N°0081/2024
DU 31 OCTOBRE 2024

ORDONNANCE DE REFERE SUR ASSIGNATION

RG : 000674/2024/1101

PRESENTS: MM.
Président : KADJIKA
Greffier : ANWONE

AFFAIRE :

Madame AMEDOME M.D Egny-Biassa
(Me KANLOK)

C/

Sieur TCHEKPY Abalo
(SCP ELI & PIERRE)

NATURE DE L'AFFAIRE :

Rétractation d'ordonnance

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

AUDIENCE PUBLIQUE DES REFERES DU JEUDI TRENTE UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE (31/10/2024)

L'an deux mille vingt-quatre et le jeudi trente un octobre, à neuf heures ;

Par-devant Nous, **madame KADJIKA Tomdwsam**, vice-présidente du tribunal de commerce de Lomé, juge des référés, tenant son audience publique des référés en son cabinet ;

Avec l'assistance de **maître ANWONE Abrofou**, greffier audit tribunal, greffier ;

ONT COMPARU

Madame AMEDOME M.D Egny-Biassa, demeurant et domiciliée à Lomé et faisant élection de domicile en la susdite ville, assistée de maître KANLOK Yendubwuan Samuel, avocat à la Cour, Lomé Avédji, Rond-point Limousine, Carrefour Y, 61, Villas SITO, à côté de la clinique Source de Vie, E-mail : samkanlok@gmail.coms;

Et : **Monsieur TCHEKPY Abalo**, demeurant et domicilié Lomé, quartier Agoè Légbassito, tél : 90.98.42.85 ;

La demanderesse, par le canal de son conseil, Nous expose que suivant exploit en date du 28 août 2024, de maître Kansam MINGNANGUIBE, huissier de justice à Lomé, elle a donné assignation à **monsieur TCHEKPY Abalo**, demeurant et domicilié Lomé, quartier Agoè Légbassito, tél : 90 98, à comparaître à l'audience et par devant monsieur le président du tribunal de commerce de Lomé statuant en matière des référés au palais de justice de ladite ville, pour voir :

Au principal,

- Renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles en aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence,

- Ordonner la rétractation pure et simple de l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024 par le président du tribunal de commerce de Lomé ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner le requis aux entiers dépens ;

Le requis, par le canal de son conseil la SCP ELI & PIERRE, soutient que la demande de la requérante ne saurait prospérer ;

SUR CE,

Nous **KADJIKA Tomdwsam**, vice-présidente du tribunal de commerce de Lomé, juge délégué aux référés ;

Attendu que suivant exploit en date du 28 août 2024, de maître Kansam MINGNANGUIBE, huissier de justice à Lomé, **madame AMEDOME M.D Egny-Biassa**, demeurant et domiciliée à Lomé, assistée de maître KANLOK Yendubwuan Samuel, avocat à la Cour, Lomé Avédji, Rond-point Limousine, Carrefour Y, 61, Villas SITO, à côté de la clinique Source de Vie, E-mail : samkanlok@gmail.com, a donné assignation à **monsieur TCHEKPY Abalo**, demeurant et domicilié Lomé, quartier Agoè Légbassito, tél : 90.98.42.85, à comparaître à l'audience et par devant monsieur le président du tribunal de commerce de Lomé statuant en matière des référés au palais de justice de ladite ville, pour voir :

Au principal :

- Renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles en aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence,

- Ordonner la rétractation pure et simple de l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024

par le président du tribunal de commerce de Lomé ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner le requis aux entiers dépens ;

Attendu que la requérante expose par le canal de son conseil, qu'elle est propriétaire par voie d'achat d'une parcelle de terrain, sise à Lomé au lieudit Légbassito-Ahonkpoè, d'une contenance superficielle de trois ares (03 ares) ; qu'elle a toujours joui paisiblement et publiquement dudit bien immeuble sans aucune contestation de qui que ce soit ; qu'ayant entrepris récemment les travaux de construction sur ladite parcelle, elle s'est vue signifier, contre toute attente, l'ordonnance à pied de requête aux fins de cessation des travaux n°318/24 rendue le 9 août 2024 par le président du tribunal de commerce de Lomé à la requête du requis ;

Que pour obtenir ladite ordonnance, le requis exposait que courant 2022 il avait pris à bail à usage professionnel un terrain nu d'une superficie d'environ 06 ares sis à Lomé, Agoè Légbassito auprès de feu ADEGNO Tessou Edoh, de son vivant aux fins d'exploitation d'un débit de boisson communément appelé BAR pour une durée de 5 ans ; qu'ainsi, il serait en droit d'exercer son droit de préemption en cas de vente dudit immeuble ;

Qu'en réalité, bien avant la conclusion du prétendu bail susvisé, l'immeuble en cause avait déjà été vendu à la requérante par le bailleur du requis sieur ADEGNO Tessou Edoh depuis le 16 mars 2021 ; qu'il s'ensuit que ce dernier ne disposait plus d'aucune prérogative de propriétaire sur la parcelle susdite de sorte qu'il n'a pu même valablement la donner à bail au requis ; qu'il est donc évident que le juge des requêtes, juges des référés n'aurait jamais pris l'ordonnance susvisée ordonnant la cessation des travaux s'il avait connaissance du fait que l'immeuble en cause avait déjà été vendu à la requérante une année auparavant ; que par ailleurs le requis ne pouvait évoquer le droit de préemption que lorsque l'immeuble en cause n'avait pas été vendu au moment

de sa prétendue conclusion du contrat de bail avec le nommé ADEGNO Tessou Edoh ; que l'immeuble en cause étant déjà sorti du patrimoine du nommé ADEGNO Tessou Edoh par l'effet de la vente, l'exposante en est devenue depuis cette acquisition, propriétaire exclusive de l'immeuble à elle vendu ; qu'en sa qualité de propriétaire, elle a l'exclusivité des droits attachés à cette qualité tel qu'il résulte des dispositions de l'article 544 du code civil ;

Qu'en conséquence, tous les actes posés par le requis sur ledit immeuble tel qu'il appert de ses propres déclarations contenues dans sa requête ayant abouti à l'ordonnance querellée constituent des atteintes aux droits de la requérante ; que le droit de propriété de la requérante sur l'immeuble en cause étant solidement établi, l'ordonnance en cause ne se justifie nullement ; qu'il y a donc lieu d'ordonner la rétractation pure et simple de l'ordonnance querellée en ce qu'elle porte sur un immeuble appartenant à autrui ;

Attendu que par conclusions en réponse en date du 19 septembre 2024, la SCP ELI & PIERRE pour le défendeur, soutient que la demande de la requérante ne saurait prospérer ; qu'il ressort amplement des déclarations de la requérante qu'elle prétend être propriétaire de l'immeuble par suite d'une vente à elle consentie le 16 mars 2021 par le sieur ADEGNON TESSOU Edoh, ce dernier ayant plus tard consenti le bail au concluant le 8 janvier 2022 ; que sur la base de cette vente, la requérante prétend que son vendeur n'avait plus qualité à consentir un bail au concluant ; que l'examen de reçu de vente de cette parcelle produit par la requérante fait ressort le caractère sous seing privé de l'acte ; qu'or s'agissant de la vente d'un immeuble, *l'article 55 du code foncier et domanial dispose que « L'immatriculation est facultative ;*
Exceptionnellement, elle est obligatoire :
1- Dans le cas d'un lotissement à effectuer sur un domaine qui n'est pas immatriculé aux livres fonciers ;
2- Dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
3- Dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit et reçu en la forme notariée ;

Dans les deux (2) derniers cas, la formalité doit, à peine de nullité de la convention, précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties » ;

Qu'il ressort de cette disposition que la parcelle objet prétendument de la vente consentie à la requérante n'est pas immatriculée au livre foncier de la République togolaise; que cette vente consentie par acte sous seing privée est donc au regard de la loi nulle et de nuls effets ; que mieux, les dispositions des articles 161 et 162 du même code sont plus explicites ; qu'en effet, aux termes de *l'article 161 du code foncier et domanial, « Tout transfert de droit de propriété immobilière en zone urbaine, périurbaine ou rurale est subordonné, sous peine de nullité absolue du contrat, à l'immatriculation de l'immeuble qui en est l'objet »* ; quant à *l'article 162 dudit code, il dispose que « Toute vente immobilière doit être précédée de l'immatriculation du fonds de terre ou de l'immeuble qui en est l'objet »* ; qu'il ressort de ces deux dispositions que ni l'acte sous seing privé du 16 mars 2021 encore moins celui du 2 août 2024 produits par la requérante portant sur l'immeuble querellé n'a fait l'objet d'une immatriculation préalable ; que ces actes sont nuls et de nullité absolue, donc n'ont pas pu opérer transfert de propriété au profit de la requérante pour soutenir ses allégations ; que le concluant sollicite que le juge des référés constate tout simplement le caractère sous seing privé desdits actes qui violent les dispositions des articles 55, 161 et 162 du code foncier et domanial et débouter la requérante de toutes ses demandes, fins et conclusions et confirmer l'ordonnance querellée ;

Qu'il est demandé au juge des référés,

- Au principal, renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles en aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence,

- Constater que les contrats de vente en date des 16 mars 2021 et 2 août 2024 sont des actes sous seing privés et portent sur un immeuble non immatriculé ;

Vu les dispositions des articles 55, 161 et 162 du code foncier et domanial,

- Constater que les reçus de vente sont nuls et de nuls effets ;

- Débouter purement et simplement la requérante de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- Confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024 ;
- Condamner la requérante aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP ELI & PIERRE, société d'avocats aux offres de droit ;

Attendu que par conclusions en réplique en date du 3 octobre 2024, maître KANLOK pour la demanderesse, soutient qu'il est opportun de relever que le défendeur a fait une interprétation biaisée et restrictives des dispositions de *l'article 55 du code foncier domanial ; qu'en effet, cet article dispose que « L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :*
1- dans le cas d'un lotissement à effectuer sur un domaine qui n'est pas immatriculé aux livres fonciers ;
2- dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
3- dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit et reçu en la forme notariée.
Dans les deux derniers cas, la formalité doit, à peine de nullité de la convention, précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties » ; que l'alinéa 2 sur lequel le défendeur fonde sa prétention, rend obligatoire l'immatriculation à peine nullité pour l'immeuble détenu par son propriétaire dans les formes coutumières et faisant l'objet pour la première fois d'un acte authentique ; que cet article ne vise donc pas les actes sous seing privés portant sur les immeubles ; qu'or, en l'espèce, les reçus de vente produit par la concluante sont des actes sous seing privés, ils ne peuvent recevoir application des dispositions de l'alinéa 2 de cet article ;

Que cependant, conscient de l'inopérance de ce moyen, le défendeur a astucieusement prévu en « plan b » les articles 161 et 162 dudit code ignorant même que l'alinéa 1 de l'article 55 prive ces derniers de leurs effets juridiques en ce qu'il énonce le caractère facultatif de l'immatriculation pour les immeubles qui ne sont pas visés en ses points 1, 2 et 3 ; que l'immeuble querellé ne faisant pas partie des immeubles visés par l'alinéa 2 de l'article susvisé, la

vente consentie à la concluante ainsi que les actes la constatant sont tous valides ; que c'est de mauvaise foi que le défendeur tente de faire croire que les actes qui sanctionnent la vente consentie à la concluante sont nuls ; que d'ailleurs, cette demande se heurte à une contestation sérieuse en ce qu'elle sous-entend pour le juge des référés de se prononcer sur la validité desdits actes, chose qui ne relève pas de sa compétence d'après les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 157 du code de procédure civile ; qu'aux termes des dispositions de cet alinéa, *« Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal peut ordonner, en référé, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Ce pouvoir s'étend à toutes les matières où il n'existe pas de procédure spéciale de référé »* ; qu'il s'ensuit que droit ne peut être fait à cette demande devant ladite tribune ; qu'au regard de ce qui précède, il convient de rejeter les prétentions du défendeur comme non fondées et adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses demandes contenues dans l'acte introductif d'instance ;

Qu'il est demandé au juge des référés de :

- Rejeter les prétentions du défendeur comme non fondées ;
- Adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses demandes contenues dans l'acte introductif d'instance ;

Attendu que par conclusions en réplique en date du 10 octobre 2024, la SCP ELI & PIERRE pour le défendeur rappelle que *« il n'y a pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas »* ; qu'il ressort des dispositions de l'article 55 alinéa 2 au point 3 que l'immatriculation est obligatoire dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes doit faire, pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit et reçu en la forme notarié ; que cela veut dire qu'avant de faire passer ou changer son immeuble d'un régime juridique à l'autre (droit coutumier au droit moderne), le propriétaire doit l'avoir préalablement immatriculé ; qu'en l'espèce, l'immeuble querellé était, jusqu'à la rédaction de l'acte de cession au profit de la requérante, détenu par son vendeur dans les formes admises par les coutumes, le

vendeur détenant son droit par voie d'héritage et rien d'autre sauf à en rapporter la preuve contraire ; que c'est pour la première fois que l'immeuble fait l'objet d'un contrat écrit et il doit donc être préalablement immatriculé puisqu'il change de régime ou de statut juridique pour être détenu selon la forme admise par le droit moderne ; que c'est d'ailleurs ce qu'il faut comprendre à travers *l'article 56 du même code qui précise que « L'immatriculation est définitive, aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime ainsi adopté, pour être placé à nouveau sous l'empire de celui auquel il était soumis antérieurement »* ; qu'il suit de ce raisonnement très simple et clair que la requérante ne peut se prévaloir de l'acte de vente pour solliciter la rétractation de l'ordonnance querellée ;

Qu'ensuite, *les articles 161 et 162 du même code foncier et domanial sont plus explicites et n'ont rien distingué, le premier dispose « Tout transfert de propriété immobilière en zone urbaine, périurbaine ou rural est subordonné, sous peine de nullité absolue du contrat, à l'immatriculation de l'immeuble qui en est l'objet »* ; que cette disposition pose la préalable formalité d'immatriculation de tout immeuble situé en zone urbaine, périurbaine ou rurale avant le transfert de propriété ; que cette disposition rejoint également celle de l'article 55 précité qui pose la condition d'immatriculation préalable avant de passer au régime de droit moderne ; que la sanction du non-respect de cette formalité préalable d'immatriculation est la nullité absolue du contrat visé à l'article 161 précité ;

Que le second article quant à lui dispose de façon péremptoire que *« Toute vente immobilière doit être précédée de l'immatriculation du fonds de terre ou de l'immeuble qui en est l'objet »* ; que le législateur sous cette disposition n'a pas distingué une catégorie d'immeubles ; que si, comme le prétend à tort la demanderesse, les dispositions de l'alinéa 1er de l'article 55 dudit code priveraient les articles 161 et 162 de leurs effets juridiques, le législateur aurait énoncé ou énuméré des cas exceptés, ce qui n'est pas le cas ; que c'est donc la demanderesse qui cherche à embrouiller le juge des référés par un raisonnement ambiguë et dénué de toute pertinence ;

Qu'enfin et dans tous les cas, le reçu de vente brandit par la demanderesse est un acte sous seing privé, dénué de tout effet juridique puisqu'aux termes de *l'article 163 du même code, « Doivent être constatés par acte notarié :*
1- Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence... » ; que cet acte ne peut donc permettre à la requérante de faire valoir un quelconque droit à l'égard du concluant ;

Qu'en tout état de cause et en toute hypothèse, le reçu de vente brandit par la requérante pour solliciter la rétractation de l'ordonnance querellée ne saurait prospérer au regard des dispositions de *l'article 52 du même code qui précisent que « Les droits réels immobiliers au régime du présent code ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les formes, conditions et limites réglées au présent code, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions »* ; qu'il ressort de cette disposition qu'à l'égard du tiers qu'est le concluant au contrat de vente brandit par la requérante, la formalité de publication est la condition d'opposabilité dudit contrat à celui-ci ; que ce contrat de vente en raison de son caractère sous seing privé n'est pas opposable au concluant ; qu'il conviendra donc de maintenir l'ordonnance querellée et débouter purement et simplement la requérante de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Qu'il est demandé au juge des référés,

- Renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles en aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence,
Vu les dispositions des articles 52, 55 alinéas 2 point 3), 56,161, 162 et 163-1) du code foncier et domanial,

- Débouter purement et simplement la requérante de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- La condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP ELI & PIERRE, société d'avocats aux offres de droit ;

Attendu que toutes les parties ont été représentées par leur conseil respectif, il convient de rendre à leur égard, un jugement contradictoire ;

EN LA FORME

Attendu que la présente action a été introduite dans les forme et délai de la loi, il y a lieu de la déclarer régulière et la recevoir ;

AU FOND

- ***Sur la rétraction de l'ordonnance querellée***

Attendu que la requérante sollicite qu'il plaise au juge des référés, ordonner la rétractation pure et simple de l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024 par le président du tribunal de commerce de Lomé ; qu'elle explique avoir acquis le 16 mars 2021, une parcelle de terrain, sise à Lomé au lieudit Légbassito-Ahonkpoè auprès de feu ADEGNO Tessou Edoh, d'une contenance superficielle de trois ares (03 ares) pour un montant de 12.000.000 FCFA ; qu'ayant entrepris des travaux de construction, elle se voit signifier par le requis, l'ordonnance incriminée qui lui demande de cesser les travaux, au motif que son bailleur a vendu l'immeuble sans lui permettre d'exercer son droit de préemption ; qu'or, elle a acquis l'immeuble en 2021, donc bien avant le contrat de bail dont se prévaut le requis ; que son droit de propriété sur l'immeuble en cause étant solidement établi, l'ordonnance en cause ne se justifie nullement ;

Attendu que le défendeur soutient avoir bénéficié le 8 janvier 2022, d'un contrat de bail à usage professionnel pour une durée de 5 ans, sur cet immeuble pour exploiter un BAR, ce auprès du même propriétaire, feu ADEGNO Tessou Edoh ; qu'il estime que son bailleur a vendu l'immeuble à la requérante sans lui permettre d'exercer son droit de préemption ; que l'examen du reçu de vente produit par la requérante fait ressortir le caractère sous seing privé de l'acte, or, conformément aux articles 52, 55 alinéas 2 point 3), 56, 161, 162 et 163-1) du code foncier et domanial, la parcelle devait être immatriculée avant sa

vente et cette vente devrait être non seulement constatée par un acte notarié, mais aussi rendue public pour être opposable aux tiers ; que le défaut de ces préalables rend la vente nulle de nuls effets, il demande de débouter la requérante de toutes ses demandes et confirmer en toutes ses dispositions, l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024 ;

Attendu que pour résister à la rétractation de l'ordonnance querellée, le défendeur cite une batterie d'articles du code foncier et domanial pour prouver que la vente dont se prévaut la requérante est nulle et de nuls effets ; que cependant, le juge des référés du tribunal de commerce, ne saurait se prononcer sur la validité ou non de l'acquisition de la requérante ; que ce qui est constant est que suivant acte sous seing privé en date du 16 mars 2021, la requérante a acquis une parcelle de terrain, sise à Lomé au lieudit Légbassito-Ahonkpoè auprès de feu ADEGNO Tessou Edoh, d'une contenance superficielle de trois ares (03 ares) pour un montant de 12.000.000 FCFA ; que quelques mois plus tard, soit le 8 janvier 2022, le même propriétaire a baillé cet immeuble déjà cédé à la requérante, au requis pour l'exploitation d'un BAR, ce pour une durée de 5 ans ; qu'ainsi, jusqu'à ce que l'acquisition de la requérante soit remise en cause par la juridiction compétente, la constance demeure que le bail dont a bénéficié le requis est intervenu sur une propriété déjà cédée à la requérante ; que l'ordonnance prise dans ces conditions ne saurait subsister ; qu'il convient en conséquence de faire droit aux demandes de la requérante en rétractant purement et simplement l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024 ;

- ***Sur l'exécution provisoire et les dépens***

Attendu que les ordonnances de référés sont exécutoires par provision, il en serait de même pour celle-ci ;

Attendu que le requis a succombé au procès, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

- Reçoit la requérante, madame MEDOME M D Egny Biassa, en son action régulière ;

AU FOND

Au principal,

- Renvoyons les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles en aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence,

- Ordonnons la rétractation pure et simple de l'ordonnance n°318/24 rendue le 9 août 2024 par le président du tribunal de commerce de Lomé ;
- Ordonnons l'exécution provisoire de la présente décision, avant enregistrement nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamnons le requis aux dépens ;

Et ont signé le président et le greffier./.