *sur le bien-fondé de la demande de validation d'inscription d'hypothèque judiciaire*, la concluante estime que c'est à tort que la défenderesse prétend que l'immeuble objet de garantie de la créance en cause est le seul bien en nature dont l'exploitation pourrait lui permettre de rebondir et que l'inscription d'une hypothèque judiciaire serait un blocage ; qu'elle fait observer que la défenderesse cumule les impayés depuis avril 2025, alors que sa société fonctionne et qu'elle n'est nullement en difficultés ; que depuis avril 2025 jusqu'à ce jour, la défenderesse n'a effectué qu'un règlement de quatre cent milles (400.000) F CFA sur les millions qu'elle doit à la concluante ; que si la défenderesse avait réellement l'intention d'exploiter l'immeuble en cause dans le but de rebondir et de solder la dette, il n'aurait pas attendu que la demanderesse initie cette procédure qui lui cause un réel manque à gagner ; qu'il est clair que c'est à court d'arguments que la défenderesse estime que l'immeuble en cause constitue son seul bien de nature ; que mieux, la convention d'avenant au prêt en date du 16 février 2024 signée conjointement par les parties, a bien précisé en son article 9 : Réalisation de l'hypothèque : « *La banque et le client conviennent expressément qu'en cas de non-respect d'une obligation quelconque par le client, la banque pourra ... procéder à la réalisation de*

l'hypothèque sur l'immeuble porté en garantie... » ; que conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil applicable au Togo : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ; que la défenderesse a accepté les termes et conditions du contrat d'avenant au prêt et a apposé sa signature ; qu'elle n'a pas exécuté de bonne foi les stipulations du contrat ; qu'il convient de la débouter purement et simplement de cette demande de seconde chance qui lui a déjà été octroyée par le procès-verbal de conciliation de juin 2025, sans une issue favorable, et valider l'hypothèque judiciaire provisoire prise sur l'immeuble en cause ;

Qu'**ensuite**, *sur la régularité de la clôture du compte courant de la concluante*, cette dernière fait observer qu'il ressort clairement du procès-verbal de conciliation en son article 6 : Exigibilité : « **la débitrice déclare expressément qu'en cas de non-paiement d'UNE SEULE échéance ...l'intégralité de la créance deviendra immédiatement et sans condition exigible...** » ; que malgré les stipulations du procès-verbal de conciliation, la demanderesse de bonne foi et pour permettre à la défenderesse d'honorer ses promesses et en tant que jeune entrepreneur, n'a pas exigé l'intégralité de la créance dès le premier impayé ; que c'est en raison de la mauvaise foi manifeste de la défenderesse qui ne ménage aucun effort pour solder sa

dette, malgré les nombreuses relances et opportunités à lui offertes, que la concluante a initié la présente procédure dans le but de recouvrer ses fonds en souffrance ; qu'il convient de rejeter cette demande d'octroi d'un autre concours financier de la défenderesse ;

Qu'**enfin**, sur le bien-fondé du montant réclamé par la BOA, la concluante soutient que c'est à tort que la défenderesse demande à la juridiction de céans de lui donner acte de ce qu'elle reconnaît devoir à la demanderesse la somme reliquataire de quatre-vingt-quatorze millions cinq cent quarante et un mille six cent onze (94.541.611) F CFA ; qu'elle fait observer que dans le procès-verbal de conciliation de juin 2025 signé par les parties, la défenderesse a reconnu devoir à la concluante, la somme en principal, intérêts et frais de cent trois millions sept cent quatre six cinq cent quatre-vingt-deux (103.786.582) F CFA ; que sur ce montant, il n'a daigné effectuer qu'un versement de quatre cent milles (400.000) F CFA ; que les intérêts et frais auxquelles s'opposent la défenderesse dans ses écritures ont déjà été acceptés par elle dans le procès-verbal de conciliation ; que l'alinéa 2 de l'article 6 du procès-verbal de conciliation stipule que : « **Dans ce cas, la banque sera libre de constater la défaillance du débiteur par simple mise en demeure et faire prendre en conséquence sur les biens tant mobiliers qu'immobiliers appartenant au débiteur des mesures conservatoires en vue d'avoir sûreté du remboursement de cette créance tant en**

PRINCIPAL, FRAIS et ACCESSOIRES. Ce à quoi le débiteur consent sans réserve » ; qu'aux termes de l'article 1134 du code civil précité, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les faites ; que la défenderesse ne peut en la présente cause remettre en cause les frais de procédure acceptés par elle ; qu'au regard de tout ce qui précède, il est demandé au tribunal de céans de :

- Rejeter toutes les demandes de la défenderesse ;
- Faire droit aux demandes de la BANK OF AFRICA contenues dans son acte introductif d'instance ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocate aux offres de droit ;

Attendu que la demanderesse est représentée par son conseil ; que quant à la défenderesse, elle a personnellement comparu à l'audience et déposé ses mémoires de défense au dossier ; qu'il suit que le jugement à intervenir sera contradictoire à l'égard de toutes les parties ;

EN LA FORME

Attendu que l'action de la Banque Of Africa TOGO SA, représentée par son Directeur général, est régulière et recevable pour avoir été initiée dans les forme et délai de la loi ;

AU FOND***I- Sur le montant de la créance et le paiement sollicité***

Attendu que la Banque Of Africa TOGO SA prétend que la défenderesse reste lui devoir au titre de sa créance, la somme totale provisoire en principal, intérêts et frais de 122 156 527 F CFA et sollicite du tribunal, la condamnation de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U à lui payer ce montant ;

Attendu que la défenderesse s'oppose au paiement des intérêts ainsi que des frais, et prétend ne reconnaître devoir à la BOA TOGO SA que la somme reliquataire de 94 541 611 F CFA en principal ; qu'il sollicite qu'acte lui en soit donné ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 alinéa 1 et 3 du code civil applicable au Togo « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui l'ont faites.*

Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ; que l'article 6 alinéa 2 du procès-verbal de conciliation stipule que «....Dans ce cas, la banque sera libre de constater la défaillance du débiteur par simple mise en demeure et faire prendre en conséquence sur les biens tant mobiliers qu'immobiliers appartenant au débiteur des mesures conservatoires en vue d'avoir sûreté du remboursement de cette créance tant en PRINCIPAL, FRAIS et ACCESSOIRES. Ce à quoi le débiteur consent sans réserve » ;

Attendu qu'il résulte du procès-verbal de conciliation homologué par le Président du Tribunal de céans en date du 12 juin 2025 et signé par les parties, que la défenderesse reconnaît devoir à la BOA TOGO SA, la somme reliquataire en principal de 94 541 611 F CFA, majoré des intérêts et frais portant le montant total provisoire dû à cent trois millions sept cent quatre six cinq cent quatre-vingt-deux (103.786.582) F CFA ; que la défenderesse qui s'est déjà accordée avec la demanderesse de supporter les intérêts et frais accessoires sans réserve ainsi qu'il transparaît de l'alinéa 2 de l'article 6 in fine des stipulations du procès-verbal de conciliation sus indiqué, ne saurait remettre en cause le paiement de ces accessoires sans violer l'obligation de loyauté qu'impose l'alinéa 3 de l'article 1134 susvisé dans l'exécution du contrat ; qu'en plus de ces intérêts et frais, la demanderesse muni d'un titre exécutoire que constitue le procès-verbal de conciliation susvisé revêtu de la formule exécutoire, est en droit de mettre à la charge de la défenderesse, les frais de recouvrement et la TVA sur lesdits frais, ce conformément à l'article 47 de l'AUPSRVE ; qu'ainsi ces frais accessoires ajoutés au montant de (103.786.582) F CFA reconnu par la défenderesse dans le procès-verbal de conciliation sus cité, portent le montant total de la créance due à la BOA TOGO SA à 122 156 527 F CFA en principal, intérêts et frais de recouvrement, sous réserve des intérêts à échoir ; que dans ces conditions, il y a lieu de constater que la société VICTOIRE ALUMINIUM

SARL U est débitrice à l'égard de la BOA TOGO SA de la somme totale provisoire de 122 156 527 F CFA, et de la condamner à payer ce montant à la demanderesse ;

II- sur la demande de terme et délai de la défenderesse

Attendu que la défenderesse sollicite sur la base de l'article 39 de l'AUPSRVE, terme et délai d'un (01) an pour apurer sa dette ; qu'à l'appui, elle prétend qu'elle serait de bonne foi et qu'en dépit des difficultés liées à la suspension des travaux qui l'empêcheraient d'honorer sa dette, elle ne ménage aucun effort dans le cadre d'autres contrats de travaux pour solder sa créance ;

Attendu que pour s'y opposer, la demanderesse fait observer que le paiement de cette seconde dette issue de l'avenant au contrat de prêt en date du 16 février 2024 qui est destinée aux besoins de la société défenderesse elle-même n'était en aucun cas lié à l'exécution du marché obtenu auprès de la CNSS pour l'empêcher de respecter les échéances convenues par les deux parties ; que la défenderesse qui ne fait aucun effort pour honorer ses promesses est de mauvaise foi, de sorte que lui accorder un délai d'un (01) an compromettrait la situation financière de la Banque créancière dont les documents comptables sont déjà en souffrance ;

Mais attendu que contrairement à ce que veut faire croire la défenderesse pour justifier l'inobservation de

ses échéances de remboursement afin d'obtenir le terme et délai sollicité, le second prêt d'un montant total de 100 000 000 F CFA qui lui a été accordé suivant avenant en date du 16 février 2024 était en réalité destiné au renforcement de son stock de marchandises et à l'acquisition de matériel et d'outillages, donc pour les besoins de sa société elle-même ; qu'il apparait que cette seconde facilité n'est en aucun cas lié à l'exécution du marché obtenu auprès de la CNSS dans le cadre duquel le prêt initial a été débloqué ; qu'ainsi, la suspension du marché de la CNSS dont la défenderesse veut s'en prévaloir pour justifier ses retards cumulés, ne devrait pas avoir des répercussions sur les échéances de paiement convenues entre les parties pour le second concours financier; que mieux, après que la demanderesse ait entamé la procédure de recouvrement de sa créance, la société débitrice VICTOIRE ALUMINIUM SARL U a proposé un règlement à l'amiable de leur litige qui à l'issue, a été sanctionné par un procès-verbal du 12 juin 2025 homologué par le Président du tribunal de céans aux termes duquel, la défenderesse, tout en reconnaissant le montant de sa dette et ses accessoires, a promis la rembourser sur une durée de quarante-neuf (49) mois ; que curieusement, depuis la date du procès-verbal de conciliation jusqu'à ce jour, il est constant que la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U n'a effectué qu'un versement de 400 000 F CFA et ainsi violé les termes de la conciliation ; que c'est face à cette situation que la demanderesse a dénoncé par courrier

du 24 juillet 2025, les termes du procès-verbal de conciliation entraînant l'exigibilité de toute la dette au cas où les échéances dues n'étaient pas payées dans les sept (07) jours suivant la dénonciation ; qu'en dépit, les multiples relances faites à la défenderesse sont restées vaines ; que la mauvaise foi de la société débitrice est patente dans sa défaillance à honorer ses promesses et son incapacité à faire une offre réelle de remboursement de sa dette ; que de ce qui précède, il y a lieu de la débouter de sa demande mal fondée ;

III- Sur la clôture du compte courant de la défenderesse

Attendu que la défenderesse prétend que la clôture de son compte courant serait hâtive et abusive en ce que l'échéancier de 49 mois convenu devant le Président du tribunal n'était qu'à son sixième mois lorsque la demanderesse a très tôt pris la mesure de clôture dudit compte ;

Attendu que pour conclure au rejet de ce moyen, la demanderesse estime avoir régulièrement clôturé le compte courant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U ouvert dans ses livres ;

Mais attendu que quand bien même l'article 6 du procès-verbal de conciliation a prévu une clause d'exigibilité immédiate de l'intégralité de la créance en cas de non-paiement d'une seule échéance par la défenderesse, la demanderesse, pour encourager la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U à respecter ses promesses, n'a pas mis à exécution cette clause dès la

défaillance constatée de cette dernière à la première échéance ; qu'en effet, dans son courrier du 24 juillet 2025 portant dénonciation des termes du procès-verbal de conciliation notifié à la défenderesse, cette dernière s'est vue accorder un délai de sept (07) jours suivant la dénonciation pour payer le reliquat de l'échéance mensuelle qui s'élève à 3 924 056 F CFA au risque que toute la dette devienne exigible ; que c'est face à l'inertie de la défenderesse à solder ses échéances, en dépit de nombreuses relances à lui faites que la demanderesse a arrêté le compte courant de la débitrice dans ses livres et entamer la procédure de recouvrement de sa créance ; que dans ces conditions, la défenderesse qui n'arrive pas à justifier en quoi la clôture de son compte courant serait hâtive et abusive doit être déboutée de ce moyen ;

IV-Sur la demande de validation d'inscription hypothèque judiciaire

Attendu que la demanderesse sollicite l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble objet de la garanti, suite à la défaillance de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U dans le remboursement des échéances convenues dans l'avenant au prêt du 16 février 2024 ;

Attenu que pour s'y opposer, la défenderesse prétend que l'immeuble objet de garantie de la créance en cause est son seul bien en nature dont l'exploitation pourrait lui permettre de rebondir et que l'inscription d'une hypothèque judiciaire serait un blocage pour lui ;

Attendu qu'aux termes de l'article 213 de l'Acte uniforme révisé portant organisation des sûretés « *Pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent acte uniforme, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir.*

La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée.

Elle fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validation d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond... » ;

Que l'article 9 de la convention d'avenant au prêt en date du 16 février 2024 stipule que « ***La banque et le client conviennent expressément qu'en cas de non-respect d'une obligation quelconque par le client, la banque pourra ... procéder à la réalisation de l'hypothèque sur l'immeuble porté en garantie... » ;***

Attendu qu'il est ressorti de la convention d'avenant que pour garantie et sûreté du remboursement du prêt de 100 000 000 de Francs CFA qui a été consenti à la défenderesse, cette dernière a affecté et hypothéqué en premier rang et sans concurrence au profit de la BOA TOGO SA, son immeuble sis à Lomé Hédzranawoé au lieudit Attiégo, suivant attestation de propriété en date

du 20 janvier 2023 ; que suite au cumul des impayés, le compte d'engagement de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U a été déclassé en avril 2025 en créance douteuse et litigieuse et la demanderesse a entamé la procédure de recouvrement de sa créance ; que la défaillance de la défenderesse a été encore patente lorsqu'elle a elle-même proposé un règlement à l'amiable du litige qui a été concrétisé par un procès-verbal de conciliation du 12 juin 2025, homologué par le Président du Tribunal de céans, mais n'a pas respecté les échéances convenues aux termes du procès-verbal de conciliation ; que c'est face à l'inobservation par la défenderesse des clauses d'échéances convenues entre les parties, que la demanderesse a dénoncé les termes du procès-verbal de conciliation et, dans l'indifférence de la société débitrice à se conformer à ses obligations, en dépit de multiples relances entreprises, fait inscrire suivant ordonnance n°442/2025 du 10 octobre 2025 du Président du Tribunal de commerce de Lomé, une hypothèque judiciaire provisoire sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hédzranawoe au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT, appartenant à monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme totale provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent

vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ; que c'est en application des dispositions du texte susvisé et des stipulations contractuelles l'article 9 de la convention d'avenant au prêt, que la demanderesse a saisi la juridiction de céans pour obtenir la validation de l'hypothèque conservatoire ; que de tout ce qui précède, il y a lieu de déclarer bonne et valable l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble objet de la garantie et de la valider ;

Attendu que l'exécution provisoire du présent jugement a été sollicité ; que l'urgence de rétablir la demanderesse dans ses droits de recouvrer dans les meilleurs délais sa créance, commande d'assortir la présente décision de cette mesure ;

Attendu qu'il résulte des termes de l'article 296 du nouveau code de procédure civile que la partie qui succombe au procès supporte les frais ; qu'il convient de mettre les dépens à la charge de la défenderesse qui a perdue ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit l'action de la Banque Of Africa (BOA-TOGO) SA, représentée par son directeur général ;

AU FOND

Constata que la défenderesse, société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, est redevable à l'égard de la BOA

TOGO SA de la somme totale provisoire de 122 156 527 F CFA ;

Condamne donc la défenderesse à payer à la BOA-TOGO SA, la somme totale en principal, intérêts et frais de 122 156 527 F CFA, sous réserve des intérêts à échoir ;

Déboute la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U de toutes ses demandes mal fondées ;

Déclare bonne et valable l'inscription de l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble urbain bâti, ayant la forme d'un polygone irrégulier, d'une contenance de six ares quatre-vingt-dix-sept centiares (06a 97 ca), formant le lot 270, sis à Lomé Hédzranawoé au lieudit ATTIEGOU, objet du morcellement du titre foncier numéro 12.381 RT, appartenant Monsieur Vidjogni ASSOGBA, gérant de la société VICTOIRE ALUMINIUM SARL U, pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme totale provisoire de cent vingt-deux millions cent cinquante-six mille cinq cent vingt-sept (122.156.527) Francs CFA ;

Ordonne à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur ledit immeuble ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Condamne la défenderesse aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 11 février 2026 à laquelle siégeait monsieur **NANOULI Goumbounth**, juge audit tribunal, président, assisté de maître **YEMBOATE Sougleman**, administrateur de greffe au même Tribunal, Greffier ;

Et ont signé le **Président** et le **Greffier**./.