

N° 0120/2024
DU 28 NOVEMBRE 2024

RG : 000804/2024/1101

*ORDONNANCE EN VERTU
DE L'ARTICLE 49 DE
L'AUPSRVE*

PRESENTS :

Président : **NAPO**
Greffier : **AMANA**

AFFAIRE :

Héritiers de feu BAWELI
Mèdèbè représentés par
BEWELI E. Maximin
(Me AMEGAN)

C/

Société ORABANK-TOGO
SA

(Me DANDAKOU)

OBJET :

Opposition à
commandement aux fins de
saisie

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

*AUDIENCE EN CABINET DES URGENCES DE
L'ARTICLE 49 DE L'AUPSRVE DU JEUDI VINGT-HUIT
NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE
(28/11/2024)*

L'an deux mille vingt-quatre et le jeudi, vingt-huit
novembre à dix heures six minutes ;

Par-devant Nous, **NAPO Niko**, juge au Tribunal de
commerce de Lomé, Juge déléguée aux urgences de
l'article 49 de l'AUPSRVE, tenant son audience
publique en cabinet, au palais de justice de ladite
ville ;

Avec l'assistance de maître **AMANA E.
Bèhèkoudamèwè**, Administrateur de greffe audit
tribunal ;

ONT COMPARU :

Les héritiers de feu BEWELI Mèdèbè représentés
par BEWELI Essoham Maximin, demeurant et
domicilié à Lomé, assistés de **Maître Claude Kokou
AMEGAN**, Avocat au Barreau du Togo ;

Demandeurs, d'une part ;

ET : La société ORABANK TOGO, Société Anonyme
avec Conseil d'Administration au capital social de dix
milliard dix-neuf millions cent dix mille
(10.019.110.000) FCFA, immatriculée au registre du
commerce et du crédit mobilier de Lomé sous le
numéro TOGO-LOME 2003 B 0949-Banque
N°TG116K, ayant son siège social à Lomé au 11
Avenue du 24 janvier, BP.325 LOME TOGO,
Téléphone : +228 22 21 62 21, représentée par son
Directeur général demeurant et domicilié es qualité
au siège de la société, ayant pour Conseil Maître
Tombuyu Modjona-Esso DANDAKOU, Avocat au
Barreau du Togo ;

Défenderesse, d'autre part ;

Les demandeurs Nous exposent, par le canal de leur conseil, qu'ils nous ont saisi pour opposition à commandement aux fins de saisie immobilière en date à Lomé du 21 Août 2024 ;

Maître Claude Kokou AMEGAN, conseil des demandeurs, a ensuite développé les faits et sollicité qu'il plaise au juge des urgences, adjuger à ceux-ci l'entier bénéfice de leurs demandes ;

Maître Tombuyu Modjona-Esso DANDAKOU, conseil de la défenderesse a, après exposé des faits, sollicité qu'il plaise à la juridiction de céans se déclarer incompétent du présent litige qui relève du Tribunal de Grande Instance de Lomé ;

SUR CE,

Nous, **NAPO Niko**, Juge au Tribunal de commerce de Lomé, Juge déléguée aux urgences de l'article 49 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ;

Attendu que par exploit de Maître Geoffroy WOGNON, huissier de Justice à Lomé en date 28 octobre 2024, les héritiers de feu BEWELI Mèdèbè représentés par BEWELI Essoham Maximin, demeurant et domicilié à Lomé, assistés de Maître Claude Kokou AMEGAN, Avocat au Barreau du Togo, ont fait donner assignation à la société ORABANK TOGO, Société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital social de dix milliard dix-neuf millions cent dix mille (10.019.110.000) FCFA, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Lomé sous le numéro —/ TOGO-LOME 2003 B 0949-Banque N°TG116K, ayant son siège social à Lomé au 11 Avenue du 24 janvier, BP.325 LOME TOGO, Téléphone : +228 22 21 62 21, représentée par son Directeur général demeurant et

domicilié es qualité au siège de la société, d'avoir à comparaitre par devant le juge déléguée statuant en matière d'urgence conformément aux dispositions de l'article 49 de l'AUPSRVE de la juridiction de céans à l'effet de s'entendre :

EN LA FORME,

- Les recevoir en leur opposition au commandement aux fins de saisie immobilière en date à Lomé du 21 Août 2024 ;

-Déclarer le commandement aux fins de saisie immobilière en date du 21 Août 2023 nul pour violation des dispositions de l'article 254 alinéa 2, 3 et 4 de l'AUPSRVE révisé le 17 Octobre 2023 ;

AU FOND,

Constater que leur auteur n'a jamais été partie à la convention initiale et qu'on ne retrouve nulle part sa signature sur le prétendu acte d'avenant ;

En conséquence, leur déclarer inopposable le commandement aux fins de saisie immobilière en date à Lomé du 21 Août 2024 à lui signifiée ;

Au cas où et par extraordinaire, le tribunal leur déclarait opposable ledit commandement aux fins de saisie immobilière ; il y a lieu de :

Constater qu'il y a violation de l'article 23 et 24 de l'Acte Uniforme Relatif aux droits des sûretés (AUS) ;

Prononcer la nullité dudit commandement pour violation de l'article 254 alinéa 2, 3 et 4 de l'AUPSRVE révisé le 17 Octobre 2023 ;

Prononcer la discontinuation des poursuites ;

Ordonner la radiation de toutes publications qui aurait pu être faite pour ledit commandement et ses suites ;

- Enjoindre à la requise de cesser toute action en recouvrement à leur encontre ;
- Condamner la requise aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Claude K. AMEGAN, Avocat aux offres de droit ;

Qu'au soutien de leur action, ils exposent que par exploit d'huissier en date à Lomé du 21 Août 2024, du ministère de Maître ALOU BANOUSSA, Huissier de Justice à Lomé, la société ORABANK TOGO, leur a délaissé un commandement aux fins de saisie immobilière ; que le susdit commandement aux fins de saisie immobilière doit être déclaré nul pour les raisons évidentes suivantes :

AU PRINCIPAL ET EN LA FORME, aux termes des dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution AUPSRVE révisé le 17 Octobre 2023, à peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeuble doit être précédé d'un commandement aux fins de saisie, *A peine (le nullité ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant aux tiers détenteurs de l'immeuble et contenir selon l'alinéa 2 de l'article susvisé, la copie du pouvoir spéciale de saisir donner à l'huissier de justice ou à l'autorité chargé de l'exécution par le créancier poursuivant, à moins une le commandement ne contienne, sur l'original et la copie le bon pour pouvoir signé de ce dernier ;* que sur l'acte de commandement aux fins de saisie qui a été

délaissé aux requérants, on ne voit nulle part la copie du pouvoir spécial de saisir donner à l'huissier de justice ou à l'autorité chargé de l'exécution par le créancier poursuivant, ni le bon pour pouvoir signé de ce dernier ; que par conséquent, l'acte de commandement aux fins de saisie immobilière en date du 21 Août 2024 doit être déclaré nul pour violation de l'alinéa 2 de l'article 254 de l'AUPSRVE; que selon l'alinéa 3 du même article le commandement aux fins de saisie immobilière doit contenir à peine de nullité : « *l'avertissement une faute de payer dans les 20 jours, le commandement pourra être transcrit à la conversation et vaudra saisie à partir de sa publication* » ; qu'en lieu et place, la requise a cru devoir mettre : *les avertissant que faute par eux de payer dans le délai ci-dessus fixé ils y seront contraints par tous les voies et moyens de droit et le présent commandement aux fins de saisie immobilière sera, le cas échéant, inscrit par la conservation* ; que la requise n'a pas cru devoir mentionner mot pour mot la mention prévue par le législateur; que ce faisant, elle a violé les dispositions de l'alinéa 3 de l'article susvisé et a dénaturé la phrase de tout son sens ; que par conséquent, l'acte de commandement aux fins de saisie immobilière en date du 21 Août 2024 doit être déclaré nul pour violation de l'alinéa 3 de l'article 254 de l'AUPSRVE ; qu'aux termes de l'alinéa 4 de l'article 254 de l'AUPSRVE, *l'acte de commandement doit contenir à peine de nullité l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie* ; que curieusement sur l'acte de commandement aux fins de saisie, la requise n'a pas cru devoir mentionner que

l'expropriation sera poursuivie devant telle ou telle juridiction ; qu'en lieu et place de cette mention, elle a cru devoir mettre la réalisation de l'immeuble ci-dessus désigné sera poursuivie devant le Tribunal de Grande Instance de Lomé ; que le terme utilisé par le législateur est *l'expropriation* et non *la réalisation* de l'immeuble ; qu'en mettant réalisation en lieu et place de l'expropriation, la requise a dénaturé le texte du législateur ; que ce faisant, elle a violé les dispositions susvisées ; que par conséquent, il y'a lieu de déclarer le commandement aux fins de saisie immobilière nul ; qu'il échet à la lumière de tout ce qui précède de déclarer le commandement aux fins de saisie immobilière en date du 21 Août 2024 nul pour violation des dispositions susvisées; qu' *AU SUBSIDIAIRE ET AU FOND*, ils sont tous héritiers de feu BEWELI Mèdèbè décédé ab intestat à Lomé le 13 Novembre 2018 ; que ce dernier a laissé derrière lui plusieurs meubles et immeubles ; que pour mener à bien la gestion de ses biens, un administrateur provisoire des biens a été désigné ; que curieusement, la requise, la société ORABANK TOGO a commencé par harceler l'administrateur des biens de la succession de feu BEWELI motif pris du fait que leur auteur aurait affecté volontairement à son profit en hypothèque de premier rang son immeuble urbain sis à Lomé quartier Agoè Nyivé- Totsi Cacavéli d'une contenance superficielle de trois ares quatre-vingt-sept centiares (03a 87 ca), objet du titre foncier N°44 706 RT ; que selon la requise, cet immeuble aurait été mis en hypothèque par un acte d'avenant daté du 11 septembre 2018 ; qu'or, leur auteur n'a jamais pris part à l'élaboration d'une première convention

entre le débiteur, Monsieur KADAYA Ahoumondom et la Société ORABANK TOGO SA; qu'il est vraiment curieux que quelqu'un qui n'a pas pris part au contrat initial puisse mettre son immeuble en hypothèque dans un acte d'avenant ; que mieux, la société ORABANK TOGO SA affirme que ce serait un avenant à la convention notariée de compte courant en date du 21 Juillet 2017 (Pièce N° 1) ; qu'or, la convention qu'elle produit date du 24 juillet 2017 et leur auteur n'était pas partie à la signature de la convention (Pièce N°2) ; que nulle part dans le prétendu avenant à la convention de compte courant en date du 11 Septembre 2018, on ne voit la signature de l'auteur du concluant ; qu'en dépit de toutes ces irrégularités, la requise, la société ORABANK TOGO a cru devoir lui servir un commandement aux fins de saisie immobilière ; qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que ce commandement aux fins de saisie immobilière doit être déclaré nul ou en tout cas inopposable ; que mieux aux termes des dispositions *de l'article 23 de l'Acte Uniforme Relatif aux droits des sûretés (AUS)* : « *la caution n'est tenue de payer la dette qu'en cas de non-paiement du débiteur principal. Le créancier ne peut entreprendre de poursuites contre la caution gu'après une mise en demeure de payer adresser au débiteur principal et resté sans effet ;*

La prorogation du ternie accordé au débiteur principal par le créancier doit être notifiée par ce dernier à la caution. Celle-ci est en droit de refuser le bénéfice de cette prorogation et de poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement ou obtenir une garantie ou une

mesure conservatoire » ;

Que l'article 24 du même acte dispose que : « dans le mois de la mise en demeure de payer adresser au débiteur principal et resté sans effet, le créancier doit informer la caution de la défaillance du débiteur principal en lui indiquant le montant restant dû par ce dernier en principal, intérêts et autres accessoires à la date de cet incident de paiement. A défaut, la caution ne saurait être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard échus entre la date de cet incident et la date à laquelle elle a été informée » ; qu'il ressort des dispositions susvisées que la caution ne peut être poursuivie que s'il y a défaillance du débiteur principal ; que la défaillance du débiteur principal doit être portée à la connaissance de la caution par tout moyen de même que la prorogation du terme accordé au débiteur principal par le créancier ; qu'à supposer même ne serait-ce qu'un seul instant que leur auteur s'est porté caution hypothécaire auprès de la requise, il lui revient d'entreprendre des poursuites contre le débiteur principal avant de s'adresser à la caution que serait prétendument leur auteur; qu'en la présente, la requise ne verse au dossier aucun élément pouvant permettre de constater la défaillance de son débiteur ; qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que, la requise a mis de côté son débiteur pour les harceler au mépris des dispositions susvisées ; que même dans la convention initiale, le débiteur principal avait mis en garantie son immeuble sis à Sotouboua, quartier Adjolo d'une contenance d'un hectare six ares vingt-quatre centiare (01 ha 06a 24 ca) ; que dans le

prétendu acte d'avenant dans lequel l'auteur des requérants auraient mis son immeuble en hypothèque, il est mentionné que : « *la Banque et le client entendent Exécuter toutes les clauses contenues au présent acte, lesquelles n'annulent, ni ne Remplacent celle de la convention du 21 Juillet, mais les précisent et les complètent Uniquement* » ; qu'il est donc clair que le premier immeuble mis en garantie emporte sur la deuxième ; qu'ils ne comprennent pas l'attitude de la requise qui sans avoir entrepris de poursuite contre le débiteur principal tente par tous les moyens de s'accaparer de leur immeuble ; qu'il échet au vu de tout ce qui précède de constater leur auteur n'a jamais été partie à la convention initiale et qu'on ne retrouve nulle part sa signature sur le prétendu acte d'avenant ;

Attendu que dans ses conclusions exceptionnelles en date du 30 octobre 2024, la société ORABANK TOGO SA demande au tribunal par le canal de son conseil de :

Se déclarer incompétent pour connaître du présent litige qui relève du Tribunal de Grande Instance de Lomé ;

Si par extraordinaire, la juridiction de céans venait à se déclarer compétente pour connaître de la présente cause malgré l'évidence, il lui plaira de lui donner acte de ce qu'elle déposera ses écritures au fond sur les demandes des héritiers de feu BEWELI Mèdèbè et lui accorder délai suffisant pour ce faire ;

Qu'en effet, elle allègue qu'aux termes de l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des

procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « dans chaque État partie, la vente est poursuivie devant la juridiction compétente pour trancher les litiges en matière de saisie immobilière dans le ressort territorial de laquelle se trouve l'immeuble » ; d'une part qu'il ressort de ce texte que l'identification de la juridiction compétente pour connaître du contentieux des incidents de la saisie immobilière relève de l'organisation judiciaire de chaque Etat ; qu'or, le Togo n'ayant pas légiféré dans ce sens, il revient au Tribunal ayant la plénitude de juridiction de connaître de la présente affaire ; que bien que la lecture de l'article 5 de la Loi N°2018-028 du 10 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales au Togo, il n'est nulle part indiqué que le Tribunal de commerce serait compétent pour connaître du contentieux des incidents de la saisie immobilière, les demandeurs ont cru devoir saisir le Président du Tribunal de commerce de Lomé statuant en matière d'urgence conformément à l'article 49 de l'AURVE ; que le Tribunal de commerce de Lomé saisi par les demandeurs est une juridiction spécialisée et n'est nullement compétent en matière de contentieux lié aux incidents de saisie immobilière au regard de la loi instituant les juridictions commerciales au Togo et au regard de la loi portant organisation judiciaire du Togo ; que la juridiction de céans saisie par les demandeurs est donc incompétente pour statuer sur la demande d'opposition au commandement aux fins de saisie immobilière formulée par les héritiers de feu BEWELI Mèdèbè ; que d'autre part que l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution cité supra énonce en substance que la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant la plénitude de juridiction dans le ressort territorial

où se trouvent les immeubles, objet des poursuites ; qu'il s'infère de ce texte qu'au Togo ladite juridiction est le Tribunal de Grande Instance de Lomé qui reste seul compétent pour connaître de l'ensemble des incidents nés de la saisie immobilière, de sorte que toute autre juridiction saisie en lieu et place dudit Tribunal, doit se déclarer purement et simplement incompétente ; que c'est ainsi que le Tribunal de commerce de Lomé saisi d'une affaire liée à la contestation de saisie immobilière, s'était déclaré incompétent au profit du Tribunal de Grande Instance de Lomé ayant la plénitude de juridiction en motivant comme suit : « *Aux termes des dispositions de l'article 248 de L'AUPSRVE : « la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles Ainsi que l'a relevé le requérant, la plénitude de juridiction s'entend de la capacité d'une juridiction, à connaître le litige au fond, dans son entièreté, et de toutes les questions soulevées devant elle, tant de droit que de fait ; qu'or, le Tribunal de commerce de Lomé qui est une juridiction spécialisée, n'est nullement compétent en matière Immobilière au regard de la loi sur les juridictions commerciales et de la loi portant organisation judiciaire du Togo »*; Tribunal de commerce de Lomé, jugement N°0427/2023 du 25 juillet 2023 ; que bien plus, il ressort du commandement aux fins de saisie immobilière en date des 14 et 21 août 2024, à tort attaqué par les demandeurs que : « *la réalisation de l'immeuble ci-dessus désigné sera poursuivie devant le Tribunal de Grande Instance de Lomé (...)* » (voir page N°3, dernier paragraphe du commandement aux fins de saisie immobilière) ; qu'en dépit de cette mention claire, les demandeurs ont cru devoir saisir la juridiction de céans alors qu'elle n'est pas compétente pour

connaître du contentieux lié à la saisie immobilière ; que dès lors la compétence de la présente affaire liée à l'opposition au commandement aux fins de saisie immobilière est dévolue au Tribunal de Grande Instance de Lomé ; que dans ces conditions, il plaira à la juridiction de céans maladroïtement saisie par les demandeurs de se déclarer incompétente et les renvoyer à se pourvoir par devant le Tribunal de Grande Instance de Lomé ;

Attendu que dans ses conclusions en réplique datées du 05 novembre 2024, les demandeurs allèguent qu'il est constant que suivant convention d'ouverture de ligne de crédit en date du 24 Juillet 2017, la défenderesse, la société ORABANK TOGO SA a octroyé un prêt au sieur KADAYA Ahoumondom dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ; qu'il est également constant que leur auteur s'est porté caution hypothécaire pour le sieur KADAYA Ahoumondom promoteur et propriétaire des Etablissements PARADIS suivant un prétendu acte d'avenant à la convention initiale ; qu'aux termes des dispositions de l'article 4 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme Relatif aux droits des sûretés, « *les sûretés personnelles au sens du présent acte uniforme, consistent en l'engagement d'une personne de répondre de l'obligation du débiteur principal en cas de défaillance de celui-ci ou à première demande du bénéficiaire de la garantie...* » ; qu'il ressort de ce texte que l'engagement prise par une personne de s'acquitter de la dette d'une autre personne en cas de défaillance de cette dernière est une sûreté personnelle ; que spécifiquement au cautionnement, l'article 13 de l'Acte Uniforme Relatif au Droit des sûretés dispose que : « *le cautionnement est un contrat par lequel la caution s'engage. envers le créancier qui accepte à exécuter une obligation présente ou future contractée par le débiteur, si celui-ci n'y satisfait pas lui-même* » ; que la défenderesse ne saurait ignorer que

selon l'article 5 nouveau de *la loi N°2018-028 du 10 Décembre 2018 modifié par la loi n°2020-002 du 07 Janvier 2020* : « les tribunaux de Commerce connaissent : ...des contestations relatives aux sûretés et privilèges consentis pour garantir l'exécution d'obligations commerciales » ; que le cautionnement hypothécaire étant une sûreté personnelle prévue par l'Acte Uniforme Relatifs au Droit des sûretés, c'est à tort que la défenderesse allègue que le Tribunal de Commerce ne serait pas compétent pour connaître du présent litige ; que le présent litige porte sur une contestation relative à une sûreté personnelle par conséquent, la présente juridiction est bel et bien compétente ; qu'il y a lieu de débouter la défenderesse de ce moyen comme mal fondé et de se déclarer compétent ; que mieux, il ressort de la lecture des dispositions de l'article 49 de l'AUVE que tout litige relatif à une mesure d'exécution forcée relève quel que soit l'origine du titre exécutoire en vertu duquel elle est poursuivie, de la compétence préalable du Président de la juridiction statuant en matière d'urgence et en premier ressort ou du juge qui le remplace ; que la saisie immobilière étant une mesure d'exécution forcée, c'est à bon droit que les concluants ont saisi le Président du Tribunal de céans statuant en matière d'urgence pour se prononcer sur ledit litige ; qu'il échet pour le Président du Tribunal de céans de se déclarer compétent et enjoindre à la défenderesse de conclure au fond ;

Attendu que dans ses conclusions en réplique datées du 11 septembre, la société ORABANK TOGO SA réitère que la jurisprudence du Tribunal de commerce de Lomé est établie en la matière puisqu'à chaque fois qu'il est saisi des incidents de la saisie immobilière, il se déclare incompetent au profit du Tribunal de Grande Instance de Lomé qui a la plénitude de juridiction Tribunal de commerce de

Lomé, jugement N°0427/2023 du 25 juillet 2023 ; CCJA, 2^e Ch., n°07/2009, 26 février 2009 ; que ce faisant, la juridiction de céans se conforme à l'avis n°002/2022 donné par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage réunie en assemblée plénière le 16 novembre 2022 suite, précisément, à la demande d'avis consultatif du Président de la juridiction de céans ; que *la CCJA précise clairement dans son avis que seule la juridiction ayant la plénitude de juridiction est compétente pour connaître de tous les incidents et contestations se rapportant à la saisie immobilière quelle qu'en soit la nature* CCJA, Avis n°002/2022 du 16 novembre 2022 ; qu'en l'espèce le litige qui oppose les parties porte bel et bien sur la saisie de l'immeuble dont les demandeurs ont fait opposition au commandement qui est le premier acte qui met l'immeuble sous-main de justice ; que pour preuve, l'acte introductif d'instance servi par leurs soins à la concluante est intitulé (*opposition au commandement aux fins de saisie immobilière* » ; qu'il est clair que la présente action initiée par les demandeurs concerne bel et bien les incidents de saisie immobilière, et en cette matière, à la lumière de la jurisprudence constante du Tribunal de commerce de Lomé et de l'avis de la CCJA en date du 16 novembre 2022, seul le Tribunal de Grande Instance de Lomé est compétent pour en connaître à l'opposé du juge de l'article 49 AURVE que les demandeurs ont saisi à tort ; que le Tribunal de commerce de Lomé saisi par les demandeurs est une juridiction spécialisée qui n'a pas le plein contentieux et comme tel, n'est nullement compétent en matière de contentieux lié aux incidents de saisie immobilière; qu'il lui plaira donc de se déclarer incompétent pour statuer sur l'opposition au

commandement aux fins de saisie immobilière formulée par les héritiers de feu BEWELI Mèdèbè ;

DISCUSSION,

Attendu que les parties se sont fait représenter par des conseils ; qu'il y a lieu de dire la présente ordonnance contradictoire ;

En la forme,

Sur l'incompétence du tribunal de commerce à connaître des incidents de saisie immobilière,

Attendu que l'article 248 de L'AUPSRVE dispose que « *la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles* » ; que la CCJA a souligné dans son Avis n°002/2022 du 16 novembre 2022 donné en Assemblée plénière que *seule la juridiction ayant la plénitude de juridiction est compétente pour connaître de tous les incidents et contestations se rapportant à la saisie immobilière quelle qu'en soit la nature* ;

Attendu que la société ORABANK TOGO SA conclut à l'incompétence du tribunal de commerce de Lomé au profit du tribunal de grande instance de Lomé du fait que l'opposition au commandement aux fins de saisie immobilière, relève des attributions du tribunal ayant la plénitude de juridiction et qui se trouve en l'espèce être le tribunal de grande instance de Lomé ;

Que les demandeurs s'opposent au moyen soulevé au motif que selon l'article 5 nouveau de la loi N°2018-028 du 10 Décembre 2018 modifié par la loi n°2020-002 du 07 Janvier 2020 : « *les tribunaux de Commerce connaissent : ...des contestations relatives aux sûretés et privilèges consentis pour garantir l'exécution d'obligations commerciales* » ; qu'aussi, le cautionnement hypothécaire qui est une sûreté

personnelle prévue par l'Acte Uniforme Relatif au Droit des sûretés, relève t-il bien de sa compétence ;

Attendu d'une part qu'il est constant que la présente action a pour objet l'opposition au commandement aux fins de saisie immobilière, lequel commandement constitue le premier acte de saisie immobilière ; que manifestement l'action relève des incidents de saisie immobilière et non de la contestation de la sûreté « hypothèque », elle-même ;

Attendu d'autre part que le tribunal de commerce de Lomé est une juridiction spécialisée qui n'a pas la capacité de connaître de tous les incidents et contestations se rapportant à la saisie immobilière quelle qu'en soit leur nature, pour prétendre avoir la plénitude de juridiction exigée en la matière par l'article 248 de L'AUPSRVE et requise par l'Avis n°002/2022 du 16 novembre 2022 ; qu'au regard des attributions limitées du tribunal de commerce de Lomé, il y a lieu de se déclarer incompétent et de renvoyer les parties à mieux se pourvoir devant le Tribunal de grande instance de Lomé ;

Sur les dépens,

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 296 du nouveau code de procédure civile que la partie qui succombe au procès est condamnée aux dépens ; que les demandeurs ont succombé ; qu'ils doivent alors supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence conformément aux dispositions de l'article 49 de l'AUPSRVE et en premier ressort ;

EN LA FORME,

Nous déclarons incompétent et renvoyons les parties à mieux se pourvoir devant le Tribunal de grande instance de Lomé ;

Condamnons les héritiers de feu BEWELI Mèdèbè représentés par BEWELI Eossoham Maximin aux entiers dépens ;

Et avons signé avec le greffier./.