

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(OHADA)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(CCJA)**

-----  
**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 27 décembre 2018**

**Pourvoi : n° 340/2017/PC du 14/12/2017**

**Affaire : Banque Internationale pour l'Afrique au Togo**

(Conseil : Maître Foli Jean DOSSEY, Avocat à la Cour)

contre

**Société Groupe de Transaction et de Coopération**

(Conseil : SCPA FEMIZA & Associés, Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 274/2018 du 27 décembre 2018**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 27 décembre 2018 où étaient présents :

Messieurs	Djimasna N'DONINGAR,	Président, Rapporteur
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Armand Claude DEMBA,	Juge
Madame	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge
Monsieur	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
et Maître	BADO Koessy Alfred,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 14 décembre 2017 sous le n°340/2017/PC et formé par Maître Foli Jean DOSSEY, Avocat à la Cour, demeurant à Lomé, au 14 Rue des Sabliers, 01 BP 472, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale pour l'Afrique au Togo dite BIA-TOGO, S.A. ayant son siège à Lomé, au 13, Avenue Sylvanus OLYMPIO, BP 346, dans la cause qui l'oppose à la Société Groupe de Transaction et de Coopération dite GTC SARL, dont le siège est à Lomé, quartier Kotokoukondji, BP 13812, ayant pour Conseil la SCPA FEMIZA & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Lomé, au 590 Rue MBômé, Tokoin Tamé, 14 BP 64 Lomé 14,

en cassation du jugement n°0640/17 rendu le 09 octobre 2017 par le Tribunal de Première Instance de Lomé et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en dernier ressort, conformément aux dispositions de l'article 300 de l'AUPSRVE ;

En la forme :

Déclare la requérante recevable en son action pour être faite dans les formes et délai de la loi ;

Au fond :

Vu les dispositions des articles 267-10, 273, 275, 285 et 324 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Détermine la mise à prix de l'immeuble dont s'agit à 837.109.563 FCFA ;

Modifie l'alinéa 2 de l'article 4 du cahier des charges en ces termes : « si aucun enchérisseur ne se manifeste jusqu'à l'extinction des bougies, la partie poursuivante pourra se faire déclarer adjudicataire de l'immeuble pour le prix de 837.109.563 FCFA ;

Dit que la partie poursuivante sera tenue de payer sous quinzaine entre les mains du débiteur la différence, à compter de la date du versement du prix de vente ;

Fixe la nouvelle date d'adjudication au 10 novembre 2017 ;

Ordonne une nouvelle publicité ;

Déboute la société GTC SARL de toutes ses autres demandes comme non fondées ;

Déboute la BIA-TOGO du reste de ses demandes, fins et conclusions comme non fondées ;

Met les dépens par moitié à la charge des parties » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Djimasna N'DONINGAR, Second Vice-Président ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que, pour avoir paiement de la somme de 539.308.036 F CFA résultant des concours bancaires consentis à la société UNIPRIX SARL, la BIA-TOGO initiait une procédure de saisie immobilière sur l'immeuble, objet du TF n°31.219 RT, appartenant à la société GTC SARL, caution hypothécaire ; qu'ayant pris communication du cahier des charges, la société GTC SARL déposait, en date du 02 août 2017, ses dires et observations relativement à la mise à prix de l'immeuble ; que par jugement rendu le 09 octobre 2017 dont pourvoi, le Tribunal de Première Instance de Lomé, après avoir ordonné une réévaluation de l'immeuble à dire d'expert, y faisait droit, en modifiant le cahier des charges sur ce point ;

**Sur la recevabilité du premier moyen, tiré de la violation des articles 270-3 et 335 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 20 avril 2018, la société GTC SARL conclut à l'irrecevabilité du premier moyen de cassation, en ce qu'il est dirigé contre une décision n'ayant pas fait l'objet du présent pourvoi ;

Attendu en effet que le grief contre la recevabilité des dires et observations déposés le 02 août pour l'audience éventuelle du 08 août 2017 vise le jugement avant-dire-droit rendu le 21 août 2017 par le Tribunal de Première Instance de Lomé ; que ce jugement n'étant pas déféré à la censure de la Cour de céans, le moyen tendant à contrôler sa régularité ne peut être accueilli ; qu'il y'a lieu de le déclarer irrecevable ;

**Sur le deuxième moyen, tiré de la contrariété de motifs, entraînant la violation de l'article 267-10° de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que la requérante reproche au Tribunal de s'être contredit sur ses motifs en soutenant à la fois que « le créancier poursuivant s'est conformé aux dispositions légales dans la fixation de la mise à prix à 650.000.000 FCFA aussi bien avant et après les conclusions de l'expertise d'évaluation sollicitée » et que « le maintien de cette mise à prix à 650.000.000 FCFA après cette augmentation de la valeur de l'immeuble est contraire à la logique et l'équité » ; qu'en statuant ainsi, le Tribunal a manqué de donner une base légale à sa décision, violant par conséquent l'article 267-10° de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'aux termes de l'article 267-10° visé au moyen, le cahier des charges contient, à peine de nullité : « la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par

les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables » ; qu'en l'occurrence, il est constant que la mise à prix fixée à 650.000.000 FCFA dans le cahier des charges est supérieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble, même après la réévaluation à dire d'expert ordonnée par le Tribunal ; que, dès lors, en retenant, pour modifier le cahier des charges, que « le maintien de cette mise à prix...est contraire à la logique et l'équité », le Tribunal de Première Instance de Lomé encourt les griefs formulés au moyen et expose son jugement à la cassation ; qu'il échet de casser la décision attaquée et d'évoquer ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen de cassation, il y'a lieu de dire que la mise à prix fixée dans le cahier des charges du 26 juin 2017, déposé par la BIA-TOGO, est conforme à la loi ; qu'en conséquence, il échet d'ordonner la poursuite de l'adjudication ;

### **Sur les dépens**

Attendu que la Société Groupe de Transaction et de Coopération dite GTC SARL ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le moyen tiré de la violation des articles 270-3 et 335 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Casse le Jugement n°0640/17 rendu le 09 octobre 2017 par le Tribunal de Première Instance de Lomé ;

Evoquant et statuant à nouveau :

- Dit et juge que la mise à prix de l'immeuble fixée dans le cahier des charges est conforme à la loi ;
- Ordonne la continuation des poursuites ;
- Condamne la Société Groupe de Transaction et de Coopération dite GTC SARL aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

**Le Président**

**Le Greffier**