

**ADD N° 0297/2024**  
DU 08 MAI 2024

**REPUBLIQUE TOGOLAISE**  
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

**PRESENTS** : MM.

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

Président : **AKUATSE**  
Greffier : **AMANA**

AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE ORDINAIRE DU  
MERCREDI HUIT MAI DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
(08/05/2024)

**AFFAIRE** :

Société UNION TOGOLAISE  
DE BANQUE (UTB) SA  
  
(SCP TOBLE & ASSOCIES)

**ENTRE** : **La société Union Togolaise de Banque (UTB)**, société anonyme avec conseil d'administration au capital social de 10.000.000.000 F CFA, dont le siège social est situé au boulevard du 13 janvier, Nyékonakpoè, Lomé - Togo, BP : 359, immatriculée au RCCM de Lomé sous le numéro TG-LOM 1964 B 0157, représentée par son directeur général, demeurant et domicilié audit siège ; assistée de la SCP TOBLE & ASSOCIES, société d'avocats, agissant poursuites et diligences de son gérant, Maître Yawo Gagnon TOBLE, avocat au Barreau du Togo ;

**C/**

Sieur ZIDNABA  
Mahamoudou  
  
(Me NABEDE)

**Demanderesse, d'une part ;**

**OBJET** :

Attribution judiciaire  
d'immeuble

**ET** : **Monsieur ZIDNABA Mahamoudou**, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES", sis à Lomé, face Groupe Eperviers, BP : 8128, tél. : 90 16 57 15, S/C monsieur AMOUSSA Chafiou, collaborateur de monsieur ZIDNABA Mahamoudou, tél. : 90 01 54 74 ; assisté de Maître NABEDE Paluki-Mondome Stéphanie, avocate 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 d'huissier portant « Signification de l'ordonnance n° 098/2024 du 19 mars

2024 avec assignation à bref délai » du 22 mars 2024, la société Union Togolaise de Banque (UTB), société anonyme avec conseil d'administration au capital social de 10.000.000.000 F CFA, dont le siège social est situé au boulevard du 13 janvier, Nyékonakpoè, Lomé - Togo, BP : 359, immatriculée au RCCM de Lomé sous le numéro TG-LOM 1964 B 0157, représentée par son directeur général, demeurant et domicilié audit siège ;

Assistée de la SCP TOBLE & ASSOCIES, société d'avocats, 2623, boulevard Félix Houphouët Boigny, quartier Bè-Gbényedji, BP : 61170, tél. : 22 21 10 12, Lomé-Togo, agissant poursuites et diligences de son gérant, Maître Yawo Gagnon TOBLE, avocat au Barreau du Togo ;

A fait signifier à monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES", sis à Lomé, face Groupe Eperviers, BP : 8128, tél : 90 16 57 15, S/C monsieur AMOUSSA Chafiou, collaborateur de monsieur ZIDNABA Mahamoudou, tél. : 90 01 54 74, copie de l'ordonnance à pied de requête n° 098/2024 rendue le 19 mars 2024 par le président du Tribunal de commerce de Lomé l'autorisant à assigner le requis à bref délai devant le Tribunal de commerce de Lomé, siégeant en cabinet de son président, sis audit tribunal, le lundi 25 mars 2024 à 11 heures GMT ;

Et de suite, suivant le même exploit, assignation a été donnée à monsieur ZIDNABA Mahamoudou, à comparaître à l'audience et par-devant le Tribunal de commerce de Lomé, siégeant en cabinet du président au palais de justice de ladite ville pour voir :

En la forme :

- Déclarer son action recevable ;

Au fond :

- Condamner monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" à lui payer la somme en principal, intérêts et frais de 1.029.541.894 F CFA ;

- Lui attribuer en paiement l'immeuble urbain bâti, sis à Lomé, quartier Ablogamé, d'une contenance de 7 a 67 ca, constituant le lot n° 206 ;
- Autoriser le conservateur de la propriété foncière à immatriculer ledit immeuble en son nom dès la signification de la décision à intervenir ;
- Condamner en outre monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" à lui payer la somme 200.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis en raison de l'inexécution de la convention de crédit intervenue entre eux ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le **N° 000224/2024/1101** et appelée à son tour à l'audience en cabinet du 25 mars 2024 à 11 heures puis renvoyée au 02 avril 2024 à 15 heures pour Maître NABEDE ;

Suivirent trois autres renvois successifs pour divers motifs, et ce, jusqu'au 12 avril 2024 à 14 heures 30 minutes pour être retenue, date à laquelle les conseils des parties ont, tour à tour, dans leur plaidoirie, développé les faits et sollicité qu'il plaise au tribunal leur adjuger l'entier bénéfice de leurs demandes, fins et conclusions respectives ;

**POINT DE DROIT** : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations des parties ou de leurs conseils et des pièces du dossier ;

Quid des dépens ?

Sur quoi, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 07 mai 2024, lequel délibéré a été prorogé au 08 mai 2024 ;

Et ce jour, le 08 mai 2024, vidant son délibéré, le Tribunal a rendu le jugement avant-dire-droit dont la teneur suit :

**LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties par le biais de leurs conseils en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**Acte introductif d'instance**

Attendu que suivant exploit d'huissier portant « *Signification de l'ordonnance n° 098/2024 du 19 mars 2024 avec assignation à bref délai* » du 22 mars 2024, la société Union Togolaise de Banque (UTB), société anonyme avec conseil d'administration au capital social de 10.000.000.000 F CFA, dont le siège social est situé au boulevard du 13 janvier, Nyékonakpoè, Lomé - Togo, BP : 359, immatriculée au RCCM de Lomé sous le numéro TG-LOM 1964 B 0157, représentée par son directeur général, demeurant et domicilié audit siège ;

Assistée de la SCP TOBLE & ASSOCIES, société d'avocats, 2623, boulevard Félix Houphouët Boigny, quartier Bè-Gbényedji, BP : 61170, tél. : 22 21 10 12, Lomé-Togo, agissant poursuites et diligences de son gérant, Maître Yawo Gagnon TOBLE, avocat au Barreau du Togo ;

A fait signifier à monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES", sis à Lomé, face Groupe Eperviers, BP : 8128, tél : 90 16 57 15, S/C monsieur AMOUSSA Chafiou, collaborateur de monsieur ZIDNABA Mahamoudou, tél. : 90 01 54 74, copie de l'ordonnance à pied de requête n° 098/2024 rendue le 19 mars 2024 par le président du Tribunal de commerce de Lomé l'autorisant à assigner le requis à bref délai devant le Tribunal de commerce de Lomé, siégeant en cabinet de son président, sis audit tribunal, le lundi 25 mars 2024 à 11 heures GMT ;

Et de suite, suivant le même exploit, assignation a été donnée à monsieur ZIDNABA Mahamoudou, à comparaître à l'audience et par-devant le Tribunal de commerce de Lomé, siégeant en cabinet du président au palais de justice de ladite ville pour voir :

En la forme :

- Déclarer son action recevable ;

Au fond :

- Condamner monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" à lui payer la somme en principal, intérêts et frais de 1.029.541.894 F CFA ;
- Lui attribuer en paiement l'immeuble urbain bâti, sis à Lomé, quartier Ablogamé, d'une contenance de 7 a 67 ca, constituant le lot n° 206 ;
- Autoriser le conservateur de la propriété foncière à immatriculer ledit immeuble en son nom dès la signification de la décision à intervenir ;
- Condamner en outre monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" à lui payer la somme 200.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis en raison de l'inexécution de la convention de crédit intervenue entre eux ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" aux entiers dépens ;

Et ce, pour les motifs ci-après, exposés dans la requête en date du 15 mars 2024 au pied de laquelle l'ordonnance n° 098/2024 du 19 mars 2024 a été rendue ;

Attendu que la société UTB SA précise que ledit immeuble n'est pas la résidence principale du débiteur ;

Qu'en avant-dire-droit, il y a lieu de nommer tel expert qu'il plaira au tribunal pour évaluer l'immeuble susvisé afin de déterminer sa valeur vénale ;

Que compte tenu de l'importance de la dette, de son impact sur ses résultats et de son ancienneté, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Attendu que dans la requête en date du 15 mars 2024 au pied de laquelle l'ordonnance n° 098/2024 du 19 mars 2024 a été rendue la société UTB SA expose en substance :

Qu'en vue d'obtenir un concours financier pour ses activités, monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES", sis à Lomé face Groupe Eperviers, BP : 8128, tél. : 90 16 57 15, immatriculé au RCCM TOGO-LOME 2006A1227 du 31 octobre 2006, l'a approchée courant 2009 ;

Que suivant conventions datées des 6 octobre 2009, 17 mai 2010 et 7 juin 2011, elle lui a accordé un découvert d'une somme de 300.000.000 F CFA, relevé à 380.000.000 F CFA, puis à 500.000.000 F CFA ;

Que ce découvert est productif d'intérêts au taux de 11% l'an, avec une commission de compte de 0,030% l'an et une commission de découvert de 1/48% ;

Qu'en garantie du remboursement de la dette, monsieur ZIDNABA Mahamoudou a fait à son profit une promesse d'affectation hypothécaire de premier rang à concurrence de la somme de 600.000.000 F CFA sur son immeuble urbain bâti non encore immatriculé, sis à Lomé, quartier Ablogamé, ayant la forme d'un quadrilatère irrégulier d'une contenance de 7 a 67 ca, constituant le lot n° 206, objet d'un reçu d'achat et d'un plan visé par les autorités compétentes ;

Que Monsieur ZIDNABA Mahamoudou n'a malheureusement pas honoré son engagement à l'échéance du délai de paiement ;

Que le 15 décembre 2012, elle a confié le dossier à Maître KLOUVI Assiongbon Claude, huissier de justice, dont les actions ont permis de recouvrer la somme de 3.460.000 F CFA ;

Que constatant la fermeture des locaux du débiteur, lequel est devenu injoignable, elle a procédé le 10 avril 2014 à la clôture du compte sur un montant de 635.918.720 F CFA ;

Que le 20 décembre 2016, elle a confié le dossier à la Société de Recouvrement du Togo (SRT) qui a recouvré un montant de 4.452.100 F CFA, correspondant à des loyers de l'immeuble objet de la garantie ;

Qu'à ce jour, le montant total des loyers perçus par elle au 31 décembre 2023 en diminution de la dette de monsieur ZIDNABA Mahamoudou, promoteur des Etablissements "ZIDNABA & FRERES" s'élève à la somme de 4.452.100 F CFA ;

Que le débiteur reste donc lui devoir dans ses livres, la somme en principal de 634.523.720 F CFA, à laquelle viennent s'ajouter les intérêts légaux d'un montant de 240.193.268 F CFA, soit au total 874.716.988 F CFA ;

Qu'à cette somme, s'ajoutent les frais de recouvrement (15%) de 131.207.548 et la TVA (18%) de 23.617.358 F CFA ;

Que la dette du débiteur s'élève donc en principal, intérêts et frais à la somme totale de 1.029.541.894 F CFA ;

Que la proposition de paiement de 6.000.000 F CFA par mois faite par le requis et acceptée par elle n'a pas été honorée ;

Que toutes les démarches effectuées par elle en vue de recouvrer la créance sont restées vaines ;

Que la défaillance et la mauvaise foi de monsieur ZIDNABA Mahamoudou n'étant plus à démontrer, elle a tout intérêt à s'adresser à justice pour voir constater la dette et

condamner le débiteur au paiement et lui attribuer l'immeuble objet de la garantie ;

Qu'il n'est pas surabondant de préciser qu'à chaque fois qu'elle joint le débiteur au téléphone, il la rassure que l'immeuble objet de la promesse hypothécaire lui revient de droit et fera l'objet de convention d'attribution ;

Que c'est dans cette optique que les loyers dudit immeuble sont directement versés sur son compte dans ses livres pour diminuer ses engagements en attendant la signature de la convention d'attribution à son profit ;

Que le débiteur affichant finalement une résistance quant à la signature de la convention d'attribution de l'immeuble en paiement, elle n'a d'autres choix que de s'adresser à justice pour obtenir une attribution judiciaire dudit immeuble ;

Que l'immeuble constituant le lot n° 206 précité étant affecté en garantie du paiement de la dette, il convient de le lui attribuer et d'ordonner au conservateur de la propriété foncière du Togo de l'immatriculer en son nom ;

Qu'en avant-dire-droit, il y a lieu de désigner tel expert qu'il plaira au Tribunal aux fins de l'évaluation dudit immeuble ;

### **Conclusions en réponse du 30 mars 2024 du défendeur**

Attendu qu'en réponse, le défendeur, monsieur ZIDNABA Mahamoudou, dans les conclusions datées du 30 mars 2024 de son conseil, sollicite qu'il plaise au tribunal :

- Constater que la créance de la société UTB SA est prescrite et ne saurait ouvrir droit à aucune action en justice, et éventuellement à toutes les demandes formulées par elle dans la présente instance ;
- Dire que la société UTB SA n'a pas procédé à une clôture contradictoire du compte et ne saurait à ce titre lier le tribunal de céans et lui-même du montant figurant au solde de la clôture du compte courant conformément à la jurisprudence communautaire ;
- Enoncer que les intérêts légaux et les frais de

- recouvrement ainsi que la TVA ne sont pas dus à cette étape de la procédure ;
- Constater qu'il n'a pas procédé au nantissement des loyers de son immeuble ;
  - Constater qu'il n'a affecté à la société UTB SA que la somme de 350.000.000 F CFA à titre d'hypothèque pour garantir le prêt et que la société UTB SA doit poursuivre le paiement de sa créance sur le montant garantie ;

En conséquence :

- Déclarer la société UTB SA irrecevable en sa demande pour prescription de sa créance et la débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la demanderesse aux entiers dépens dont distraction au profit de Me NABEDE Paluki-Mondome, avocat au Barreau du Togo, aux offres de droit ;

Attendu que dans ses écritures, le défendeur, monsieur ZIDNABA Mahamoudou, expose **en premier lieu**, s'agissant de la fin de non-recevoir tiré de la prescription de la créance, qu'aux termes de l'article 29 du Code de procédure civile :

*« Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir tel le défaut qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée » ;*

Que pour les besoins de son activité commerciale, il a signé le 8 octobre 2009, une convention de compte courant avec sa banque, partenaire d'affaires, la société UTB SA ;

Qu'aux termes de l'article 1 de cette convention *« l'Union Togolaise de Banque est convenue dès avant ce jour avec le client, de faire entrer dans un compte courant les opérations qu'ils pourraient avoir à traiter ensemble » ;*

Qu'aux termes de l'article 16 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non commerçants se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes* » ;

Que selon la jurisprudence, en matière de fonctionnement de compte courant, le délai de prescription commence à courir à partir de la date de clôture du compte ;

Qu'en l'espèce, selon les propres termes de la société UTB SA dans sa requête aux fins d'autorisation à assigner à bref délai : « *Que constatant la fermeture des locaux du débiteur, lequel est devenu injoignable, la requérante a procédé le 10 Avril 2014 à la clôture du compte sur un montant de six cent trente-cinq millions neuf cent dix-huit mille sept cent vingt (635.918.720) F CFA* » ;

Qu'en s'en tenant à la date de clôture du compte courant donné par la banque notamment le 10 avril 2014, elle disposait manifestement de 5 ans pour procéder au recouvrement de sa créance ;

Que c'est ce que fit la société UTB SA car elle a confié le dossier de recouvrement à la SRT en 2017 et n'a pas manqué de le préciser dans son acte introductif d'instance ; qu'en effet, la société UTB SA précise ce qui suit : « *Que le 20 Décembre 2016, la requérante a confié le dossier à la Société de recouvrement du Togo qui a recouvré un montant de quatre millions quatre cent cinquante-deux mille cent (4.452.100) F CFA* » ;

Que dans ce délai de 5 ans sus-indiqué, la SRT n'a pas pu procéder au recouvrement de la créance en cause ;

Qu'il est clair et limpide que depuis le 10 avril, 2019, la créance de la société UTB SA est prescrite et aucune action n'est plus possible à ce sujet ;

Que c'est une action de force que tente la société UTB SA car sachant que le délai dans lequel elle devait poursuivre

le recouvrement de la créance du compte courant est dépassé depuis belle lurette ;

Qu'elle ne saurait bernier le tribunal de céans et doit faire face à ses responsabilités en tant qu'institution bancaire qui a négligé sa créance ;

Que c'est par supercherie que la présente action est initiée et concerne la créance née de leurs relations de compte courant ;

Qu'il y aura lieu de constater que la créance de la société UTB SA est prescrite et ne peut donc ouvrir droit aux demandes formulées dans la présente procédure ;

**Attendu qu'en deuxième lieu**, sur la créance objet de la présente procédure, le défendeur relève d'abord que la clôture du compte courant n'a pas été contradictoire ;

Que dans l'affaire AGROBOSS, la Cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA) a retenu ce qui suit : « *Le compte courant étant un contrat par lequel deux personnes, qui sont périodiquement créancière et débitrice réciproques, font figurer leurs créances et dettes en articles de compte indivisible, seule la clôture contradictoire du compte peut faire apparaître au profit de l'une ou l'autre de ces personnes, un solde créancier correspondant à une créance certaine liquide et exigible ; que tel n'est pas le cas en l'espèce où la BSIC, se fondant sur des lettres de mise en demeure adressées à AGROBOSS INTERNATIONAL S.A., en lieu et place d'une sommation à se présenter en ses locaux pour un arrêté contradictoire des comptes avant la clôture dudit compte, a procédé unilatéralement à la clôture de ce compte courant avec lignes de facilités, ouvert en ses livres par la société AGROBOSS INTERNATIONAL S.A. ; qu'ainsi, la créance de la BSIC S.A. résultant d'un compte courant non clôturé contradictoirement ne saurait donner lieu à une procédure d'injonction de payer, ladite créance ne remplissant pas les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité fixés par l'article 1<sup>er</sup> de l'Acte uniforme sus-évoqués... » ;*

Qu'en l'espèce, la société UTB SA s'est vantée de la clôture non contradictoire du compte courant les liant et précise sans aucune preuve qu'elle aurait constaté la fermeture de ses locaux et qu'il est devenu injoignable ; que la société UTB SA ne verse aux débats aucun acte d'huissier le prouvant ; que ce qui paraît illogique, c'est qu'elle a pu le joindre pour autre chose ;

Que la CCJA estime qu'une banque ne peut se contenter de simples lettres de mise en demeure mais doit sommer son débiteur de se présenter dans ses locaux afin de procéder à la clôture contradictoire de son compte ;

Que selon la cour, seul le solde débiteur d'un compte courant clôturé dans les conditions respectant le contradictoire peut faire l'objet d'un recouvrement ; que les demandes formulées par la société UTB SA dans son exploit introductif d'instance sont formulées comme s'il s'agissait d'une créance dont la certitude et la liquidité ne posent pas problème ; qu'il est constant que seule la société UTB SA a déterminé le solde du compte courant à la date du 10 avril 2014 et l'on ne sait dans quelles conditions ce montant a été déterminé ; que le système de fonctionnement du compte courant ne permet pas de connaître le solde réel en temps et seule une clôture avec imputation des opérations en cours peut situer le tribunal de céans ;

Que l'on se demande sur quelle base le tribunal va statuer puisque seule la société UTB SA a déterminé le solde et la quote-part garantie dans l'immeuble est de 350.000.000 FCFA ; que mieux, l'examen des pièces versées aux débats par la société UTB SA montre que cette dernière, malgré la clôture du compte, a continué par calculer les intérêts et a ajouté lesdits intérêts au solde du compte courant ;

Que l'on se pose des questions sur l'attitude gloutonne de la société UTB SA qui, malgré les difficultés de son partenaire d'affaires qu'il est veu le faire croupir sans aucune pitié sous des dettes colossales afin de l'anéantir totalement ; que s'il y a eu clôture du compte en 2014, pourquoi ce compte fonctionne-t-il et on calcul des intérêts ?

Que s'agissant d'un compte courant, le débiteur devrait être invité à la clôture du compte afin que tout soit fait contradictoirement ;

Qu'il faut préciser que la CCJA a encore, dans un arrêt rendu en 2014, jugé que : « *Le passif constaté unilatéralement par une banque, en dehors d'un arrêté contradictoire, ne saurait suffire à donner à la créance contestée les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité* », (CCJA, 2ème Ch. arrêt n° 016/2014 du 27 février 2014, Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie (BICICI vs Société EBURNEA) ;

Que la Chambre commerciale du Tribunal de première instance de Lomé, dans son jugement n° 048/2019 du 15 janvier 2019, affaire Banque Atlantique Togo S.A. C/ Ets CATAGE, avait repris cette position de la CCJA alors même que les parties n'étaient pas liées par une convention de compte courant ;

Qu'en l'absence de clôture contradictoire du compte, le tribunal de céans ne saurait se prononcer sur la créance dégagée unilatéralement par la société UTB SA ;

Que pire, en 2023, il reçoit un courrier de la société UTB SA l'invitant à une clôture contradictoire du compte ;

Qu'il a dû la décliner en raison d'un décès et a immédiatement constitué avocat ;

Que si tant est que la première clôture non contradictoire du compte était valable, pourquoi la banque demande-t-elle une nouvelle clôture, cette fois ci contradictoire ?

Que l'on se demande à quoi joue exactement la société UTB SA ;

Qu'il est clair que les choses sont faites dans l'obscurité dans le but d'anéantir ses droits et de l'écraser sous des sommes faramineuses, visant ainsi la totalité du prix de son immeuble ;

Qu'on ne doit pas tirer sur celui qui est déjà à terre ;

Que le tribunal de céans ne saurait se prêter à cette démarche ;

Qu'il y a lieu de débouter la société UTB SA de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Attendu ensuite que sur les composantes de la somme de 1.029.541.894 F CFA demandée, le défendeur indique :

**Primo**, sur les intérêts légaux d'un montant de 240.193.268 F CFA réclamés par la société UTB SA, qu'il est à rappeler que les intérêts légaux ne sont dus qu'en cas de condamnation et lors de la procédure de recouvrement ;

Que la société UTB SA se permet de mettre les intérêts légaux ci-dessus à sa charge comme s'ils faisaient partie de la créance en cause ;

Que ceci ne renchérit que sa volonté de l'écraser sous des sommes astronomiques ;

Qu'aucun intérêt légal ne saurait être appliqué à la créance en cause et il y a lieu de rejeter cette forfaiture ;

**Secundo**, sur les frais de recouvrement et la TVA sur ses frais, le défendeur relève que tels que leur nom l'indique, les frais de recouvrement sont des frais à exiger lors de la procédure de recouvrement ; que l'on ne peut pas calculer des frais de recouvrement dans une instance en paiement puisqu'il ne s'agit pas d'une procédure de recouvrement ;

Que l'on se demande si l'on est en présence d'une procédure d'exécution pour qu'on demande que les frais de recouvrement soient immédiatement appliqués ;

Que seul l'exécution forcée peut justifier des frais de recouvrement et la TVA sur les frais de recouvrement ;

Que la jurisprudence nationale est claire et constante là-dessus ;

Que le tribunal de céans doit stopper la société UTB SA dans son avidité incroyable et rejeter cette demande ;

**Attendu qu'en troisième lieu**, sur la demande d'attribution judiciaire, le défendeur estime que cette demande à elle seule résume les desseins inavoués de la société UTB SA car elle explique les montants astronomiques mis injustement à sa charge ; que le but est d'atteindre un gros montant et d'arriver à s'accaparer son immeuble ;

Que dans sa requête aux fins d'autorisation à assigner à bref délai, la société UTB SA a demandé la désignation d'un expert pour évaluer l'immeuble ne cause ; qu'elle s'est évertuée à faire des calculs incroyables, faisant monter les enchères en amenant la créance à plus d'un milliard et en demandant au juge de céans d'autoriser monsieur le conservateur de la propriété foncière à faire immatriculer l'immeuble en son nom dès la signification de la décision à intervenir ;

Que l'idée d'expertise a été complètement abandonnée dans l'assignation à comparaître suite à l'ordonnance de bref délai ;

Que ce que la banque demande au tribunal, c'est de lui attribuer comme par magie l'immeuble, sans connaître sa valeur ;

Qu'il s'agit d'une fantaisie qui doit être rejetée avec toute la rigueur possible ;

Que par ailleurs, il n'a affecté à la société UTB SA, à titre de garantie et de sûreté, que la somme de 350.000.000 F CFA comme le prouvent à suffisance les avenants signés à cet effet ;

Qu'en effet, aux termes de l'article 17 de la convention de compte courant, ils ont décidé ce qui suit : « *A la sûreté et garantie du remboursement de toutes sommes dont l'Emprunteur pourra être débiteur envers la banque ; tant en principal qu'intérêts, commissions, frais et accessoires et d'une manière générale, à l'exécution de toutes les*

*obligations résultat du présent acte, l'emprunteur promet d'affecter volontairement, au premier rang jusqu'à concurrence de la somme de TROIS CENT CINQUANTE MILLIONS (350.000.000) DE FRANCS CFA, l'immeuble bâti sis à Lomé Ablogamé (P/GOLFE), appartenant à Monsieur ZIDNABA Mahamoudou au profit de l'UTB et dont les formalités de création du titre foncier sont en cours en mon Etude » ;*

Que si par extraordinaire le tribunal de céans venait à valider la créance en principe prescrite, la société UTB SA ne peut recouvrer que ce qui lui a été affecté à titre de garantie ;

Que vouloir s'approprier la totalité de l'immeuble est un luxe dont la société UTB SA ne peut s'arroger ;

Qu'enfin, si la société UTB SA a souscrit à une garantie sur l'immeuble en cause, elle n'a qu'à la réaliser ;

Que toute cette gymnastique est fatigante ;

Que la demande tendant à l'attribution de l'immeuble en cause est inopérante et il ne se trouve dans aucune obligation de signer une quelconque convention d'attribution de l'immeuble en cause ;

Qu'à aucun moment, il n'a, contrairement aux dires de la société UTB SA, procédé au nantissement des loyers à son profit ;

Qu'il demande à la société UTB SA de rapporter la preuve contraire et les avenants ainsi que la convention de compte courant ;

Qu'aussi, la société UTB SA n'a pas procédé à l'inscription de l'hypothèque et partant à sa publication entraînant toutes les conséquences de droit qui s'imposent ;

Qu'il y aura lieu de renvoyer la société UTB SA à la réalisation de sa garantie qu'il a souscrite contre le non-paiement éventuel des montants inscrits en dettes sur le compte courant ;

Qu'au regard de tout ce qui précède et entérinant les conclusions des présentes écritures, il y aura lieu de débouter l'UTB de toutes ses demandes qui vont contre les textes communautaires et la jurisprudence communautaire en constatant :

- 1- Que la créance de la société UTB SA est prescrite et ne saurait ouvrir droit à aucune action en justice et éventuellement à toutes les demandes formulées par la société UTB SA dans la présente instance, la société UTB SA n'ayant pas recouvré sa créance dans le délai prévu par la loi ; que depuis le 10 avril 2014 la société UTB SA avait un délai de 5 ans pour procéder au recouvrement de sa créance ;
- 2- Que la société UTB SA n'a pas procédé à une clôture contradictoire du compte et ne saurait à ce titre lier le tribunal de céans et son contradicteur du montant figurant au solde de la clôture du compte courant ; que la société UTB SA a déterminé seule le solde du compte courant et ne pourrait le lier avec ce solde conformément à la jurisprudence communautaire ;
- 3- Que les intérêts légaux et les frais de recouvrement ainsi que la TVA ne sont pas dus à cette étape de la procédure ;
- 4- Qu'il n'a pas procédé au nantissement des loyers de son immeuble ;
- 5- Qu'il n'a affecté à la société UTB SA, dans l'immeuble objet de la garantie, que la somme de 350.000.000 F CFA à titre d'hypothèque pour garantir le prêt et que l'UTB doit poursuivre le paiement de sa créance sur le montant garanti et réaliser l'hypothèque en cause ;

Qu'il y aura lieu de déclarer la société UTB SA irrecevable on sa demande pour prescription de sa créance et le débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

### **Conclusions en réplique du 4 avril 2024 de la société UTB SA**

Attendu qu'en réplique, la société UTB SA, dans des conclusions datées du 4 avril 2024, sollicite qu'il plaise au tribunal :

- Rejeter les vains et spécieux moyens du défendeur comme non fondés ;
- Lui adjuger l'entier bénéfice de ses demandes contenues dans ses précédentes écritures qui font corps avec les présentes ;
- En avant-dire-droit, désigner tel expert qu'il plaira au Tribunal aux fins d'évaluer l'immeuble en cause et lui impartir un délai qui ne saurait excéder un mois ;

Attendu que dans ses écritures, la société UTB SA estime qu'aucun des arguments développés par le défendeur dans ses conclusions ne saurait prospérer ;

Attendu que sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance, la société UTB SA fait valoir que si le recouvrement d'une créance née d'un compte courant se prescrit par cinq (05) à compter de la date de la clôture du compte en application de l'article 16 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), encore faut-il que le délai de prescription ne soit pas interrompu ; que selon l'article 22 de l'AUDCG : « *L'interruption de la prescription a pour effet d'effacer le délai de prescription acquis. Elle fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien* » ;

Que l'article 23 alinéa 1<sup>er</sup> de l'AUDCG précise que : « *La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt la prescription* » ;

Qu'il est constant que le paiement partiel effectué par le débiteur constitue une reconnaissance de dette qui interrompt la prescription ;

Qu'en l'espèce, depuis la date de la notification de la clôture du compte le 10 avril 2014, le défendeur a continué par payer le montant de sa dette par des versements effectués entre les mains de la société de recouvrement d'une part et d'autre part sur son compte courant ;

Qu'il ressort du relevé de compte du débiteur que le dernier versement par lui effectué en paiement partiel de sa dette

par l'intermédiaire de son mandataire AMOUSSA Chafiou est daté du 11 septembre 2023 ;

Qu'il n'est pas surabondant de préciser que lors du constat en date du 20 mars 2024 dont procès-verbal est dressé par huissier et versé aux débats, monsieur AMOUSSA Chafiou a confirmé qu'il est chargé du versement des loyers sur le compte courant du défendeur en ces termes : *« Comme vous le savez, nous sommes les représentants de Monsieur ZIDNABA Mahamoudou à Lomé et nous habitons dans cet immeuble. Notre rôle est d'effectuer les travaux de réfection sur l'immeuble et de collecter les loyers auprès des locataires afin de payer la dette de Monsieur ZIDNABA Mahamoudou à l'Union Togolaise de Banque »* ;

Que les versements effectués par le défendeur sur son compte courant ont pour effet d'interrompre la prescription, de sorte qu'un nouveau délai de cinq (05) ans a commencé par courir à compter de la date du dernier versement ;

Que la jurisprudence de la CCJA est constante sur la question, lorsqu'elle a jugé en ces termes : *« Mais attendu que si l'article 16 de l'Acte uniforme susvisé prévoit que « les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants, ou entre commerçants et non commerçants, se prescrivent par cinq ans... », l'alinéa 1 de l'article 23 du même Acte uniforme dispose également que « la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription » ; qu'ainsi, bien que la transaction justifiant la créance poursuivie date de 2006, celle-ci n'est nullement prescrite, dans la mesure où il est établi que YAYE ISSAKA a continuellement reconnu sa dette en effectuant des règlements partiels dont le dernier remonte au 5 janvier 2016 ; qu'il s'ensuit qu'en statuant comme il l'a fait, alors qu'il a été saisi par la société EL NASSER le 21 août 2017, le Tribunal de commerce de Niamey n'a pas violé le texte visé au moyen »* (CCJA, arrêt N° 014/2019 du 24 janvier 2019, pourvoi : n°161/2018/PC du 27/06/2018) ;

Que cette position de la CCJA avait été déjà affirmée dans un arrêt antérieur rendu le 31 mai 2018 (CCJA, arrêt N°

115/2018 du 31 mai 2018, pourvoi : n° 203/2015/PC du 10/11/2015) ;

Que dans ces conditions la fin de non-recevoir évoquée n'est pas fondée ;

Qu'il n'est pas surabondant de préciser qu'elle n'a jamais évoqué une quelconque convention de nantissement de loyers et ne sais de quoi parle le défendeur pour tenter de se dérober à ses obligations ;

Que c'est donc à tort que le débiteur cherche à échapper au paiement de sa dette, en excipant de la prescription de l'action ;

Qu'il échet donc de rejeter la fin de non-recevoir comme non fondée ;

Attendu que sur l'allégation du défendeur selon laquelle la clôture de son compte n'est pas contradictoire et que seule la société UTB SA a déterminé le solde à la date du 10 avril 2014, celle-ci indique qu'elle a effectivement notifié au défendeur la clôture de son compte le 10 avril 2014 ;

Que le débiteur n'a élevé aucune contestation quant au montant de la créance ;

Qu'au contraire, il a reconnu sa dette et procède lui-même depuis lors au paiement par des versements périodiques des loyers de l'immeuble donné en garantie à son profit ;

Que contrairement aux allégations du défendeur, la jurisprudence de la CCJA a beaucoup évolué sur la question et est suffisamment claire ;

Qu'en effet, la CCJA a jugé que : « *Mais attendu que la cour d'appel a retenu que « monsieur Kouassi Richard AMON, qui n'a pas protesté à la réception de la lettre que lui a adressée (la BGFIBANK CI) pour l'aviser de la clôture juridique de son compte et qui a sollicité un règlement amiable en vue du paiement de sa dette, sans aucunement élever la moindre objection quant au montant de sa créance, objet de ladite clôture, a entériné cette clôture...* » qu'il s'en infère que c'est

*à tort que Kouassi Richard AMON remet en cause le caractère liquide et exigible de la créance, dès lors qu'il a fait le choix d'une procédure de règlement amiable axée sur le montant contenu dans la lettre de clôture de son compte ; qu'ainsi, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a nullement encouru le grief allégué ; qu'il y a lieu, par conséquent, de rejeter ce moyen ; » (Arrêt N° 088/2021 du 27 mai 2021, pourvoi n° 296/2020/PC du 06/10/2020) ;*

*Que cette position de la CCJA avait été déjà affirmée dans un arrêt antérieur en date du 9 avril 2020 en ces termes : « Attendu qu'en l'occurrence, il est constant, comme résultant des pièces du dossier, que la BIA-Togo dispose bien d'une convention notariée d'ouverture de compte courant qui constitue un titre exécutoire au sens de l'article 33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que le principe de sa créance ne peut donc être sérieusement contesté ; que l'exigibilité de cette créance est acquise, le compte courant ayant été régulièrement clôturé et la débitrice qui a été notifiée de cette clôture n'a élevé aucune objection ; qu'au regard des dispositions de l'article 247, in fine, de l'Acte uniforme précité, les contestations élevées par les saisis relativement à la liquidité de ladite créance ne suffisent pas à entraîner la nullité des poursuites fondées sur une créance dont le principe est clairement établi » ; (Arrêt N° 125/2020 du 9 avril 2020, pourvoi n°324/2019/PC du 11/11/2019) ;*

Qu'il en résulte que dès lors que le débiteur n'a élevé aucune contestation à la réception de la notification de l'arrêté de compte, ledit arrêté de compte lui est bel et bien opposable ;

Qu'en l'espèce, le défendeur a procédé à des paiements après avoir été avisé de la clôture juridique de son compte sans élever aucune contestation ; que dans ces conditions, c'est en vain qu'il critique le caractère liquide, certaine et exigible de la créance ;

Que ce moyen doit être purement et simplement rejeté ;

Qu'au surplus, c'est par pure méprise que le défendeur tente de remettre en cause le caractère contradictoire de la clôture juridique de son compte, dès lors qu'indépendamment de l'arrêté fait en 2014, donc bien avant la jurisprudence AGROBOSS, elle l'a sommé de venir assister à l'arrêté contradictoire de son compte le 31 août 2023, par lettre datée du 17 juillet 2023 notifiée par exploit d'huissier de justice le 21 juillet 2023 ;

Que le défendeur a attendu le 31 août 2023 soit la date à laquelle il doit se présenter pour la clôture contradictoire, pour lui envoyer une correspondance demandant le report du rendez-vous au 26 septembre 2023 ;

Qu'elle a répondu à la lettre du défendeur par courrier en date du 12 septembre 2023, en marquant son accord sur le report de la date de clôture du compte au 26 septembre 2023 comme souhaité par le défendeur lui-même

Que le défendeur a de nouveau attendu jusqu'au 26 septembre 2023, pour lui notifier par l'intermédiaire de son conseil qu' « ... il y a déjà eu à maintes reprises, des arrêts de comptes... » et que « Si le compte en cause a été arrêté depuis 2014, l'on ne comprend pas comment les intérêts continuent de courir » ;

Qu'il ressort incontestablement de cette dernière lettre du défendeur qu'il acquiesce la clôture du compte intervenue le 10 avril 2014, raison pour laquelle il refuse d'assister à une nouvelle clôture du compte ;

Que dans ces conditions, il est mal venu en contestant dans cette procédure la clôture juridique du compte intervenue le 10 avril 2014 qu'il a reconnue et admise ; que le défendeur ne peut vouloir une chose et son contraire à la fois, en se prévalant de la date de la clôture du compte du 10 avril 2014 pour soutenir la prescription de son action et au même moment, remettre en cause la date de clôture du compte ;

Qu'il échet donc de constater la mauvaise foi du débiteur et de dire que la clôture du compte du défendeur reconnu

sans contestation de la part de celui-ci a valablement eu lieu le 10 avril 2014 ;

Attendu que sur l'argument du défendeur selon lequel les intérêts légaux ne sont dus qu'en cas de condamnation et lors de la procédure de recouvrement, la société UTB SA indique qu'aux termes de l'article 1153 du Code civil applicable au Togo : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la demande, excepté dans le cas où la loi les fait courir de plein droit* » ;

Qu'il ressort de cet article que les intérêts de retard ou intérêts légaux sont dus au jour de la demande de paiement par le créancier ; qu'en l'espèce, sa demande de paiement de la créance remonte au 10 avril 2014 ;

Qu'en effet, cette demande a été faite dans la lettre de clôture de compte en date du 10 avril 2014 en ces termes : « *Nous venons par la présente vous informer que nous procédons ce jour à la clôture de votre compte dans nos livres. Vous restez donc nous devoir la somme de F CFA 635 918 720 sauf erreur ou omission. Nous vous sommons de nous couvrir dudit montant au plus tard le 28 avril 2014* » ;

Qu'il va sans dire que les intérêts légaux ont commencé à courir à compter du 28 avril 2014 date de la réclamation du paiement ; que c'est donc à tort que le défendeur soutient que les intérêts légaux ne sont dus qu'en cas de condamnation et lors du recouvrement ; qu'il échet donc de rejeter le moyen du défendeur comme non fondé ;

Attendu que sur l'argument du défendeur selon lequel les frais de recouvrement et la TVA ne sont pas dus dans une instance en paiement, mais seulement dans une procédure de recouvrement, la société UTB SA fait remarquer qu'il est constant que la présente procédure n'est pas un recouvrement amiable, mais contentieux ;

Que c'est à la suite de l'échec de la tentative de règlement amiable qu'elle a été obligée d'entamer cette procédure de recouvrement forcée ;

Qu'il va sans dire que dans une procédure de recouvrement judiciaire entamée à la suite du refus de paiement et de l'échec de toute tentative de règlement amiable, les frais de recouvrement et la TVA sont dus ;

Que c'est donc à tort que le défendeur soutient le contraire ;

Attendu que sur le reproche qui lui est fait de n'avoir pas repris dans son exploit de signification d'ordonnance avec assignation, sa demande de désignation d'expert pour évaluer l'immeuble, contenue dans sa requête aux fins d'autorisation à assigner à bref délai, la société UTB SA répond que la requête aux fins d'autorisation à assigner à bref délai fait corps avec l'assignation à bref délai signifiée au débiteur le 22 mars 2024 et que le corps de la requête et le dispositif de l'assignation font un tout ;

Qu'il est d'ailleurs précisé dans l'assignation que les demandes qu'elle contient sont faites sur la base des « *motifs exposés dans la requête en date du 15 mars 2024* » ;

Qu'elle a bel et bien fait la demande de l'évaluation préalable de l'immeuble dans le corps de sa requête ;

Que c'est juste par omission qu'elle n'a pas repris la demande contenue dans la requête dans le dispositif de l'assignation ;

Que par les présentes, elle prie le tribunal de bien vouloir désigner, en avant-dire-droit, un expert aux fins d'évaluation de l'immeuble en cause ;

Attendu que sur l'allégation du défendeur selon laquelle aux termes de l'article 17 de la convention de compte courant, il n'a affecté son immeuble à la société UTB SA à titre de sûreté et de garantie que jusqu'à concurrence de la somme de 350.000.000 F CFA et qu'elle ne peut recouvrer

que ce qui lui a été affecté à titre de garantie, la société UTB SA signale :

Que d'abord, il faut souligner que le défendeur est à la fois le débiteur principal et le constituant de la garantie ; qu'il s'agit donc d'un patrimoine unique ;

Qu'ensuite, contrairement aux allégations du défendeur, le montant de la garantie a été porté à la somme de 600.000.000 F CFA dans l'avenant à la convention de compte courant du 7 juin 2011 ;

Que c'est ce qui ressort clairement de l'article 1<sup>er</sup> de ladite convention : « *A la sûreté et garantie du remboursement de toutes sommes dont l'Emprunteur pourra être débiteur envers la Banque, ... l'Emprunteur promet d'affecter volontairement, au premier rang, jusqu'à concurrence de la somme de DEUX CENT MILLIONS (200.000.000) DE FRANCS CFA pour porter le tout à SIX CENT MILLIONS (600.000.000) DE FRANCS CFA...* » ;

Que mieux, il est de jurisprudence que les intérêts, frais et accessoires s'ajoutent nécessairement au montant principal de la garantie donnée par le débiteur ;

Que dans ces conditions, l'attribution en paiement de l'immeuble en cause doit être faite à concurrence de la somme totale de sa créance ;

Attendu enfin que sur les déclarations du défendeur selon lesquelles il appartient à la demanderesse de réaliser la garantie qu'elle a souscrite et sur le reproche qu'il lui fait de n'avoir pas formalisé la garantie, la demanderesse répond que le défendeur sait très bien qu'il a fait par acte notarié une promesse d'affectation hypothécaire de l'immeuble en cause en garantie de sa dette ;

Qu'il sait également très bien que l'immeuble qu'il a donné en garantie n'était pas immatriculé et que le notaire chargé de l'immatriculation de l'immeuble en son nom s'est confronté au refus des services compétents, au motif que défendeur est un étranger et n'a pas obtenu l'autorisation requise par la loi ;

Que c'est donc par pure mauvaise foi qu'il vient lui opposer la non formalisation de la garantie ;

Qu'en tout état de cause, l'immatriculation de l'immeuble au nom du défendeur s'étant avérée impossible en raison de son statut d'étranger et d'absence d'autorisation, elle ne peut que se tourner vers le juge pour obtenir l'immatriculation de l'immeuble directement en son nom ;

Que l'attitude du défendeur est celui d'un débiteur de mauvaise foi qui utilise tous les subterfuges pour ne pas payer sa dette ;

Que le défendeur ne conteste pas que l'immeuble en cause lui appartient ;

Qu'il ne conteste pas non plus le lui avoir donné en garantie en remboursement de sa dette ;

Qu'elle a versé au dossier les pièces justificatives de sa créance et celles relatives au droit de propriété du défendeur ;

Que de tout ce qui précède, il y a lieu de rejeter les vains et spécieux moyens du défendeur comme non fondés, et de lui adjuger l'entier bénéfice de ses demandes ;

### **Conclusions du 9 avril 2024 du défendeur**

Attendu par conclusions datées du 9 avril 2024, le défendeur a répliqué aux conclusions du 4 avril 2024 de la demanderesse ;

**Attendu que premièrement,** il fait état de la reconnaissance par la société UTB SA de la prescription de la créance ;

Attendu qu'il indique que pour s'opposer à la fin de non-recevoir avancée, la demanderesse se livre à des diversions, prétextant de règlements partiels, ce qui serait de nature à faire recommencer le délai de la prescription ;

Quelle allègue que depuis la notification de la clôture du compte courant le 10 avril 2014, il a continué par payer le montant de sa dette par des versements effectués entre les mains de la société de recouvrement d'une part et d'autre part sur son compte courant ;

Qu'il y a lieu de faire observer qu'il s'agit d'une imagination fertile de la demanderesse selon qui la SRT n'a pas pu recouvrer la créance en cause et sa mission est terminée en 2022 ;

Qu'il a cherché la pièce numérotée 12 du conseil de la société UTB SA dans laquelle monsieur AMOUSSA Chafiou aurait déclaré être son mandataire ;

Qu'il s'agit d'un PV de constat dans lequel se retrouve une sommation interpellative avec des déclarations soi-disant faites par des gens, sans signatures de ces derniers ;

Qu'il est clair que ceci ne peut faire foi devant le présent tribunal ;

Qu'en effet le PV de constat en question date du 20 mars 2024, donc juste avant l'introduction de la procédure en cours ; que l'on se pose vraiment des questions sur sa nature et son but ;

Que l'on ne connaît pas la nature de l'acte car il est intitulé PV de CONSTAT mais présente des allures de sommation interpellative ;

Que la question à poser est celle de savoir pourquoi ne pas faire une sommation interpellative si c'était le but et puisque la sommation interpellative est assortie de décharge de la personne qui a été sommée, ceci certifiera l'authenticité des déclarations en cause ;

Que l'huissier dresse lui-même un PV et dit avoir interrogé des gens ;

Que selon lui, ces gens auraient fait des déclarations et qu'il aurait fini ces constatations à 11 heures 19 minutes ;

Que s'il s'était agi d'une sommation interpellative, les déclarants allaient signer leurs déclarations et cela prouverait que vraiment ce sont eux qui ont fait les déclarations mentionnées ; qu'il ressort de l'acte introductif d'instance ce qui suit : « *Que c'est dans cette optique que les loyers dudit immeuble sont directement versés sur le compte du requis dans les livres de la requérante pour diminuer ses engagements en attendant la signature de la convention d'attribution* » ;

Que la réalité est que c'est la société UTB elle-même qui s'est arrogée le droit de percevoir les loyers de l'immeuble en cause, jouant sur sa naïveté, n'étant pas allé à l'école ;

Que la société UTB SA fait collecter les loyers par son huissier et les reverse sur le compte ;

Que c'est la raison même pour laquelle il s'est opposé lorsqu'après la collecte des loyers, la société UTB SA a demandé la signature d'une convention d'attribution de l'immeuble dont s'agit ;

Que l'on comprendrait aisément lorsque l'on se pose la question de savoir pourquoi sur une affectation hypothécaire ferme de 350.000.000 F CFA, la société UTB SA lui demande, lui analphabète, de lui attribuer directement la totalité de son immeuble dont la valeur dépasse largement la créance, en signant une convention d'attribution de l'immeuble ;

Que pour justifier l'injustifiable, la société UTB se fait confectionner le prétendu PV de constat avec à l'affiche de prétendues déclarations des sieurs CLONI Célestin et AMOUSSA Chafiou ;

Qu'en tout état de cause, seule la demanderesse lui impose sa politique, lui qui est un observateur, notamment le fait de vouloir lui imposer un récapitulatif sans possibilité d'interaction et l'attribution de l'immeuble en cause, en lui demandant de signer une convention d'attribution à son profit ;

Qu'également, la société UTB SA lui a encore demandé de passer pour une nouvelle clôture du compte en marge de celle qu'elle a eu à faire en 2014 ;

Qu'il est clair que la jurisprudence innovante de la CCJA ne peut s'appliquer en l'espèce ;

Qu'il ressort de cette jurisprudence que la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription ; qu'en l'espèce, la société UTB SA n'a pas pu prouver cette reconnaissance car il n'a pas versé lui-même les loyers en cause depuis la prescription de la créance ;

Que son refus de signer la convention d'attribution de l'immeuble objet de la garantie est la preuve qu'il ne reconnaît aucun droit de la créancière et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle ayant avancé un prétexte pour reporter le rendez-vous de la banque en vue d'un nouvel arrêté du compte, il a constitué un conseil pour se défendre de ses agissements ;

Que le fait qu'elle demande une nouvelle clôture de compte prouve à suffisance qu'elle reconnaît la prescription de sa créance et voudrait une nouvelle clôture de compte pour relancer le délai de prescription ;

Que lorsque celui contre qui on prescrit reconnaît la prescription, il est clair que la prescription est de droit ;

Que les courriers versés aux débats par la société UTB attestant de l'invitation pour une nouvelle clôture de compte sont suffisamment édifiants ;

Qu'il eût de constater qu'il n'a reconnu aucun droit de la créancière et déclarer la créance en cause prescrite ;

Qu'en effet, l'objet de la lettre en date du 17 juillet 2023 de la société UTB SA est : « *Sommation en vue de l'arrêté contradictoire du solde de votre compte courant n° 0103338133102100-69 (ancien compte n°33 0514788004 00) dans nos livres* » ;

Qu'elle écrit : « *Nous constatons que vous ne faites aucun effort pour régulariser la situation de votre compte dans nos livres et vous invitons à vous présenter dans nos locaux à l'agence Novissi de l'Union Togolaise de Banque (UTB) au 1<sup>er</sup> étage, bureau n°4, le jeudi 31 août 2023 à 09 H 00 pour qu'ensemble nous passions en revue les opérations inscrites sur votre relevé de compte et nous accorder sur le solde définitif de ce compte* » ;

Qu'il y a lieu de préciser d'abord que s'il avait réellement reconnu le droit de celui contre qui il prescrivait en faisant les prétendus versements, la société UTB SA n'allait pas écrire comme elle l'a fait :

Qu'ensuite, à la clôture du compte le 10 avril 2014, le solde retenu était de 635.918.720 FCFA alors que le solde affiché dans la lettre sommation du 17 juillet 2023 pour le nouvel arrêté de compte est de 633 238 720 FCFA ;

Que la différence est minime surtout quand on sait que la banque a mis sur le montant en cause des intérêts ;

Qu'il y a lieu de constater la prescription de la créance en cause ;

**Attendu que deuxièmement,** monsieur ZIDNABA Mahamoudou fait état de contradictions qui ressortent des pièces comptables versées aux débats par la société UTB SA et sur le fait qu'il ne doit pas à la société UTB SA mais que c'est plutôt cette dernière qui lui doit ;

Attendu qu'il expose à cet effet qu'il a été amené subsidiairement à s'intéresser aux pièces comptables versées aux débats par la demanderesse ; que la différence entre les deux montants, notamment celui affiché à la clôture du 10 avril 2014 et celui affiché dans la lettre sommation du 17 juillet 2023 semble être contredite par les états récapitulatifs sortis par la demanderesse qui sont enregistrés par son conseil comme pièces n° 6, 7, 8 et 9 ;

Que le tribunal de céans verra que sur la pièce N° 6, de 2012 à 2015, les montants recouverts par Me KLOUVI en diminution de la créance sont de 3.460.000 F CFA ;

Que sur la pièce N° 7, les loyers perçus de force par la banque sont de 4.452.100 F CFA et ceci de 2020 à 2023 ;

Que le total des sommes figurant sur les pièces N° 6 et N° 7 (3.460.000 F CFA + 4.452.100 F CFA) donnent un montant de 7.912.100 F CFA ;

Que ce montant est largement supérieur à la différence entre le montant annoncé à la clôture du compte et le montant figurant sur la lettre sommation en vue d'un nouvel arrêté du compte en 2023 ;

Que l'on se retrouve dans un système où c'est la société UTB SA qui crée la magie ;

Que l'on se retrouve dans un système où une banque perçoit des intérêts sur un compte courant qui a été clôturé et ceci paraît surréaliste ;

Que des sommes faramineuses sont défalquées à titre d'intérêts par la société UTB SA après la clôture du compte courant ;

Qu'en effet, il ressort de la pièce intitulé pièce n° 8 versé aux débats par la société UTB SA elle-même comme récapitulatif des mouvements du 01/01/2016 au 20/12/2023 que le compte courant a bel et bien fonctionné ;

Qu'il invite le tribunal de céans à procéder à un examen minutieux des pièces suscitées ;

Que la pièce n° 8 versé par elle aux débats suscite aussi curiosité ;

Qu'il ressort de cette pièce qu'en 2016, 2017, 2018, 2019, le compte courant a fonctionné puisqu'on note des débits sur le compte ;

Que la demanderesse a continué par débiter le compte de montants faramineux sous formes d'intérêts sur prêt ;

Que l'on se demande, si le compte courant a été clôturé, pourquoi des intérêts sur prêt sont débités ;

Que pire, sur la dernière page de la pièce n° 8, le total des mouvements de débit est de 685.289.266 et le total des mouvements de crédit est de 689.741.266 et ceci le 13 décembre 2023 ;

Que les mouvements de crédit sont largement supérieurs au mouvement de débit ;

Que pourtant, la société UTB SA arrive à relever encore un solde débiteur de 630.071.620 au 20 décembre 2023 ;

Qu'il s'en infère qu'il ne doit même rien à l'UTB et tout n'est qu'affabulations ;

Qu'il est clair que cette créance n'existe que dans l'imagination fertile de la demanderesse et il y aura lieu de la condamner à lui payer le surplus perçu notamment la somme de 1.452.000 F CFA ;

**Attendu que subsidiairement**, monsieur ZIDNABA Mahamoudou indique que si le tribunal de céans venait extraordinairement à valider la créance, il y aura lieu en avant-dire-droit, d'ordonner un audit du compte afin d'expertiser le compte pour que soit déterminé ce qu'il doit réellement ou pas ;

Qu'en effet, c'est unilatéralement que la société UTB SA sort des relevés de compte et fait un arrêté unilatéral du compte ;

Qu'il y aura lieu de nommer tel expert qu'il plaira au tribunal en avant-dire-droit pour faire un audit du compte et situer le tribunal de céans sur les sommes dues par lui ;

**Attendu que très subsidiairement**, le défendeur fait **d'abord** état de la clôture non contradictoire du compte courant ;

Attendu qu'il expose que selon la demanderesse, elle lui aurait notifié effectivement la clôture de son compte le 10 avril 2014 ;

Que toutefois, le tribunal de céans ne verra aucune preuve de la décharge du courrier de clôture de compte par la société UTB SA ;

Qu'il n'y a pas mieux qu'une banque pour connaître l'importance de la décharge des courriers ;

Que selon la jurisprudence de la CCJA, le débiteur doit être sommé de prendre part à la clôture de son compte courant à telle date ; que rien de cela n'a été fait ;

Que la société UTB SA ne saurait dire qu'elle lui a notifié la clôture de son compte sans en rapporter la preuve de la décharge ;

Qu'en plus, on ne clôture pas le compte pour notifier la clôture mais on invite à la clôture ;

Qu'il ressort de la lettre du 10 avril 2014 de l'UTB ce qui suit : « *Nous venons par la présente vous informer que nous procédons ce jour à la clôture de votre compte dans nos livres...* » ;

Que les jurisprudences de la CCJA citées dans le débat par la société UTB SA sont claires et limpides : « *Mais attendu que la Cour d'Appel a retenu que Monsieur KOUASSI Richard AMON qui n'a pas protesté à la réception de la lettre que lui a adressée la BGFIBANK CI pour l'aviser de la clôture juridique de son compte* » ;

Que la condition pour que s'applique la jurisprudence de la CCJA c'est qu'il doit y avoir effectivement réception du courrier de clôture du compte courant ;

Que cependant, en l'espèce, la société UTB SA peine à rapporter la preuve de la réception car la réalité, c'est qu'il s'agit d'un courrier qu'elle a concocté dans ses locaux et qui ne lui a jamais été transmis ;

Que pour élever des contestations, il faut savoir que le compte a été clôturé et c'est par la notification de la clôture du compte que l'on sait que le compte a été clôturé ;

Qu'en l'absence de notification de clôture de compte, la jurisprudence de la CCJA s'impose : seule la clôture contradictoire du compte peut lier le juge de céans sur le solde dégagé par la banque ;

Que le reste n'est qu'affabulations ;

Qu'en outre, la société UTB SA déclare ceci : « *Attendu au surplus que c'est par pure méprise que le défendeur tente de remettre en cause le caractère contradictoire de la clôture juridique de son compte dès lors qu'indépendamment de l'arrêté fait en 2014, donc bien avant la jurisprudence AGROBOSS, la concluante a sommé le défendeur de venir assister à l'arrêté contradictoire de son compte le 31 Août 2023, par lettre en date du 17 Novembre 2023 notifiée par exploit d'huissier de justice le 21 Juillet 2023 (Pièce N° 14 et 15)* » ;

Que si tant est que la première clôture du compte, soit celui fait le 10 avril 2014, est valable, pourquoi est-ce qu'il est encore invité de manière frauduleuse par la société UTB SA à une nouvelle clôture de compte ?

Qu'il est à rappeler qu'il s'agit d'un compte courant et son fonctionnement s'inscrit dans la logique de prêt et de paiement par le titulaire (crédit et débit) ;

Que lorsque le compte est clôturé, on met fin à son portefeuille ; que le client ne pourra plus opérer sur son compte ni prétendre à des découverts ; qu'il ne pourra que y déposer des paiements ;

Qu'il ne peut y avoir qu'une seule clôture du compte courant et jamais deux et la clôture d'un compte courant met fin de manière définitive à son fonctionnement ;

Que c'est parce que la société UTB SA sait que la première clôture du compte courant qui a mis fin à son compte, n'a pas été fait dans les règles de l'art et fait prescrire la

créance en cause et que conformément à la jurisprudence de la CCJA, elle est inappropriée, qu'elle l'a encore invité pour une nouvelle clôture du compte ;

Que la société UTB SA a voulu tirer le diable par la queue en insinuant des choses qui ne collent pas du tout ;

Que le courrier de son conseil n'acquiesce en rien la clôture du compte mais signale qu'il ne saurait plus être invité à une nouvelle clôture et ce courrier intervient dans la logique où la créance en cause a été prescrite ;

Que c'est la raison même pour laquelle dans le courrier de son conseil, il a été précisé clairement que la créance en cause sera soumise à la validation par les juridictions ;

Que vouloir insinuer autre chose ne colle pas car les termes du courrier sont clairs et ce courrier a été envoyé 10 ans après la clôture du compte ;

Que son conseil a bien précisé dans son courrier ce qui suit : « *En tout état de cause, mon client n'entend pas payer l'ardoise financière qu'on tente de lui mettre sur le dos et la créance en elle-même sera soumise à la validation par les autorités judiciaires* » ;

Que ce n'est pas 10 ans après qu'une clôture d'un compte courant va être acquiescé ;

Que si c'est le courrier de son conseil qui marque l'acquiescement, il est clair que 10 ans après, la créance en cause est prescrite ;

Que la société UTB SA a clôturé à elle seule le compte, qu'elle assume les conséquences ;

Attendu qu'**ensuite**, le défendeur émet des critiques sur les composantes de la somme de 1.029.541.894 F CFA réclamée par la société UTB SA et sur la démarche de celle-ci ;

Attendu que sur les intérêts légaux calculés par la société UTB SA, le défendeur indique que le tribunal de céans

conviendrait que le texte de l'article 1153 du Code civil est décousu par rapport aux intérêts légaux de l'espèce ;

Que les obligations et relations entre commerçants sont déjà régies par le l'AUDCG ;

Que mieux, il n'y a jamais eu de sommation de payer contrairement à ce que tente de faire croire la demanderesse ;

Que la lettre de clôture unilatérale qui ne lui a pas été délaissée n'est pas une sommation de payer ;

Que même s'il en était, les lettres qui ont suivies l'invitant à un nouvel arrêté contradictoire disent le contraire ;

Que la société UTB SA a pris soin de découdre le texte de l'article 1153 du Code civil qu'elle tente de faire appliquer ;

Que ce texte ne concerne pas les intérêts légaux proprement dit mais les dommages et intérêts et ne s'applique qu'à certaines conditions ;

Que dans le cas d'espèce, ces conditions ne sont pas remplies ;

Qu'aux termes de ce texte : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, ou d'un autre acte équivalent telle une lettre missive s'il en ressort une interpellation suffisante, excepté dans le cas où la loi les fait courir de plein droit. Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance* » ;

Que le tribunal de céans comprendra la raison pour laquelle ce texte a été découpé ;

Qu'il s'agit de demandes de dommages et intérêts et dans le cas de l'espèce, ce sont les intérêts légaux demandés et calculés par la société UTB SA qui ont été critiqués ;

Qu'il est clair que cette réplique n'est pas appropriée et qu'il y aura donc lieu de rejeter la demande de calculs des intérêts légaux ;

Attendu que sur les frais de recouvrement et la TVA sur ses frais, le défendeur indique que la jurisprudence du tribunal de céans est que les frais de recouvrement ne sont pas dus lors d'une procédure en paiement ou d'injonction de payer ;

Que comme leurs noms l'indique, ce sont des frais à supporter par le débiteur lorsqu'il ne paie pas et qu'une procédure d'exécution forcée est engagée contre lui ;

Que ce sont des frais que prélèvent l'huissier pour se faire payer pour le recouvrement engagé ;

Que la jurisprudence de la Cour d'Appel de Lomé est la même et va même plus loin ;

Que dans son arrêt n° 026/19 rendu le 26 mars 2013 (Société CAJOU ESPOIR SA représentée par son directeur général Contre Sieur MPOUNG ATAGANA CHRISTIAN LANDRY), la Chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé a décidé que les frais de recouvrement n'ont pas base légale et ne s'appliquent pas sans texte les prévoyant ;

Attendu **en outre** que sur la demande d'attribution de l'immeuble lui appartenant, le défendeur indique que lorsqu'on souscrit à une garantie, c'est pour se prémunir de risques ;

Que son immeuble a été mis en garantie dans les deux avenants pour un montant affecté de 350.000.000 F CFA ;

Que le texte avancé pour soutenir les 600.000.000 F CFA dans l'avenant de 2011 dit « peut » et il faut mettre l'accent sur les mots, il n'y a eu aucune fermeté sur le montant de 600.000.000 F CFA ;

Qu'au fur et à mesure des relations contractuelles entre les eux deux, ce montant peut aller jusqu'à 600.000.000 F CFA et ce sera à eux de signer un autre avenant sur ce point ;

Qu'il ressort clairement de l'avenant de 2011 dont fait état la demanderesse ce qui suit : « *A la sûreté et garantie du remboursement du solde débiteur de ce compte courant et à l'exécution de toutes les obligations résultant de ladite convention, Monsieur ZIDNABA Mahamoudou a consenti une promesse d'hypothèque de premier rang à hauteur de TROIS CENT CINQUANTE MILLIONS (350.000.000) F CFA sur l'immeuble bâti sis à Lomé Ablogamé (P/Golfe) au profit de l'Union Togolaise de Banque* » ;

Qu'il s'agit d'une promesse ferme et il ne peut y avoir de spéculations ;

Qu'aux termes de l'article 204 de l'Acte uniforme sur les sûretés, « *L'hypothèque conventionnelle doit être consentie pour une somme déterminée ou au moins déterminable en principal* » ;

Que mieux, sans réaliser la garantie, la société UTB SA ne peut saisir le juge de céans en vue d'une condamnation à paiement et d'une attribution de l'immeuble en cause alors que le montant garanti est clairement fixé par eux ;

Que l'immeuble en cause ne saurait être attribué à la demanderesse et cette demande est contre toute logique juridique ;

Que les textes de l'Acte uniforme sont clairs sur le recouvrement des créances et la société UTB SA doit procéder au recouvrement de sa créance ;

Que la convention de compte courant a été faite suivant acte déposé au rang des minutes de Maître POUWI et constitue un titre exécutoire ;

Que la société UTB SA dispose déjà d'un titre et ne peut plus poursuivre un quelconque paiement et demander au juge de céans de se faire attribuer l'immeuble en cause ;

Qu'il s'agit d'une supercherie car la société UTB SA voyant sa garantie insuffisante, veut faire des spéculations aux fins de se faire attribuer l'immeuble puisqu'il avait déjà refusé l'attribution ;

Que le juge de céans doit constater qu'il existe déjà une hypothèque ainsi qu'une convention notariée et renvoyer la société UTB SA à la réalisation de sa garantie ;

Attendu que sur la demande de désignation d'un expert aux fins d'évaluation de l'immeuble, le défendeur sollicite qu'acte lui soit donné de ce que la société UTB SA maintient sa demande de désignation d'un expert en avant-dire-droit pour évaluer l'immeuble dont s'agit en cas de validation de la créance en cause ;

Attendu que sur les dommages et intérêts demandés par la société UTB SA, le défendeur fait observer que sans aucune démonstration, la société UTB SA demande sa condamnation au paiement de la somme de 200.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Qu'il s'agit d'une fantaisie car il est clair qu'il faut que le tribunal de céans soit situé sur la nature de la responsabilité engagée ;

Que l'on ne saurait formuler en l'air des demandes de dommages et intérêts sans base légale et fondement juridique ;

Qu'il y aura lieu de la rejeter ;

Attendu que reconventionnellement, monsieur ZIDNABE Mahamoudou soutient que l'action de la société UTB SA est plus que vexatoire ;

Qu'en outre, le fait de procéder à la clôture unilatérale du compte courant avec un montant affiché comme solde sans qu'elle ne connaisse réellement la position des paiements

et de sortir des récapitulatifs dont elle seule a le secret a créé une confusion géante dans son esprit ;

Que tout ceci a créé des préjudices et il y aura lieu de condamner la société UTB SA à les réparer ; que ce préjudice ne saurait être évalué à moins de 200.000.000 F CFA ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il echet d'entériner les constatations et conclusions contenues dans ses écritures ;

- 1- Voir dire que la créance de la société UTB SA est belle et bien prescrite et ne saurait ouvrir droit à aucune action en justice et éventuellement à toutes les demandes formulées par elle dans la présente instance ; la société UTB SA n'ayant pas recouvré sa créance dans le délai prévu par la loi ; qu'à compter du 10 avril 2014 la société UTB SA avait un délai de 5 ans pour procéder au recouvrement de sa créance ; la société UTB SA a reconnu elle-même cette prescription et l'a invité pour une nouvelle clôture contradictoire du compte ;
- 2- Voir dire que la société UTB SA n'a pas procédé à la notification de la clôture contradictoire du compte et ne saurait à ce titre lier le tribunal de céans et lui-même (défendeur) du montant figurant au solde de la clôture du compte courant ;
- 3- Voir dire que les intérêts légaux ne reposent sur aucun fondement juridique et que conformément à la jurisprudence de la Chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé, les frais de recouvrement ainsi que la TVA n'ont pas de fondement légal ;
- 4- Voir dire que la société UTB SA, ainsi qu'il ressort de son acte introductif d'instance, s'est arrogée le droit de percevoir les loyers de l'immeuble en cause ;
- 5- Voir dire que le montant affecté à titre d'hypothèque à la société UTB SA dans l'immeuble objet de la garantie est de 350.000.000 F CFA ;
- 6- Voir dire que la société UTB SA dispose d'un titre exécutoire notamment la convention notariée de compte courant et doit procéder à la réalisation de la garantie ;
- 7- Subsidiairement : voir en cas de non prise en compte des demandes formulées, ordonner un audit du compte

- en avant-dire-droit et désigner tel expert qu'il plaira au tribunal et désigner tel expert pour évaluer l'immeuble en cause ;
- 8- Voir dire qu'il n'est pas débiteur de la société UTB SA mais au contraire que c'est la société UTB SA qui est sa débitrice ;
  - 9- S'entendre reconventionnellement la condamner à lui payer au la somme de 200.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes les supputations mensongères et procédure abusive, téméraire et vexatoire ;
  - 10- Voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Attendu que lors des débats à l'audience du 12 avril 2024, la SCP TOBLE & ASSOCIES a repris et développé les prétentions et moyens contenus dans ses écritures ;

Attendu que pour sa part, Maître NABEDE, conseil du défendeur, dit vouloir au préalable faire observer trois (3) choses :

D'abord, que ce n'est pas parce que le défendeur est un étranger que le notaire n'a pas pu obtenir l'autorisation pour immatriculer l'immeuble ; qu'il y a des procédures à suivre pour immatriculer un immeuble appartenant à un étranger ; que le notaire n'a simplement pas voulu suivre cette procédure, pour quelle raison, on ne sait ;

Ensuite, que contrairement aux propos de la SCP TOBLE & ASSOCIES, il n'y a pas de trace de notification de la clôture contradictoire de compte à monsieur ZIDNABA dans le dossier ;

Enfin, qu'il est dit que SRT a procédé à la collecte des loyers, la société UTB SA s'étant entendu avec des locataires pour collecter les loyers de monsieur ZIDNABA à son profit ; que ce n'est donc pas monsieur ZIDNABA qui collectait les loyers et les remettait à la SRT ; que c'est ce qui a été dit ;

Attendu qu'après ces mises au point, Maître NABADE reprend les prétentions et moyens du défendeur tels que présentés dans ses écritures ;

Attendu de surcroît que Maître NABEDE dit se demander pourquoi la société UTB SA sollicite un nouvel arrêté contradictoire si elle estime qu'il n'y a pas prescription ; qu'elle estime en effet que la jurisprudence de la CCJA selon laquelle la reconnaissance du droit de celui contre qui l'on est en train de prescrire en faisant des versements entraîne l'interruption de la prescription et la naissance d'une nouvelle chaîne de prescription doit être interprétée a contrario pour dire que lorsque celui contre qui on est en train de prescrire reconnaît la prescription, celle-ci est de mise ; que si la demanderesse a invité monsieur ZIDNABA à un nouvel arrêté contradictoire, c'est parce qu'il a conscience de ce que sa créance est couverte par la prescription ;

Attendu qu'à la question du tribunal, à l'endroit de Maître NABEDE, de savoir si les versements faits par monsieur AMOUSSA Chafiou ne sont pas de nature à interrompre la prescription, celle-ci répond que son client lui a dit que la société UTB SA à l'époque envoyait des gens récupérer les loyers ; qu'elle estimait que comme il a donné l'immeuble en garantie, elle doit récupérer les loyers ; qu'elle ne connaît pas AMOUSSA Chafiou en question ;

Attendu pour sa part que la SCP TOBLE & ASSOCIES, reprenant la parole, soutient que l'invitation à un nouvel arrêté contradictoire ne doit pas s'interpréter comme une reconnaissance de la prescription ; que la banque avait tout simplement voulu se conformer à la jurisprudence AGROBOSS de la CCJA qui prescrit une sommation à se présenter dans les locaux de la banque pour un arrêté contradictoire des comptes avant sa clôture ; que le défendeur avait refusé de venir prétextant par le biais de son conseil qu'il y avait déjà eu arrêté des comptes en 2014 ; qu'il s'agit là d'un aveu valant preuve de reconnaissance de la dette ;

En la forme :

### **Sur la fin de non-recevoir**

Attendu qu'aux termes de l'article 29 du Code de procédure civile, « *Constitue une fin de non-recevoir, tout moyen qui*

*tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée » ;*

Attendu que le défendeur oppose à la demanderesse, la société UTB SA, une fin de non-recevoir tirée de la prescription en expliquant que les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non commerçants se prescrivent par cinq ans ; que son compte courant a été clôturée par la demanderesse le 10 avril 2014 ; qu'en matière de fonctionnement de compte courant, le délai de prescription commence à courir à partir de la date de clôture du compte ; qu'il est donc clair que depuis le 10 avril 2019, la créance de la demanderesse est prescrite et aucune action n'est plus possible ;

Attendu qu'il ressort du relevé portant « HISTORIQUE DES MOUVEMENTS DU 01/01/2016 AU 20/12/2023 » du compte courant des ETS ZIDNABA ET FRERES, versé au dossier, qu'à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le solde du compte est débiteur de 634.523.720 F CFA alors qu'il est constant qu'à la date du 10 avril 2014 il était débiteur de 635.918.720 F CFA, preuve que sommes ont été portées au crédit du compte pendant la période allant du 10 avril 2014 au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

Attendu par ailleurs que du 8 juillet 2020 au 13 décembre 2023, plusieurs versements d'espèces ont été faits sur le compte, dont la plupart par le nommé AMOUSSA Chafiou ;

Attendu que le défendeur soutient qu'il n'a pas versé lui-même les loyers sur son compte et conteste que monsieur AMOUSSA Chafiou soit considéré comme son mandataire ayant versé les loyers en son nom, sur son compte dans les livres de la société UTB SA, en diminution de la dette ;

Attendu tout au moins qu'il ressort des débats que le défendeur a déclaré que la société UTB SA envoyait des gens récupérer les loyers de l'immeuble mis en garantie parce qu'elle estimait que du moment il lui a donné l'immeuble en garantie, elle doit récupérer les loyers ;

Attendu qu'aux termes de l'article 23 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG), « *La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt la prescription* » ;

Attendu que le défendeur soutient qu'étant donné qu'il n'a pas lui-même versé les loyers, ni signé la convention d'attribution de l'immeuble objet de la garantie, il n'y a pas reconnaissance de droit pouvant induire l'interruption de la prescription ;

Mais attendu que du moment où il ne s'est pas opposé à la collecte par la société UTB SA des loyers de son immeuble qui demeure sa propriété, quoi qu'en garantie, il y a reconnaissance par lui du droit de la société UTB SA entraînant l'interruption de la prescription ; que ni son refus de signer la convention d'attribution de l'immeuble objet de la garantie, ni le fait qu'il n'a pas lui-même versé les loyers de l'immeuble, ne peuvent constituer une preuve qu'il ne reconnaît aucun droit de la société UTB SA comme il tente de le faire croire ;

Attendu que toujours au soutien de sa fin de non-recevoir, le défendeur rappelle la jurisprudence de la CCJA selon laquelle lorsqu'on reconnaît le droit de celui contre qui on est en train de prescrire en faisant des versements, la prescription est interrompue et soutient qu'*a contrario*, lorsque celui contre qui on est en train de prescrire reconnaît la prescription en invitant à une nouvelle clôture contradictoire avec pour effet relancer le délai de prescription, la prescription est de mise ;

Mais attendu que rien ne permet d'affirmer que c'est parce que la société UTB SA reconnaît la prescription qu'il a invité le défendeur à un nouvel arrêté contradictoire dans le but de relancer le délai de prescription ; qu'en effet, d'abord, le défendeur reconnaît lui-même que son compte a l'air d'avoir fonctionné même après sa clôture au regard des fortes sommes objet de mouvements sur le compte ; que cela peut avoir motivé l'invitation à un nouvel arrêté contradictoire ; ensuite, le souci de régulariser la clôture non contradictoire de 2014 pour éviter toute contestation

ultérieure peut aussi être à l'origine de l'invitation à un nouvel arrêté ;

Attendu qu'au regard des développements qui précèdent, la fin de non-recevoir opposée à l'action de la demanderesse pour prescription ne saurait être accueillie ; qu'il convient dès lors de débouter le défendeur, monsieur ZIDNABA Mahamoudou, de sa fin de non-recevoir et de recevoir la société UTB SA en son action ;

Attendu que la demande reconventionnelle formulée par le défendeur est aussi régulière et partant recevable ;

Au fond :

### **Sur le montant objet des poursuites**

Attendu que la demanderesse poursuit sur l'immeuble appartenant au défendeur, le recouvrement de la somme en principal, intérêts et frais de 1.029.541.894 F CFA ;

Attendu qu'elle soutient en effet que le débiteur reste lui devoir la somme en principal de 634.523.720 F CFA, à laquelle s'ajoutent les intérêts légaux d'un montant de 240.193.268 F CFA, soit au total 874.716.988 F CFA ; qu'à cette somme, s'ajoutent les frais de recouvrement (15%) de 131.207.548 et la TVA (18%) de 23.617.358 F CFA ;

#### ➤ Sur le montant en principal

Attendu qu'il est constant que le compte courant du défendeur a fait l'objet, le 10 avril 2014, d'une clôture unilatérale par la demanderesse qui a fixé à 635.918.720 F CFA la somme due en principal par son client ;

Attendu que dans sa tentative de rendre opposable cette somme au défendeur malgré la clôture unilatérale du compte, la demanderesse, s'appuyant sur une jurisprudence de la Cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA), fait valoir que dès lors que le débiteur n'a élevé aucune contestation à la réception de la notification de l'arrêté de compte, ledit arrêté de compte lui est opposable ;

Qu'elle produit à cet effet une lettre datée du 10 avril 2014 informant son client de la clôture unilatérale de son compte, une autre datée du 17 juillet 2023, notifiée par exploit d'huissier de justice le 21 juillet 2023, le sommant de venir assister à l'arrêté contradictoire de son compte le 31 août 2023 ; et une troisième datée du 26 septembre 2023 dans laquelle le conseil du défendeur écrit : « *Sauf erreur ou omission, dans le dossier en cause, il y a déjà eu à maintes reprises, des arrêtés de comptes et comme mentionné si bien dans son courrier en date du 17 Juillet 2023, le dossier avait été confié à une Société de Recouvrement. Mon client ignore de quelle clôture il s'agit encore. Si le compte en cause a été arrêté depuis 2014, l'on ne comprend pas comment les intérêts continuent de courir* » ;

Qu'elle soutient que même s'il n'y a pas au dossier, la preuve de la décharge de la lettre du 10 avril 2014, il reste que la lettre du 26 septembre 2023 de son conseil dans laquelle il dit qu'il y a déjà un arrêté de compte en 2014, constitue de sa part, un aveu valant preuve qu'il a reçu notification de l'arrêté de compte et qu'il n'a élevé aucune contestation ;

Mais attendu que la lettre du 26 septembre 2023 du conseil du débiteur, écrite en de termes dubitatifs (« *Sauf erreur ou omission...* ») et qui fait état de ce qu' « *il y a déjà eu à maintes reprises, des arrêtés de comptes* » alors qu'il n'y a en fait eu qu'un seul arrêté de compte, est plutôt la preuve que le débiteur n'a jamais reçu notification officielle de l'arrêté de compte ; que l'arrêté de compte du 10 avril 2014 ne saurait donc lui être opposable ; qu'il convient dès lors d'ordonner en avant-dire-droit une expertise comptable aux fins de déterminer contradictoirement le solde du compte courant n° 01033-38133102100-69 (ancien compte n° 33 051478 8 004 0 00) de monsieur ZIDNABA Mahamoudou dans les livres de la société UTB SA à la date du 10 avril 2014, date de la clôture unilatérale du compte par la société UTB SA , et de commettre un expert-comptable à cet effet ;

Attendu qu'ainsi qu'il a été indiqué plus haut, des versements ont été faits sur le compte entre le 10 avril

2014, date de la clôture du compte, et le 13 décembre 2023 ; que le compte a enregistré plusieurs autres mouvements pendant cette période ; qu'il résulte de deux (2) autres pièces versées au dossier que des loyers d'un montant total de 7.912.100 F CFA ont été collectés ; que toutefois, il n'est pas certain que cette somme ait été intégralement prise en compte dans le relevé bancaire produit par la société UTB SA ;

Attendu par ailleurs que le défendeur, après examen du relevé bancaire de la société UTB SA, estime que c'est plutôt cette dernière qui lui doit ; motif pris de ce qu'à la date du 13 décembre 2023, le total des mouvements de débit (685.289.266) est inférieur au total des mouvements de crédit (689.741.266) F CFA ;

Attendu enfin qu'il est possible que le compte enregistre encore des mouvements jusqu'à la date de l'expertise ;

Qu'il convient dès lors de dire que l'expertise devra également déterminer le solde définitif du compte à la date de l'expertise avec précisions, d'une part, sur la nature des opérations qui y sont ou devraient y être enregistrées entre la date de la clôture et la date de l'expertise, et, d'autre part, sur ce que devrait être le solde définitif avec les intérêts légaux seulement à compter du 21 juillet 2023, date de notification de la lettre de sommation du 17 juillet 2023 ;

➤ Sur les intérêts légaux

Attendu que pour rejeter les moyens du défendeur tendant à dire que les intérêts de retard ne sont pas dus, la demanderesse fait valoir que les intérêts de retard ou intérêts légaux sont dus au jour de la demande de paiement par le créancier ; qu'en l'espèce, sa demande de paiement de la créance remonte au 10 avril 2014 ;

Mais attendu qu'ainsi qu'il a été démontré plus haut, le défendeur n'a reçu aucune notification de demande de paiement à la date du 10 avril 2014 ; que comme l'a si bien mentionné la demanderesse elle-même, les intérêts de retard ne sont dus que du jour de la demande ; qu'au regard des éléments actuels du dossier, personne, même pas la demanderesse, n'est en mesure d'indiquer la date à laquelle le défendeur aurait reçu notification de la lettre du

10 avril 2014, notification qui déclencherait le décompte des intérêts de retard ;

Attendu par contre que ce n'est qu'à la date du 21 juillet 2023 qu'il a été notifié au défendeur, par exploit d'huissier, une lettre datée du 17 juillet 2023 le sommant de se présenter dans les locaux de la banque en vue d'un arrêté contradictoire ; que dans ces conditions, il y a lieu de dire que les intérêts de retard ou intérêts légaux ne sont dus qu'à compter du 21 juillet 2023, date de notification de la lettre de sommation ;

➤ Sur les frais de recouvrement et la TVA sur ses frais

Attendu que le défendeur trouve anormal qu'on fasse état de frais de recouvrement à cette étape de la procédure ;

Attendu qu'il indique à cet effet que les frais de recouvrement sont des frais à exiger lors de la procédure de recouvrement ; que l'on ne peut pas calculer des frais de recouvrement dans une instance en paiement ;

Mais attendu qu'une instance d'attribution judiciaire d'immeuble n'est pas une instance en paiement ; qu'il s'agit bien d'une procédure de recouvrement faisant suite à la défaillance du débiteur ; qu'en l'espèce, ainsi que l'a si bien relevé le défendeur lui-même dans ses écritures du 9 avril 2024, « *l'UTB dispose d'un titre exécutoire, notamment la convention notariée de compte courant et doit procéder à la réalisation de la garantie* » ; que la présente instance d'attribution judiciaire constitue justement l'instance en réalisation de cette garantie qui n'est qu'une instance en recouvrement ; qu'il échet donc de dire que les frais de recouvrement de 15% et la TVA sur ces frais sont dus ;

**Sur la demande du défendeur tendant à dire qu'il n'a pas procédé au nantissement des loyers de son immeuble**

Attendu que monsieur ZIDNABA Mahamoudou demande qu'il soit constaté qu'il n'a, à aucun moment, et contrairement aux dires de la société UTB SA, procédé au

nantissement des loyers de son immeuble au profit de celle-ci ;

Mais attendu que la réalité est que la société UTB SA n'a, à aucun moment, évoqué l'existence d'une quelconque convention de nantissement de loyers à son profit ; qu'il y a lieu de le débouter de ce chef de demande ;

**Sur la demande du défendeur tendant à dire qu'il n'a affecté à l'UTB que la somme de 350.000.000 F CFA à titre d'hypothèque pour garantir le prêt**

Attendu que le défendeur soutient que le texte avancé pour soutenir les 600.000.000 F CFA dans l'avenant de 2011 dit « peut » ; qu'il n'y a eu aucune fermeté sur ce montant ; que c'est au fur et à mesure des relations contractuelles entre eux deux que ce montant peut aller jusqu'à 600.000.000 F CFA et ce sera à eux de signer un autre avenant sur ce point ;

Mais attendu que c'est en vain qu'on trouvera dans l'avenant une telle stipulation ;

Attendu que toujours dans cette logique, le défendeur soutient qu'il n'a affecté à la société UTB SA, à titre de garantie et de sûreté, que la somme de 350.000.000 F CFA comme le prouvent à suffisance les avenants signés à cet effet ;

Qu'en effet, aux termes de l'article 17 de la convention de compte courant, ils ont décidé ce qui suit : *« A la sûreté et garantie du remboursement de toutes sommes dont l'Emprunteur pourra être débiteur envers la banque ; tant en principal qu'intérêts, commissions, frais et accessoires et d'une manière générale, à l'exécution de toutes les obligations résultant du présent acte, l'emprunteur promet d'affecter volontairement, au premier rang jusqu'à concurrence de la somme de TROIS CENT CINQUANTE MILLIONS (350.000.000) DE FRANCS CFA, l'immeuble bâti sis à Lomé Ablogamé (P/GOLFE), appartenant à Monsieur ZIDNABA Mahamoudou au profit de l'UTB et dont les formalités de création du titre foncier sont en cours en mon Etude » ;*

Qu'aujourd'hui, la demanderesse soutient que l'immeuble est affecté en garantie à concurrence de la somme de 600.000.000 F CFA dans la convention de 2011 ; que cependant, c'est dans la même convention qu'il est écrit que l'hypothèque est ferme sur un montant de 350.000.000 F CFA ;

Qu'il résulte des dispositions de l'article 204 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés que l'hypothèque doit porter sur un montant déterminé ou déterminable ; que la société UTB SA ne peut donc recouvrer que ce qui lui a été affecté à titre de garantie ;

Mais attendu qu'il n'est pas interdit aux parties à une convention de compte courant, de modifier par avenants les termes de la convention ;

Que c'est ainsi que dans l'acte notarié daté du 7 juin 2011 portant « *Avenant à la convention de compte courant entre l'Union Togolaise de Banque (UTB) et les Etablissements « ZIDNABA ET FRERES » représentés par Monsieur ZIDNABA Mahamoudou* », il a été stipulé clairement, notamment ce qui suit :

*« Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 06 Octobre 2009, les Etablissements « **ZIDNABA ET FRERES** », représentés par Monsieur **ZIDNABA Mahamoudou**, avaient sollicité et obtenu de **L'UNION TOGOLAISE de BANQUE (UTB)**, représentée par son Directeur Général, un concours financier consistant en un découvert d'un montant de **TROIS CENT MILLIONS (300.000.000) DE FRANCS CFA**, destiné au soutien à la trésorerie.*

*Ce concours financier sera remboursé avec intérêts aux termes et suivant les conditions stipulées au contrat.*

*A la sûreté et garantie du remboursement du solde débiteur de ce compte courant, et à l'exécution de toutes les obligations résultant de ladite convention, Monsieur **ZIDNABA Mahamoudou** a consenti une promesse d'hypothèque de premier rang à hauteur de **TROIS CENT CINQUANTE MILLIONS (350.000.000) DE FRANCS CFA***

sur l'immeuble bâti sis à Lomé Ablogamè (P/ Golfe), au profit de l'Union Togolaise de Banque.

Pour les besoins de ses activités, Monsieur **ZIDNABA Mahamoudou**, Promoteur des Etablissements « **ZIDNABA ET FRERES** » a sollicité et obtenu de **L'UNION TOGOLAISE DE BANQUE (U.T.B.)** représentée par son Directeur Général, un concours financier consistant en un découvert qui passe de **TROIS CENT MILLIONS (300.000.000) DE FRANCS CFA** à **TROIS CENT QUATRE VINGT MILLIONS (380.000.000) DE FRANCS CFA**, destiné au soutien à la trésorerie.

Ce concours financier sera remboursé avec intérêts aux termes et suivant les conditions stipulées au contrat.

A la sûreté et garantie du remboursement du solde débiteur de ce compte courant, et à l'exécution de toutes les obligations résultant de ladite convention, Monsieur **ZIDNABA Mahamoudou** a consenti une promesse d'hypothèque, au premier rang, jusqu'à concurrence de la somme de **CINQUANTE MILLIONS (50.000.000) DE FRANCS CFA** pour porter le tout à **QUATRE CENT MILLIONS (400.000.000) DE FRANCS CFA**, sur l'immeuble bâti sis à Lomé Ablogamè (P/ Golfe), au profit de l'Union Togolaise de Banque.

Aux termes d'un autre acte reçu par le Notaire soussigné ce 06 juin 2011, Monsieur **ZIDNABA Mahamoudou**, Promoteur des Etablissements « **ZIDNABA ET FRERES** » a sollicité et obtenu de **L'UNION TOGOLAISE DE BANQUE (U.T.B.)** représentée par son Directeur Général, un concours financier consistant en un découvert qui passe de **TROIS CENT QUATRE VINGT MILLIONS (380.000.000) DE FRANCS CFA** à **CINQ CENT MILLIONS (500.000.000) DE FRANCS CFA**,

Destiné au soutien à la trésorerie et productif d'intérêt au taux de onze pour cent (11%) l'an avec une commission de compte de zéro virgule zéro trente pour cent (0,030%) l'an et celle du découvert au taux de un sur quarante-huit pour cent (1/48%) l'an.

Ceci exposé, il est passé à l'avenant, objet des présentes.

**AVENANT A LA CONVENTION DE COMPTE COURANT**

**ARTICLE 1-PROMESSE D'AFFECTION HYPOTHECAIRE  
COMPLEMENTAIRE**

*A la sûreté et garantie du remboursement de toutes sommes dont l'Emprunteur pourra être débiteur envers la Banque, tant en principal qu'intérêts, commissions, frais et accessoires et d'une manière générale, à l'exécution de toutes les obligations résultant du présent acte, l'Emprunteur promet d'affecter volontairement, au premier rang, jusqu'à concurrence de la somme de **DEUX CENT MILLIONS (200.000.000) DE FRANCS CFA** pour porter le tout à **SIX CENT MILLIONS (600.000.000) DE FRANCS CFA**, sur l'immeuble bâti sis à Lomé Ablogamè (P/Golfe), appartenant à Monsieur **ZIDNABA Mahamoudou**, au profit de l'U.T.B. et dont les formalités de création du titre foncier sont en cours en mon Etude... » ;*

Attendu que l'avenant à la convention de compte courant ayant stipulé de façon non équivoque que monsieur ZIDNABA Mahamoudou a consenti une promesse d'hypothèque de premier rang à hauteur de 350.000.000 F CFA sur son immeuble au profit de la société UTB SA et a fait des promesses d'affectation hypothécaire complémentaire, d'abord de 50.000.000 F CFA pour porter le tout à 400.000.000 F CFA, puis de 200.000.000 F CFA pour porter le tout à 600.000.000 F CFA, c'est en vain qu'il soutiendra aujourd'hui n'avoir affecté à la société UTB SA, à titre de garantie, que la somme de 350.000.000 F CFA ;

Attendu qu'au regard de tout ce qui précède, il convient de débouter le défendeur de sa demande tendant à voir constater qu'il n'a affecté à la société UTB SA que la somme de 350.000.000 F CFA à titre d'hypothèque pour garantir le prêt ;

**Sur le moyen selon lequel la société UTB SA dispose d'un titre exécutoire, notamment la convention notariée de compte courant et doit procéder à la réalisation de la garantie**

Attendu que le défendeur estime que la société UTB SA ne peut recouvrer que ce qui lui a été affecté à titre de

garantie ; qu'elle ne peut s'approprier la totalité de l'immeuble et donc que la demande tendant à son attribution est inopérante ; qu'en outre, la société UTB SA n'a pas procédé à l'inscription de l'hypothèque et partant à sa publication entraînant toutes les conséquences de droit qui s'imposent ; qu'il y aura lieu de renvoyer la société UTB SA à la réalisation de sa garantie souscrite sur l'immeuble ;

Mais attendu que si la société UTB SA n'a pas procédé à l'inscription hypothécaire, c'est par la faute du défendeur, qui, étant de nationalité étrangère, aurait dû obtenir les autorisations nécessaires à l'achat de l'immeuble ; qu'il ne peut donc s'en prévaloir ;

Attendu qu'en tout état de cause, l'attribution judiciaire est une procédure de réalisation de garantie ; que la société UTB SA est donc en réalité en pleine procédure de réalisation de la garantie souscrite sur l'immeuble du défendeur ; qu'il échet donc de débouter ce dernier de sa demande tendant à dire que la société UTB SA doit procéder à la réalisation de la garantie ;

#### **Sur la demande de dommages-intérêts**

Attendu que la demanderesse sollicite que le défendeur soit condamné à lui payer la somme 200.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis en raison de l'inexécution de la convention de crédit intervenue entre eux ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1153 du Code civil dans sa version applicable au Togo : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement (...)* » ;

Attendu qu'au regard des dispositions sus-visées, la demande de condamnations aux dommages-intérêts différents des intérêts légaux ne peut être accueillie ; qu'il y a lieu de la rejeter ;

### **Sur la demande reconventionnelle de dommages-intérêts**

Attendu qu'au soutien de sa demande de condamnation de la société UTB SA à la somme de 200.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts, monsieur ZIDNABE Mahamoudou soutient que l'action de la société UTB SA est plus que vexatoire ; qu'en outre, le fait de procéder à la clôture unilatérale du compte courant avec un montant affiché comme solde sans qu'elle ne connaisse réellement la position des paiements et de sortir des récapitulatifs dont elle seule a le secret a créé une confusion géante dans son esprit ; que tout ceci lui a créé des préjudices ;

Mais attendu que l'action de la société UTB SA qui ne tend qu'à recouvrer sa créance est des plus légitimes et ne saurait être qualifiée de vexatoire ;

Attendu par ailleurs que s'il est vrai que la société UTB SA n'aurait pas dû faire une clôture unilatérale du compte courant du défendeur, il reste qu'aucun préjudice n'en est résulté pour lui, surtout que cette clôture n'a pas été de nature à faire courir les intérêts légaux et qu'une expertise du compte a été ordonnée ;

Qu'il convient, au regard des éléments ci-dessus, de rejeter la demande de dommages-intérêts ;

### **Sur la demande d'attribution judiciaire**

Attendu que la demanderesse indique que l'immeuble urbain bâti, sis à Lomé, quartier Ablogamé, d'une contenance de 7 a 67 ca, constituant le lot n° 206, étant affecté en garantie du paiement de la dette, il convient de le lui attribuer et d'ordonner au conservateur de la propriété foncière du Togo de l'immatriculer en son nom ; qu'en avant-dire-droit, il y a lieu de désigner tel expert qu'il plaira au tribunal aux fins de l'évaluation dudit immeuble ;

Attendu que l'évaluation de l'immeuble avant son attribution s'impose, l'immeuble devant avoir pris de la valeur plusieurs après la signature de la convention de prêt ; que le défendeur ne s'oppose d'ailleurs pas au principe de l'évaluation ; qu'il échet donc de sursoir à

statuer sur la demande d'attribution et, en avant-dire-droit, d'ordonner une expertise de l'immeuble et de commettre un expert immobilier à cet effet ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Attendu que la dette est ancienne ; que cet état de choses crée à coup sûr d'énormes préjudices financiers à la demanderesse ; que l'urgence est donc justifiée et il y a lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

### **En la forme :**

Déboute le défendeur, monsieur ZIDNABA Mahamoudou, de sa fin de non-recevoir ;

Reçoit la demanderesse, la société Union Togolaise de Banque (UTB) SA, en son action ;

Reçoit également la demande reconventionnelle du défendeur ;

### **Au fond :**

Sur le montant de la créance de la demanderesse à l'égard du défendeur :

Sursoit à statuer :

Avant-dire-droit, ordonne une expertise comptable aux fins de déterminer contradictoirement :

1. le solde du compte courant n° 01033-38133102100-69 (ancien compte n° 33 051478 8 004 0 00) de monsieur ZIDNABA Mahamoudou dans les livres de la société UTB SA à la date du 10 avril 2014, date de la clôture unilatérale du compte par la société UTB SA ;
2. le solde définitif du compte à la date de l'expertise avec précisions, d'une part, sur la nature des opérations qui y sont ou devraient y être enregistrées entre la date de

la clôture et la date de l'expertise, et, d'autre part, sur ce que devrait être le solde définitif avec les intérêts légaux seulement à compter du 21 juillet 2023, date de notification de la lettre de sommation du 17 juillet 2023 ;

Commet pour y procéder, monsieur Folly Michel KUEVIDJIN, expert-comptable ; tél. : 90 04 33 01 ;

Dit que les intérêts de retard ou intérêts légaux ne sont dus qu'à compter du 21 juillet 2023, date de notification de la sommation de payer du 17 juillet 2023 ;

Dit que les frais de recouvrement de 15% et la TVA sur ces frais sont dus ;

Sur la demande d'attribution judiciaire :

Sursoit à statuer ;

Avant-dire-droit :

Ordonne l'évaluation de l'immeuble urbain bâti, sis à Lomé, quartier Ablogamé, d'une contenance de 7 a 67 ca, constituant le lot n° 206 ;

Commet pour y procéder, monsieur Mensah Ebénézer AKAMA, expert immobilier, tél. : 91 58 74 45 / 99 52 43 69 ;

Impartit à chacun des expert un délai de deux (2) mois à compter de sa saisine pour déposer le rapport de sa mission ;

Dit qu'en cas d'empêchement ou de refus des experts d'accomplir leur mission, il sera pourvu à leur remplacement par simple ordonnance du président du tribunal, prise d'office ou sur requête de la partie la plus diligente ;

Dit que la demanderesse avancera l'intégralité des frais d'expertise ;

Déboute chacune des parties du reste de leurs demandes respectives ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

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 08 mai 2024 à laquelle siégeait monsieur **Amenyo Kudzo AKUATSE**, président dudit Tribunal, président, assisté de Maître **Bèhèkoudamèwè E. AMANA**, administrateur de greffe, greffier ;

*Et ont signé Le **Président** et le **Greffier**./.*