

N°0728/2024
DU 3 DECEMBRE 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS : M.M

Président : KADJIKA
Greffier : DJENDA

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE
ORDINAIRE DU MARDI TROIS DECEMBRE DEUX
MILLE VINGT-QUATRE (03/12/2024)

AFFAIRE :

COOPEC EGAE
(Me DEVOTSOU)

C/

Monsieur ADA Komla
(Me DOVI-AVOUYI)

OBJET DE L'AFFAIRE :

*Obtention de titre
exécutoire*

ENTRE : La Coopérative Encadrement pour la Gestion moyennes Entreprises (COOPEC EGAE) coopérative avec conseil d'administration, dont le siège est à Lomé, face Ecole Nationale des Sages-femmes (ENSF) à Tokoin CHU-Sylvanus Olympio, tél : 70.47.59.03/93.11.61.37, agréée par arrêté N°17/MEFP/SG/CAS-IMEC du 13 février 2006, inscrite au numéro T/1/GFLM/2006/127 A, poursuite et diligences de son représentant légal, demeurant et domicilié à Lomé, assistée maître Kofimessa DEVOTSOU, avocat au barreau du Togo ;

Demanderesse d'une part ;

**JUGEMENT
CONTRADICTOIRE**

ET : Monsieur ADA Komla, inspecteur des douanes, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Tokoin Wuiti, ayant pour conseil maître DOVI-AVOUYI, avocat au barreau du Togo ;

Défendeur d'autre part ;

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

POINT DE FAIT : Suivant exploit en date à Lomé du 19 août 2024 de maître Remy K. SODJI, huissier de justice à Lomé, la Coopérative Encadrement pour la Gestion moyennes Entreprises (COOPEC EGAE) coopérative avec conseil d'administration, dont le siège est à Lomé, face Ecole Nationale des Sages-femmes (ENSF) à Tokoin CHU-Sylvanus Olympio, tél : 70.47.59.03/93.11.61.37, agréée par arrêté N°17/MEFP/SG/CAS-IMEC du 13 février 2006,

inscrite au numéro T/1/GFLM/2006/127 A, poursuite et diligences de son représentant légal, demeurant et domicilié à Lomé, assistée maître Kofimessa DEVOTSOU, avocat au barreau du Togo, 45, Rue N°100 TKS-Rue des Hibiscus à Lomé Tokoin Habitat, e-mail : kofimessa.devotsou@barreaudutogo.tg, cabinetdevotsou@gmail.com tél : +228 90.04.20.35, a donné assignation à **monsieur ADA Komla**, inspecteur des douanes, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Tokoin Wuiti, à comparaître à l'audience et par devant le tribunal de commerce de Lomé statuant en matière commerciale au palais de justice de ladite ville, pour voir :

- Constater que la créance garantie en vertu de l'engagement irrévocable du sieur ADA Komla n'est pas acquittée par dame FIATUWO Ama ;
- Condamner le sieur ADA Komla à payer à la COOPEC EGAE la créance de 13.430.450,664 FCFA ;
- Ordonner au conservateur de la propriété foncière, l'inscription du montant de la créance, soit la somme de 13.430.450,664 FCFA, en hypothèque judiciaire au bordereau analytique du titre foncier n°21.413 RT Vol.108, F°77 ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner le requis aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause, inscrite au rôle général sous le n°000684/2024/1101, fut appelée à l'audience du 17 septembre 2024 et renvoyée à l'audience du 1^{er} octobre 2024 pour le défendeur ;

Après quelques autres renvois pour divers motifs, elle fut renvoyée au 12 novembre 2024 pour retenir et à cette audience, les parties ont développé l'affaire 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 3 décembre 2024 ;

Et ce jour, 3 décembre 2024, le tribunal, vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Oùï les parties en leurs demandes et prétentions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

SAISINE

Attendu que par exploit en date à Lomé du 19 août 2024 de maître Remy K. SODJI, huissier de justice à Lomé, **la Coopérative Encadrement pour la Gestion moyennes Entreprises (COOPEC EGAE)** coopérative avec conseil d'administration, dont le siège est à Lomé, face Ecole Nationale des Sages-femmes (ENSF) à Tokoin CHU-Sylvanus Olympio, tél : 70.47.59.03/93.11.61.37, agréée par arrêté N°17/MEFP/SG/CAS-IMEC du 13 février 2006, inscrite au numéro T/1/GFLM/2006/127 A, poursuite et diligences de son représentant légal, demeurant et domicilié à Lomé, assistée maître Kofimessa DEVOTSOU, avocat au barreau du Togo, 45, Rue N°100 TKS-Rue des Hibiscus à Lomé Tokoin Habitat, e-mail : kofimessa.devotsou@barreaudutogo.tg, cabinetdevotsou@gmail.com tél : +228 90.04.20.35, a donné assignation à **monsieur ADA Komla**, inspecteur des douanes, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Tokoin Wuiti, à comparaître à l'audience et par devant le tribunal de commerce de Lomé statuant en matière commerciale au palais de justice de ladite ville, pour voir :

- Constater que la créance garantie en vertu de l'engagement irrévocable du sieur ADA Komla n'est pas acquittée par dame FIATUWO Ama ;
- Condamner le sieur ADA Komla à payer à la COOPEC EGAE la créance de 13.430.450,664 FCFA ;
- Ordonner au conservateur de la propriété foncière, l'inscription du montant de la créance, soit la somme de 13.430.450,664 FCFA, en hypothèque judiciaire au bordereau analytique du titre foncier n°21.413 RT Vol.108, F°77 ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner le requis aux entiers dépens ;

Attendu qu'au soutien de son action, la requérante expose par le canal de son conseil, que dame FIATUWO Ama, épouse ADA, a obtenu divers concours financiers auprès de la COOPEC EGAE et reste devoir aux termes d'un jugement n°395/20 rendu le 10 août 2020 par le tribunal de commerce de Lomé, une somme de 13.430.450,664 FCFA ; qu'avant de lui accorder le dernier crédit d'un montant de quatre millions (4.000.000) FCFA en date du 8 juillet 2011, le sieur ADA Komla, son époux a signé le 31 mai 2011 un engagement irrévocable dans lequel il autorise dame FIATUWO Ama à se servir de son titre foncier n°21.413 RT avec le contrat de vente du terrain pour garantir le prêt de somme d'argent auprès de l'institution de micro finance EGAE ; que le sieur ADA a acquis l'immeuble par voie d'achat auprès de monsieur Kodjo DJOMEDA et n'a pas fait muter le titre en son nom ; qu'il s'est ensuite « *engagé solidairement et indivisément avec dame FIATUWO Ama pour le paiement du prêt en cas de difficulté de remboursement à concurrence de la valeur réelle de l'immeuble mis en garantie....* » ; que dame FIATUWO Ama a attesté, dans sa déclaration faite à la brigade de gendarmerie de Hedzranawoé au procès-verbal n°27/2014 qu'elle a mis comme garantie à la COOPEC EGAE le titre foncier de la maison de son mari où ils habitent ; qu'or le titre foncier n°21.413 RT n'ayant pas été muté au nom du sieur ADA, la garantie conventionnelle faite en l'étude de maître Yao Edem DZONOUKOU ne pouvait pas y être inscrite ; que considérant que la créance garantie en vertu de l'engagement irrévocable du sieur ADA Komla n'étant pas acquittée par dame FIATUWO Ama, il sied de se retourner contre le sieur ADA Komla qui doit être condamné au paiement du montant et solliciter que le tribunal ordonne au conservateur de la propriété foncière, l'inscription du montant de la créance en hypothèque judiciaire au bordereau analytique du titre foncier n°21.413 RT Vol.108, F°77 et d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, puis de condamner le requis aux entiers dépens ;

Attendu que par conclusions en réponse en date du 7 octobre 2024, maître DOVI-AVOUYI pour le défendeur soutient que les arguments de la requérante ne peuvent prospérer ;

1. Sur la mise hors de cause du sieur ADA Komla, s'il est exact que monsieur ADA Komla s'est engagé le 31 mai 2011 pour le paiement du prêt concédé à dame FIATUWO Ama, il n'en demeure pas moins vrai que c'est en sa qualité de caution solidaire ; qu'il s'en suit dès lors que la requise aurait dû mettre la débitrice principale, dame FIATUWO Ama en demeure de payer sa créance avant d'exiger le dit paiement du concluant ainsi qu'elle s'y est déterminée ; qu'ensuite et en tout état de cause, monsieur ADA Komla voudrait faire observer qu'il ne s'est jamais engagé à payer un montant de 13.450.430 FCFA comme tente de le faire croire la requise ; qu'il a plutôt été question au terme de l'engagement brandit par la requise en date du 31 mai 2011, de cautionner un prêt antérieurement obtenu par dame FIATUWO et non la créance dont paiement est réclamé ; que c'est d'ailleurs dans ce sens que le jugement évoqué a retenu que « *attendu que la demanderesse n'explique nullement ce pour quoi elle sollicite la condamnation du défendeur également, d'autant plus que le cautionnement solidaire consenti par celui-ci est antérieur en date au prêt accordé à la défenderesse* » ; qu'enfin, il est important de préciser que le jugement n°395/20 rendu par le tribunal de commerce de Lomé le 10 août 2020 constate la créance de 13.450.430 FCFA de la COOPEC EGAE, il n'en est pas moins qu'elle la détient uniquement et exclusivement à l'égard de dame FIATUWO Ama ; qu'il s'ensuit dès lors que la COOPEC EGAE ne saurait solliciter le paiement de ladite créance de monsieur ADA Komla ; qu'en outre, il est demandé au tribunal de céans de constater que c'est totalement à tort que la COOPEC EGA affirme que monsieur ADA Komla aurait garanti la créance de 13.450.430 FCFA, alors même qu'elle ne rapporte aucune preuve au soutien de cette demande ; que partant, il est demandé au tribunal de céans de dire et juger que monsieur ADA Komla n'est en rien débiteur de la COOPEC EGAE et en conséquence, la débouter de toutes ses demandes fins et conclusions de ce chef ;

2. Sur l'inexistence de garantie hypothécaire, pour tenter de faire valider la thèse d'une garantie hypothécaire prise sur l'immeuble objet du titre foncier n°21.413 RT, la requise affirme que « *dame FIATUWO Ama aurait attesté dans sa déclaration faite à la brigade de gendarmerie avoir mis en garantie le titre foncier de la maison de son mari* » ; que c'est à tort que la requérante a cru pouvoir se satisfaire d'un tel raisonnement totalement court et pour cause ; qu'en effet, il est évident que la prise d'une garantie hypothécaire ne saurait en aucun cas se faire suivant un engagement irrévocable comme tente de le faire croire la requise ;

Qu'ensuite, la COOPEC EGAE affirme que dame FIATUWO Ama aurait attesté de la mise en garantie de l'immeuble de son mari à la brigade de gendarmerie de Hedrganawoé ; qu'or, il est constant que non seulement une garantie hypothécaire ne saurait être prise en de pareilles circonstances mais encore ladite déclaration ne saurait être opposable au concluant et encore moins à dame FIATUWO ; qu'aucune des déclarations faites par dame FIATUWO Ama par-devant la brigade de gendarmerie notamment celle en cause ne saurait lui être opposable quand on connaît la pression morale exercée par les OPJ sur les personnes interrogées ;

Qu'enfin, l'analyse de la page n°2 du procès-verbal n°27/2014 de la brigade de Hédrzanawoé révèle ce qui suit « *Est-ce que FIATUWO a-t-elle remis au maître DJONOUKOU le titre foncier de la maison de son mari comme garantie de sa dette ?* » le représentant de la COOPEC EGAE a déclaré « *Oui, cependant rien n'a été statué sur le titre foncier ...* » ; qu'ainsi, s'il faut tenir compte des déclarations faites à la brigade de gendarmerie, il y aura lieu de remarquer que la COOPEC EGAE elle-même affirme que s'il est vrai que dame FIATUWO leur a remis le titre foncier en cause, il n'en est pas moins que rien n'a été décidé ;

Qu'il est demandé au tribunal,

- Constater que c'est totalement à tort que la COOPEC EGAE affirme que monsieur ADA Komla aurait garanti la créance de 13.450.430 FCFA dont serait débitrice dame FIATUWO Ama ;

- Constater que monsieur ADA Komla n'est en rien débiteur de la COOPEC EGAE ;
- En conséquence débouter la COOPEC EGAE de sa demande de condamnation du sieur ADA Komla au paiement d'une créance dont il n'est pas débiteur ;
- Constater en outre qu'aucune garantie hypothécaire n'affecte l'immeuble objet du titre foncier n°21.413 RT appartenant au sieur ADA Komla ;
- En conséquence débouter la requise de sa demande en inscription de la créance litigieuse en hypothèque judiciaire ;
- Interdire à la requise de troubler le sieur ADA Komla de quelque manière que ce soit, ce sous astreinte de 300.000 FCFA par acte de trouble ;

Attendu que par conclusions en réplique en date du 21 octobre 2024, maître DEVOTSOU pour la demanderesse soutient que les moyens du défendeur ne peuvent prospérer ;

1- Sur la garantie donnée par sieur ADA Komla, la COOPEC EGAE a fait délaisser une sommation de payer le montant des impayés du crédit à dame FIATUWO Ama ; qu'il ressort ensuite du jugement n°0395/20 du 10 août 2020 que la coopérative EGAE a attiré dame FIATUWO Ama et sieur ADA Komla par devant le tribunal de commerce de Lomé en paiement de sa créance ; que le jugement n°0395/20 a été signifié aux deux requis qui n'ont pas relevé appel ; que contrairement aux allégations du sieur ADA Komla, l'engagement irrévocable de payer se rapporte au prêt dont le remboursement fait l'objet de difficultés et confié à maître DECKOR, huissier de justice, pour le recouvrement avant d'être porté au tribunal de commerce a qui confirmé le montant dû arrêté en capital, intérêts et frais à 13.430.450 FCFA ; que c'est bien le prêt concerné par l'engagement irrévocable du 31 mai 2011 de dame FIATUWO Ama dans sa déclaration à la brigade de la gendarmerie ;

Qu'il ressort de l'engagement irrévocable que « *le sieur ADA Komla s'engage à la place de son épouse ; qu'il autorise dame FIATUWO Ama, épouse ADA, à se servir de son titre foncier n°21.413 RT, pour garantir un prêt*

de somme d'argent auprès de l'institution de microfinance EGAE ; qu'il s'engage solidairement et indivisément avec dame FIATUWO Ama, épouse ADA Komla, pour le paiement du prêt en cas de difficultés de remboursement à concurrence de la valeur réelle de l'immeuble mis en garantie et autorise d'ores et déjà la Coopérative EGAE à réaliser la garantie sans autres formalités à l'arrêté du compte du bénéficiaire du crédit en capital, intérêts et frais... » ; que les termes de l'engagement irrévocable étant claires, le tribunal ne peut qu'en donner son exacte qualification soutenue par la déclaration de dame FIATUWO Ama selon laquelle le titre foncier N°21.413 RT est donnée en garantie du prêt qui ne concerne pas celui de la voiture NISSAN type AZ 08 TG-7565-AK, affaire pour laquelle elle a été interpellée par la gendarmerie ; qu'il sied d'adjuger à la coopérative EGAE l'entier bénéfice des demandes contenues dans l'acte introductif d'instance ;

2- Sur l'hypothèque conventionnelle, le sieur ADA Komla a autorisé son épouse FIATUWO Ama à se servir de son titre foncier n°21.413 RT pour garantir un prêt de somme d'argent à concurrence de la valeur réelle de l'immeuble ; que l'autorisation du sieur ADA Komla de garantir le remboursement du prêt par le titre foncier n°21.413 RT ressort aussi de l'attestation de propriété établie le 27 mai 2011 par maître Yao DZONOUKOU, notaire à Lomé ; que l'immeuble a été évalué par monsieur M. SANGARE, architecte agréé près les cours et tribunaux du Togo, à la somme de 81.700.000 FCFA ; que la formalité de mutation préalable à l'inscription de l'hypothèque conventionnelle n'avait pas été faite par le sieur ADA Komla au niveau de la conservation foncière, raison pour laquelle cette hypothèque n'avait pas été inscrite sur le titre foncier n°21.413 RT ; que la voie qui reste à la COOPEC EGAE est celle de l'hypothèque judiciaire ; qu'il sied de condamner sieur ADA Komla à exécuter son engagement irrévocable et ordonner au conservateur de la propriété foncière d'inscrire le montant de 13.430.450 FCFA en hypothèque judiciaire sur le titre foncier n°21.413 RT ;

Qu'il est demandé au tribunal,

- Déclarer le sieur ADA Komla mal fondé en ses moyens, fins et prétentions ;

- Dire et juger qu'il est tenu d'exécuter l'engagement irrévocable de payer la dette de son épouse dame FIATUWO Ama comme il l'a souscrit le 31 mai 2011 ;
- En conséquence condamner le sieur ADA Komla au paiement de la somme de 13.430.450 FCFA ;

Vu par ailleurs l'attestation de propriété établie le 27 mai 2011,

- Ordonner au conservateur de la propriété foncière d'inscrire le montant de 13.430.450 FCFA en hypothèque judiciaire sur le titre foncier n°21.413 RT ;
- Condamner sieur ADA Komla aux entiers dépens puis ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

Attendu que par conclusion en défense en date du 27 octobre 2024, maître DOVI-AVOUYI pour le défendeur, soutient, qu'aucun des moyens de la requérante ne saurait prospérer ;

1. Sur la réalité de l'engagement de monsieur ADA Komla, comme précisé dans ses précédentes écritures, s'il est exact que monsieur ADA Komla s'est engagé le 31 mai 2011 pour le paiement du prêt de dame FIATUWO Ama, il n'en demeure pas moins qu'il ne saurait être tenu pour débiteur de la somme de 13.430.450 FCFA dont le remboursement est réclamé par la requise ; qu'il suffit pour s'en convaincre de se référer à la lettre de la COOPEC EGAE en date du 31 décembre 2012 par laquelle elle informe sa débitrice, dame FIATUWO Ama de l'arrêté de son compte dans ses livres à la somme de 3.375.126 FCFA ; que mieux, une analyse de la sommation de payer en date du 8 janvier 2013 adressée à dame FIATUWO Ama révèle qu'elle est sommée de payer la somme totale de 4.053.033 FCFA dont la créance principale serait de 3.418.040 FCFA soit une différence de 42.914 FCFA par rapport à la créance arrêtée le 31 décembre 2012, alors même que rien ne saurait justifier cette aggravation de plus de 40.000 FCFA ;

Qu'il convient dès lors, de noter non seulement une véritable supercherie sur le quantum de la créance réclamée à la débitrice principale mais aussi, il est

capital de préciser que monsieur ADA Komla ne saurait être redevable que de la somme de 3.375.126 FCFA ainsi qu'il ressort de la lettre portant arrêté de compte ; quoi qu'il en soit de ce qui précède, il est demandé au tribunal de céans de constater que la seule et unique créance dont le concluant a garanti le remboursement est la créance de 3.375.126 FCFA contrairement à ce que tente de faire croire vainement la requise ; que c'est d'ailleurs dans ce sens que le jugement brandit par la COOPEC EGAE a retenu que « *attendu que la demanderesse n'explique nullement ce pour quoi elle sollicite la condamnation du défendeur également, d'autant plus que le cautionnement solidaire consenti par celui-ci est antérieur en date au prêt accordé à la défenderesse* » ; que par conséquent, il est demandé au tribunal de céans de dire et juger que monsieur ADA Komla n'est en rien débiteur de la COOPEC EGAE de la somme de 13.430.450 FCFA et qu'il ne saurait être redevable de la COOPEC EGAE que de la somme de 3.375.126 FCFA et partant, débouter la COOPEC EGAE de toutes ses demandes fins et conclusions de ce chef ;

2. Sur l'irrégularité de la prétendue hypothèque conventionnelle, la COOPEC EGAE soutient que le sieur ADA Komla aurait autorisé son épouse dame FIATUWO Ama à se servir de son titre foncier pour garantir le prêt d'argent, ainsi qu'il ressort de l'engagement irrévocable et de l'attestation de propriété établie le 27 mai 2011 ; que la requise ne saurait se satisfaire pour tenter de faire valider la thèse, d'une hypothèque conventionnelle ; qu'en effet, il ressort des dispositions de l'article 204 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés que « l'hypothèque conventionnelle doit être consentie pour une somme déterminée ou au moins déterminable en principal et portée à la connaissance des tiers par l'inscription de l'acte... » ; que mieux, l'article 205 précise que « l'hypothèque conventionnelle est consentie selon la loi nationale du lieu de situation de l'immeuble:- par acte authentique établi par le notaire territorialement compétent ... » ; qu'en l'espèce, il est évident que la COOPEC EGAE ne saurait se prévaloir d'une quelconque hypothèque conventionnelle puisque non seulement, aucun acte d'hypothèque conventionnelle n'a été établi par devant notaire mais aussi et surtout

la prétendue hypothèque n'a jamais été inscrite conformément aux dispositions de l'article 204 susvisé ; que c'est d'ailleurs dans ce sens que la COOPEC EGAE a elle-même précisé dans ses écritures dont réaction que « *cette hypothèque n'avait pas été inscrite sur le titre foncier n°21.413 RT* » ; qu'il s'ensuit que la prétendue hypothèque conventionnelle est totalement inopposable au concluant ; que partant, il est demandé au tribunal de céans de constater que le titre foncier n°21.413 RT n'a jamais fait l'objet d'aucune hypothèque ; qu'en conséquence, débouter la requise de sa demande d'inscription de la créance de dame FIATUWO Ama en hypothèque judiciaire sur le titre foncier n°21.413 RT appartenant au sieur ADA Komla ;

Qu'il est demandé au tribunal,

- Constater que monsieur ADA Komla n'a jamais garantie la créance de 13.430.450 FCFA dont serait débitrice dame FIATUWO Ama ;
- Constater en outre que si créance il devrait avoir à l'encontre de monsieur ADA Komla, elle ne peut qu'être d'un montant 3.375.126 FCFA contrairement à ce que tente de faire croire la requise ;
- En conséquence débouter la COOPEC EGAE de sa demande de condamnation du sieur ADA Komla au paiement de la créance de 13.430.450 FCFA ;
- Constater en outre qu'aucune garantie hypothécaire n'affecte l'immeuble objet du titre foncier n°21.413 RT appartenant au sieur ADA Komla ;
- En conséquence débouter la requise de sa demande en inscription de la créance litigieuse en hypothèque judiciaire ;
- Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses autres demandes contenues dans ses précédentes écritures ;

Attendu que par conclusions en duplique en date du 31 octobre 2024, maître DEVOTSU pour la requérante fait observer que le défendeur reconnaît que s'il est exact qu'il s'est engagé le 31 mai 2011 pour le paiement du prêt à la place de dame FIATUWO Ama, il ne saurait être tenu débiteur de la somme de treize

millions quatre cent trente mille quatre cent cinquante (13.430.450) FCFA dont le remboursement est réclamé par la COOPEC-EGAE ; qu'il cite pour se soustraire à son engagement, un courrier en date 31 décembre 2012 adressé à dame FIATUWO Ama par la COOPEC-EGAE et portant sur l'arrêté de son compte à la somme de trois millions trois cent soixante-quinze mille cent vingt-six (3.375.126) FCFA ; que selon le sieur ADA Komla, il n'est redevable que de la somme de trois millions trois cent soixante-quinze mille cent vingt-six (3.375.126) FCFA ;

Que le sieur ADA Komla prétend qu'il n'est en rien débiteur de la COOPEC-EGAE de la somme de 13.430.450 FCFA et cite à l'appui le jugement n°0395/20 du 10 août 2020 qui a arrêté définitivement la créance de la COOPEC-EGAE sur dame FIATUWO Ama à treize millions quatre cent trente mille quatre cent cinquante (13.430.450) FCFA ; qu'il y est écrit en effet *« que la demanderesse n'explique nullement ce pourquoi elle sollicite la condamnation du défendeur également, d'autant plus que le cautionnement solidaire consentie par celui-ci est antérieur en date au prêt accordé à la défenderesse »* ; que néanmoins la raison en est que c'est l'acte intitulé « caution personnelle, solidaire et indivise » daté du 13 mai 2011 que la COOPEC EGAE avait versé au dossier du tribunal ; qu'or ce document est antérieur en date au prêt accordé à dame FIATUWO Ama et mentionné dans la sommation de payer ; qu'en fait c'est plutôt l'acte intitulé « engagement irrévocable » du 31 mai 2011 qui se rapporte au crédit en difficulté ; qu'il s'en déduit que tous les argumentaires ci-dessus du sieur ADA Komla sur la contestation du montant à payer doivent être rejetés comme mal fondés ;

1- Sur le montant de la créance d'EGAE à l'égard du sieur ADA Komla, le montant de la créance de la COOPEC EGAE à l'égard du sieur ADA Komla en exécution de l'engagement irrévocable est le même que celui de la sommation de payer produite comme pièce par le sieur ADA Komla lui-même et dont la contestation a abouti à la condamnation de dame FIATUWO Ama par le jugement n°0395/20 du 10 août 2020 ; qu'il est en effet important de rappeler au sieur ADA Komla les faits :

a- Dame FIATUWO Ama avait sollicité un prêt de six millions (6.000.000) FCFA et la COOPEC EGAE avait ramené à quatre millions (4.000.000) FCFA la somme qu'elle lui a octroyée ; que pour garantir le remboursement du prêt demandé de six millions (6.000.000) FCFA par dame FIATUWO Ama, monsieur ADA Komla avait signé le 13 mai 2011 un acte intitulé « caution personnelle, solidaire et indivise » ; que le montant du prêt concernant cette caution personnelle, solidaire et indivise a été quatre millions (4.000.000) FCFA accordés par la COOPEC EGAE à dame FIATUWO Ama, prêt qu'elle a déclaré elle-même avoir remboursé ;

b- Pour obtenir le second prêt de quatre millions (4.000.000) FCFA, le sieur ADA Komla avait signé le 31 mai 2011 un engagement irrévocable pour garantir le paiement du prêt en cas de difficultés de remboursement ; que c'est à la suite des impayés de ce prêt que la sommation de payer, qui est la pièce produite dans cette procédure par le sieur ADA Komla, a été servie par maître DECKOR, huissier de justice, à la requise FIATUWO Ama ; qu'il n'est pas contesté par dame FIATUWO Ama que c'est pour le recouvrement de cette créance impayée de la prêteuse EGAE dont le montant s'élève à treize millions quatre cent trente mille quatre cent cinquante (13.430.450) FCFA tel que le détail figure au jugement n°0395/20 rendu par le tribunal de céans qu'elle a été condamnée au profit de la COOPEC EGAE ; que dame FIATUWO Ama a déclaré avec clarté à la brigade territoriale de gendarmerie de Hédjranawoé qu'elle avait bénéficié de deux prêts dont le premier a été remboursé sans aucune difficulté ; que c'est le second prêt objet de la sommation de payer faite par maître DECKOR, huissier de justice à Lomé, qu'elle paye avec difficulté ; qu'il en résulte que l'engagement irrévocable signé le 31 mai 2011 par sieur ADA Komla doit produire ses effets ; qu'il ressort de la pièce susvisée que sieur ADA Komla « *s'étant engagé solidairement et indivisément avec dame FIATUWO Ama pour le paiement du prêt en cas de difficultés de remboursement à concurrence de la valeur réelle de l'immeuble mis en garantie (titre foncier n°21413RT) autorise d'ores et déjà la coopérative EGAE à réaliser la présente garantie sans autres formalités à l'arrêté du compte du bénéficiaire du crédit en capital,*

intérêts et frais en mettant en vente au gré à gré l'immeuble objet du présent engagement » (voir engagement irrévocable) ; qu'en outre ? l'immeuble a été évalué avec son accord, le défendeur est par conséquent mal fondé à contester le montant qu'il s'est engagé à payer avec son épouse FIATUWO Ama, montant qui est déterminé par le jugement précité passé en force de chose jugée ; qu'il ressort de tout ce qui précède que le sieur ADA Komla est aussi redevable de la somme de treize millions quatre cent trente mille quatre cent cinquante (13.430.450) FCFA à l'égard de la Coopérative EGAE ;

2- Sur l'inscription du montant de 13.430.450 FCFA en hypothèque judiciaire au bordereau analytique du titre foncier n°21.413 RT, la COOPEC-EGAE n'a jamais prétendue avoir formalisé une hypothèque conventionnelle avec le sieur ADA Komla ; que si la COOPEC-EGAE avait fait la dite formalité, elle aurait entre ses mains un certificat d'inscription d'hypothèque délivré par le service de la conservation foncière ; que même si le sieur ADA Komla avait autorisé dans l'engagement irrévocable dame FIATUWO Ama à faire inscrire une hypothèque sur le titre foncier n°21413 RT ce n'était qu'une promesse enregistrée par maître Edem Yao DZONOUKOU notaire à Lomé ; que c'est pourquoi la COOPEC EGAE a demandé au tribunal de céans d'ordonner l'inscription du montant de la condamnation de dame FIATUWO Ama devenue définitive de 13.430.450 FCFA en hypothèque judiciaire au bordereau analytique de titre foncier n°21413 RT acquis par sieur ADA Komla ; qu'il convient de déclarer la demande fondée et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

Qu'il est demandé au tribunal,

- Déclarer fondée la demande de la requérante, COOPEC-EGAE ;
- Débouter le défendeur de toutes ses demandes, fins et prétentions comme mal fondées ;
- Constater que le sieur ADA Komla est aussi redevable de la somme de treize millions quatre cent trente mille quatre cent cinquante (13.430.450) FCFA à l'égard de la coopérative EGAE ;

- Ordonner l'inscription du montant de treize millions quatre cent trente mille quatre cent cinquante (13.430.450) FCFA en hypothèque judiciaire au bordereau analytique du titre foncier n°21413 RT au profit de la COOPEC-EGAE ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens ;

Attendu que par conclusions en duplique en date du 11 novembre 2024, maître DOVI-AVOUYI pour le défendeur soutient que c'est totalement par méprise que la requérante raisonne de la sorte ; qu'en effet, et comme précisé dans ses précédentes écritures, s'il est constant que monsieur ADA Komla s'est engagé le 31 mai 20T1 pour le paiement du prêt de dame FIATUWO Ama, il n'en est pas moins qu'il ne saurait être tenu pour débiteur de la somme de 13.430.450 Fcfa puisqu'il est constant ainsi qu'il ressort dudit engagement que « *monsieur ADA Komla s'est engagé solidairement et indivisément avec dame FIATUWO Ama pour le paiement du prêt en cas de défaut de remboursement à concurrence de la valeur réelle de l'immeuble mis en garantie autorise d'ores et déjà la coopérative EGAE à réaliser la présente garantie sans autre formalité à l'arrêté du compte bénéficiaire du crédit en capital...* » ; qu'il est donc constant et sans équivoque que monsieur ADA Komla s'est engagé dans la limite de la clôture du compte crédit ; qu'or, force sera de constater que la COOPEC EGAE ne saurait non plus le nier que le 31 décembre 2012, elle informera sa débitrice, dame FIATUWO Ama de l'arrêté de son compte dans ses livres à la somme de 3.375.126 FCFA ;

Qu'on se demande alors ce qui pourrait justifier que la requise tente de faire condamner le concluant au paiement d'une somme d'argent à laquelle il ne s'est jamais obligé ; que mieux et en tout état de cause l'engagement solidaire brandit par la requise ne saurait justifier un transfert total de la responsabilité de paiement sur monsieur ADA KOMLA, d'autant plus que madame FIATUWO Ama n'a pas été mise en cause de manière équivalente ; que c'est dans ce sens que l'arrêt n°078/2019 du 20 juin 2019 de la CCJA a

confirmé que la solidarité entre débiteurs n'implique pas la possibilité pour le créancier de se retourner uniquement contre l'un d'eux si cela cause un préjudice disproportionné et injustifié à l'autre codébiteur ; qu'ainsi, il est demandé au tribunal de céans de constater que la créance dont le concluant a garanti le remboursement est le montant de 3.375.126 FCFA et constater en outre que la COOPEC EGAE n'a produit aucune preuve d'avoir mis en demeure la débitrice principale aux fins de payer la créance de 3.375.126 FCFA, en conséquence, la débouter purement et simplement de l'ensemble de toutes ses demandes fins et conclusions comme non fondées ;

Qu'en outre, la COOPEC EGAE sollicite qu'il soit ordonné une inscription hypothécaire sur le titre foncier de monsieur ADA KOMLA ; que cependant et comme il a été précédemment rappelé, cette demande d'inscription hypothécaire n'est fondée sur aucun acte authentique ou convention signée entre les parties, ce qui constitue une lacune majeure au regard du droit des sûretés ; que c'est ainsi qu'au terme de l'arrêt n°012/2015 du 17 janvier 2015, la CCJA a rappelé qu'une hypothèque ne peut être inscrite que sur la base d'un acte notarié ou d'une convention signée entre les parties, sans cette formalité, toute demande d'inscription hypothécaire doit être déclarée irrecevable ;

Qu'enfin, sur la demande d'exécution provisoire formulée par la COOP-CA EGAE, il est demandé au tribunal de céans de constater que ladite demande n'est fondée sur aucun motif d'urgence avéré ; qu'en conséquence, il est demandé au tribunal de céans de débouter la requise de sa demande d'inscription de la créance de dame FIATUWO Ama en hypothèque judiciaire sur le titre foncier n°21.413 PT appartenant au sieur ADA Komla ;

Qu'il est demandé au tribunal,

- Débouter la COOPEC EGAE de l'ensemble de ses demandes comme non fondées ;
- Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses autres demandes contenues dans ses précédentes écritures ;

Attendu que toutes les parties ont conclu et présenté leurs moyens par le biais de leur conseil respectif ; qu'il suit que le présent jugement sera rendu contradictoirement à leur égard ;

EN LA FORME

Attendu que l'action diligentée par la requérante a été faite dans les forme et délai de la loi, il convient de la déclarer régulière et la recevoir ;

AU FOND

Attendu que la requérante sollicite qu'il plaise au tribunal, constater que la créance garantie en vertu de l'engagement irrévocable du sieur ADA Komla n'est pas acquittée par dame FIATUWO Ama et le condamner à lui payer cette créance de 13.430.450,664 FCFA, puis ordonner au conservateur de la propriété foncière, l'inscription de ce montant, en hypothèque judiciaire au bordereau analytique du titre foncier n°21.413 RT Vol.108, F°77 ; qu'elle explique avoir accordé divers concours financiers à dame FIATUWO Ama, épouse ADA, et celle-ci reste lui devoir aux termes du jugement n°395/20 rendu le 10 août 2020, une somme de 13.430.450,664 FCFA ; qu'avant de lui accorder le dernier crédit d'un montant de 4.000.000 FCFA le 8 juillet 2011, le sieur ADA Komla, a signé le 31 mai 2011 un engagement irrévocable dans lequel il autorise dame FIATUWO Ama à se servir de son titre foncier n°21.413 RT pour garantir le prêt ;

Attendu que pour le défendeur, l'engagement en date du 31 mai 2011, a servi pour cautionner un prêt antérieurement obtenu par dame FIATUWO et non la créance dont paiement est réclamé ; qu'il ne s'est jamais engagé à payer un montant de 13.450.430 FCFA et le titre foncier n°21.413 RT n'a jamais fait l'objet d'hypothèque ; qu'aussi et surtout, le jugement n°395/20 du 10 août 2020 l'a mis hors de cause et condamné uniquement dame FIATUWO Ama à payer à la COOPEC EGAE la somme de 13.450.430 FCFA ; qu'il demande de débouter la requérante de toutes ses demandes non fondées ;

Attendu qu'il est établi que dame FIATUWO Ama voulant obtenir un prêt bancaire auprès de la

COOPEC EGAE avait donné pour garantir ce prêt le titre foncier n°21.413 RT appartenant à son époux sieur ADA Komla, mais toujours au nom du vendeur de ce dernier ; que c'est pourquoi, maître DZONOUKOU avait été saisi pour établir dans un premier temps une attestation de propriété et procéder par la suite, à la mutation du titre foncier au nom du sieur ADA Komla aux fins d'inscription hypothécaire ; que seulement, après l'attestation de propriété, la procédure n'a pu évoluer jusqu'à la mutation ; qu'entre temps, la COOPEC EGAE a accordé à dame FIATUWO Ama un prêt de 4.000.000 FCFA avec la caution solidaire de son époux sieur ADA Komla et son engagement irrévocable de payer du 31 mai 2011 ;

Attendu qu'il est vrai que le jugement n°395/20 du 10 août 2020 a confirmé le montant de la créance de la requérante à 13.430.450 FCFA, mais la même décision a mis hors de cause le défendeur sieur ADA Komla et a condamné uniquement dame FIATUWO Ama à payer ce montant à la requérante ; que pour y parvenir, le tribunal a jugé que *« le cautionnement solidaire consenti par celui-ci est antérieur en date au prêt accordé à la défenderesse ; qu'il porte sur un montant supérieur à celui dudit prêt et la demanderesse reconnaît que celui-ci n'a signé aucun acte aux fins de remboursement de la dette ; qu'il y a donc lieu de le mettre hors de cause et de dire que le paiement de la dette indiquée avec les intérêts ne pèse que sur la défenderesse »* ; que dans ces conditions, la requérante n'est pas fondée à revenir devant le même tribunal pour solliciter la condamnation du sieur ADA Komla au paiement de la somme de 13.430.450 FCFA ; qu'aussi, le titre foncier n'ayant pas été muté au nom du sieur ADA, aucune garantie ou hypothèque ne pouvait y être inscrite, ni même faire l'objet d'une hypothèque judiciaire pour garantir le paiement de la somme de 13.430.450 FCFA ;

Qu'au total, la requérante n'est pas fondée en ses demandes, il convient de l'en débouter purement et simplement ;

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

Attendu que faute d'urgence prouvée, il ne sera pas fait droit à l'exécution provisoire sollicitée ;

Attendu que la demanderesse a succombé au présent 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 commerciale et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Reçoit la requérante, COOPEC EGAE en son action régulière ;

AU FOND

Vu le jugement n°395/20 rendu le 10 août 2020 par le tribunal de commerce de Lomé et les pièces du dossier,

- Constate que le jugement n°395/20 rendu le 10 août 2020 a mis hors de cause le requis sieur ADA Komla et condamné uniquement dame FIATUWO Ama à payer à la COOPEC EGAE, la somme de treize millions quatre cent cinquante mille quatre cent trente (13.450.430) FCFA ;
- Constate en outre, que la requérante COOPEC EGAE n'a aucunement rapporté la preuve que monsieur ADA Komla a offert une garantie hypothécaire sur son immeuble objet du titre foncier n°21.413 RT pour la créance de 13.450.430 FCFA dont est débitrice dame FIATUWO Ama ;
- Déboute en conséquence, la COOPEC EGAE de toutes ses demandes comme non fondées ;
- Déboute également, le sieur ADA Komla, de sa demande visant à interdire à la requérante de le troubler de quelque manière que ce soit, comme non justifiée ;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
- Condamne la requérante aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé (TOGO), en son

audience publique ordinaire du mardi 3 décembre 2024 à laquelle siégeait **madame KADJIKA Tomdwsam**, VICE-PRESIDENT dudit tribunal, président, assistée de **maître DJENDA Kerma**, administrateur de greffe, GREFFIER ;

Et ont signé le président et le greffier./.