

N°0202/2024
DU 27 MARS 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS : MM.

Président : **NAPO**
Greffier : **AMANA**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE
ORDINAIRE DU MERCREDI VINGT-SEPT MARS
DEUX MILLE VINGT-QUATRE**

(27/03/2024)

AFFAIRE :

Banque Atlantique Togo
(Me MONNOU)

C/

Dame ADJETEY-BAHUN
Akoley Youyou
(Me GBETOGBE)

OBJET :

**Validité d'hypothèque
judiciaire**

ENTRE : La Banque Atlantique Togo, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 10.619.260.000 FCFA, dont le siège social est à Lomé, Place du Petit Marché, Rue Koumoré, 01 BP. 3256, Lomé, 69, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro TOGO-LOM 2005 B 0336, représentée par son **Directeur Général, Monsieur Kra Koffi BABACAUH**, demeurant à Lomé et domicilié en cette qualité au siège de la Banque, assistée de **Maître Tiburce MONNOU**, Avocat au Barreau National du Togo ;

Demanderesse, d'une part ;

ET : Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, Promotrice-gérante des Etablissements YASMINA, demeurant et domiciliée à Lomé, quartier Bè-Kpéhénou, Boulevard Félix HOUPHOUET BOIGNY, assistée de Maître GBETOGBE Yao Mawulikplim, Avocat au Barreau du Togo ;

Défenderesse, 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 : Par exploit d'huissier en date du 15 décembre 2023, de maître Anani AMEKOUJDI, huissier de justice à Lomé, la Banque Atlantique Togo, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 10.619.260.000

FCFA, dont le siège social est sis à Lomé, Place du Petit Marché, Rue Koumoré, 01 BP. 3256, Lomé, 69, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro TOGO-LOM 2005 B 0336, représentée par son Directeur Général, Monsieur Kra Koffi BABACAUH, demeurant à Lomé et domicilié en cette qualité au siège de la Banque, assistée de Maître Tiburce MONNOU, Avocat au Barreau National du Togo, a fait donner assignation à madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou Promotrice-gérante des Etablissements YASMINA, demeurant et domiciliée à Lomé quartier Bè-Kpéhénou, Boulevard Félix HOUPHOUET BOIGNY, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de céans pour voir :

En la forme,

La recevoir ;

Au fond,

- Déclarer bonne et valable l'inscription de l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152 Folio 67, sis à Lomé Tokoin Hédzranawoé lui appartenant pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200.196.787) Francs CFA ;
- Ordonner à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152 Folio 67 lui appartenant pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200 196 787) ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°000847/2023/1101 et appelée à

son tour à l'audience du 27 décembre 2023 puis renvoyée au 17 janvier 2024 pour Maître GBETOGBE ;

Le dossier connut plusieurs autres renvois pour divers motifs et ce, jusqu'au 21 février 2024 pour être retenu, date à laquelle les parties ont, par le canal de leurs conseils, 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 13 mars 2024 puis prorogé au 27 mars 2024 ;

Et ce jour, le 27 mars 2024, vidant son délibéré, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les conseils des parties ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE,

Attendu que par exploit d'huissier en date du 15 décembre 2023, de maître Anani AMEKOU DJI, huissier de justice à Lomé, la Banque Atlantique Togo, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 10.619.260.000 FCFA, dont le siège social est sis à Lomé, Place du Petit Marché, Rue Koumoré, 01 BP. 3256, Lomé, 69, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro TOGO-LOM 2005 B 0336, représentée par son Directeur Général, Monsieur Kra Koffi BABACAUH, demeurant à Lomé et domicilié en cette qualité au siège de la Banque, assistée de Maître Tiburce MONNOU, Avocat au Barreau National du Togo, a fait donner assignation à madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou

Promotrice-gérante des Etablissements YASMINA, demeurant et domiciliée à Lomé quartier Bè-Kpéhénou, Boulevard Félix HOUPHOUET BOIGNY, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de céans pour voir :

En la forme,

La recevoir ;

Au fond,

- Déclarer bonne et valable l'inscription de l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152 Folio 67, sis à Lomé Tokoin Hédzranawoé lui appartenant pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200.196.787) Francs CFA ;
- Ordonner à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152 Folio 67 lui appartenant à madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200 196 787) ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley aux entiers dépens ;

Qu'au soutien de son action elle expose qu'elle a accordé à madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley, promotrice des Ets YASMINA plusieurs concours financiers (Pièce n°1 : Convention de compte courant en date du 20 avril 2012 et son avenant en date du 17 juin 2013) ; qu'en garantie du remboursement des crédits accordés, Madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley a donné en hypothèque l'immeuble objet du titre foncier n°32 948 RT à concurrence de deux cent quatre-vingt-six millions (286.000.000) Francs CFA ; que madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley n'a

pas respecté ses engagements ; qu'elle la a procédé à la saisie de l'immeuble objet du titre foncier n°32 948 RT pour avoir paiement de la somme de Deux cent soixante-dix-sept millions trois cent quatre-vingt-quatorze mille sept cent cinquante-six (277 394 756) Francs CFA en principal, intérêt et frais de recouvrement (Pièce n°2 : Commandement en date du 17 Avril 2021) ; que par jugement n°619/2023 rendu le 31 mars 2023 par le Tribunal de Grande Instance de Lomé, la Banque Atlantique Togo S.A a été déclarée adjudicataire de l'immeuble objet du titre foncier n°32 948 RT, ledit immeuble ayant été adjudgé au profit de la Banque Atlantique Togo S.A pour un montant de Cent cinquante millions (150 000 000) Francs CFA (Pièce n°3 : Jugement n°619/2023 en date du 31 mars 2023) ; que madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley reste lui devoir la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200.196.787) Francs CFA sous réserve des intérêts à échoir et détaillée comme suit ; que par Ordonnance n°224/2023 en date du 17 Juillet 2023, le Président du Tribunal de Commerce de Lomé l'a autorisé à faire inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT appartenant à madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley pour avoir sûreté et garantie de recouvrement du reliquat de sa créance (Pièce n°04 : Ordonnance n°224/2023 en date du 17 Juillet 2023 ; que l'hypothèque judiciaire provisoire a été inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152, Folio 67, par le Conservateur de la Propriété Foncière de la République Togolaise le 25 Septembre 2023 (Pièce n°05 : Attestation d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 25 Septembre 2023) ; que l'attestation d'inscription d'hypothèque judiciaire a été notifiée à la requise par exploit d'huissier de justice en date du 12 octobre 2023 avec assignation en validité de d'hypothèque judiciaire ; que mais par jugement rendu le 12 décembre 2023, le Tribunal de commerce de Lomé a déclaré l'assignation irrecevable pour non-respect du délai de quinze (15) jours, prévu par l'article 18 nouveau alinéa 1^{er} de la loi n°2020-002 du 07 janvier 2020 portant modification de la loi n°2018-028 du 10 décembre 2018 instituant les juridictions

commerciales en République Togolaise ; que l'ordonnance n°224/2023 du 17 juillet 2023 a fixé un délai de six (06) mois à compter de sa date pour former le recours en validité de l'hypothèque judiciaire ; que l'ordonnance a été rendue le 17 juillet 2023 ; que le délai de six (06) mois à compter du 17 juillet 2023 expirera le 17 janvier 2024 ; qu'il échet de la recevoir en son action et de déclarer bonne et valable, l'inscription de l'hypothèque judiciaire provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152, Folio 67 sis à Lomé Tokoin Hédzranawoé, et d'ordonner à Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152, Folio 67 pour sûreté et garantie de recouvrement de la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200 196 787) Francs CFA y inclus les intérêts à échoir, les frais de recouvrement et les frais accessoires ; qu'il y'a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, la Banque Atlantique Togo étant titulaire d'un titre authentique de créance ;

Attendu que dans ses conclusions en réponse datées du 17 janvier 2024, la défenderesse sollicite du tribunal par l'organe de son avocat de constater que l'ordonnance N°224/2023 du 17 Juillet 2023 par laquelle le Président du Tribunal de Commerce de Lomé a autorisé une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire de l'immeuble objet du titre foncier n°23 152 RT et sur la base de laquelle le Conservateur de la Propriété Foncière de la République a délivré à la demanderesse l'attestation d'inscription hypothèque judiciaire provisoire du 25 Septembre 2023 et qui a permis à cette dernière de saisir le Tribunal de céans aux fins d'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire provisoire sur ledit immeuble lui appartenant est fondée sur une disposition légale incorrecte à savoir l'article 213 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution (AUPSRVE), constater que ladite ordonnance n'a fait l'objet d'aucune rectification préalable conformément aux dispositions des articles 136 et suivant du code

de procédure civile avant la saisine du Tribunal de céans, constater qu'il n'existe, à ce jour, aucune possibilité de rectification de ladite ordonnance après sa mise en exécution et l'écoulement des délais légaux de signification et de saisine du Tribunal de céans, en conséquence : ordonner la rétractation pure et simple de l'ordonnance N°224/2023 rendue le 17 Juillet 2023 par le Président du Tribunal de Commerce de Lomé, réserver ses droits à exposer ses moyens de défense au fond sur l'action proprement dite en inscription définitive d'hypothèque judiciaire provisoire en cas de reprise de la procédure ; qu'en appui à ses demandes, elle souligne qu'il ressort de ladite ordonnance visée en pièce N°04 dans l'assignation qu'elle est fondée sur les dispositions de **l'article 213 de l'AUPSRVE ; qu'or, l'AUPSRVE désigne l'Acte Uniforme de l'Ohada sur les procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution** et dispose en son **article 213** comme suit : « Pour le dernier arrérage échu et les arrérages à échoir, les créanciers d'aliments peuvent en vertu d'un titre exécutoire, pratiquer une simplifiée sur la partie saisissable des salaires, rémunérations, traitements et pensions payés au débiteur d'aliments sur des fonds publics ou particuliers. Leur créance est préférée à toutes autres quel que soit le privilège dont ces dernières peuvent être assorties » ; que l'article 213 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution visée dans l'ordonnance ne saurait être la base légale ou le fondement légal d'une inscription d'hypothèque provisoire ; que seules les dispositions de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés (AUS) peuvent servir de fondement légal à une procédure d'hypothèque judiciaire ; que mieux, la teneur de l'article 213 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution (AUPSRVE) tel que reprise dans sa requête par la demanderesse n'est pas conforme à ce que l'article prévoit ; qu'il s'ensuit que la disposition légale par laquelle la demanderesse a fondé sa demande d'autorisation d'hypothèque provisoire est manifestement incorrecte ou inappropriée en Droit ; qu'or, c'est sur la base de cette ordonnance rendue

sur fond de disposition légale incorrecte que la demanderesse a cru devoir faire délivrer le 25 Septembre 2023 une attestation d'inscription hypothèque judiciaire provisoire par le Conservateur de la Propriété Foncière de la République (Voir la pièce N°04 visée dans l'assignation) ; qu'or, c'est également cette ordonnance rendue sur fond de disposition légale incorrecte qui a fixé les modalités de saisine du Tribunal de céans ; que c'est sur la base cette ordonnance rendue sur fond de disposition légale incorrecte que la demanderesse a saisi le Tribunal de céans pour procéder à l'inscription définitive ; que l'on voit bien que le Législateur Ohada a fait de l'ordonnance d'autorisation d'inscription provisoire la charpente ouvrière et la colonne vertébrale de toute la procédure d'hypothèque forcée judiciaire de sorte qu'une ordonnance légalement infondée ne peut continuer à produire d'effets juridique au dépens d'un débiteur qui a d'ailleurs réglé sans nul doute le Juge des requêtes aurait refusé la signature de pareille ordonnance s'il cette irrégularité rédhibitoire ne lui avait pas échappée ; qu'il convient donc de rétracter purement et simplement cette ordonnance afin de permettre à la demanderesse, si mieux elle n'aime, reprendre sa procédure en choisissant la bonne disposition légale ; que par ailleurs, il convient de relever qu'à supposer que l'indication de l'article 213 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution (AUPSRVE) dans l'ordonnance critiquée soit le fruit d'une erreur matérielle, cette erreur matérielle aurait dû faire l'objet d'une rectification préalable suivant la procédure spécialement prévue aux dispositions des articles 136 et suivant du code de procédure civile avant toute mise en exécution de ladite ordonnance ; ce qui n'a pas été le cas ; qu'or, à ce jour, il n'existe plus aucune possibilité de rectification a posteriori de ladite ordonnance car elle a déjà été mise en exécution avec la disposition légale incorrecte avec l'expiration du délai légal de sa signification, celui de la signification de l'attestation d'inscription provisoire dans la quinzaine de la signification de l'ordonnance ainsi que celui la saisine du Tribunal de céans conformément aux dispositions des articles 213 et

suivants de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés (AUS) ;

Attendu que dans ses conclusions en première réplique en date du 22 janvier 2024, la BAT SA relève par la plume de son conseil qu'il apparaît à l'examen de la requête à fin d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au pied de laquelle l'ordonnance n°224/2023 du 17 juillet 2023 a été rendue par le Président du Tribunal de Commerce de Lomé que l'indication de l'article 213 de l'AUPSRVE dans ladite requête au lieu de l'article 213 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS) est une erreur purement matérielle ; que les dispositions légales rapportées dans la requête à fin d'inscription judiciaire provisoire sont bien celles de l'article 213 de l'AUS ; que cette erreur matérielle n'a aucune incidence sur la validité de l'ordonnance entreprise ; qu'en effet, contrairement à ce que soutient madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, l'ordonnance n°224/2023 du 17 juillet 2023 a été rendue au visa de l'article 213 de l'AUS et non au visa de l'article 213 de l'AUPSRVE ainsi qu'il ressort du dispositif de ladite ordonnance ; qu'il n'y a pas, par conséquent, lieu à rectification d'erreur matérielle suivant la procédure prévue par les articles 136 et suivants du code de procédure civile ainsi que le soutient madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, l'erreur matérielle n'étant pas contenue dans le dispositif de l'ordonnance n°224/2023 du 17 juillet 2023 mais dans la requête au pied de laquelle l'ordonnance a été rendue en vertu de l'article 213 de l'AUS ; qu'il apparaît à la lumière de tout ce qui précède qu'il n'y a pas lieu à la reprise de la procédure d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire ; que Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou est mal fondée en demandant au tribunal de lui réserver ses droits pour exposer ses moyens de défense au fond sur l'action proprement dite en inscription définitive d'hypothèque judiciaire provisoire en cas de reprise de la procédure ; qu'il échet de débouter madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou de sa demande de rétractation de l'ordonnance n°224/2023 du 17 juillet 2023 et lui adjuger l'entier bénéfice de toutes ses demandes ;

Attendu que dans ses écritures en date du 30 janvier 2024, madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou relève par l'intermédiaire de son avocat, l'inapplication des dispositions de l'acte uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution à l'action en validité d'hypothèque judiciaire ; qu'en effet, il ressort des dispositions de l'article 164 du code de procédure civile, fondement légal des ordonnances sur requête, que toute ordonnance sur requête doit être motivée ; que pour satisfaire à cette obligation légale de motivation, le Juge des requêtes a le choix de rédiger sa propre motivation séparée ou d'adopter les motifs exposés par le requérant dans sa requête, et dans ce dernier cas, les motifs (éléments de fait et de droit) exposés dans la requête par le requérant constitueraient la motivation exclusive de l'ordonnance ; qu'à ce sujet, la jurisprudence considère que par l'adoption des motifs de la requête, le Juge des requêtes satisfait pleinement à l'obligation légale de motivation sans qu'il soit tenu de rédiger une motivation séparée ; qu'en l'espèce, en rendant l'ordonnance N°224/2023 du 17 Juillet 2023, le Président du Tribunal de Commerce de Lomé n'a pas rédigé sa propre motivation ; Ce dernier a purement et simplement adopté les motifs de la requête de la Banque Atlantique Togo SA en ces termes : « Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y jointes ». Ladite ordonnance fait ainsi corps avec les motifs adoptés ; qu' Or, les motifs ainsi adoptés par l'ordonnance N°224/2023 du 17 Juillet 2023 ont expressément visé, fût-il par erreur, une loi communautaire inapplicable à l'action en hypothèque judiciaire à savoir l'AUPRSVE défini comme l'Acte Uniforme de l'Ohada sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que de ce fait, ladite ordonnance est aussi nécessairement motivée par cette loi communautaire inapplicable alors que la CCJA interdit formellement toute référence aux dispositions de l'Acte Uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dans une action aux fins d'hypothèque judiciaire ; laquelle étant exclusivement régie par l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés (AUS) ; que l'arrêt de la CCJA du 04 décembre 2010 le rappelle en ces termes

« Les dispositions de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution régissant la saisie immobilière ne s'appliquent pas à l'action en validation d'une hypothèque conservatoire » (CCJA, ch., n°003/2010, 04 févr. 2010, Aff. Mme KAMOUH Jacqueline et autres C/ Malick TOURE ; que cette règle d'inapplication de l'Acte Uniforme de l'Ohada sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPRSVE) dans une action en validité d'hypothèque judiciaire induit une interdiction absolue de viser ou de citer ledit Acte uniforme dans une ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire ; qu'aussi, si l'ordonnance N°224/2023 du 17 Juillet 2023 devrait-elle être maintenue en état et continuer à produire des effets de droit, ce serait admettre que ladite ordonnance soit motivée et partant fondée sur une loi communautaire inapplicable, l'AUPRSVE ; que le visa de l'AUS dans le dispositif de la même ordonnance revient à retenir que la même ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire est finalement motivée et fondée par deux (02) Actes uniformes contraires entraînant ainsi l'invalidation de ladite ordonnance ; qu'il y a lieu de constater qu'en adoptant les motifs de la requête de la Banque Atlantique Togo SA, le Président du Tribunal de Commerce de Lomé a motivé son ordonnance N°224/2023 du 17 Juillet 2023 par une disposition légale inapplicable, l'Acte Uniforme de l'OHADA sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AURSVE) ; qu'en plus, l'Ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire viole les dispositions des articles 213 alinéa 1^{ER} de l'acte uniforme portant organisation des suretés (AUS) qui dispose que pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent Acte uniforme, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir » ; qu' Il résulte de ce texte que l'objet de l'inscription provisoire d'hypothèque est d'offrir au créancier une « sûreté » pour garantir sa créance ; créance supposée alors

dépourvue, jusque-là, de sûreté. C'est dire que seule une créance ne faisant pas l'objet de garantie conventionnelle peut justifier une demande d'inscription provisoire d'hypothèque ; laquelle demande est donc exclue pour les créances déjà garanties. L'action en hypothèque judiciaire est donc réservée aux créanciers ne disposant pas de garantie conventionnelle ; qu'or, la créance poursuivie par la Banque Atlantique Togo SA fait déjà l'objet d'une hypothèque conventionnelle portant sur l'immeuble objet du titre foncier N°32948 appartenant à la défenderesse ; qu'il ne s'agit donc pas d'une créance sans garantie ; que la créance poursuivie n'étant pas dépourvue de garantie conventionnelle, la Banque Atlantique Togo n'est pas fondée à agir en inscription provisoire d'hypothèque judiciaire prévue à l'article 213 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés (AUS) ; que mieux, en plus de l'hypothèque conventionnelle, la créance poursuivie par la Banque Atlantique Togo SA fait l'objet de diverses autres garanties conventionnelles prévues aux conventions en compte courant du 20 Avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 Juin 2013 à savoir : le cautionnement personnel (article 15), la signature de billet à ordre (article 22), la domiciliation de recettes (article 23), le transfert fiduciaire (article 24), la dation en paiement sous condition suspensive (article 25), l'antichrèse sous condition suspensive (article 26) ; qu'à supposer que la saisie immobilière réalisée de bout-en bout par la Banque Atlantique Togo SA sur l'immeuble donné en hypothèque ne lui ait réellement pas permis de rentrer intégralement dans ses droits, cette dernière se doit de réaliser les autres garanties convenues par les parties dans leurs conventions en compte courant du 20 Avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 Juin 2013 ; que ne l'ayant pas fait, la Banque Atlantique Togo SA est mal fondée à rechercher le bénéfice de l'hypothèque judiciaire prévue à l'article 213 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés (AUS) ; Par ailleurs, selon la jurisprudence de la CCJA, en présence de garantie conventionnelle, le créancier ne peut recourir à une autre garantie, légale ou judiciaire, que si sa garantie conventionnelle existante « n'a plus opéré ». C'est l'enseignement de

l'arrêt rendu le 28 Novembre 2019 par la CCJA : « Lorsque la garantie conventionnelle consentie ne peut plus opérer, le créancier est en droit de faire recours à d'autres voies de droit pour garantir ses prérogatives contre son débiteur. Ainsi, faute pour un constituant hypothécaire d'avoir effectué les formalités de création du titre foncier individuel au mépris des clauses contractuelles liant les parties, le créancier est fondé à recourir à l'hypothèque forcée en sollicitant de la juridiction compétente une inscription provisoire d'hypothèque » (CCJA, 1^{ère} ch., n°274/2019, 28 nov. 2019 Aff. SCI LA BALANCE IMMOBILIERE C/ BOA-CI); qu'or, en l'espèce, aucune des garanties conventionnelles dont bénéficie la Banque Atlantique Togo SA aux termes des conventions en compte courant du 20 Avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 Juin 2013 ne s'est révélée inefficace pour qu'on en conclue qu'elles ne peuvent plus opérer à l'encontre de la défenderesse ; que ni l'hypothèque conventionnelle ni le cautionnement, prévus par les parties ne se sont révélés inefficaces ; que bien au contraire, la Banque Atlantique Togo SA a poursuivi de bout-en-bout la réalisation de son hypothèque de l'immeuble objet du titre foncier N°32948 lui appartenant ; que l'assiette hypothécaire réévaluée à dire d'expert à **335.787.544 F CFA** a largement couvert et dépassé la créance poursuivie en principal, intérêts et frais de recouvrement d'un montant de 277.394.756 F CFA ;

Attendu que dans les conclusions en deuxième réplique datées du 05 février 2024, la BAT SA relève par le biais de son conseil que sur l'erreur matérielle contenue dans la requête relativement à l'indication de l'article 213 de l'AUS, elle a démontré dans ses conclusions en date du 22 janvier 2024 que l'indication de l'article 213 de l'AUPSRVE dans la requête à fin d'inscription d'hypothèque provisoire procède d'une erreur matérielle d'autant que ce sont bien les dispositions de l'article 213 de l'AUS qui sont littéralement rapportées dans la requête nonobstant le fait qu'au lieu de l'article 213 de l'AUS, il a été indiqué l'article 213 de l'AUPSRVE ; et qu'en tout état de cause l'ordonnance a été rendue au visa de

l'article 213 de l'AUS et non au visa de l'article 213 de l'AUPSRVE ; qu'il s'en suit donc que contrairement aux arguments développés par madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, l'ordonnance n'a pas été rendue en application de l'article 213 de l'AUPSRVE, même si le président du Tribunal a adopté les motifs de la requête ; que l'erreur a été corrigée dans le dispositif de l'ordonnance qui a été rendue en vertu de l'article 213 de l'AUS ; que les faits relatifs à l'arrêt de la CCJA rapporté par madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou ne sont pas semblables aux faits d'espèce ; que dans cet arrêt, la Cour d'appel a infirmé un jugement qui déclare définitive une hypothèque conservatoire au visa de l'article 247 de l'AUPSRVE ; que la CCJA a ainsi donc reproché à la Cour d'appel une fausse application de l'article 247 de l'AUPSRVE ; que dans le cas d'espèce, l'erreur matérielle est contenue dans la requête, mais l'ordonnance a été rendue au visa de la disposition légale applicable, notamment l'article 213 de l'AUS, dont le contenu a été littéralement rapporté dans la requête ; que tous les arguments développés par madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou doivent par conséquent être déclarés inopérants ; sur la prétendue violation de l'article 213 alinéa 1^{ER} de l'AUS, madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou prétend qu'il résulte de l'article 213 alinéa 1^{er} de l'AUS que l'objet de l'inscription provisoire d'hypothèque est d'offrir au créancier une sûreté pour garantir sa créance ; qu'or, la créance poursuivie par la Banque Atlantique Togo fait déjà l'objet d'une hypothèque conventionnelle portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°32948 lui appartenant ; qu'il ne s'agit donc pas d'une créance sans garantie ; qu'elle n'est pas fondée à agir en inscription provisoire d'hypothèque judiciaire prévue à l'article 213 alinéa 1^{er} de l'AUS ; que cette prétention n'est pas fondée ; qu'en effet, sa créance principale est de deux cent soixante-dix-sept millions trois cent quatre-vingt-quatorze mille sept cent cinquante-six (277.394.756) Francs CFA (y compris les intérêts de droits) ; qu'elle a déjà réalisé par voie de saisie immobilière l'hypothèque portant sur l'immeuble objet du titre n°32 948 RT appartenant à madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou ; que cette saisie

immobilière lui a permis de recouvrer une partie de sa créance notamment la somme de cent cinquante millions (150.000.000) Francs CFA. (*Pièce n°3 : Jugement n°619/2023 en date du 31 mars 2023*); que Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou reste lui devoir la somme de deux cent millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200.196.787) Francs CFA sous réserve des intérêts à échoir ; qu'elle est donc fondée en sa qualité de créancier de mettre en œuvre la présente procédure pour avoir recouvrement du reliquat de sa créance ; que sur la prétendue existence d'autres garanties, Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou affirme que la créance de la Banque Atlantique Togo SA fait l'objet de diverses autres garanties conventionnelles ; qu'à supposer que la saisie immobilière réalisée ne lui a réellement pas permis de rentrer intégralement dans ses droits, cette dernière se doit de réaliser les autres garanties convenues par les parties dans leurs conventions en compte courant du 20 avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 juin 2013 ; que ne l'ayant pas fait, la Banque Atlantique Togo SA est mal fondée à rechercher le bénéfice de l'hypothèque judiciaire prévue à l'article 213 alinéa 1 de l'AUS ; qu'elle affirme également que selon la jurisprudence de la CCJA, en présence de garantie conventionnelle, le créancier ne peut pas recourir à une autre garantie légale ou judiciaire que si sa garantie conventionnelle existante n'a plus opéré ; qu'en l'espèce aucune des garanties conventionnelles dont elle bénéficie aux termes des conventions ne s'est révélée inefficace pour qu'on en conclut qu'elles ne peuvent plus opérer à son encontre ; que ni l'hypothèque conventionnelle ni le cautionnement prévus par les parties ne se sont révélés inefficaces ; qu'elle affirme enfin que l'immeuble objet du titre foncier n°32948 RT lui appartenant a été évalué à la somme de trois cent trente-cinq millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cent quarante-quatre (335.787.544) Francs CFA ce qui couvre largement sa créance de la Banque, que c'est donc par surprise qu'elle a pu obtenir l'ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire n°224/2023 du 17 juillet 2023 ; que cette argumentation est totalement infondée ; qu'en effet, l'article 4 alinéa 2 de l'AUS dispose : « Sauf

disposition contraire du présent Acte uniforme, les seules sûretés réelles valablement constituées sont celles qui sont régies par cet Acte » ; qu'au sens de l'AUS, le billet à ordre, la domiciliation des recettes, le transfert fiduciaire, la dation en paiement et l'antichrèse sous condition suspensive ne sont pas des sûretés réelles ; que pour ce qui concerne le cautionnement personnel, il ressort de l'article 15 de la convention de compte courant du 20 avril 2012 que madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou s'est portée caution personnelle et solidaire au profit de la Banque Atlantique Togo SA à hauteur de la somme de deux cent quatre-vingt-six millions (286.000.000) Francs CFA ; que l'article 13 AUS dispose que : « Le cautionnement est un contrat par lequel la caution s'engage, envers le créancier qui accepte, à exécuter une obligation présente ou future contractée par le débiteur, si celui-ci n'y satisfait pas lui-même » ; que selon la doctrine : « le contrat de cautionnement se forme par l'échange des consentements entre la caution et le créancier » (*Dominique LEGEAIS, Sûretés et Garanties du Crédit, LGDJ 6^{ème} édition 2008, page 75*) ; que le contrat de cautionnement met en scène trois personnes différentes notamment : le créancier, la caution et éventuellement le débiteur principal ; que les établissements Yasmina n'ont pas de personnalité juridique ; que Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou est débitrice à son égard à titre personnel ; que madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou ne peut pas cumuler à elle seule la qualité de caution et de débiteur principal de la Banque ; qu'il est de principe que nul ne peut se porter caution pour soi-même ; que le cautionnement de madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou est inopérant, car nul ne peut pas soi-même se porter caution de ses engagements personnels ; que la Banque Atlantique Togo SA est donc fondée à requérir l'inscription d'une hypothèque judiciaire pour garantir le recouvrement du reliquat de sa créance ; par ailleurs, l'immeuble objet du titre foncier n°32 948 RT ne lui a pas été adjugé au montant de sa valeur vénale ; que Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou est par conséquent mal fondée à soutenir que l'assiette hypothécaire réévaluée à dire d'expert à trois cent trente-cinq

millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cent quarante-quatre (335.787.544) Francs CFA a largement couvert et dépassé la créance poursuivie en principal, intérêts et frais ; que l'immeuble objet du TF n°32 948 a été adjugé à la Banque Atlantique Togo SA à la somme de Cent cinquante millions (150.000.000) de francs CFA ; qu'elle est fondée à poursuivre le recouvrement du reliquat de sa créance ;

Attendu que dans ses dernières écritures en date du 12 février 2024, Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou fait observer par l'intermédiaire de son avocat qu'elle a démontré dans ses précédentes écritures que dès lors que les motifs de la requête de la Banque Atlantique Togo SA ont été adoptés par l'ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire, l'on se retrouve en présence d'une ordonnance motivée par deux (02) lois communautaires différentes à savoir l'AUS et l'AURSVE, qui se trouve être inapplicable en la matière, inapplicabilité d'ailleurs rappelée par la CCJA dans son arrêt du 04 Février 2010 (CCJA, 1^{ère} ch., n°003/2010, 04 févr. 2010, Aff. Mme KAMOUH Jacqueline et autres C/ Malick TOURE) ; que la Banque Atlantique Togo SA estime que l'indication de loi communautaire inapplicable dans la motivation de l'ordonnance procède d'une erreur matérielle qu'elle aurait été corrigée dans le dispositif de l'ordonnance en indiquant la loi applicable ; qu'or, il est constant qu'une erreur matérielle contenue dans une décision de justice ne se rectifie que conformément à la procédure spécialement prévue par les dispositions de l'article 136 et suivant du code de procédure civile ; que dès lors, la Banque Atlantique Togo SA admet que l'ordonnance renferme une erreur matérielle portant sur une loi inapplicable en la matière, elle ne peut opposer une rectification qui serait intervenue en dehors de la procédure légale de rectification des décisions de justice ; qu'en outre, ce que la Banque Atlantique Togo SA qualifie de correction ou de rectification est en réalité une situation de contrariété de fondement légal entre la motivation de l'ordonnance et son dispositif : une décision de justice empreinte de contrariété sur la loi applicable doit obligatoirement faire l'objet de rectification préalable à sa mise en exécution, ce qui

n'a pas été le cas en l'espèce ; qu'aussi, en l'absence de rectification préalable conformément aux dispositions de l'article 136 et suivant du code de procédure civile, le Conservateur de la propriété foncière ne peut poursuivre une inscription d'hypothèque judiciaire par la mise en exécution d'une décision de justice empreinte d'erreur matérielle portant sur l'indication d'une loi inapplicable à la procédure d'hypothèque judiciaire ; que sur la violation des dispositions de l'article 213 alinéa 1^{ER} de l'acte uniforme portant organisation des suretés (AUS), elle a démontré que selon les dispositions de l'article 213 alinéa 1^{er} de l'AUS, seules les créances dépourvues de garanties peuvent fonder une demande d'hypothèque judiciaire ; qu'or, la créance poursuivie par la Banque Atlantique Togo SA est garantie entre autres par une hypothèque dont la réalisation lui a permis de devenir propriétaire, par adjudication, de l'immeuble hypothéqué d'une valeur de 335.787.544 F CFA contre une créance en principal, intérêts et frais de recouvrement d'un montant de 277.394.756 F CFA ; que la créance poursuivie est déjà garantie par une hypothèque réalisée, sauf que le montant issu de la vente n'a permis de « recouvrer qu'une partie de la créance notamment la somme de cent cinquante millions (150.000.000 F CFA), d'où deux cent millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200.196.787 F CFA) qu'or, au terme de la procédure de vente aux enchères dont il est question, elle n'a jamais reçu paiement du prix de 150.000.000 F CFA car l'immeuble n'a finalement pas pu être vendu faute d'enchérisseur ; que l'immeuble lui a été adjugé c'est-à-dire attribué en nature et elle en est devenue propriétaire exclusif ; que sur la nature juridique du droit ainsi transféré suite à l'adjudication de l'immeuble hypothéqué, il résulte des dispositions de l'article 296 de l'AURSVE que l'adjudication transmet à l'adjudicataire les droits réels appartenant au débiteur saisi : c'est dire qu'en sa qualité d'adjudicataire, elle s'est vue transférer les droits réels de l'immeuble hypothéqué, à savoir le droit de propriété exclusive ; que ce n'est donc pas une créance, droit personnel, qu'elle a reçu mais un droit de propriété, droit réel ; que depuis lors, d'un point

de vue économique, comptable, fiscal et financier, son patrimoine s'est enrichi d'un immeuble d'une valeur, à dire d'expert, de 335 787 544 F CFA et non d'une créance non recouvrée de 150 000 000 F CFA ; qu'il en serait autrement si l'immeuble hypothéqué avait été vendu et que le prix de vente de 150 000 000 F CFA fut versé dans ses mains, ce qui n'est pas le cas ; que c'est à tort que la requise se fonde sur le prix non payé de 150 000 000 F CFA pour réclamer un reliquat alors qu'en sa qualité d'adjudicataire, elle s'est vue transférer la propriété pleine et entière dudit immeuble d'une valeur de 335 787 544 F CFA conformément à l'article 296 de l'AURSVE ; que s'agissant de l'assiette hypothécaire suffisante et excédentaire, il importe de rappeler qu'une garantie hypothécaire signifie que la banque et le client se sont mis d'accord pour que l'immeuble hypothéqué suffise à rembourser la dette en cas de défaut de paiement par le débiteur ; que cette garantie lui offre l'assurance qu'elle sera payée en toute circonstance tant que la valeur du bien est préservée ; que quant au débiteur, la convention d'hypothèque lui donne la quiétude qu'il n'engage pas tout son patrimoine au paiement d'une dette mais seulement un bien tant qu'il en préserve la valeur ; que c'est d'ailleurs à cette fin qu'elles ont convenu à leurs conventions en compte courant du 20 Avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 Juin 2013 l'obligation pour elle de maintenir la valeur de la garantie et de ne pas faire certaines opérations en ces termes : « Tant que le client sera susceptible d'être débiteur des présentes, il devra conserver en bon état et entretenir les biens donnés en garantie et ne rien faire qui puisse en diminuer leur valeur. Pendant la même période, le client ne pourra, à moins d'accord préalable et écrit de la banque aliéner ; que c'est également dans cet esprit que la loi n'a prévu la possibilité pour le créancier d'obtenir une autre hypothèque (conventionnelle ou forcée) que lorsque l'immeuble hypothéqué devient insuffisant suite à sa destruction ou à sa dégradation conformément aux dispositions de l'article 222 de l'AUS en ces termes ; que « Dans le cas où l'immeuble hypothéqué devient insuffisant pour garantie la créance, par suite de destruction ou de dégradation, le créancier peut

poursuivre le paiement de sa créance avant le terme ou obtenir une autre hypothèque » ; qu'en l'espèce, se conformant à son obligation contractuelle, elle a maintenu la valeur de l'immeuble hypothéqué à 335.787.544 F CFA contre une créance de 277.394.756 F CFA. En outre, l'immeuble donné en hypothèque n'a été ni détruit ni dégradé ; ce qui explique aisément sa valeur maintenue à 335.787.544 F CFA. Dans ces conditions, la Banque Atlantique Togo SA ne peut opposer à la concluante une insuffisance de la garantie hypothécaire au sens de l'article susvisé pour prétendre poursuivre un reliquat de créance après s'être vue attribuer en nature l'immeuble hypothéqué en pleine propriété ; Si connaissant la valeur de l'immeuble hypothéqué d'un montant de 335.787.544 F CFA, la Banque Atlantique Togo SA a cru devoir volontairement et délibérément faire une vente de l'immeuble au rabais au prix de 150.000.000 F CFA, en deçà même de sa propre créance, elle ne peut opposer cette mauvaise foi ou sa turpitude à la concluante ; que d'ailleurs, il n'existe aucune disposition de l'AURSVE ou d'un autre Acte uniforme qui fonde un créancier hypothécaire à poursuivre le recouvrement d'un reliquat d'une créance dont la garantie hypothécaire a une valeur supérieure au montant de la dette en principal, intérêts et frais dès lors que l'immeuble donné en garantie ne s'est pas révélé insuffisant en sa valeur convenue au contrat de garantie par suite de destruction ou de dégradation ; que l'action de la Banque Atlantique Togo SA n'a donc aucun fondement légal et ne s'explique que par sa mauvaise foi car elle feint de n'être pas rentrée dans ses droits alors qu'elle l'est ; que sur l'existence d'autres garanties conventionnelles, dans ses précédentes écritures, elle a démontré que la Banque Atlantique Togo SA n'ayant pas mis en œuvre les autres garanties prévues aux conventions en compte courant du 20 Avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 Juin 2013, elle n'est pas fondée à solliciter une hypothèque judiciaire qui suppose une créance non garantie ; qu'en réponse, la Banque Atlantique Togo SA affirme qu'en application des dispositions de l'article 4 alinéa 2 de l'AUS, ces autres garanties conventionnelles ne sont pas valables voire

inopérantes ; qu'n clair, la Banque Atlantique Togo SA oppose la nullité desdites garanties ; qu'or, l'article 4 alinéa 2 de l'AUS n'a prévu aucune nullité de plein droit de garantie conventionnelle non conforme ; que dans ces conditions, les garanties conventionnelles des parties ne peuvent être privées d'effets pour cela seul que la Banque Atlantique Togo SA l'a souhaité dans ses conclusions dans la présente affaire ; l est connu en droit qu'en l'absence de nullité de plein droit prévue par la loi, toute nullité doit procéder d'une décision de justice, ce que la Banque Atlantique Togo SA aurait dû si elle entend plaider la nullité des garanties prévues au contrat des parties pour cause violation de l'article 4 alinéa 2 de l'AUS, était de saisir la juridiction compétente pour les faire annuler et éviter qu'elle ne s'en prévale ; que c'est d'ailleurs ce que la BAT SA a eu à faire s'agissant de la dation en paiement prévue à titre de garantie, par les parties dans leurs conventions de compte courant du 20 Avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 Juin 2013 ; qu'en effet, avant d'entamer la réalisation de l'hypothèque conventionnelle, la Banque Atlantique Togo SA avait pris soin d'attendre et d'obtenir sur le fondement de l'article 4 alinéa 2 de l'AUS, un jugement d'annulation de la clause de dation en paiement liant les parties aux termes du jugement N°0135/2020 du 02 Mars 2020 et d'un arrêt confirmatif N°176 BIS/2021 du 08 Décembre 2021 dont l'expédition est demeurée indisponible à ce jour ; que dans cette procédure, la Banque Atlantique Togo SA n'a jamais soulevé la nullité des autres garanties prévues au même titre que la dation en paiement (Pièce unique : jugement N°0135/2020 du 02 Mars 2020) ; qu'aussi, dans ces conditions d'absence de nullité de plein droit prévue par la loi et de décision judiciaire d'annulation des autres garanties conventionnelles prévues par les parties, force est-il de constater que ces garanties existent et continuent de produire leurs effets entre les parties ; que pour obtenir l'ordonnance d'hypothèque provisoire, la Banque Atlantique Togo SA se devait soit de prouver avoir tenté en vain de réaliser toutes les garanties conventionnelles liant les parties soit établir leur nullité par l'obtention d'une décision de justice préalable, à défaut, la présente action n'est

pas fondée ;

DISCUSSION,

Attendu que les deux (02) parties à la procédure se sont fait représenter par des avocats qui ont conclu et déposé des pièces au dossier ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leurs égards ;

En la forme,

Attendu que l'action de la Banque Atlantique Togo (BAT) SA est régulière ; qu'il importe de la recevoir ;

Au fond,

Sur la rétractation pure et simple de l'ordonnance N°224/2023 rendue le 17 Juillet 2023,

Attendu que Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou demande au tribunal d'ordonner la rétractation pure et simple de l'ordonnance N°224/2023 rendue le 17 Juillet 2023 par le Président du Tribunal de Commerce de Lomé du fait que les motifs de la requête de la Banque Atlantique Togo SA adoptés par l'ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire, sont basés sur l'article 213 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution (AUPSRVE), inapproprié à une demande d'autorisation d'hypothèque provisoire ainsi que l'a affirmé la CCJA dans son arrêt du 04 Février 2010 (CCJA, 1^{ère} ch., n°003/2010, 04 févr. 2010, Aff. Mme KAMOUH Jacqueline et autres C/ Malick TOURE) ; qu'en plus, les dispositions de l'article 213 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant procédures simplifiées de recouvrements et des voies d'exécution (AUPSRVE) visées à tort, en lieu et place des dispositions de l'article 213 de l'acte uniforme sur les suretés (AUS) n'ont pas fait l'objet de rectification selon la procédure indiquée à l'article 136 du code de procédure civile ;

Que la BAT SA s'oppose à la rétractation au motif que l'indication de l'article 213 de l'AUPSRVE dans la requête à fin d'inscription d'hypothèque provisoire procède d'une erreur matérielle dans la mesure où ce

sont bien les dispositions de l'article 213 de l'AUS qui sont littéralement rapportées dans son contenu nonobstant le fait qu'au lieu de l'article 213 de l'AUS, il a été indiqué l'article 213 de l'AUPSRVE et qu'en tout état de cause, l'ordonnance a été rendue au visa de l'article 213 de l'AUS et non au visa de l'article 213 de l'AUPSRVE ; qu'il s'en suit que contrairement aux arguments développés par madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, l'ordonnance n'a pas été rendue en application de l'article 213 de l'AUPSRVE, même si le président du Tribunal a adopté les motifs de la requête, l'erreur ayant été corrigée dans le dispositif de l'ordonnance qui a été rendue en vertu de l'article 213 de l'AUS ; que par ailleurs, les faits relatifs à l'arrêt de la CCJA rapporté par madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou ne sont pas semblables aux faits de cause ;

Attendu d'abord que l'article 136 du code de procédure civile dispose que les erreurs ou omissions matérielles qui affectent un jugement peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré; qu'il est constant en l'espèce que l'erreur se situe au niveau de la requête ; que s'il est vrai que le jugement peut être entendu dans le sens large des décisions de justice au point d'englober les ordonnances, il n'en demeure pas moins que même la conception large de la notion de jugement ne saurait s'étendre à une requête au point de donner lieu à une rectification; qu'en tout cas, il n'est pas du devoir de la juridiction qui a rendu la décision ou celle à laquelle elle est déférée de rectifier une requête dont elle n'en est pas l'auteur ;

Attendu que mieux, dans l'espèce du 04 Février 2010 (CCJA, 1^{ère} ch., n°003/2010, 04 févr. 2010, Aff. Mme KAMOUH Jacqueline et autres C/ Malick TOURE), la CCJA n'a pas interdit toute référence aux dispositions de l'AUPSRVE dans une action relative à l'hypothèque judiciaire comme l'insinue madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou mais a affirmé que madame KAMOUH Jacqueline a saisi le tribunal d'une demande en validation d'hypothèque conservatoire, procédure prévue par les articles 136 et suivants de l'AUS ; qu'il s'en suit qu'en statuant sur application de l'article 247 de l'AUPSRVE relatif

aux conditions de la saisie immobilière, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 247 précité et, par refus d'application, l'article 136 susvisé ; qu'il échet en conséquence, de casser l'arrêt attaqué ; que c'est donc la fausse application de l'article 247 et le refus d'application de l'article 136 qui est sanctionné par la haute cour;

Attendu qu'il est constant que la requête aux fins d'autorisation d'hypothèque provisoire de la Banque Atlantique Togo SA retient l'article 213 de l'AUPSRVE comme base légale de la demande en lieu et place de l'article 213 de l'AUS ; que toutefois, le contenu des dispositions littéralement citées s'identifie à l'article 213 de l'AUS ; que même si le requête fait corps avec l'ordonnance à laquelle elle a donné lieu en adoptant ses motifs, l'indication d'un acte uniforme (AUPSRVE) en lieu et place d'un autre acte uniforme (AUS) dont le contenu est pourtant approprié ne saurait entacher l'ordonnance d'irrégularité au point de donner lieu à sa rétractation ;

Qu'en tout état de cause, le dispositif de l'ordonnance qui a été rendue a visé l'article 213 de l'AUS ; que l'ambigüité sur la base légale de l'ordonnance se trouve levée ; qu'il y a lieu de dire madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou non justifiée en ce moyen et la débouter ;

Sur la violation de l'article 213 alinéa 1^{ER} de l'AUS (l'existence d'une garantie hypothécaire)

Attendu qu'aux termes de l'article 201 alinéa 2 dernier tiret de l'acte uniforme sur les suretés (AUS), l'extinction de l'hypothèque conventionnelle ou judiciaire découle « *de la purge des hypothèques résultant du procès-verbal de l'adjudication sur expropriation forcée...* » ;

Attendu que Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou prétend qu'il résulte de l'article 213 alinéa 1^{er} de l'AUS que l'objet de l'inscription provisoire d'hypothèque est d'offrir au créancier une sûreté pour garantir sa créance ; qu'or, la créance poursuivie par la Banque Atlantique Togo fait déjà l'objet d'une hypothèque conventionnelle portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°32948 lui appartenant ; qu'il ne s'agit donc pas d'une créance sans garantie ; que la Banque Atlantique Togo SA n'est pas fondée à agir

en inscription provisoire d'hypothèque judiciaire prévue à l'article 213 alinéa 1 de l'AUS ;

Attendu que la Banque Atlantique Togo s'oppose à la violation alléguée de l'article 213 alinéa 1^{er} de l'AUS au motif qu'il est en droit de recourir à la disposition dont s'agit pour le reliquat de sa créance dépourvu de toute garantie ;

Attendu qu'il est constant ainsi qu'il ressort du jugement N°619/2023 en date du 31 mars 2023 que l'immeuble objet du titre N°32 948 RT ayant appartenu à madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, donné en garantie de paiement de la créance, a été adjugé à la BAT SA pour la somme de cent cinquante millions (150 000 000) Francs CFA ; que l'hypothèque autrefois consentie se trouve éteinte par l'adjudication; qu'en plus, Madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou n'a pas exercé l'action en annulation prévue à l'article 313 de l'acte uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) contre le jugement d'adjudication ; que les voies de recours contre le jugement d'adjudication sont expirées ; que dans ces conditions, madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou reste devoir à la banque la somme de deux cent millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200 196 787) Francs CFA ; que la BAT SA est en droit de lui réclamer le reliquat de sa créance et d'agir en inscription provisoire d'hypothèque judiciaire sur son immeuble;

Sur la prétendue existence d'autres garanties,

Attendu que l'article 4 alinéa 2 de l'AUS dispose : *«sauf disposition contraire du présent Acte uniforme, les seules sûretés réelles valablement constituées sont celles qui sont régies par cet Acte »* ;

Attendu que madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou fait observer que plusieurs autres garanties conventionnelles s'offrent à la banque aux termes de leurs conventions en compte courant du 20 avril 2012 et d'ouverture de lignes de crédit du 17 juin 2013 au cas où la saisie immobilière réalisée n'étanche pas ses droits ; que selon la jurisprudence

de la CCJA, en présence de garantie conventionnelle, le créancier ne peut recourir à une autre garantie légale ou judiciaire que si sa garantie conventionnelle existante n'a pu opérer ; que la BAT SA qui n'a pas eu recours aux garanties conventionnelles ne peut conclure à leur inefficacité ; que l'immeuble objet du titre foncier N°32948 RT lui appartenant a été évalué à la somme de trois cent trente-cinq millions sept cent quatre-vingt-sept mille cinq cent quarante-quatre (335 787 544) Francs CFA ce qui couvre largement la créance de la Banque, que c'est donc par surprise que la Banque Atlantique Togo SA a pu obtenir l'ordonnance d'inscription d'hypothèque provisoire N°224/2023 du 17 juillet 2023 ;

Attendu qu'il est constant ainsi qu'il ressort du jugement N°619/2023 en date du 31 mars 2023 que l'immeuble objet du titre N°32 948 RT ayant appartenu à madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou, donné en garantie de paiement de la créance, a été adjugé à la BAT SA pour la somme de (150.000.000) Francs CFA ; que madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou reste devoir à la BAT SA le reliquat de deux cent millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200 196 787) Francs CFA ;

Attendu que les autres garanties prévues au contrat des parties sont : le billet à ordre, la domiciliation des recettes, le transfert fiduciaire, la dation en paiement et l'antichrèse sous condition suspensive ; qu'or, ces garanties ne figurent pas au nombre des sûretés en droit OHADA ; que la banque, consciente de leur évidente inefficacité, ne saurait en faire recours ; que mieux, point n'est besoin de faire constater leur inefficacité par une décision de justice avant de procéder à l'inscription provisoire, cette présente action pouvant régler toutes les questions relatives aux garanties données en remboursement de la créance ;

Que pour ce qui concerne spécifiquement le cautionnement personnel, il ressort de l'article 15 de la convention de compte courant du 20 avril 2012 que madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou s'est portée caution personnelle et solidaire au profit de la Banque Atlantique Togo SA à hauteur de la somme

de deux cent quatre-vingt-six millions (286.000.000) Francs CFA ; qu'or, l'article 13 de l'AUS dispose que : « *Le cautionnement est un contrat par lequel la caution s'engage, envers le créancier qui accepte, à exécuter une obligation présente ou future contractée par le débiteur, si celui-ci n'y satisfait pas lui-même* » ; qu'en plus, il est de principe que « *nul ne peut se porter caution pour soi-même* » ; qu'aussi, l'opération de cautionnement met-elle en scène trois personnes différentes notamment : le créancier, la caution et le débiteur principal ; que les établissements Yasmina n'ayant pas de personnalité juridique, madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou bénéficiaire réelle des prêts, devient débitrice à l'égard de la Banque Atlantique Togo SA à titre personnel ; qu'ainsi, elle ne peut pas cumuler à elle seule la qualité de caution et de débiteur principal de la Banque ; que le cautionnement de madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou est alors inopérant ; qu'en pareille circonstance, la Banque Atlantique Togo SA n'a pas besoin de faire une action préalable pour faire constater l'inefficacité du cautionnement avant de recourir à l'inscription d'une hypothèque judiciaire pour garantir le recouvrement du reliquat de sa créance, surtout que c'est madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou demanderesse en la présente procédure qui soulève la question des autres garanties conventionnelles ; qu'il y a lieu de débouter madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou de sa demande ;

Sur l'exécution provisoire,

Attendu que l'exécution provisoire est demandée ; que l'urgence pour la BAT SA de renflouer sa caisse afin de servir d'autres clients commande d'ordonner la mesure ;

Sur les dépens,

Attendu qu'aux termes de l'article 296 du nouveau Code de procédure civile, les dépens sont à la charge de la partie qui a succombé ; que madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou a perdu ; qu'elle doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

EN LA FORME,

Déclare la Banque Atlantique Togo (BAT) SA recevable en son action ;

AU FOND,

Déboute madame ADJETEY-BAHUN Akoley Youyou de l'ensemble de ses demandes ;

Déclare bonne et valable l'inscription de l'hypothèque judiciaire prise sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152 Folio 67, sis à Lomé Tokoin Hédzranawoé appartenant à madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley pour avoir sûreté et garantie de recouvrement de la somme de Deux cents millions cent quatre-vingt-seize mille sept cent quatre-vingt-sept (200.196.787) Francs CFA ;

Ordonne à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de la République Togolaise de procéder à l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire sur l'immeuble objet du titre foncier n°30 152 RT Volume 152 Folio 67 appartenant à madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley ;

Ordonne l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame ADJETEY-BAHUN Youyou Akoley aux entiers dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 27 mars 2024 à laquelle siégeait Madame **NAPO Niko**, juge audit tribunal, Président, assistée de Maître **AMANA E. Bèhèkoudamèwè**, administrateur de greffe./.

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