

N°0582/2024
DU 15 OCTOBRE 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS : M.M

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

PRESIDENT : KOUSSABALO

GREFFIER : ANWONE

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE
ORDINAIRE DU MARDI QUINZE OCTOBRE DEUX
MILLE VINGT-QUATRE (15/10/2024)**

AFFAIRE :

Dame ARZOUMA AGBOLI
Tilate

(Me AOUISSA ADJAHO)

ENTRE : Madame ARZOUMA AGBOLI Tilate,
Ménagère, demeurant et domiciliée à Lomé,
quartier Agnoènyvé-Adjougba, Assistée de Maître
AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocat à la Cour ;

C/

Demanderesse d'une part ;

Société MOUSSE CONFORT
SARL

(SCP AQUEREBURU)

ET : La Société MOUSSE CONFORT SARL, sise à
Lomé, dans la Zone Portuaire, derrière Grand
Moulin, prise en la personne de son représentant
légal, y demeurant et domicilié, Tél : 22 71 46
95/22 71 22 59 ;

Défenderesse d'autre part ;

NATURE DE L'AFFAIRE :

Paiement

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 ;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

POINT DE FAIT : Suivant exploit de Maître Prince
K. Paring ALOE, huissier de justice à Lomé,
Madame ARZOUMA AGBOLI Tilate, Ménagère,
demeurant et domiciliée à Lomé, quartier
Agnoènyvé-Adjougba, Assistée de Maître AOUISSA
ADJAHO Lovini, Avocat à la Cour, a fait donner
assignation à la Société MOUSSE CONFORT SARL,
sise à Lomé, dans la Zone Portuaire, derrière Grand
Moulin, prise en la personne de son représentant

légal, y demeurant et domicilié, Tél : 22 71 46 95/22 71 22 59, d'avoir à comparaître le MARDI NEUF (09) JUILLET 2024 A NEUF (09) HEURES précises, jours et heures suivants s'il y a lieu, à l'audience et par-devant le Tribunal de Commerce de Lomé, céans au Palais de Justice de ladite ville pour s'entendre :

- Constaté que la requise n'entend pas restituer volontairement les frais de mutation à la requérante ;

En conséquence,

- Condamner la Société Mousse Confort SARL, représentée par son gérant à payer à la requérante, Dame ARZOUMA AGBOLI Tilate la somme de dix-sept millions cinq cent vingt-quatre mille deux cent soixante-un mille virgule deux cent soixante-cinq (17.524.261,265) Francs CFA, en principale et frais de poursuite, sans préjudice d'autres poursuites à venir, sous astreinte de 250.000 F CFA par jour de résistance à compter du prononcer de la décision à intervenir ;
- Condamner la Société Mousse Confort SARL, la somme de dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la requise aux entiers dépens dont distraction au profil de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocat à la Cour, aux offres de droit ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000509/2024/1101 et appelée à l'audience du 09 juillet 2024 ; le dossier a d'abord été renvoyé à l'audience du 30 juillet 2024 pour la SCP AQUEREBURU, puis à celle du 06 Août 2024 pour Me AOUISSA ADJAHO ; après trois autres

renvois pour des motifs divers, le dossier a été renvoyé à l'audience du 1^{er} Octobre 2024 pour retenir ;

A cette audience, les parties ont développé les faits et sollicité du tribunal, l'adjudication de leurs demandes respectives ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations et prétentions de la demanderesse, et des pièces du dossier ; quid des dépens ?

Sur quoi, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 15 Octobre 2024 ;

Et ce jour, 15 Octobre 2024, 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 prétentions respectives ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit de Maître Prince K. Paring ALOE, huissier de justice à Lomé, Madame ARZOUMA AGBOLI Tilate, Ménagère, demeurant et domiciliée à Lomé, quartier Agnoènyvè-Adjougba, Assistée de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocat à la Cour, a fait donner assignation à la Société MOUSSE CONFORT SARL, sise à Lomé, dans la Zone Portuaire, derrière Grand Moulin, prise en la personne de son représentant légal, y demeurant et domicilié, Tél : 22 71 46 95/22 71 22 59, d'avoir à comparaître le MARDI NEUF (09) JUILLET 2024 A NEUF (09) HEURES précises,

jours et heures suivants s'il y a lieu, à l'audience et par-devant le Tribunal de Commerce de Lomé, céans au Palais de Justice de ladite ville pour s'entendre :

- Constater que la requise n'entend pas restituer volontairement les frais de mutation à la requérante ;

En conséquence,

- Condamner la Société Mousse Confort SARL, représentée par son gérant à payer à la requérante, Dame ARZOUMA AGBOLI Tilate la somme de dix-sept millions cinq cent vingt-quatre mille deux cent soixante-un mille virgule deux cent soixante-cinq (17.524.261,265) Francs CFA, en principale et frais de poursuite, sans préjudice d'autres poursuites à venir, sous astreinte de 250.000 F CFA par jour de résistance à compter du prononcer de la décision à intervenir ;
- Condamner la Société Mousse Confort SARL, la somme de dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la requise aux entiers dépens dont distraction au profil de Maître AOUISSA ADJAHO Lovini, Avocat à la Cour, aux offres de droit ;

Attendu qu'au soutien de son action, Madame ARZOUMA Tilate, expose qu'elle est créancière de la Société Mousse Confort SARL de la somme de dix-sept millions cinq cent vingt-quatre mille deux cent soixante-un mille virgule deux cent soixante-cinq (17.524.261,265) Francs CFA, y compris les premiers frais de poursuites ; que cette créance, trouve son origine dans les faits ci-dessous ; qu'en effet par acte notarié en date du 28 Juin 2017, la

requérante a cédé à la requise un terrain rural d'une contenance superficielle de cinq hectares un are quinze centiares (05h 01a 15ca) objet du titre foncier N°27 098 RT, Vol 136, F° 179, au prix de trois cent millions (300.000.000) Francs CFA, qui devrait être libérés en plusieurs tranches successives comme indiqué sur le reçu provisoire de vente (pièce N°01) ; que par courrier en date du 07 Février 2024, la Société Mousse Confort a adressé une situation des paiements à Maître TSOLENYANU Koffi, Notaire chargé de la vente dudit immeuble ; qu'à l'analyse de ladite situation, la requise fait une rétention de la somme de quatorze millions huit cent trente-sept mille neuf cent quarante-cinq (14.837.945) Francs CFA correspondant aux frais de mutation du titre à l'Office Togolaise des Recettes (OTR) (pièce N°02) ; qu'or, au terme des dispositions du code Général des Impôts, les frais de mutation de titre sont à la charge de l'acquéreur ; que par courrier en date du 08 Avril 2024, le conseil de la requérante a mis la société Mousse Confort en demeure de restituer lesdits frais, mais cette dernière n'a pas cru devoir s'exécuter (pièce N°03) ; qu'une sommation de payer délaissée par acte d'Huissier en date du 07 Mai 2024 n'a pas connu plus de succès (pièce N°04) ; qu'à ce jour, la Société Mousse Confort SARL U reste devoir à la requérante la somme de dix-sept millions cinq cent vingt-quatre mille deux cent soixante-un virgule deux cent soixante-cinq (17.524.261,265) Francs CFA sans préjudice d'autres frais à venir, décomposée comme suit :

- Principal 14.837.945 F CFA
- Frais de poursuite (15%) 2.225.691, 75 F CFA
- TVA (18%) 400.624,515 F CFA
- Coût de la sommation 30.000 F CFA
- Coût du présent exploit 30 000 F CFA
- Intérêts de retard (PM)
- TOTAL 17.524.261, 265 F CFA ;

Que dans ces conditions, la requérante n'a d'autres moyens que de s'adresser à justice ;

Qu'en outre, l'attitude de la requise a créé d'énormes préjudices à la requérante en ce que non seulement les échéances n'ont pas été respectées, et elle a dû engager les services d'un conseil pour recouvrer ce qui lui revient de droit ; qu'en pareilles circonstances, il y'a lieu de condamner la requise à payer à la requérante la somme de dix millions (10.000.000) en réparation de tous les préjudices subis ;

Attendu que par conclusions en réponse en date du 25 juillet 2024, la société MOUSSE CONFORT SARL relève au principal par la plume de son conseil, la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, l'incompétence du tribunal de céans ; qu'elle explique que la demande de dame AZOURMA Tilate consistant en sa condamnation au paiement de somme d'argent est la conséquence d'un acte de vente de terrain intervenu entre les parties ; que la question qui se pose est si l'acte de vente constitue un acte de commerce au sens de l'article 3 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général lequel est repris par l'article 5 de la loi n°2020- 002 du 07 Janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028 du 10 Décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République Togolaise qui dispose que " Les tribunaux de commerce connaissent des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants et non commerçants au sens de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général " ;

- des contestations entre toutes personnes relatives aux actes et effets de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, exception faite des actes mixtes dans lesquels la partie non commerçante peut saisir les tribunaux

de droit commun ;

- des contestations relatives aux sociétés commerciales et groupements d'intérêt économique ;
 - des procédures collectives d'apurement du passif ;
 - des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;
 - des contestations relatives aux sûretés et privilèges consentis pour garantir l'exécution d'obligations commerciales
 - des litiges en matière de concurrence, de distribution, de propriété industrielle et d'opérations comptables ;
 - des litiges en matière de consommation et de protection du consommateur et plus généralement, l'application des législations commerciales quelle que soit la nature des personnes concernées ;
 - des contestations relatives aux baux à usage professionnel ;
- des litiges en matière de transports terrestre, aérien et maritime ;
- des différends relatifs aux intermédiaires de commerce pour les actes accomplis à l'occasion ou pour les besoins de leur commerce et les différends qui concernent leurs relations commerciales ;
 - des contentieux liés à l'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier (RCCM) " ;

Que l'acte de vente en cause ne constitue pas un acte de commerce même si la société Mousse Confort est une société commerciale mais un acte purement civil ; que la jurisprudence du Tribunal est constante en ce sens (Aff : Maître Léon ALONGNON C/ SUNU ASSURANCES jugement du 02 novembre 2022) ; qu'au regard de ce qui précède, le Tribunal de Commerce de Lomé doit se

déclarer incompetent au profit du Tribunal de Grande Instance de Lomé ;

Que si par extraordinaire, le Tribunal se déclarait compétent, il y a lieu, au subsidiaire et au fond, de rejeter la demande de Dame AZOURMA Tilate comme non fondée ; qu'en effet, il est constant que les 14.837.945 F CFA représentent en réalité la taxe sur la plus-value de cession immobilière, laquelle taxe est à la charge du vendeur ; que c'est pour cette raison que cette somme a été versée à OTR comme en fait le reçu de paiement du 11 août 2022 ; qu'aux termes de l'article 82 du Code Général des Impôts : " Les plus-values immobilières effectivement réalisées par les personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens immeubles ou de droits immobiliers de toute nature sont soumises à titre libératoire à une taxe sur les plus-values " ; que quant à l'article 83 alinéa 3 du Code Général des Impôts, il dispose que : " La taxe est à la charge du cédant nonobstant toute disposition contraire " ; qu'il ressort clairement des dispositions précitées que la charge de la taxe sur la plus-value de cession immobilière incombe au cédant c'est-à-dire celui qui cède un droit, en l'espèce la demanderesse ; qu'il est constant ainsi ressort des éléments factuels de la présente cause que la concluante a acquis auprès de la demanderesse un immeuble, objet du titre foncier n°27098 RT ; que dans ces conditions, c'est donc à tort que la demanderesse sollicite le paiement de la somme de 14 837 945 F CFA représentant la taxe sur la plus-value ; qu'au regard de ce qui précède, il échet de débouter la demanderesse de sa demande comme non fondée ;

Que sur le rejet de la demande de paiement de dommages-intérêts, il est constant que la concluante n'a commis aucune faute car elle n'a fait que se conformer aux exigences de la loi ; que

pire, la demanderesse n'a pas été en mesure de rapporter la preuve du prétendu préjudice subi ; qu'il est de jurisprudence constante que " sans dommage, pas de réparation et que les juges doivent nécessairement et obligatoirement constater un préjudice avant l'allocation des dommages-intérêts " (Cass. Civ. 19 Avril 1946, D. 1956, Som. 108 ; Cass. 5 Janvier 1963, D. 1963 – 263) ; que la doctrine enseigne que " le créancier d'une obligation doit rapporter la preuve du dommage qu'il prétend avoir subi et que le dommage doit être réel et certain, soit parce que la victime a éprouvé une perte (*damnum emergens*) soit parce qu'elle a manqué un gain (*lacrum cessans*) et que ce manque à gagner et cette perte doivent être actuels. "(Cf. TERRE F., SIMLER P., LEQUETTE Y., Droit des Obligations, Coll. Dalloz) ; qu'en l'absence de preuve du prétendu préjudice subi, il échet de débouter la demanderesse purement et simplement de sa demande pour défaut de preuve formelle ; qu'or, la concluante n'a commis aucune faute justifiant sa responsabilité car elle s'est conformée uniquement à la loi ; que seuls les préjudices justifiés ouvrent droit à réparation ; que cela est d'autant plus vrai que selon une jurisprudence constante, un préjudice hypothétique ne donne pas lieu à réparation (Civ, 1re, 28 Juin 2012: Bull. civ. I, n°148, D. 2012. 1736) ; qu'en l'absence de preuve formelle des dommages et préjudices, il échet de rejeter purement et simplement les prétentions de la demanderesse comme non fondées et reconventionnellement, condamner la demanderesse à payer à la concluante la somme de cinq millions (5.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Qu'au regard de ce qui précède, il est demandé au Tribunal de Céans de :

Au principal, en la forme, sur l'exception d'incompétence du Tribunal de Commerce :

Vu les articles 3 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général lequel et 5 de la loi n°2020- 002 du 07 Janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028 du 10 Décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République Togolaise;

Vu la jurisprudence du Tribunal de céans ;

- Constater que l'acte de vente en cause n'est pas un acte de commerce ;
- En conséquence, se déclarer incompétent au profit du Tribunal de Grande Instance de Lomé ;

Si par extraordinaire, le Tribunal se déclarait compétent ;

Au subsidiaire, au fond

Vu les dispositions des articles 82 et 83 alinéa 3 du Code Général des Impôts ;

- Constater que c'est la concluante qui a payé la somme de 14 837 945 F CFA à OTR ;
- Constater que la somme de 14 837 945 F CFA représente la taxe sur la plus-value de cession immobilière ;
- Dire et juger que la charge de la taxe sur la plus-value incombe à la demanderesse ;
- En conséquence, débouter la demanderesse de l'ensemble de ses demandes comme non fondées ;
- Reconvencionnellement, condamner la demanderesse à payer à la concluante la somme de cinq millions (5.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;
- Condamner la demanderesse aux dépens ;

Attendu que par conclusions en réplique en date du 05 août 2024, le conseil de la demanderesse soutient sur l'exception d'incompétence soulevée

que l'alinéa 8 de l'article 3 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général stipule clairement que constitue un acte de commerce par nature les actes effectués par les sociétés commerciales ; qu'il est donc aisé de constater que la vente entre elle et la Société Mousse Confort a un caractère commercial, en ce sens qu'elle a été conclue avec une société commerciale ; qu'en outre, la loi instituant les juridictions commerciales en République Togolaise dispose en son article 5 alinéa 1er que : " les tribunaux de commerce connaissent des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants et non commerçants au sens de Pacte uniforme portant sur le droit commercial général " ; que le Tribunal de céans est donc bien compétent pour connaître du litige pendant devant lui ; qu'il y a lieu de rejeter purement et simplement l'exception d'incompétence comme mal fondée :

Que sur la créance litigieuse, en premier lieu, si la plus-value incombe au vendeur, il n'en demeure pas moins que le prix de vente de l'immeuble en cause soit la somme de trois cent millions (300.000.000) FCFA et devrait être entièrement libérée entre les mains de la requérante ; que cette dernière n'avait autorisé que le prélèvement éventuel des montants relatifs à ses prêts (confer le reçu de vente) ; qu'en second lieu, les dispositions relatives à la plus-value immobilière ne sont intervenues qu'en 2019, alors que la vente entre les parties, intervenue en 2017 devait connaître son aboutissement au plus tard en fin 2019 ; qu'en pareilles circonstances, la requise ne peut valablement pas imputer le paiement de cette somme à la requérante ; qu'il y a lieu d'enjoindre à la Société Moussue Confort de restituer ledit montant à la requérante.

Que de ce qui précède, il y a lieu de :

Au principal, en la forme sur l'exception d'incompétence soulevée :

- dire et juger qu'en vertu de l'article 3 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur le droit commercial général et de l'article 5 de la loi portant création des tribunaux de commerce, le Tribunal de céans est bien compétent pour connaître du litige intervenu entre les parties :

Au subsidiaire, au fond :

- Dire et juger que le prix de vente était de 300.000.000 F CFA qui devraient être entièrement libérés entre les mains de la requérante :
- Constater que si les échéances avaient été respectées, le problème de la plus-value ne se serait pas posé ;
- En conséquence, ordonner la restitution de la somme de quatorze millions huit cent trente-sept mille neuf cent quarante-cinq (14.837.945) Francs CFA à la requérante ainsi que tous les frais de recouvrement et autres frais :
- Condamner la requise au paiement des dommages-intérêts pour tous les préjudices causés à la requérante :
- la condamner en outre aux dépens.

Attendu que par conclusions en date des 06 et 14 août 2024, la SCP AQUAREBURU & PARTNERS écrit qu'il est vrai que le point 8 de l'article 3 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG) définit comme acte de commerce " les actes par nature effectués par les sociétés commerciales ", mais il est aussi vrai qu'il faut que l'acte accompli par la société commerciale rentre dans son activité commerciale telle que prévue par l'article 2 du même texte ; qu'en l'espèce, la société MOUSSE CONFORT SARL est une société commerciale mais la vente intervenue entre les

parties ne constitue pas un acte de commerce rentrant dans l'exercice de son activité commerciale (fabrication et vente des matelas) mais constitue plutôt un acte purement civil ; qu'il s'ensuit de tout ce qui précède que tous les actes accomplis par une société commerciale ne constituent pas automatiquement un acte de commerce par nature ; que la jurisprudence du Tribunal de céans est constante sur ce point ; qu'il échet de rejeter les arguments de la demanderesse et consistant en la mauvaise interprétation du point 8 de l'article 3 de l'AUDCG comme non fondés et de déclarer bien fondée l'exception d'incompétence du Tribunal de céans ;

Qu'au subsidiaire et au fond sur la demande de paiement formulée par la demanderesse, il est important de rappeler ici que conformément aux articles 82 et 83 alinéa 3 du code général des impôts, la charge de la taxe sur la plus-value en matière de cession immobilière incombe au cédant c'est-à-dire celui qui cède un droit, en l'espèce la demanderesse, ce qu'elle ne conteste pas ; que le paiement de la taxe sur la plus-value s'effectue au moment de la présentation de l'acte à la formalité d'enregistrement conformément à l'article 46 du livre des procédures fiscales qui dispose que : " La taxe est acquittée lors de la présentation de l'acte ou la déclaration de cession à la formalité de l'enregistrement soit par les officiers ministériels responsables du paiement des droits soit par le déclarant sauf leur recours contre le cédant.

La taxe est à la charge du cédant nonobstant toute disposition contraire " ; que pour la demanderesse, si les échéanciers prévus au reçu provisoire de vente de terrain étaient respectés, le paiement de la taxe sur la plus-value ne se serait pas posé sans toutefois dire avec précision la date à laquelle la concluante devrait solder le paiement du prix de vente de l'immeuble ; que le reçu provisoire de

vente de terrain sur lequel se fonde la demanderesse a prévu d'un commun accord ce qui suit : " les deux cent millions (200.000.000) F CFA restant seront payés à raison de dix millions (10.000.000) F CFA par mois.

Le paiement des dix millions (10.000.000) FCFA mensuel commencera à partir de la libération complète et définitive du terrain de tous occupants illégaux et de la remise du titre foncier à Me TSOLENYANU Koffi, Notaire de l'acquéreur.

Je (la demanderesse) déclare que le titre foncier supporte trois hypothèques au profit respectueusement de la BTP devenue ORABANK et de l'UTB.

Je (la demanderesse) m'engage à solder tous les comptes avec ces deux banques et à opérer la radiation pure et simple des dites hypothèques sur le titre foncier n°27098 RT.

Au cas où je ne le faisais pas dans le délai d'un mois suivant le paiement de la première tranche du prix de vente du terrain, j'autorise l'acquéreur à prélever du solde du prix de vente, le montant nécessaire " ; qu'il est curieux que la demanderesse ne fasse pas mention de la date précise à laquelle la remise du titre foncier n°27098 RT et la radiation des hypothèques ont été effectives ; qu'il est constant ainsi qu'il ressort des éléments factuels du dossier que le titre foncier n°27098 RT a été remis le 19 novembre 2020 et que la mainlevée des hypothèques a été effective le 28 octobre 2021, ce que la demanderesse ne peut nullement contester ; qu'il est constant que la taxe sur la plus-value a été acquittée lorsque le titre foncier en cause a été libre de toute charge ; que dans ces conditions, c'est donc à tort que la demanderesse soutient que le contrat de vente de terrain intervenu entre les parties en cause devrait aboutir avant les dispositions relatives à la plus-value en matière de cession immobilière ; qu'au regard de ce qui précède, il échet de rejeter les

moyens de la demanderesse comme non fondés ;

Que sur la demande de paiement de dommages-intérêts, la demanderesse n'a pas répondu aux moyens de la concluante contenus dans ses conclusions du 25 juillet 2024 sur ce point ; que partant de ce constat factuel, il ne fait l'ombre d'aucun doute que la demanderesse a pleinement acquiescé aux moyens de la concluante ; qu'il y a lieu d'adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses moyens contenus dans ses précédentes écritures ;

Qu'il convient de :

- Rejeter les moyens de la demanderesse comme non fondés ;
- En conséquence, adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses moyens contenus dans ses précédentes écritures ;
- Sous toutes réserves

Attendu que par conclusions en réplique en date du 03 septembre 2024, Maître AOUISSA ADJAHO Lovini fait observer sur l'exception d'incompétence que la requise voudrait faire croire que l'article 3 en son alinéa 8 est mal interprété et que l'achat des 5 hectares ne rentrent pas dans son activité ;

Qu'en réalité, l'article 3 ne spécifie pas que l'acte de commerce doit rentrer dans le domaine d'activité du commerçant ; qu'une société commerciale a pour vocation première de faire des actes de commerce et du profit par ricochet ; qu'en l'espèce le Tribunal de céans est bien compétent.

Que sur la créance litigieuse, c'est en vain que la requise tente par tous moyens de mener en bateau aussi bien le Tribunal que la requérante ; que cependant, la convention qui a lié les parties est bien celle contenue dans le document intitulé "

reçu provisoire de vente de terrain " ; que nulle part, il n'a été fait mention de la déduction des frais relatives à la plus-value, qui incombe au vendeur ; que l'on se demande comment la requise a procédé, puisqu'il revenait à la concluante de payer ; qu'au terme de l'article 47 du même livre des procédures fiscales " la taxe est établie et Acquittée sous les mêmes garanties et sanctions que les droits d'enregistrement en matière de mutation d'immeubles. Le paiement est accompagné d'une déclaration selon un modèle fourni par l'administration fiscale. " ; qu'il donne droit, le cas échéant, à une attestation de paiement lors des formalités administratives ; qu'à aucun moment, la requise n'a associé la requérante pour obtenir accord ; qu'aucune attestation n'a non plus été produite ; qu'en tout état de cause, la convention tenant lieu de loi entre les parties, il y'a tout lieu de condamner la requise à reverser la somme litigieuse à la requérante ;

Que sur le bien fondé des dommages et intérêts, elle tient à préciser que l'inexécution de la convention entre les parties est bien une faute ; que cette inexécution a entraîné un retard dans la perception des fonds et plus tard ce procès ; qu'il y'a tout lieu de faire droit à la demande de la requérante et rejeter purement et simplement la demande reconventionnelle de la requise pour procédure abusive ; que la requérante a exercé un droit qui lui revenait ; qu'à aucun moment il n'y a eu d'abus.

Que de tout ce qui précède, il y a lieu de lui adjuger le bénéfice de ses demandes introductives ;

Attendu que par conclusions en date du 13 septembre 2024, la société MOUSSE CONFORT SARL fait remarquer par la voix de son conseil que sur l'incompétence du Tribunal de céans, le

raisonnement soutenu par la demanderesse prouve qu'elle continue par faire une interprétation erronée de l'article 3 de l'AUDCG ; que la grande interrogation qui se pose est celle de savoir si tous les actes de la vie accomplis par une société commerciale constituent automatiquement des actes de commerce ; qu'à cette interrogation, la réponse négative s'impose car une société commerciale peut accomplir un acte civil c'est-à-dire un acte ne rentrant pas dans son objet social ; que l'article 3 de l'AUDCG qui n'est que le prolongement de l'article 2 est clair car tous les actes accomplis par une société commerciale ne constituent pas ipso facto un acte de commerce par nature ; que c'est le cas en l'espèce car la société MOUSSE CONFORT SARL n'est pas une société d'achat et de vente d'immeuble ; que dans ces conditions, il échet de rejeter les vains et spécieux moyens de la demanderesse comme non fondés et de déclarer bien fondée l'exception d'incompétence du Tribunal de céans ;

Qu'au subsidiaire, au fond sur le non fondement de la demande de paiement formulée par la demanderesse, elle note qu'il est curieux que la demanderesse se garde bien de dire au Tribunal de céans les motifs du non-respect des échéanciers convenus entre les parties litigantes mais se contente seulement de mentionner que si les échéances auraient été respectées le problème de la plus-value ne se serait pas posé ; qu'il est utile de rappeler que suite à la vente intervenue entre les parties litigantes, la collectivité DOGBLA DE DAVIE ASSOME avait élevé des prétentions de droit de propriété sur l'immeuble cédé à la concluante et ce litige avait duré environ cinq (05) ans années, ce que la demanderesse ne peut nier ; que le reçu provisoire de vente de terrain sur lequel se fonde la demanderesse a prévu que le paiement des dix millions (10.000.000) F CFA commence à partir de

la libération complète et définitive du terrain de tous occupants illégaux et de la remise du titre foncier ; qu'il est curieux que la demanderesse ne fasse pas mention de la date précise à laquelle le terrain a été libre, elle ne mentionne pas non plus les dates de la remise du titre foncier n°27098 RT et la radiation des hypothèques ; qu'il n'est pas superfétatoire de rappeler que le titre foncier n°27098 RT a été remis le 19 novembre 2020 et que la mainlevée des hypothèques a été effective le 28 octobre 2021, ce que la demanderesse ne peut nullement contester ; que dans ces conditions, c'est donc à tort que la demanderesse soutient que si les échéances auraient été respectées le problème de la plus-value ne se serait pas posé ; qu'il est très utile de souligner ici que le paiement de la plus-value à l'administration fiscale n'est nullement subordonné au respect des échéanciers en cause ; qu'il est aussi important de rappeler ici que conformément aux articles 82 et 83 alinéa 3 du code général des impôts, la charge de la taxe sur la plus-value en matière de cession immobilière incombe au cédant en l'espèce la demanderesse, ce qu'elle ne conteste pas ; qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que la demanderesse n'a pas de moyen juridique sérieux à valoir ; qu'au regard de ce qui précède, il échet de rejeter les moyens de la demanderesse comme non fondés ;

Que sur le rejet de la demande de dommages-intérêts, la demanderesse soutient que la concluante aura commis une faute dans l'exécution de la convention relative au " reçu provisoire de terrain de terrain " sans toutefois caractériser la faute commise par la concluante ; la concluante vient de démontrer plus haut les motifs du non-respect des échéanciers convenus dans le reçu provisoire de vente de terrain ; qu'il y a lieu d'adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses moyens contenus dans ses précédentes écritures ;

Qu'au regard de ce qui précède, il convient de rejeter les moyens de la demanderesse comme non fondés et en conséquence, adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses moyens contenus dans ses précédentes écritures ;

Attendu que toutes les parties ont comparu par le biais de leurs conseils respectifs ; qu'il convient donc de statuer contradictoirement à leur égard ;

En la forme

Attendu que pour faire échec à l'action initiée contre elle, la société MOUSSE CONFORT SARL relève l'incompétence du tribunal de céans au motif que même si elle est une société commerciale, l'acte de vente d'immeuble intervenu entre elle et la demanderesse est un acte civil qui ne constitue pas un acte de commerce au sens de l'article 3 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général, lequel est repris par l'article 5 de la loi n°2020- 002 du 07 Janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028 du 10 Décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République Togolaise ; que qu'il est vrai que le point 8 de l'article 3 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général définit comme acte de commerce " les actes par nature effectués par les sociétés commerciales ", il faut que l'acte accompli par la société commerciale rentre dans son activité commerciale telle que prévue par l'article 2 du même texte ; que la société MOUSSE CONFORT SARL est une société commerciale mais la vente intervenue entre les parties ne constitue pas un acte de commerce rentrant dans l'exercice de son activité commerciale (fabrication et vente des matelas) mais constitue plutôt un acte purement civil ; que tous les actes de la vie accomplis par une société commerciale ne constituent automatiquement pas des actes de commerce ; que

c'est le cas en l'espèce car la société MOUSSE CONFORT SARL n'est pas une société d'achat et de vente d'immeuble ;

Attendu qu'en réponse, dame ARZOUMA AGBOLI Tilate soutient que le tiret 8 de l'article 3 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général énonce clairement que constitue un acte de commerce par nature les actes effectués par les sociétés commerciales ; qu'il est aisé de constater que la vente entre elle et la Société Mousse Confort a un caractère commercial, en ce sens qu'elle a été conclue avec une société commerciale ; qu'une société commerciale a pour vocation première de faire des actes de commerce et du profit par ricochet ; que l'article 3 tiret 8 ne spécifie pas que l'acte de commerce doit rentrer dans le domaine d'activité du commerçant ; qu'en application de cette disposition avec l'article 5 alinéa 1^{er} de la loi instituant les juridictions commerciales en République Togolaise, le Tribunal de céans est bien compétent pour connaître du litige à lui soumis ;

Attendu que l'article 2 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général dispose « *Est commerçant celui qui fait de l'accomplissement d'actes de commerce par nature sa profession* » ;

Que quant à l'article 3 du même Acte Uniforme, il énonce que « *L'Acte de commerce par nature est celui par lequel une personne s'entremet dans la circulation des biens qu'elle produit ou achète ou par lequel elle fournit des prestations de service avec l'intention d'en tirer un profit pécuniaire. Ont, notamment le caractère d'actes de commerce par nature :*

- *l'achat de biens, meubles ou immeubles, en vue de leur revente ;*
- *les opérations de banque, de bourse, de change, de courtage, d'assurance et de transit*

- ;
- les contrats entre commerçants pour les besoins de leur commerce ;
 - l'exploitation industrielle des mines, carrières et de tout gisement de ressources naturelles ;
 - les opérations de location de meubles ;
 - les opérations de manufacture, de transport et de télécommunication ;
 - les opérations des intermédiaires de commerce, telles que la commission, le courtage, l'agence, ainsi que les opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription, la vente ou la location d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de société commerciale ou immobilière ;
 - **les actes effectués par les sociétés commerciales.** » ;

Que de la lecture combinée de ces deux textes, il ressort qu'en général, l'achat d'un meuble ou d'un immeuble en vue de sa revente est un acte de commerce au même titre que les actes effectués par les sociétés commerciales ; que le législateur n'ayant nulle part précisé lesquels actes effectués par les sociétés commerciales constituent des actes de commerce, exclure l'achat d'un immeuble par une société commerciale de la qualification d'acte de commerce c'est distinguer là où ce législateur ne l'a pas fait ; qu'il en résulte que dès lors que la société est commerciale, tout acte qu'elle accomplit, que cet acte rentre ou non dans son activité commerciale, a le caractère d'acte de commerce ; qu'il suit donc que contrairement aux allégations de la société MOUSSE CONFORT SARL l'acte d'achat d'immeuble qu'elle a effectué constitue à son égard un acte de commerce ; qu'or, comme elle-même l'a reconnue et soutenue, il ressort de l'article 5 de la loi n°2020- 002 du 07 Janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028 du 10 Décembre 2018 instituant les juridictions

commerciales en République Togolaise que les tribunaux de commerce connaissent des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants et non commerçants au sens de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; que c'est donc à tort qu'elle prétend que le tribunal de céans est incompétent pour connaître de la contestation relative à l'acte d'achat litigieux ; qu'il y a donc lieu de la débouter de sa demande et de se déclarer compétent pour connaître de cette contestation ;

Attendu qu'à part le grief d'incompétence devant être rejeté, aucun motif d'irrecevabilité de l'action de dame ARZOUMA AGBOLI Tilate n'a été relevé ; qu'il y a donc lieu de recevoir cette action comme ayant été introduite dans les forme et délais prescrits par la loi ;

Au fond

Sur la créance litigieuse

Attendu que la Société Mousse Confort SARL U sollicite que la défenderesse soit condamnée à lui payer la somme principale de 14.837.945 F CFA représentant le reliquat du prix de la vente de son immeuble qu'elle a consentie à cette dernière et celle de 2 686 316,265 FCFA à titre des frais de poursuite et les frais accessoires, soit la somme totale de 17.524.261, 265 F CFA ; que la plus-value lui incombe certes en tant que vendeur mais elle n'avait autorisé que le prélèvement éventuel des montants relatifs à ses prêts ; qu'elle se demande comment la requise a procédé, puisqu'il revenait à la concluante de payer ; qu'au terme de l'article 47 du même livre des procédures fiscales, le paiement de la plus-value donne droit, le cas échéant, à une attestation de paiement lors des formalités administratives ; qu'à aucun moment, la requise ne

l'a associé pour obtenir son accord ; qu'aucune attestation n'a non plus été produite ; que d'ailleurs, les dispositions relatives à la plus-value immobilière ne sont intervenues qu'en 2019, alors que la vente entre les parties, intervenue en 2017 devait connaître son aboutissement au plus tard en fin 2019 ; que si les échéanciers prévus au reçu provisoire de vente de terrain étaient respectés, le paiement de la taxe sur la plus-value ne se serait pas posé ; que la requise ne peut valablement pas imputer le paiement de cette somme à la requérante ;

Attendu que la société MOUSSE CONFORT SARL répond que la somme principale de 14.837.945 F CFA qui lui est réclamée représente en réalité la taxe sur la plus-value de cession immobilière, laquelle taxe est à la charge du vendeur ; que c'est pour cette raison que cette somme a été versée à OTR comme en fait foi le reçu de paiement du 11 août 2022 ; que c'est en respect aux dispositions des l'articles 82 et 83 du Code Général des Impôts qu'elle a payé cette taxe ; que le paiement de la taxe sur la plus-value s'effectue au moment de la présentation de l'acte à la formalité d'enregistrement conformément à l'article 46 du livre des procédures fiscales ; que la demanderesse déclare que si les échéanciers prévus au reçu provisoire de vente de terrain étaient respectés, le paiement de la taxe sur la plus-value ne se serait pas posé sans toutefois dire avec précision la date à laquelle la concluante devrait solder le paiement du prix de vente de l'immeuble ; qu'il ressort du reçu provisoire sur lequel la demanderesse se fonde que le paiement des dix millions (10.000.000) FCFA mensuel commencera à partir de la libération complète et définitive du terrain de tous occupants illégaux et de la remise du titre foncier à Me TSOLENYANU Koffi, Notaire de l'acquéreur ; que le titre foncier n°27098 RT a été remis le 19 novembre

2020 et la mainlevée des hypothèques a été effective le 28 octobre 2021; qu'en plus, suite à la vente intervenue entre les parties litigantes, la collectivité DOGBLA DE DAVIE ASSOME avait élevé des prétentions de droit de propriété sur l'immeuble cédé à la concluante et ce litige avait duré environ cinq (05) ans années ; que c'est donc à tort que la demanderesse soutient que le contrat de vente de terrain intervenu entre les parties en cause devrait aboutir avant les dispositions relatives à la plus-value en matière de cession immobilière ; qu'il est constant que la taxe sur la plus-value a été acquittée lorsque le titre foncier en cause a été libre de toute charge ;

Attendu que toutes les parties sont unanimes à reconnaître qu'en matière de transaction immobilière, la taxe sur la plus-value immobilière est acquittée lors de la présentation de l'acte ou la déclaration de cession à la formalité de l'enregistrement ; que dès lors, la question se pose de savoir le moment auquel l'acte de vente litigieux était censé être déclaré ou présenté à l'enregistrement ;

Qu'en l'espèce, il ressort de l'acte notarié en date du 28 juin 2017 intitulé « RECU PROVISOIRE DE VENTE DE TERRAIN » qui constitue le contrat liant les parties que suivant les modalités et échéances définies par celles-ci, le reliquat du prix de la vente litigieuse devait être soldé en fin mars 2019 si ce paiement n'était pas subordonné à des conditions à la charge de la demanderesse ; qu'en effet, il est clairement mentionné dans cet acte que le paiement mensuel échelonné convenu « *commencera à partir de la libération complète et définitive du terrain de tous occupants illégaux et de la remise du titre foncier à Me TSOLENYANU Koffi, Notaire de l'acquéreur* » ; que la demanderesse a par ailleurs indiqué que : « *Je déclare que le titre foncier*

supporte trois hypothèques au profit respectueusement de la BTP devenue ORABANK et de l'UTB.

Je m'engage à solder tous les comptes avec ces deux banques et à opérer la radiation pure et simple des dites hypothèques sur le titre foncier n°27098 RT.

Au cas où je ne le faisais pas dans le délai d'un mois suivant le paiement de la première tranche du prix de vente du terrain, j'autorise l'acquéreur à prélever du solde du prix de vente, le montant nécessaire » ;

Qu'en vertu de ces clauses, les échéances imparties à la société MOUSSE CONFORT SARL et son obligation de remise des fonds au Notaire TSOLENYANU Koffi ne pouvaient courir en présence d'un litige sur le terrain objet de la vente ; qu'or, en l'espèce, il est incontesté que suite à la vente intervenue entre les parties au présent procès, la collectivité DOGBLA DE DAVIE ASSOME avait élevé des prétentions de droit de propriété sur l'immeuble objet de cette vente et le litige a duré environ cinq (05) ans ; qu'il en résulte que par le fait de ce litige, le terrain ne pouvait être considéré comme libéré de tous occupants illégaux ; que dès lors, cette situation a rendu applicable la clause selon laquelle le paiement « *commencera à partir de la libération complète et définitive du terrain de tous occupants illégaux et de la remise du titre foncier à Me TSOLENYANU Koffi, Notaire de l'acquéreur* » suspendant ainsi le délai normal de paiement ; que dans ces conditions, la demanderesse se doit de prouver que la libération complète et définitive du terrain de tous les occupants illégaux a eu lieu bien avant l'entrée en vigueur de la taxe sur la plus-value immobilière ; que ne l'ayant pas fait, elle est mal fondée à soutenir que c'est le non-respect par la défenderesse des échéances qui l'a exposée à cette taxe ;

Attendu que sur le grief de paiement de la taxe sans autorisation, l'article 46 du livre des procédures fiscales qui dispose : « *La taxe est acquittée lors de la présentation de l'acte ou la déclaration de cession à la formalité de l'enregistrement soit par les officiers ministériels responsables du paiement des droits soit par le déclarant sauf leur recours contre le cédant.* » ;

Qu'en l'espèce, il est constant comme résultant des motifs ci haut que les paiements, ayant permis la remise du titre foncier le 19 novembre 2020 et la mainlevée des hypothèques le 28 octobre 2021, ont été effectués après l'entrée en vigueur de la taxe sur la plus-value ; que la faute de la défenderesse dans l'allongement de la durée de cette remise n'est pas prouvée ; que la taxe sur la plus-value était déjà applicable au moment de la présentation de l'acte de vente du 28 juin 2017 à la formalité d'enregistrement ; que les parties à cet acte n'ont à aucun moment subordonné l'accomplissement de cette formalité à une quelconque autorisation du vendeur ; que contrairement aux allégations tendant à faire croire qu'il n'existe pas la preuve du paiement de la taxe, il existe au dossier un reçu de paiement de cette taxe daté du 11 août 2022 et délivré par l'OTR ; que l'authenticité de ce reçu n'est pas contestée ; qu'ainsi la non délivrance d'une attestation de paiement non seulement ne rend pas nul le paiement constaté par ce reçu mais également n'équivaut pas à un défaut de paiement ; que dès lors, c'est à bon droit que la défenderesse qui a présenté l'acte de vente du 28 juin 2017 à la formalité d'enregistrement impute les frais afférents à la demanderesse ; que ces frais étant arrêtés à quatorze millions huit cent trente-sept mille neuf cent quarante-cinq (14.837.945) FCFA, c'est à tort que cette dernière réclame la restitution de cette somme et le paiement des frais

de poursuite ainsi que leurs accessoires comme dus ; qu'il y a donc lieu de la débouter de sa demande de paiement comme non fondée ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que dame ARZOUMA AGBOLI Tilate sollicite que la Société Mousse Confort SARL soit condamnée à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts ; que l'inexécution de la convention entre les parties a entraîné un retard dans la perception des fonds et le présent procès : que cette attitude est une faute qui lui a créé d'énormes préjudices en ce que non seulement les échéances n'ont pas été respectées mais elle a dû engager les services d'un conseil pour recouvrer ce qui lui revient de droit ;

Mais attendu qu'il ressort des motifs ci-dessus que la demanderesse est fondée à retenir à titre de frais de la taxe sur la plus-value par elle payés ; qu'elle n'a commis aucune faute dans l'exécution des modalités de la vente litigieuse ; qu'il suit qu'aucune faute réparable ne lui est imputable ; que la demande de dommages et intérêts n'est donc pas fondée ; qu'il y a lieu de la rejeter ;

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts

Attendu que la société MOUSSE CONFORT SARL sollicite reconventionnellement que la demanderesse soit condamnée à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ; que cependant, elle n'a pas dit en quoi consiste l'abus et le caractère vexatoire dont elle fait état ; qu'il y a donc lieu de rejeter cette demande comme non fondée ;

Sur l'exécution provisoire et les dépens

Attendu que l'exécution provisoire est sollicitée par la demanderesse : que toutefois, elle n'a pas prouvé l'urgence qui nécessite cette mesure ; qu'en plus le paiement pour lequel elle a formulé cette demande n'a pas prospéré ; qu'il convient donc de rejeter sa demande ;

Attendu qu'en ce qui concerne les dépens, il convient de les mettre à la charge de la demanderesse qui a succombé en son action ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la société MOUSSE CONFORT SARL ;

Reçoit Madame ARZOUMA AGBOLI Tilate en son action, régulière ;

Au fond

Dit cette action mal fondée ;

En conséquence,

Débouté Madame ARZOUMA AGBOLI Tilate de toutes ses demandes de paiement et des dommages-intérêts ;

Rejette la demande reconventionnelle des dommages et intérêts formulée par la défenderesse ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne la demanderesse aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé (TOGO), en son audience publique de la chambre ordinaire du mardi 15 Octobre 2024, à laquelle siégeait **Monsieur KOUSSABALO Mayaba Nicolas**, juge dudit tribunal, **PRESIDENT**, assisté de **Maître ANWONE Abrofou**, **GREFFIER** ;

Et ont signé le président et le greffier./.