

**ADD N°0191/2023  
DU 28 MARS 2023**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE  
Travail-Liberté-Patrie**

**« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »**

**PRESENTS :**

Président : BANIZI

Greffier : KPONON

M.P. : MAWAMA

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE  
ORDINAIRE DU MARDI VINGT-HUIT MARS DEUX  
MILLE VINGT-TROIS (28/03/2023)**

**AFFAIRE :**

La Société de  
Recouvrement du Togo  
(SRT)

**(Me MENSAH ATTOH)**

**C/**

Messieurs AKELE  
TCHAMOUZA et  
BARKOLA Akilou

**(Me KOUKPAMOU)**

**ENTRE : La Société de Recouvrement du Togo (SRT)**, société d'Etat au capital de 250.000.000 FCFA, ayant son siège à Lomé, 3<sup>ème</sup> étage, immeuble GTA ASSURANCES, Route d'Atakpamé, 02 BP. 20805 Lomé, Tél : 22 41 84 84, représentée par son Directeur Général, demeurant et domicilié audit siège, assistée de maître MENSAH ATTOH, avocat au barreau du Togo ;

Demanderesse d'une part ;

**Nature de l'affaire :**

**ATTRIBUTION  
JUDICIAIRE  
D'IMMEUBLE**

**ET : Messieurs AKELE TCHAMOUZA Biva**, Ingénieur Electricien, Promoteur des Etablissements BIVA-MOUSSA et caution desdits Etablissements, demeurant et domicilié à Lomé quartier Tokoin-Solidarité, Tél : 90 85 66 74, et **BARKOLA Akilou**, caution hypothécaire des Etablissements BIVA-MOUSSA, Contrôleur des douanes, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Agoè-Assiyéyé, Tél : 90 04 55 96 assistés de maître KOUKPAMOU, avocat au barreau du Togo ;

Défendeurs 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'assignation en date du 16 octobre 2020, la Société de Recouvrement du Togo (SRT), assistée de maître MENSAH ATTOH, avocat au barreau du Togo, a attiré par-devant le tribunal de commerce de céans messieurs AKELE TCHAMOUZA Biva, Ingénieur Electricien, Promoteur des Etablissements BIVA-MOUSSA et caution desdits Etablissements, demeurant et domicilié à Lomé quartier Tokoin-Solidarité et BARKOLA Akilou, caution hypothécaire des Etablissements BIVA-MOUSSA, Contrôleur des douanes, demeurant et domicilié à Lomé, pour s'entendre :

- ✓ Constater qu'en garantie et sûreté de la créance de la SRT, envers les Etablissements BIVA-MOUSSA, les sieurs AKELE TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou ont affecté et donné leur immeuble respectif, sis à Lomé objets des titres fonciers N°52852 RT et N°32525 RT ;
- ✓ Constater le refus de remboursement de leurs dettes ;

En conséquence,

- ✓ Lui attribuer les immeubles objets des titres fonciers N°52852 RT et N°32525 RT ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- ✓ Condamner les sieurs AKELE TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou aux entiers dépens dont distraction au profit de maître MENSAH ATTOH, avocat aux offres de droit ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°000720/2020/1101 et appelée à l'audience du 3 novembre 2020 puis renvoyée à celle du 24 novembre 2020 pour maître KOUKPAMOU ;

Le dossier subit plusieurs autres renvois pour divers motifs et ce, jusqu'à l'audience du 19 janvier 2021, date à laquelle le tribunal a, par jugement avant-dire droit N°0024/2021, ordonné l'expertise comptable du compte courant liant les deux parties litigantes en vue de déterminer le montant exact de la créance détenue par la demanderesse sur les défendeurs ;

Après le dépôt du rapport d'expertise, le dossier a été renvoyé à l'audience du 18 octobre 2022 pour observations des parties ;

Après plusieurs autres renvois pour les mêmes diligences, le dossier a été retenu à l'audience du 29 novembre 2022 ;

A cette dernière audience, le dossier a été mis en délibéré pour jugement être rendu le 20 décembre 2022, lequel délibéré a été rabattu ;

Après le rabat du délibéré, le dossier a été renvoyé à l'audience en cabinet du 20 décembre 2022 pour retenir et par la suite mis en délibéré pour jugement être rendu le 4 janvier 2023, délibéré qui fut aussi rabattu ;

Après ce second rabat, le dossier a connu plusieurs autres renvois pour divers motifs et ce, jusqu'au 8 février 2023, date à laquelle il a été retenu en cabinet ;

A cette dernière audience, le conseil de la demanderesse a développé les faits et sollicité l'adjudication de toutes ses demandes contenues dans l'acte introductif d'instance ainsi que dans ses autres écritures ;

Le conseil des défendeurs a présenté ses moyens de défense ;

Le Ministère public, qui a eu la parole pour ses réquisitions, a déclaré s'en rapporter à Justice ;

**POINT DE DROIT** : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations des conseils 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 14 mars 2023 lequel délibéré a été prorogé au 28 mars 2023 ;

Et ce jour 28 mars 2023, le tribunal, vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les conseils des parties en leur plaidoirie ;

Le Ministère public entendu ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **I- EXPOSE DU LITIGE**

#### **A- SAISINE**

Par exploit d'assignation en date du 16 octobre 2020, la Société de Recouvrement du Togo (SRT) a attiré par-devant le tribunal de commerce de céans messieurs AKELE TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou pour se voir attribuer judiciairement les immeubles objets des titres fonciers n°52852 RT et 32529 RT offert en hypothèque par les susnommés en garantie de leur dette de cinq cent soixante-seize millions trois cent soixante-douze mille huit cent six (576 372 806) francs CFA.

A l'issue des débats, se prononçant sur la cause, le tribunal de céans a, par jugement avant-dire-droit n°00024/2021 rendu le 19 janvier 2021, auquel il convient de renvoyer pour plus ample exposé du litige, reçu en la forme l'action de la Société de Recouvrement du Togo (SRT) et, au fond, ordonné, avant-dire-droit, l'expertise comptable du compte courant liant les deux parties litigantes en vue de

déterminer le montant exact de la créance détenue par la demanderesse sur les défendeurs.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, l'affaire a été remise au rôle à l'audience du 18 octobre 2022.

### **B- PRETENTIONS DES PARTIES**

La SRT a, par conclusions datées des 10 octobre 2022, 2 novembre 2022 et 24 janvier 2023, sollicité qu'il plaise au tribunal de céans :

- ✓ Constater que le compte courant ouvert dans les livres de l'Union Togolaise de Banque au nom des Etablissements BIVA MOUSSA est débiteur de la somme de quatre cent onze millions cinq cent quatre-vingt-quinze mille huit cent sept (411 595 807) francs CFA ;
- ✓ Constater, en outre, que les immeubles objets des titres fonciers n°52852 RT et 32529 RT, appartenant respectivement aux nommés AKELE TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou, ne constituent pas leurs résidences principales ;
- ✓ Débouter les défendeurs de leur demande d'expertise des immeubles en cause ;
- ✓ En conséquence, attribuer les immeubles en cause à la SRT ;
- ✓ Prononcer l'exécution du jugement à venir nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- ✓ Condamner les défendeurs aux dépens, dont distraction au profit de maître ATTOH-MENSAH Sylvain, avocat au offres de droit.

Pour leur part, les défendeurs AKELE-TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou demandent, dans leurs écritures des 25 octobre 2022, 15 novembre 2022 et 4 janvier 2023, qu'il plaise au tribunal de céans :

Au principal :

- ✓ Dire et juger que les immeubles objets des titres fonciers n°52852 RT et 32529 RT constituent leurs résidences principales ;
- ✓ Dire que les conditions de l'attribution judiciaire ne sont pas réunies ;
- ✓ Dire, en outre que les immeubles dont s'agit n'ont pas fait l'objet d'expertise afin de déterminer leur valeur ;
- ✓ Débouter purement et simplement la demanderesse de sa prétention tendant à l'attribution judiciaire desdits immeubles ;

Au subsidiaire :

- ✓ Accorder terme et délai d'un an aux défendeurs pour payer leur dette de 40 595 807 francs CFA.

### **C- MOYENS DES PARTIES**

La demanderesse affirme qu'au regard de l'expertise, les défendeurs restent lui devoir la somme de 411 595 807 francs CFA.

Pour soutenir sa demande tendant à se voir attribuer les immeubles hypothéqués à son profit, la demanderesse fait observer que ces immeubles ne constituent pas les résidences principales des débiteurs et qu'il appartient aux défendeurs, qui affirment le contraire, de rapporter la preuve de leurs allégations.

S'agissant de l'expertise des immeubles en cause, elle souligne que les défendeurs avaient déjà sollicité l'expertise comptable sans en payer les frais. Dès lors, leur demande d'une expertise immobilière relève du dilatoire, étant entendu qu'ils n'en paieront pas les frais.

Par ailleurs, la SRT déclare qu'elle s'oppose formellement à la demande de terme et délai formulée

par les défendeurs car, fait-elle observer, les défendeurs, qui n'ont versé aucun centime depuis de longues années, ne pourront pas solder leur dette dans le délai sollicité.

Les défendeurs s'opposent expressément aux prétentions émises par la demanderesse.

Primo, ils contestent la demande d'attribution à la SRT des immeubles qu'ils avaient hypothéqués, en ce que ces immeubles constituent leurs résidences principales.

Secundo, ils font valoir que même si attribution judiciaire d'immeuble il doit y avoir, elle ne pourrait se faire sans une expertise préalable permettant de déterminer la valeur desdits immeubles pour un paiement éventuel d'une soule.

Ils sollicitent donc, à défaut du rejet pur et simple la demande d'attribution de l'immeuble, une expertise immobilière.

Tertio, ils font observer que compte tenu des difficultés qu'ils traversent, ils sollicitent, conformément aux dispositions de l'article 39 de l'acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, un délai d'un an pour payer leur dette arrêtée dans le rapport d'expertise.

## **II- ANALYSE**

### **Sur le montant de la créance**

L'expert commis par le tribunal de céans pour déterminer le solde net du compte courant ouvert dans les livres de l'Union de Togolaise de Banque S.A. au nom des Etablissements BIVA MOUSSA a conclu, dans son rapport, que ce solde se chiffre à la somme de quatre cent onze millions cinq cent quatre-vingt-quinze mille huit cent sept (411 595 807) francs CFA.

Toutes les parties litigantes ayant pris acte des conclusions de ce rapport, il y a lieu de dire que la créance détenue par la SRT, venant aux droits de l'UTB, sur les défendeurs AKELE-TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou correspond à la susdite somme.

### **Sur l'attribution à la créancières des immeubles hypothéqués**

La SRT demande que les immeubles objets des titres fonciers n°52852 RT et 32529 RT, offerts en hypothèque par les défendeurs, lui demeurent en paiement de sa créance.

Aux termes de l'article 198 de l'acte uniforme de l'OHADA portant organisation des sûretés : « ***à moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. Cette faculté ne lui est toutefois pas offerte si l'immeuble constitue la résidence principale du constituant*** ».

Il en résulte que l'attribution judiciaire d'un immeuble hypothéqué au profit du créancier hypothécaire n'est possible que si cet immeuble ne fait pas office de résidence principale pour le constituant.

Même si le législateur n'a pas défini la notion de résidence principale, il est évident qu'elle s'entend du logement où le constituant a ses attaches les plus fortes, c'est-à-dire, son lieu principal de vie. Sa détermination relève d'une appréciation factuelle.

En la présente cause, la demanderesse soutient que les immeubles dont elle sollicite l'attribution ne constituent pas des résidences principales des constituants.

S'agissant de l'immeuble objet du titre foncier n°52852 RT, elle affirme qu'étant situé à Agoènyivé, il ne saurait être la résidence principale du sieur AKELE-TCHAMOUZA Biva car ce dernier a sa résidence principale à Lomé, quartier Tokoin Solidarité où il a d'ailleurs reçu l'exploit d'assignation. Pour ce qui est de l'immeuble objet du titre foncier n°32529 RT, la demanderesse fait observer également qu'il est situé à Agoènyivé Fiovi tandis que le sieur BARKOLA Akilou, le constituant, a sa résidence principale à Agoè-Assiyéyé.

Cependant, le seul fait pour les défendeurs, de recevoir l'exploit d'assignation en un lieu ne confère pas automatiquement à ce lieu le caractère de résidence principale, en l'absence d'éléments concrets établissant qu'ils en ont fait leurs principaux lieux de vie.

Par ailleurs, les indications portées dans les actes constitutifs d'hypothèques relativement aux domiciles des parties ne suffisent pas à établir qu'elles y ont leurs résidences principales et ce, d'autant plus que le législateur, en écartant la notion de domicile au profit de celle de résidence principale, a entendu conférer une importance particulière à l'attache réelle au détriment de la fiction juridique. En tout état de cause, dix ans après la constitution des hypothèques en cause, le principal établissement des défendeurs peut avoir changé.

Tout comme la demanderesse, les défendeurs, qui soutiennent que les deux immeubles hypothéqués constituent leurs résidences principales, n'offrent pas non plus des éléments concrets justifiant qu'ils y ont leurs plus fortes attaches.

Il est vrai qu'aux termes 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.

Toutefois, l'article 44 du même code précise que le juge a le pouvoir d'ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles.

Pour déterminer si les immeubles objets des titres fonciers n°52852 RT et 32529 RT constituent les résidences principales des défendeurs AKELE-TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou, il y a lieu d'ordonner un transport sur les lieux.

En attendant l'issue du procès, les dépens demeurent réservés.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement Avant-Dire-Droit n°00024/2021 en date du 19 janvier 2021 ;

### **Sur le montant de la créance de la SRT**

Donne acte aux parties de ce qu'elles reconnaissent que la créance de la Société de Recouvrement du Togo sur le nommé AKELE-TCHAMOUZA Biva, promoteur des Etablissements BIVA MOUSSA, se chiffre à la somme de quatre cent onze millions cinq cent quatre-vingt-quinze mille huit cent sept (411 595 807) francs CFA ;

### **Sur l'attribution des immeubles hypothéqués à la SRT**

Dit que la preuve que les immeubles objets des titres fonciers n°52852 RT et 32529 RT ne constituent pas les résidences principales des nommés AKELE-TCHAMOUZA Biva et BARKOLA Akilou n'est pas rapportée ;

Par conséquent, sursoit à statuer sur la demande d'attribution desdits immeubles à la SRT ;

**AVANT-DIRE-DROIT,**

Ordonne le transport du tribunal sur les immeubles dont s'agit ;

Fixe à deux cent mille (200 000) francs CFA par partie la consignation nécessaire à l'exécution de cette mesure d'instruction ;

Dit que la date du transport sera fixée après versement de la consignation par les parties ;

Réserve les dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mardi 28 mars 2023, à laquelle siégeait monsieur **BANIZI Tchilabalo Lidaowe**, juge audit tribunal, PRESIDENT, assisté de maître **KPONON Kokou**, GREFFIER, en présence de monsieur **MAWAMA Talaka**, PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE.

Et ont signé le Président et le Greffier./.