N°0314/2024
DU 15 MAI 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS : MM.

Président : AGBOLI
Greffier : YEMBOATE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

CHAMBRE ORDINAIRE

AFFAIRE :

Sieur DADZIE Léandre Komi

(Me AGONGO)

C/

BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO) S.A)

(**Me KODJO**)

Objet du litige :

Radiation d'hypothèque

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI QUINZE MAI DEUX MILLE VINGT QUATRE (15/05/2024)

ENTRE : Monsieur DADZIE Léandre Komi, Mandataire de la succession de feue ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Amoutivé, Tél : 90 04 21 87 ; Assisté de Maître AGONGO Ohinou Elias, Avocat à la Cour ;

Demandeur d'une part ;

ET : Société BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO) S.A. Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 15.500.000.000 F.CFA, RCCM : Lomé-2009 B 0340, ayant son siège social à Lomé, Boulevard de la République, 01 BP. 229 Lomé-Togo, Tél : 22 53 62 62/22 53 62 01, SWIFT : AFRITGTG, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de Maître KODJO, avocat à la Cour ;

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 en date du 31 janvier 2024, monsieur DADZIE Léandre Komi, Mandataire de la succession de feue ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Amoutivé, Tél : 90 04 21 87 ; Assisté de Maître AGONGO Ohinou Elias, Avocat à la Cour, a fait donner assignation à la société BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO) S.A. Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 15.500.000.000 F.CFA, .RCCM : Lomé-2009 B 0340, ayant

son siège social à Lomé, Boulevard de la République, 01 BP. 229 Lomé-Togo, Tél : 22 53 62 62/22 53 62 01, SWIFT : AFRITGTG, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de Maître KODJO, avocat à la Cour, à comparaître par devant la juridiction de céans pour s'entendre :

- Constater que dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa est décédée bien avant que ne soit rendue l'ordonnance d'injonction de payer n° 165/2023 du 23 août 2023 dont se prévaut la requise ;
- Constater que cette ordonnance d'injonction de payer n'a jamais été signifiée à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;
- Déclarer nulle et de nuls effets cette ordonnance d'injonction de payer rendue à l'encontre de dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa décédée ;
- Déclarer en tout état de cause inopposable à la succession de feue ADJALLE- DADJI Akouvi Dzinyefa l'ordonnance d'injonction de payer dont s'agit ;
- Constater que l'hypothèque consentie le 04 août 2017 sur l'immeuble objet du titre foncier n°38.706 RT est inopposable à feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa voire à ses héritiers ;
- Dire et juger que l'immeuble de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa n'a pu servir de garantie au prêt de la Société COMPAGNIE AFRICAINE DE NEGOCE ET DISTRIBUTION (CANDI) SARL ;
- Ordonner la radiation de cette hypothèque et la restitution par la société BANK OF AFRICA-TOGO SA du titre foncier n°38.706 RT à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa sous astreintes de 10.000.000 de F.CFA par jour de résistance ;
- Constater également que la défenderesse a failli à ses obligations d'information vis-à-vis de la prétendue caution, la succession feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;
- Constater que la société BANK OF AFRICA-TOGO SA est déchue de tous droits et poursuites à l'encontre de la prétendue caution sur l'immeuble objet du titre foncier n°38.706 RT ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la société BANK OF AFRICA-TOGO SA aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître AGONGO Ohinou, Avocat à la Cour aux offres de droit ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000086/2024/1101 et appelée à l'audience du 14 février 2024 puis renvoyée au 06 mars 2024 pour Maîre

KODJO ;

Suivirent quelques autres renvois pour divers motifs et le 10 avril 2024, les parties ont, par le canal de leur conseil, développé l'affaire et sollicité l'adjudication de leurs demandes contenues dans le dossier ;

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

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

Et ce jour, 15 mai 2024, vidant son délibéré, le Tribunal a statué en ses termes :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit en date du 31 janvier 2024, monsieur DADZIE Léandre Komi, Mandataire de la succession de feue ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Amoutivé, Tél : 90 04 21 87 ; Assisté de Maître AGONGO Ohinou Elias, Avocat à la Cour, a fait donner assignation à la société BANK OF AFRICA-TOGO (BOA-TOGO) S.A. Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital social de 15.500.000.000 F.CFA, .RCCM : Lomé-2009 B 0340, ayant son siège social à Lomé, Boulevard de la République, 01 BP. 229 Lomé-Togo, Tél : 22 53 62 62/22 53 62 01, SWIFT : AFRITGTG, prise en la personne de son Directeur Général, assistée de Maître KODJO, avocat à la Cour, à comparaître par devant la juridiction de céans pour s'entendre :

- Constater que dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa est décédée bien avant que ne soit rendue l'ordonnance d'injonction de payer n° 165/2023 du 23 août 2023 dont se prévaut la requise ;
- Constater que cette ordonnance d'injonction de payer n'a jamais été signifiée à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;
- Déclarer nulle et de nuls effets cette ordonnance d'injonction de payer rendue à l'encontre de dame

ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa décédée ;
- Déclarer en tout état de cause inopposable à la succession de feue ADJALLE- DADJI Akouvi Dzinyefa l'ordonnance d'injonction de payer dont s'agit ;
- Constater que l'hypothèque consentie le 04 août 2017 sur l'immeuble objet du titre foncier n°38.706 RT est inopposable à feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa voire à ses héritiers ;
- Dire et juger que l'immeuble de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa n'a pu servir de garantie au prêt de la Société COMPAGNIE AFRICAINE DE NEGOCE ET DISTRIBUTION (CANDI) SARL ;
- Ordonner la radiation de cette hypothèque et la restitution par la société BANK OF AFRICA-TOGO SA du titre foncier n°38.706 RT à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa sous astreintes de 10.000.000 de F.CFA par jour de résistance ;
- Constater également que la défenderesse a failli à ses obligations d'information vis-à-vis de la prétendue caution, la succession feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;
- Constater que la société BANK OF AFRICA-TOGO SA est déchue de tous droits et poursuites à l'encontre de la prétendue caution sur l'immeuble objet du titre foncier n°38.706 RT ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la société BANK OF AFRICA-TOGO SA aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître AGONGO Ohinou, Avocat à la Cour aux offres de droit ;

Au soutien de son action, le requérant expose que suivant convention de compte courant en date du 04 août 2017, la société BANK OF AFRICA-TOGO S.A. a accordé au profit de la Société COMPAGNIE AFRICAINE DE NEGOCE ET DISTRIBUTION (CANDI) SARL représentée par Monsieur Samba Mohamed OUEDRAOGO, un crédit d'un montant total de 120.000.000 de F.CFA, au taux d'intérêt annuel de 10% ; que pour sûreté et garantie du remboursement de ladite somme, le sieur Razak SANLA prétendant agir au nom et pour le compte de dame ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa aurait offert en hypothèque à la défenderesse l'immeuble objet du titre foncier n°38.7O6 RT Vol.222 F°85 d'une contenance superficielle de 6 ares 59centiares sis à Lomé Sanguéra Sanyramé ; que par exploit d'Huissier en date du 10 janvier 2024, la requise, la société BANK OF AFRICA-TOGO S.A., lui a fait signifier la grosse de l'ordonnance d'injonction de payer n° 165/2023 rendue le 23 août 2023 avec commandement aux fins de saisie immobilière ; que par cette ordonnance Monsieur le

Président du Tribunal de Commerce de Lomé a enjoint à la Société CANDI SARL représentée par Monsieur Samba Mohamed OUEDRAOGO et à la prétendue caution, madame ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa, à payer à la défenderesse la somme totale de 186.120.838 FCFA ; que pour des raisons évidentes qui seront évoquées ci-dessous, il est patent que c'est par inadvertance que la défenderesse a cru devoir délaisser cette signification d'ordonnance d'injonction de payer avec commandement aux fins de saisie immobilière à l'exposant surtout que l'immeuble dont s'agit ne peut servir de garantie au prêt consenti à la Société CANDI SARL ;

Première raison

Que l'ordonnance rendue le 23 août 2023, a enjoint à la société CANDI SARL et à madame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa à payer à la défenderesse la somme totale de 186.120.838 FCFA ; qu'or, dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa est décédée depuis l'année 2021 et ce, bien avant que cette ordonnance ne soit rendue ; qu'il est clair que cette ordonnance d'injonction de payer rendue à l'encontre d'une personne décédée est nulle et non avenue de sorte qu'elle ne peut servir de fondement à la présente poursuite; qu'il est patent que c'est par méprise que la défenderesse tente de se prévaloir ou d'opposer cette ordonnance d'injonction de payer à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ; que mieux, aux termes des dispositions de l'article 7 alinéa 2 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution « la décision portant injonction de payer est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les trois mois de sa date » ;

Qu'en l'espèce, le requérant n'a jamais reçu la signification de cette ordonnance d'injonction de payer obtenue par la défenderesse depuis le 23 août 2023 ; qu'il est clair que c'est par pure inadvertance que la défenderesse tente de se prévaloir de ladite ordonnance pour enclencher la procédure de saisie ;

Deuxième raison

Qu'il est indiqué dans la convention de compte courant que le sieur Razak SANLA aurait représenté dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 27 août 2015 déposée le 07 juin 2017 au rang des minutes de Maître Yawovi SEWAGNON, Notaire à Lomé ;

Qu'il voudrait faire observer que feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa n'a, à aucun moment, établi ce prétendu mandat sous seing privé du 27 août 2015 au profit du sieur Razak SANLA ; qu'il met au défi la requise de produire l'original de cette prétendue procuration du 27 août 2015 ; qu'il est clair que ce mandat prétendument établi le 21 août 2015 ne saurait permettre au susnommé de représenter dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ; qu'il en infère que cette convention prétendument souscrite par le sieur SANLA Razak au profit de la défenderesse n'en vaut aucune et ce, en raison de défaut de pouvoir de ce dernier ;

Qu'au demeurant, lors de la signature de la convention du 04 août 2017, dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa n'a pas été invitée personnellement à signer la convention de compte courant pour apposer de sa propre main au bas de ladite convention la mention "lu et approuvé3' pour le montant du prêt accordé ; que par ailleurs, il est précisé dans ladite convention que c'est le sieur Razak SANLA qui a consenti l'hypothèque alors qu'à supposer même que la prétendue procuration du 27 août 2015 était valable, elle ne donnait aucunement la possibilité à Razak SANLA d'offrir en hypothèque cet immeuble pour garantir le prêt accordé par la défenderesse à la société CANDI SARL ; que manifestement, l'hypothèque consentie le 04 août 2017 sur l'immeuble objet du titre foncier n°38.706 RT est inopposable à dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa voire à ses héritiers ; qu'au vu des observations qui précèdent, il convient de constater que l'immeuble dont s'agit n'a pu servir de garantie au prêt de la Société CANDI SARL et de dire que c'est par méprise que la société BANK OF AFRICA-TOGO a fait délaisser à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa la signification d'ordonnance d'injonction de payer avec commandement en cause ; qu'il échoit d'annuler ce commandement et ordonner la radiation pure et simple de l'hypothèque consentie sur le titre foncier n°38.706 RT et la restitution dudit titre foncier à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;

<u>Troisième raison</u>

Qu'après la mise en place de ce crédit au profit de la société CANDI SARL et lorsqu'elle a constaté que celle-ci était défaillante, la défenderesse n'a pas cru devoir informer la prétendue caution hypothécaire, feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ; qu'aux termes des dispositions de l'article 25 de l'Acte Uniforme de l'OHADA

portant Organisation des Sûretés « le créancier est tenu, dans le mois qui suit le terme de chaque semestre civil à compter de la signature du contrat de cautionnement, de communiquer à la caution un état des dettes du débiteur principal précisant leurs causes, leurs échéances et leurs montants en principal, intérêts et autres accessoires restant dus à la fin du semestre écoulé…» ; qu'en l'espèce, depuis la mise en place du crédit, et au mépris des dispositions légales, la BOA-TOGO n'a jamais informé dame ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa des défaillances de la débitrice principale et des impayés ; que même la clôture du compte de la société CANDI SARL dans les livres de la banque n'est pas à ce jour portée à la connaissance de la prétendue caution ;

Qu'il ne fait de doute qu'en s'abstenant d'informer la caution de la défaillance de la débitrice principale, la défenderesse a failli à ses obligations résultant des dispositions légales ce qui libère la caution feue ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa de sa garantie vis-à-vis de celle-ci ;

Quatrième raison

Qu'il convient de relever que les gestionnaires et exploitants de la société BANK OF AFRICA-TOGO SA qui ont régulièrement constaté la défaillance de la débitrice principale, n'ont pas cru devoir prendre des mesures salvatrices de conservation à temps notamment permettre par le jeu de l'information de la caution afin que celle-ci puisse prendre des mesures conservatoires de ses droits dans le patrimoine de la débitrice principale, la société CANDI SARL ; que par son silence et la non information de la caution, BANK OF AFRICA - TOGO SA, dans le seul but inavoué de faire pourrir le crédit et mettre en jeu la caution, a organisé l'évasion et la dilapidation des biens de la débitrice principale à tel point que la subrogation aux droits et garanties de la Banque par l'exposante, ne peut plus s'opérer ;

Que ce manquement de la défenderesse décharge la caution de toute poursuite conformément aux dispositions de l'article 29 al.2 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Organisation des Sûretés qui dispose que « La caution simple ou solidaire est déchargée quand la subrogation aux droits et garanties du créancier ne plus s'opérer, en sa faveur, par le fait du créancier » ; qu'il convient de constater que la défenderesse est déchue de tous droits et poursuites de la caution sur son immeuble en application des dispositions de l'article sus énoncé et ordonner la

radiation de l'inscription hypothécaire prise sur le titre foncier dont s'agit et sa restitution à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;

Cinquième raison

Qu'il transparaît de la Convention de prêt du 04 août 2017 que l'affectation hypothécaire sur le titre foncier de dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa est consentie pour le remboursement de la dette de la Société CANDI SARL jusqu'à concurrence de la somme maximale de 120.000.000 F.CFA ; qu'il est clair que c'est sans aucun fondement que la société BANK OF AFRICA-TOGO poursuit le recouvrement de la somme globale de 219.064.225 FCFA sur l'immeuble de la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ; que mieux, suivant lettre de clôture de compte adressée par la Banque à la débitrice principale, la CANDI SARL, le montant de la créance arrêtée et devant être payée par cette dernière est de 131.555.882 F.CFA ; qu'il est incompréhensible que la société BANK OF AFRICA-TOGO ait pu délivrer une signification d'ordonnance d'injonction de payer avec commandement aux fins de saisie immobilière de l'immeuble de la succession de feue ADJALLE- DADJI Akouvi Dzinyefa pour le payement d'une somme plus élevée que celle qu'elle réclame de la débitrice principale la société COMPAGNIE AFRICAINE DE NEGOCE ET DISTRIBUTION (CANDI) SARL ;

Qu'il est indéniable que la caution ne saurait être plus engagée que la débitrice principale ; qu'au vu de toutes les observations qui précèdent, il convient de dire que c'est par méprise que la Société BANK OF AFRICA-TOGO a cru devoir lui délaisser une signification d'ordonnance d'injonction de payer avec commandement aux fins de saisie immobilière à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;

En réaction à l'action du requérant, la requise fait les observations suivantes :

Sur l'incompétence de la juridiction commerciale

Que par exploit en date du 29 décembre 2023, la grosse de l'ordonnance d'injonction de payer N° 165/2023 du 23 août 2023 avec commandement aux fins de saisie immobilière a été signifiée à la débitrice principale ainsi qu'à la succession de la caution hypothécaire représentée par Monsieur DADZIE Léandre Komi ; qu'il leur a été imparti un délai de 20 jours à compter de la signification

de la grosse avec commandement aux fins de saisie immobilière pour payer entre les mains de l'huissier instrumentant, la dette de deux cent dix-neuf millions soixante-quatre mille deux cent vingt-cinq (219 064 225) F CFA ; que la débitrice principale et la caution hypothécaire n'ont pas réagi dans le délai légal de 20 jours ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 262 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant Organisation des procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution, « en cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription » ; qu'en l'espèce, l'immeuble immatriculé au livre foncier sous le N°38706 RT a déjà fait l'objet de saisie ; que suivant les dispositions de l'article 269 alinéa 1, « après le dépôt du cahier des charges, le créancier saisissant fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication, au greffe du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires » ; que ces dires et observations sont portés à l'audience éventuelle de la juridiction compétente ; que suivant les dispositions de l'article 272 du même acte, « les dires et observations sont jugés après échange de conclusions motivées des parties qui doit être effectué dans le respect du principe du contradictoire » ;

Que dès lors, s'il y a des contestations à soulever relativement à la saisie de l'immeuble affecté en garantie du crédit de CANDI SARL, la caution hypothécaire a tout le loisir d'en faire état à l'audience éventuelle ; que dans ces conditions, il est demandé au Tribunal de céans de se déclarer incompétent et de renvoyer cause et parties devant l'audience éventuelle qui se réunira en temps opportun conformément aux dispositions des articles 272 à 275 de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution ;

<u>Sur « la première raison »</u>

Que l'article 7 cité par le demandeur dispose dans son premier alinéa que : « Une copie certifiée conforme de l'expédition de la requête et de la décision d'injonction de payer délivrée conformément aux dispositions de l'article précédent est signifiée à l'initiative du créancier à chacun des débiteurs par acte extra-judiciaire. » ; qu'il ressort de cet article que la signification est faite au débiteur et peut-être à la caution personnelle et non à la caution hypothécaire ; que la société CANDI SARL étant la débitrice, l'ordonnance n°165/2023 du 23 août 2023 lui a été signifiée le 11 septembre 2023 ; qu'il s'en infère que la

signification a été faite au débiteur dans les trois mois de sa date ; qu'en conséquence, le moyen est mal fondé et doit être rejeté ;

Sur la « deuxième raison »

Que suivant les dispositions de l'article 43 du code de procédure civile, « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention. » ; que le demandeur qui affirme que « le mandat prétendument établi le 27 août 2015 ne saurait permettre au susnommé de représenter dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa » ne prouve pas en quoi cette procuration ne saurait conférer de pouvoir de représentation au sieur SANLA Razack ; qu'il ne s'est non plus inscrit en faux contre la procuration ; qu'il se contente d'affirmer sans aucune preuve que « feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa n'a à aucun moment, établi ce prétendu mandat sous seing-privé du 27 août 2015 au profit du sieur Razack SANLA » ; que le moyen doit être rejeté comme mal fondé ;

Sur la « troisième et la quatrième raison »

Que pour rappel, l'article 25 dispose en ces termes : « Le créancier est tenu, dans le mois qui suit le terme de chaque semestre civil à compter de la signature du contrat de cautionnement, de communiquer à la caution un état des dettes du débiteur principal précisant leurs causes, leurs échéances et leurs montants en principal, intérêts, et autres accessoires restant dus à la fin du semestre écoulé, en lui rappelant la faculté de révocation par reproduction littéral# des dispositions de l'article 19 du présent Acte uniforme… » ; que l'article 29 alinéa 2 quant à lui dispose en ces termes : « La caution simple ou solidaire est déchargée quand la subrogation aux droits et garanties du créancier ne peut plus s'opérer, en sa faveur, par le fait du créancier. Toute clause contraire est réputée non écrite. » ;

Qu'elle tient à faire observer que l'Acte Uniforme précité organise plusieurs sûretés dont le cautionnement dans ses articles 13 à 38 ; que les articles 25 et 29 cités par le demandeur se situent dans le titre I : Sûreté personnelles, dans le chapitre l'intitulé Cautionnement et sous la section 3 intitulée : des effets du cautionnement ; que l'hypothèque par contre, est régie par les articles 190 à 223 dudit acte uniforme ; que le cautionnement est une sûreté personnelle définie dans l'article 13 de l'AUS comme « Le 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'il ressort de cette définition que la caution est la personne qui se substitue au débiteur principal dans ses obligations envers le créancier ; que par contre, suivant les dispositions de l'article 190 de l'acte uniforme précité « L'hypothèque est l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant au constituant en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures à condition qu'elles soient déterminées ou déterminables » ;

Que la caution hypothécaire est alors la personne qui affecte son immeuble en garantie d'une créance et ne saurait être confondue à la caution dans le contrat de cautionnement ; que c'est au bénéfice de la caution dans le contrat de cautionnement que l'article 25 alinéa 1 de l'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés prescrit une obligation d'information à la charge du créancier sur l'état des dettes du débiteur principal ; que le demandeur se méprend donc sur les sûretés en confondant la caution dans le contrat de cautionnement et la caution hypothécaire dans la constitution de l'hypothèque ; que les articles 25 et 29 de l'Acte Uniforme portant organisation des Sûretés qui régissent le cautionnement ne sauraient recevoir application en l'espèce ; que par ailleurs, au moment de la mise en place du crédit et de la constitution de l'hypothèque, la concluante avait traité avec Monsieur Razack SANLA le mandataire de dame ADJALLE Akouvi Dzihyefa ;

Qu' aux termes des dispositions de l'article 1993 du code civil dans sa version encore applicable au Togo, « Tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il aurait reçu n'eût point été dû au mandant. » ; que le mandataire avait toutes les informations nécessaires et il lui revient de rendre compte de la gestion du mandat à lui confié à sa mandante ; que le défaut de communication entre le mandataire et sa mandante ne saurait être un motif de déchéance de ses droits ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

<u>Sur la « cinquième raison »</u>

Que suivant les dispositions de l'article 267. 8 de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des voies d'exécution, « le cahier des charges contient, à peine de nullité, les conditions de la vente et, notamment, les droits et obligations des vendeurs

et adjudicataires, le rappel des frais de poursuites et toutes conditions particulières » ; qu'il ressort de cet article qu'à l'engagement de la caution s'ajoutent des frais de poursuite; il n'est donc pas surprenant de constater que l'engagement de la caution hypothécaire pour un montant de 120 000 000 F CFA ait pu être dépassé dans la procédure de recouvrement ; que ce moyen est également mal fondé et doit être rejeté ;

En duplique, le requérant soutient que la grosse de l'ordonnance d'injonction de payer avec commandement aux fins de saisie immobilière ne lui a pas été signifiée le 29 décembre 2023 ; qu'en effet, il a reçu la signification de ladite ordonnance le 10 janvier 2024 et non le 29 décembre 2023 comme tente de le soutenir injustement la défenderesse ; que pour s'en convaincre, il suffit de se référer à l'exploit de signification dans lequel il est bien indiqué qu'elle a été faite les 29 décembre 2023 et 10 janvier 2024 ; que par ailleurs, l'Huissier instrumentaire a pris soin de préciser dans cet exploit ;

Qu'il est clair qu'il n'a reçu l'exploit de signification que le 10 janvier 2024 de sorte que c'est par manque de moyen sérieux à faire valoir que la défenderesse prétend que celui-ci aurait reçu l'exploit le 29 décembre 2023 ;

Qu'il n'a donc reçu la signification de l'ordonnance d'injonction de payer avec commandement aux fins de saisie immobilière que le 10 janvier 2024 ; qu'or, s'agissant du décompte du délai de recours, qui doit être un délai franc, le jour de la signification de cette ordonnance et le dernier jour auquel expire le délai, ne doivent pas être comptés ; que dans ces conditions, la présente action introduite par l'exposant le 31 janvier 2024, n'est pas intervenue hors délai ;

Qu'au demeurant, aux termes des dispositions de l'article 262 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution - en cas de non-paiement, le commandement vaut saisie à compter de son inscription » ; qu'en l'espèce, il convient de faire observer que la défenderesse ne rapporte pas la preuve de l'inscription du commandement ; qu'il en est de même du défaut de preuve du dépôt de cahier des charges au greffe dans lequel serait fixée la date de l'audience éventuelle ; que c'est donc par pure inadvertance que la défenderesse tente de soutenir que l'immeuble en cause ferait déjà l'objet d'une saisie ; que mieux, il est constant que le Tribunal de Céans ne serait incompétent

que si la défenderesse avait déjà enclenché la procédure de saisie de l'immeuble dont s'agit ; ce n'est pas le cas ; que manifestement, la prétendue incompétence du Tribunal de Céans n'existe que dans l'imagination fertile de l'esprit de la défenderesse ; qu'il convient de débouter la défenderesse de ce moyen comme étant injustifié ;

Sur le premier moyen

Que l'ordonnance d'injonction de payer rendue à l'encontre d'une personne décédée est nulle et non avenue de sorte qu'elle ne peut servir de base à une quelconque procédure de saisie immobilière ;

Que manifestement, c'est par pure méprise que la défenderesse pense pouvoir se prévaloir ou opposer cette ordonnance d'injonction de payer à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinvefa ; que la défenderesse allègue que l'ordonnance d'injonction de payer en cause ne devrait pas être signifiée à dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinvefa: c'est à tort ; qu'en l'espèce, il est constant que l'ordonnance d'injonction de payer a été rendue à l'encontre de la société CANDI SARL et de dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinvefa au point qu'elle doit être signifiée à chacune de celles-ci ; que par ailleurs, contrairement à ce que la défenderesse tente de soutenir, l'article 7 alinéa 2 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution n'a prévu nulle part qu'une ordonnance d'injonction de payer ne devrait pas être signifiée à la caution ;

Qu'au demeurant, l'on ne saurait comprendre comment une ordonnance d'injonction de paver rendue à l'encontre dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinvefa pourrait être opposable à celle-ci si ladite ordonnance n'a jamais été portée à sa connaissance afin de lui permettre de défendre ses intérêts ; qu'il échoit de déclarer bien fondée ce moyen ;

Sur le second moyen

Qu'il faut relever que jusqu'à ce jour, ce prétendu mandat n'a pas été porté à sa connaissance ; qu'il est clair que feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinvefa n'a, à aucun moment, établi ce prétendu mandat sous seing privé du 27 août 2015 au profit du sieur Razak SAN LA ; que la défenderesse sait pertinemment que ce mandat n'a pas été établi par la susnommée et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle elle s'abstient de verser aux débats ce prétendu

mandat afin d'y lever toute équivoque ; qu'en tout état de cause, comme l'exposant l'a déjà relevé, lors de la signature de la convention du 04 août 2017, dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinvefa n'a pas été invitée personnellement à signer la convention de compte courant pour apposer de sa propre main au bas de ladite convention la mention "lu el approuvé" pour le montant du prêt accordé ; qu'il échoit de dire mal fondés, les prétentions et moyens de la défenderesse et l'en débouter purement et simplement ;

Sur les troisième et quatrième moyen »

Qu'il faut noter que la BOA-TOGO n'a jamais informé dame ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa des défaillances de la debitrice principale ni porté à sa connaissance la clôture du compte de la société CANDI SARL dans les livres de la banque ; que mieux, les gestionnaires et exploitants de la société BANK OF AFRICA- TOGO S.A. qui ont régulièrement constaté la défaillance de la débitrice principale, n'ont pas cru devoir informer la caution afin que celle-ci puisse prendre des mesures conservatoires de ses droits dans le patrimoine de la débitrice principale, la société CANDI SARL ; qu'il est indéniable que la défenderesse, la société BANK OF AFRICA-TOGO S.A., a failli à ses obligations d'information ; qu'en l'espèce, il est clair que non seulement la caution, feue ADJALLE DADJI .Akouvi Dzinyefa. est libérée de sa garantie mais également la défenderesse est déchue de tous droits et poursuite de la caution sur son immeuble ; qu'au demeurant, les dispositions des articles 25 et 29 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant Organisation des Sûretés, invoquées par le concluant dans l'acte introductif d'instance pour soutenir ses demandes, concernent la déchéance de la défenderesse de tous droits de poursuite à son encontre pour les motifs spécifiés dans cet acte introductif d'instance ; que c'est donc par pure inadvertance que la défenderesse tente de faire croire que les dispositions desdits articles ne seraient applicables en l'espèce ; que la défenderesse en est bien consciente et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle, elle allègue qu'au moment de la mise en place du crédit et de la constitution de l'hypothèque, elle aurait traité avec le sieur Razak SANLA, le prétendu mandataire de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ;

Que le susnommé avait les informations nécessaires et il lui revenait de rendre compte à sa prétendue mandante, feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa, de sorte que le défaut de communication entre le mandataire et sa mandante ne pourrait être un motif de déchéance ; que la

défenderesse ne rapporte pas la preuve d'avoir informé le sieur Razak SANLA des défaillances de la débitrice principale, la société CANDI SARL, et des impayés ni que la clôture du compte de ladite société dans les livres de la banque a été portée à la connaissance de celui-ci ; que c'est donc à court d'argument que la défenderesse tente de faire croire que le sieur Razak SANLA aurait été informé de la défaillance de la débitrice principale ; qu'il convient de déclarer bien fondés, ces moyens ;

En ce qui concerne le cinquième moyen

Que comme, il l'a déjà exposé, c'est sans aucun fondement que la société BANK OF AFRICA-TOGO poursuit le recouvrement de la somme globale de 219.064.225 FCFA sur l'immeuble de la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa alors qu'il transparaît de la Convention de prêt que l'affectation hypothécaire sur le titre foncier de dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa est consentie pour le remboursement de la dette de la Société CANDI SARL jusqu'à concurrence de la somme maximale de 120.000.000 F.CFA ;

Que la défenderesse fait valoir qu'il ressortirait des dispositions de l'article 267.8 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution que les frais de poursuite s'ajouteraient à l'engagement de la caution ; que c'est à tort ;

Qu'en effet, contrairement à ce que prétend la défenderesse, l'article 267 n'a prévu nulle part que l'engagement de la caution pourrait excéder le montant maximal indiqué dans la convention de prêt ; que par ailleurs, il convient de relever qu'une somme de 54.564.956 FCFA a été ajoutée au montant principal de la dette à titre d'intérêts de sorte que c'est par mauvaise foi que la défenderesse tente de faire croire que seuls les frais de recouvrement ont été ajoutés au montant principal ; que mieux, suivant la lettre de clôture de compte adressée par la Banque à la débitrice principale, la CANDI SARL, le montant de la créance arrêtée et devant être payée par cette dernière est de 131.555.882 F.CFA ; que l'on ne saurait comprendre comment la défenderesse a pu délivrer une signification d'ordonnance d'injonction de paver avec commandement aux fins de saisie immobilière à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa pour le payement d'une somme plus élevée que celle qu' elle réclame de la débitrice principale ; que manifestement, la

caution ne saurait être plus engagée que la débitrice principale ;

Qu'au vu de toutes les observations qui précèdent, il convient de déclarer mal fondés, les prétentions et moyens de la défenderesse ;

En duplique, la requise soutient que relativement à la compétence du tribunal, qu'en matière de computation de délai, suivant les dispositions de l'article 62 alinéa 1 du code de procédure civile, « Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas. » ; que le délai dans lequel la caution hypothécaire doit payer le créancier est de vingt jours à compter de la signification du commandement ; que même si c'est à la date du 10 janvier 2024 que le commandement a été signifié à la demanderesse, le délai de 20 jours qui lui est imparti a expiré le 30 janvier 2024 alors qu'elle a initié son action le 31 janvier 2024 ; qu'en initiant son action le 31 Janvier 2024, elle ne saurait prétendre être dans le délai de 20 jours ; que la procédure de saisie ayant été engagée après le délai de vingt (20) jours, le Tribunal de céans saisi hors le délai de ces 20 jours ne saurait être compétent ; qu'en conséquence, il est demandé au Tribunal de céans de se déclarer incompétent et renvoyer causes et parties à l'audience éventuelle dont la date sera communiquée ultérieurement ;

Que s'agissant de la signification de l'ordonnance, au sens de l'article 7 alinéa 1 de l'AUPSRVE la signification est faite au débiteur et peut-être à la caution personnelle et non à la caution hypothécaire ; que l'objectif de l'injonction de payer est de contraindre le débiteur à s'exécuter ou à défaut, d'obtenir un titre exécutoire à son encontre ; que la caution hypothécaire n'est concernée qu'à partir du moment où le créancier dispose d'un titre exécutoire à l'encontre du débiteur ; qu'en l'espèce que c'est lorsqu'elle a obtenu le titre exécutoire à l'encontre de la société CANDI SARL qu'elle a fait signifier à la demanderesse, la grosse de l'injonction de payer avec commandement aux fins de saisie immobilière ; que c'est en ce moment que la caution hypothécaire doit intervenir pour payer le créancier poursuivant dans les vingt (20) jours qui suivent la signification du commandement ou à défaut, subir la procédure de saisie de l'immeuble affecté en hypothèque ; que le défaut de signification de l'ordonnance d'injonction de payer à la caution hypothécaire ne viole nullement les dispositions de l'article 7 de l'AUSRVE ; que dans ces

conditions que le moyen n'est pas fondé ;

Que relativement à la procuration, la demanderesse se contente d'affirmer que « dame ADJALLE DADJI Akouvi Dzinyefa n'a, à aucun moment, établi ce prétendu mandat sous seing privé du 27 août 2015 au profit de sieur Razak SANLA » sans en rapporter la preuve de ce qu'il déclare conformément aux dispositions de l'article 43 précité ; que dans ces conditions, le moyen n'est pas fondé et qu'il y a lieu de le rejeter ;

Que les dispositions des Actes Uniformes de l'OHADA sont d'ordre public et par conséquent, elles sont d'interprétation stricte ; qu'on ne saurait recourir à une extrapolation pour appliquer à une matière, une disposition non prévue par l'Acte Uniforme qui régit ladite matière ; qu'elle a fait remarquer que l'Acte Uniforme de l'OHADA portant organisation des sûretés, organise plusieurs sûretés dont le cautionnement dans ses articles 13 à 38 et l'hypothèque dans les articles 190 à 223 ; que les articles 25 et 29 de l'AUS se situent dans le titre I : Sûretés personnelles, dans le chapitre 1, intitulé Cautionnement et sous la section 3 intitulée : des effets du cautionnement ; que le cautionnement étant différent de l'hypothèque, on ne saurait par extrapolation appliquer les dits articles à la caution hypothécaire qui est la personne qui affecte son immeuble en garantie d'une créance ; que le moyen n'est pas fondé ;

Qu'il n'est pas exclu que la créance dont le recouvrement est poursuivi puisse être supérieure à l'engagement de la caution hypothécaire ; que cette différence entre le montant poursuivi et le montant de l'engagement ne saurait empêcher le créancier de déterminer dans son titre de créance, le montant exact de sa créance, tous frais compris; que cette détermination du montant exact de la créance participe d'ailleurs du caractère liquide de cette créance étant entendu que le caractère liquide de la créance est l'un des caractères cumulatifs que doit revêtir la créance pour que le créancier puisse en poursuivre le recouvrement par la voie de l'injonction de payer ; que l'écart entre l'engagement de la caution hypothécaire et le montant de la créance poursuivie n'a pas d'effets sur la régularité de la poursuite ; que le cas échéant, l'immeuble affecté est saisi pour un recouvrement partiel de la créance totale poursuivie ; que par ailleurs, suivant les dispositions de l'article 267. 8 de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des voies d'exécution, « le cahier des charges contient, à

peine de nullité, … les conditions de la vente et, notamment, les droits et obligations des vendeurs et adjudicataires, le rappel des frais de poursuites et toutes conditions particulières » ; qu'il n'est donc pas exclu en l'espèce que l'engagement de la caution hypothécaire pour un montant de 120 000 000 F CFA puisse être au final, dépassé dans la procédure de recouvrement ;

En triplique, le requérant estime que s'agissant du décompte du délai de recours, qui doit être un délai franc, le jour de la signification de cette ordonnance et le dernier jour auquel expire le délai, ne doivent pas être comptés ; que dans ces conditions, il est clair que la présente action introduite le 31 janvier 2024, n'est pas intervenue hors délai comme tente de le soutenir injustement la défenderesse ; que manifestement, c'est à court de moyen que la défenderesse tente de soutenir que le délai de 20 jours aurait expiré le 30 janvier 2024 ;

Que la défenderesse prétend que la procédure de saisie aurait été engagée après le délai de 20 jours ; que la défenderesse ne rapporte pas la preuve d'avoir véritablement enclenché la procédure de saisie ; qu'il en infère que l'immeuble dont s'agit ne fait l'objet d'aucune procédure de saisie comme tente de l'insinuer la défenderesse ; qu'il est patent que le Tribunal de Céans ne serait incompétent que si la défenderesse avait déjà enclenché la procédure de saisie de l'immeuble dont s'agit notamment le dépôt de cahier des charges au Greffe du Tribunal ou l'inscription du commandement ; qu'il appert de ces observations que la prétendue incompétence du Tribunal de Céans n'existe que dans l'imagination fertile de l'esprit de la défenderesse ; qu'il convient de déclarer mal fondé ce moyen de la défenderesse et l'en débouter purement et simplement ;

Que l'ordonnance d'injonction de payer dont se prévaut la défenderesse ne peut lui permettre d'enclencher la procédure de saisie immobilière de l'immeuble en cause ; que cette ordonnance a été rendue le 23 août 2023 à l'encontre de la société CANDI SARL et de madame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinuefa qui est décédée depuis le 17 mai 2021 ; qu'il est clair que cette ordonnance d'injonction de payer rendue à l'encontre d'une personne décédée est nulle et non avenue de sorte qu'elle ne peut servir de base à une quelconque procédure de saisie immobilière ; que manifestement, c'est par pure méprise que la défenderesse pense pouvoir se prévaloir ou opposer

cette ordonnance d'injonction de payer à la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ; que la défenderesse allègue qu'il ressortirait des dispositions de l'article 7 alinéa 1 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution que la décision d'injonction de payer est signifiée au débiteur et peut être à la caution personnelle et non à la caution hypothécaire ; que contrairement à ce que la défenderesse tente de soutenir, ledit article 7 alinéa 1 n'a prévu nulle part qu'une ordonnance d'injonction de payer ne devrait pas être signifiée à la caution hypothécaire ; qu'en effet, aux termes dudit article 7 alinéa 1 « une copie certifiée conforme de l'expédition de la requête et de la décision d'injonction de payer délivrée conformément aux dispositions de l'article précédent est signifiée à l'initiative du créancier à chacun des débiteurs par acte extra-judiciaire » ; qu'il est constant que les ordonnances d'injonction de payer sont toujours signifiées aux personnes à l'encontre desquelles elles ont été rendues et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'article 7 sus énoncé a précisé que la décision d'injonction de payer doit être signifiée à chacun des débiteurs ; qu'en l'espèce, il est patent que l'ordonnance d'injonction de payer a été rendue a l'encontre de la société CANDI SARL et de dame ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinyefa ; que dans ces conditions, ladite ordonnance doit être signifiée à chacune des débitrices à savoir, la société CANDI SARL et dame ADJALLE-DADJl Akouvi Dzinyefa et ce. en application de l'article 7 sus énoncé ; que c'est donc par pure inadvertance que la défenderesse prétend que l'ordonnance d'injonction de payer en cause ne devrait pas être signifiée A dame ADJALLE-DADJl Akouvi Dzinyefa ; qu'en tout état de cause, l'on ne saurait comprendre comment une ordonnance d'injonction de payer rendue à l'encontre de dame ADJALLE-DADJl Akouvi Dzinyefa pourrait être opposable à celle-ci si ladite ordonnance n'a jamais rte portée à sa connaissance ; qu'aux termes des dispositions de l'alinéa 2 du même article 7 « la portant injonction de payer est non avenue si elle n'a pas été signifiée dans les trois mois de sa date » ;

Qu'en l'espèce, ni feue ADJALLE-DADJl Akouvi Dzinyefa ni la succession de celle-ci n'ont reçu la signification de l'ordonnance d'injonction de payer obtenue par la défenderesse depuis le 23 août 2023 ; que dans ces conditions, il est clair que la défenderesse ne peut pas se prévaloir de cette ordonnance pour enclencher la procédure de saisie de l'immeuble querellé ; qu'il échoit de déclarer bien-fondé ce moyen ;

Qu'il convient de relever que jusqu'à ce jour, le prétendu mandat sous seing privé du 27 août 2015 n'a pas été porté à la connaissance de l'exposant ; que mieux, la défenderesse se refuse de produire ladite procuration et ce, malgré sa demande ; qu'il est constant que si la défenderesse s'abstient de verser aux débats ce prétendu mandat afin d'y lever toute équivoque, c'est parce qu'elle sait pertinemment que ce mandat n'a pas été établi par feue ADJALLE-DADJl Akouvi Dzinyefa ; qu'en tout état de cause, comme l'exposant l'a déjà relevé, lors de la signature de la convention du 04 août 2017, dame ADJALLE-DADJl Akouvi Dzinyefa n'a pas été invitée personnellement à signer la convention de compte courant pour apposer de sa propre main au bas de ladite convention la mention "lu et approuvé" pour le montant du prêt accordé ; qu'il échoit de dire mal fondés, les prétentions et moyens de la défenderesse et l'en débouter purement et simplement ;

Qu'il ne serait pas exclu que la créance dont le recouvrement est poursuivi puisse être supérieure à l'engagement de la caution hypothécaire ; que l'écart entre rengagement de la caution hypothécaire et le montant de la créance poursuivie n'aurait pas d'effets sur la régularité de la poursuite ; que le cas échéant, l'immeuble affecté est saisi pour un recouvrement partiel de la créance totale poursuivie ; que contrairement à ce que prétend la défenderesse, aucune disposition légale n'a prévu que l'engagement de la caution pourrait excéder le montant maximal indiqué dans la convention de prêt ; que par ailleurs, la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinycfa est poursuivie pour le recouvrement de la totalité de la créance et non pour un recouvrement partiel de la créance totale comme tente de le faire croire injustement la défenderesse ; que mieux, comme l'exposant l'a déjà relevé, il est constant que la caution ne saurait être plus engagée que la débitrice principale ; que manifestement, c'est sans aucun fondement que la société BANK O F AFR1CA-TOGO poursuit le recouvrement de la somme globale de 219.064.225 FCFA sur l'immeuble de la succession de feue ADJALLE-DADJI Akouvi Dzinycfa alors qu'il est bien indiqué dans la Convention de prêt que l'engagement de caution ne peut excéder la somme de 120.000.000 F.CFA ; qu'au vu de toutes les observations qui précédent, il convient de déclarer mal fondés, les prétentions et moyens de la défenderesse contenus dans ses écritures en date du 20 mars 2024 et l'en débouter purement et simplement ;

En triplique, la requise fait observer que la procédure de

saisie immobilière est jalonnée d'étapes successives qui doivent être impérativement respectées par le créancier poursuivant et qu'ainsi, on ne peut déposer le cahier des charges avant l'inscription du commandement aux fins de saisie immobilière ; qu'elle a fait inscrire le commandement sur le titre foncier N°38 706 Vol 222, F°85 comme en fait foi l'état descriptif en date du 11 mars 2024 ; qu'il y a lieu en conséquence, de tirer les conséquences des propres déclarations de la demanderesse ;

Qualité de la décision

Toutes les parties sont assistées d'un conseil. Il échoit de rendre une décision contradictoire à leur égard.

Motifs de la de la décision

En la forme

Sur le fondement des dispositions des articles 269 alinéa 1er, 272 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution, la Banque estime que toutes les contestations à soulever relativement à la saisie de l'immeuble affecté en garantie du crédit de la société CANDI SARL doit être faite devant le juge de l'audience éventuelle de sorte que la juridiction de céans devra se déclarer incompétente.

En réponse, le requérant soutient qu'au sens de l'article 262 de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution, le commandement ne vaut saisie qu'à compter de son inscription alors qu'en l'espèce la défenderesse ne rapporte pas la preuve de l'inscription du commandement ainsi que du dépôt de cahier des charges au greffe dans lequel serait fixée la date de l'audience éventuelle. Il en déduit que l'immeuble en cause ne fait donc pas encore l'objet d'une saisie et qu'ainsi le Tribunal de Céans ne serait incompétent que si la défenderesse avait déjà enclenché la procédure de saisie de l'immeuble dont s'agit.

Aux termes des dispositions de l'article 298 et 299 de l'AUPSRVE : « Toute contestation ou demande incidente relative à une poursuite de saisie immobilière formulée postérieurement à la signification du commandement est formée par simple acte d'avocat contenant les moyens et conclusions. Elle est formée, contre toute partie n'ayant pas constitué d'avocat, par requête avec assignation. Les affaires sont instruites et jugées d'urgence. », « Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de

déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle. (…)».

Il s'infère de ces dispositions que les incidents de saisie immobilière sont des contestations ou des demandes formulées après la signification d'un commandement aux fins de saisie immobilière et qui sont de nature à influencer la poursuite de la saisie immobilière. Ainsi, l'opposition à un commandement aux fins de saisies immobilières est un incident de saisie immobilière qui doit être portée devant le juge de l'audience éventuelle. Il importe peu que ce commandement soit inscrit ou non, pourvu que la contestation intervienne dans le légal de vingt (20) jours.

En contestant l'ordonnance d'injonction de payer devant la juridiction commerciale alors qu'un commandement aux fins de saisie immobilière accompagne la signification de l'ordonnance d'injonction de payer, le requérant a violé les règles d'ordre public relatives à la saisie immobilière. Il devait attendre la sommation de prendre communication du cahier des charges et porter toutes ses contestations par devant le juge de l'audience éventuelle. Il convient en cette occurrence de se déclarer incompétent.

Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort ;

En la forme

Constate que la BANK OF AFRICA-TOGO SA a fait signifier au sieur DADZIE Léandre Komi un commandement aux fins de saisie immobilière le 10 janvier 2024 ;

Dit que toutes contestations postérieures à la signification de ce commandement sont des incidents de saisie devant être portées devant le juge de l'audience éventuelle ;

Dit en conséquence que la juridiction de céans est incompétente pour statuer sur la présente affaire ;

Renvoie le requérant à mieux se pourvoir par devant le juge de l'audience éventuelle ;

Met les dépens à la charge du requérant.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique ordinaire du mercredi 15 mai 2024 à laquelle siégeait monsieur ***Edo Kekeli AGBOLI***, juge audit tribunal, Président, assisté de maître ***Sougleman YEMBOATE***, Administrateur de greffe au même tribunal, Greffier.

Et ont signé le Président et le Greffier./.