

ADD N°0099/2024
DU 14 FEVRIER 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

PRESENTS : MM.

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

Président : NAPO
Greffier : YEMBOATE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

CHAMBRE ORDINAIRE

AFFAIRE :

**AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI QUATORZE
FEVRIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE
(14/02/2024)**

UNION TOGOLAISE DE
BANQUE (UTB) SA

(Me MENSAH-ATTOH)

C/

Sieur WALLA-AZOUMARO
Essohanam Charles

ENTRE : UNION TOGOLAISE DE BANQUE, en abrégé
«UTB/S.A.», Société Anonyme, avec conseil
d'administration au capital de Dix milliards
(10.000.000.000) de F CFA, ayant son siège social à
Lomé, BP 359, immatriculée au RCCM du Togo sous le
n° 1964B0157, représentée par son Directeur Général,
demeurant et domicilié audit siège, assistée de maître
Sylvain MENSAH ATTOH, Avocat à la Cour ;

Demanderesse, d'une part ;

OBJET DU L ITIGE :

ET : Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam
Charles, demeurant et domicilié à Lomé, non
comparant ;

Défendeur, d'autre part ;

**ATTRIBUTION
JUDICIAIRE D'IMMEUBLE**

JUGEMENT REPUTE
CONTRADICTIONIRE

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 : Par exploit du 15 Décembre 2023 de
Maître Adokoè Sémado AKUESON, Huissier de justice
à Lomé, UNION TOGOLAISE DE BANQUE, en abrégé «
UTB S.A.», Société Anonyme, avec conseil
d'administration au capital de Dix milliards
(10.000.000.000) de F CFA, ayant son siège social à
Lomé, BP 359, immatriculée au RCCM du Togo sous le
n° 1964B0157, représentée par son Directeur Général,
demeurant et domicilié audit siège, assistée de maître
Sylvain MENSAH ATTOH, Avocat à la Cour, Agissant
en vertu de l'ordonnance N° 233/2023 rendue le 26
juillet 2023 par Monsieur le Président du Tribunal de

Commerce de Lomé, a fait donner assignation à Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles, demeurant et domicilié à Lomé, en son domicile, à comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

Constater qu'en garantie et sûreté de la créance de l'UTB S.A, Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles a affecté et donné son immeuble bâti, sis à Lomé Agoè, objet du titre foncier N°22.199 RT d'une contenance de 23 a 95 ca ;

Vu le procès-verbal de constat de Maître Rémy Yawo EKLOU, huissier de justice à Lomé ;

Constater que l'immeuble ne constitue pas la résidence principale du requis ;

Lui attribuer, l'immeuble objet du titre foncier N°22.199 RT ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Condamner le sieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles aux entiers dépens

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000850/2023/1101 et appelée à son tour à l'audience du 27 décembre 2023 puis renvoyée au 03 janvier 2024 pour le défendeur et l'instruction préparatoire ;

Le dossier subit deux autres renvois pour la même diligence et le 17 janvier 2024, la demanderesse a, par le canal de son conseil, développé l'affaire et sollicité l'adjudication de ses demandes introductives d'instance ;

Le défendeur, bien que régulièrement assigné, n'a pas comparu, ni personne pour lui ;

POINT DE DROIT : la cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des

déclarations des parties de la requérante et des pièces du dossier ; quid des dépens ?

Sur quoi, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 07 février 2024 ;

Advenue l'audience de cette date, le Tribunal, n'ayant pu vider son délibéré, l'a prorogé au 14 février 2024 ;

Et ce jour, 14 février 2024, vidant son délibéré, le tribunal a rendu le jugement avant-dire-droit dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où la demanderesse en ses prétentions ;

Nul pour le requis, défaillant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit du 15 Décembre 2023 de Maître Adokoè Sémado AKUESON, Huissier de justice à Lomé, UNION TOGOLAISE DE BANQUE, en abrégé « UTB S.A. », Société Anonyme, avec conseil d'administration au capital de Dix milliards (10.000.000.000) de F CFA, ayant son siège social à Lomé, BP 359, immatriculée au RCCM du Togo sous le n° 1964B0157, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège, assistée de maître Sylvain MENSAH ATTOH, Avocat à la Cour, Agissant en vertu de l'ordonnance N° 233/2023 rendue le 26 juillet 2023 par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lomé, a fait donner assignation à Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles, demeurant et domicilié à Lomé, en son domicile, à comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

Constater qu'en garantie et sûreté de la créance de l'UTB S.A, Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles a affecté et donné son immeuble bâti, sis à Lomé Agoè objet du titre foncier N°22.199 RT d'une

contenance de 23 a 95 ca ;

Vu le procès-verbal de constat de Maître Rémy Yawo EKLOU, huissier de justice à Lomé,

Constater que l'immeuble ne constitue pas la résidence principale du requis ;

Lui attribuer, l'immeuble objet du titre foncier N°22.199 RT ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Condamner le sieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles aux entiers dépens

Qu'au soutien de son action, elle expose que suivant convention d'ouverture de crédit documentaire à vue et caution d'avance de démarrage datée du 26 Décembre 2011 faite en l'Etude de Maître GNAZO Méméssilé Dominique, Notaire à Lomé, la Société AFRIATECH SARL représentée par son gérant a bénéficié d'un concours financier auprès de l'Union Togolaise de Banque (UTB) (Pièce N°1 : Convention de crédit) ; qu'à la sûreté et en garantie du remboursement de toutes sommes dont la société AFRIATECH SARL pourrait être débiteur envers l'UTB tant en principal qu'intérêts, commissions, frais et accessoires, le requis WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles s'est porté caution hypothécaire en affectant ainsi à son profit, l'immeuble bâti sis à Lomé Agoè-Nyivé, objet du titre foncier N°22.199 RT, d'une contenance de 23 a 95 ca ; que la société AFRIATECH SARL n'honorant pas son engagement et après plusieurs relances restées sans suite, elle a été contrainte de procéder à la clôture juridique du compte les liant, lequel présentait à la date du 30 août 2023, un solde débiteur d'un milliard deux cent cinquante-six millions cinq cent quatre-vingt-trois mille quatre cent cinquante-sept (1.256.583.457) F CFA (Pièce N°2&3 : significations de la lettre de clôture du compte courant à la société AFRIATECH et au

requis) ; qu'il faut rappeler qu'une fois rentré en possession du crédit octroyé par la Banque, toutes les démarches entreprises pour amener la Société AFRIATECH SARL au paiement se sont soldées par des échecs, ladite société ayant fermé ses portes et le requis, caution hypothécaire a quant à lui préféré mettre les clés sous le paillason, laissant ni trace ni vie connues ; que pour recouvrer sa créance, elle a obtenu de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lomé, l'ordonnance N°233/2023 du 26 juillet 2023 en vue de procéder par affichage à toutes les formalités de procédures à l'auditoire du Tribunal de céans ; qu'en effet, aux termes des dispositions de l'article 198 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés qui énonce que : « *A moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévus par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement* », elle sollicite du Tribunal de commerce de Lomé de lui attribuer judiciairement l'immeuble bâti à Lomé, quartier Agoè-Nyivé, objet du titre foncier N°22.199 RT d'une contenance de 23 a 95 ca, appartenant à Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles et affecté en garantie de sa créance ; que pour s'assurer que toutes les conditions exigées par le législateur à l'article 198 de l'AUS précité sont respectées notamment si l'immeuble en cause ne constitue pas la résidence principale du requis, elle a suivant ministère de Maître Rémy EKLOU, huissier de justice à Lomé fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier en date du 23 Novembre 2023 duquel il ressort que l'immeuble affecté en garantie de sa créance est inhabité (Pièce N°4 : PV de constat) ; qu'il ne fait l'ombre d'aucun doute que l'immeuble en cause ne constitue pas la résidence principale du requis qui d'ailleurs est introuvable ; que dans ces conditions, elle, au regard des dispositions de l'article 198 de l'AUS et en considération du procès-verbal de constat en date du 23 Novembre 2023 n'a d'autres choix que de solliciter l'attribution judiciaire de l'immeuble objet du titre

foncier N°22.199 RT appartenant au requis et affecté en garantie de la créance de l'UTB SA ;

DISCUSSION,

Attendu que l'UTB SA s'est fait représenter par maître Sylvain ATTOH MENSAH ; que monsieur WALLA AZOUMAROU Essoham Charles n'a ni comparu ni été représenté ; que la présente décision étant susceptible d'appel, il y a lieu de la rendre réputée contradictoire à son égard en application des dispositions de l'article 146 alinéa 4 du nouveau code de procédure civile ;

EN LA FORME,

Attendu que l'action de la demanderesse, la société UTB SA a été initiée dans les forme et délai prévus par la loi ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND,

Sur attribution judiciaire de l'immeuble donné en garantie,

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 198 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés (AUS) que : « *A moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévus par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement* » ; que l'article 200 du même texte précise que dans ce cas, « *l'immeuble doit être estimé par expert désigné amiablement ou judiciairement* » ;

Attendu que la société UTB SA demande qu'il lui soit attribué judiciairement l'immeuble bâti à Lomé, quartier Agoè-Nyivé, objet du titre foncier N°22.199 RT, d'une contenance de 23 a 95 ca, appartenant à Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles et affecté en garantie du concours financier dont il a bénéficié au motif que l'immeuble n'étant pas habité, il ne saurait être la résidence principale du constituant ;

Attendu qu'il est constant que Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles, a sollicité et obtenu de la société Union Togolaise de Banque (UTB) S.A un prêt en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire de la Convention d'ouverture de crédit documentaire à vue et caution de démarrage au profit de la société AFRIATECH SARL, 26 décembre 2011 ; qu'en garantie de remboursement, Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles, a consenti à un cautionnement hypothécaire sur son immeuble objet du titre foncier N°22.199 RT, d'une contenance de 23 a 95 ca ; que s'il est vrai qu'aujourd'hui le solde du compte de monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles est revenu débiteur et qu'il faille passer à la réalisation de la garantie, il n'en demeure pas moins que l'estimation préalable de l'immeuble s'impose ; qu'aussi, l'expertise de l'immeuble donné en hypothèque, doit-elle être ordonnée ;

Sur l'exécution provisoire ;

Attendu que la présente décision prescrit des mesures provisoires pour le cours de l'instance ; qu'il y a lieu de l'assortir de l'exécution provisoire, conformément à l'article 140 du nouveau code de procédure civile ;

Sur les dépens,

Attendu que la procédure n'est pas encore à son terme ; que les dépens doivent être réservés ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par défaut réputé contradictoire à l'égard de monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles et en premier ressort;

EN LA FORME,

Reçoit l'Union Togolaise de Banque (UTB) SA en son action ;

AU FOND,

Sursoit à statuer ;

En avant-dire droit,

Ordonne l'expertise de l'immeuble bâti, sis à Lomé, quartier Agoè-Nyivé, objet du titre foncier N°22.199 RT d'une contenance de 23 a 95 ca, appartenant à Monsieur WALLA-AZOUMARO Essohanam Charles et affecté en garantie de sa créance ;

Commet pour y procéder monsieur OPEKOU Kwakou, architecte et ingénieur de conception, 08 BP 81140 Lomé 08 / TOGO, téléphone 90 04 20 36/ 99 40 01 77 ;

Lui impartit un délai de trois (03) mois pour accomplir sa mission ;

Dit que l'expert a pour mission de donner l'estimation de l'immeuble sis à Lomé, quartier Agoè-Nyivé, objet du titre foncier N°22.199 RT ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Réserve les dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 14 février 2024 à laquelle siégeait **madame NAPO Niko**, juge audit tribunal, président, assistée de **maître YEMBOATE Sougleman**, administrateur de greffe au même Tribunal, greffier ;

Et ont signé la présidente et le greffier. /.