

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A)**

Première chambre

Audience publique du 09 avril 2020

Pourvoi : n° 324/2019/PC du 11/11/2019

**Affaire : 1/ Monsieur AGBATI Kodjo Djodjivi
2/ Monsieur AGBATI Komla Amenvi
3/ Monsieur AGBATI Kossivi Joel
4/ Madame AGBATI Afi Sonia
5/ La société BIJOUK Sarl
(Conseil : Maître DOVI GNAWOTO Amessouwo, Avocat à la Cour)**

Contre

**La Banque Internationale pour l'Afrique au Togo (BIA-Togo)
(Conseil : Maître Foli Jean DOSSEY, Avocat à la Cour)**

Arrêt N° 125/2020 du 09 avril 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 09 avril 2020 où étaient présents :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE, Président, rapporteur
Fode KANTE, Juge
Madame Esther Ngo MOUNTGUIIKOUE, Juge
et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier ;

Sur le recours enregistré sous le n° 324/2019/PC du 11 novembre 2019 et formé par Maître DOVI GNAWOTO Amessouwo, Avocat à la Cour au Togo, demeurant Route de KPALIME, immeuble face à l'Eglise des Assemblées de Dieu, quartier Avenou, 04 BP 328 Lomé, Togo, agissant au nom et pour le compte de messieurs AGBATI Kodjo Djodjivi, AGBATI Komla Amenvi, AGBATI Kossivi Joel, madame AGBATI Afi Sonia, tous domiciliés à Lomé-Aflao-Gakli, Rue café cacao, maison AGBATI, et de la société BIJOUK Sarl ayant son siège à Lomé-Bè Kpota, Boulevard Malfakassa, BP 2210 Lomé, dans la cause qui les

oppose à la Banque Internationale pour l'Afrique au Togo, en abrégé la BIA-Togo, dont le siège social se trouve à Lomé au Togo, 13, Avenue Sylvanus Olympio, BP 346 Lomé-Togo, ayant pour conseil Maître Foli Jean DOSSEY, Avocat à la Cour, demeurant à Lomé, 14 Rue des Sablières, 01 BP 472 Lomé,

en cassation du jugement n°2469, rendu le 09 octobre 2019, par le Tribunal de première instance de première classe de Lomé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, sur dires et observations en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

Déclare irrecevables les dires et observations déposés le 23 août 2019 par les demandeurs pour avoir été formulés hors délai ;

Autorise en conséquence la défenderesse à poursuivre la procédure d'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°33.515 RT, Vol 180, F°62 et ceci conformément aux clauses et conditions contenues dans le cahier des charges du 24 juillet 2019 ;

Fixe ay 31 octobre 2019 à 15 heures 00 minute la nouvelle date d'adjudication qui aura lieu par-devant le Tribunal de céans ;

Ordonne au greffier la transcription de la présente décision au cahier des charges ;

Prononce l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes les voies de recours et sans caution ;

Condamne les demandeurs aux dépens... » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête jointe au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

Vu les 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 que, selon le jugement attaqué, pour recouvrer une créance, la BIA-Togo pratiquait une saisie immobilière contre la société BIJOUK ; que statuant sur les dires et observations déposés par les demandeurs au pourvoi, le Tribunal de première instance de première classe de Lomé rendait le jugement objet du recours ;

Sur les deux moyens tirés de la violation de la loi, réunis

Vu l'article 28 bis, 1^{er} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que le pourvoi, en ses deux moyens, fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré irrecevables les dires et observations des requérants, au motif qu'ils ont été formulés hors délai, alors qu'ils ont été déposés le 23 août 2019 en vue de l'audience éventuelle du 30 août 2019 ; qu'en statuant ainsi, le tribunal a, selon les demandeurs, violé, par mauvaise application, les articles 270-3, 311 et 335 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 270 de l'Acte uniforme relatif aux voies d'exécution, à peine de nullité, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges indique « que les dires et observations seront reçus, à peine de déchéance, jusqu'au cinquième jour précédant l'audience éventuelle » ; que selon l'article 311 du même Acte uniforme, « les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, à l'exception de ceux visés par l'article 299 (...), contre la procédure qui précède l'audience éventuelle doivent être soulevés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours, au plus tard, avant la date fixée pour cette audience... » ; que l'article 335 dudit Acte uniforme dispose enfin que « les délais prévus dans le présent Acte uniforme sont des délais francs. » ;

Attendu qu'il s'infère de toutes ces dispositions qu'il doit s'écouler au moins cinq jours francs, entre la date de la formalité de dépôt des dires et observations, valant leur insertion au cahier des charges, et celle de l'audience éventuelle ;

Attendu qu'en l'espèce, les dires et observations ont été déposés le vendredi 23 août 2019 ; que contrairement aux affirmations de la BIA-Togo, les jours qui séparent la date de ce dépôt de l'audience éventuelle comprennent, outre le samedi 24 août 2019 et le dimanche 25 août 2019 qui, bien que non ouvrés, ne coïncident pas avec le dernier jour du délai imparti aux saisis, le lundi 26 août 2019, le mardi 27 août 2019, le mercredi 28 août 2019 et le jeudi 29 août 2019 ; qu'ainsi, il s'est bien écoulé plus de cinq jours francs avant l'audience éventuelle ; qu'en décidant autrement, le tribunal a commis le grief articulé et fait encourir la cassation à son jugement ; que dès lors, il échet pour la Cour d'évoquer l'affaire sur le fond, en application des dispositions de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure qu'en vertu d'une convention notariée d'ouverture d'un compte courant du 5 juin 2014, la société BIJOUK bénéficiait de la BIA Togo des concours financiers ; qu'en garantie de ses engagements, la société BIJOUK offrait en hypothèques de 1^{er} rang, le titre

foncier n°23677 RT pour 100 000 000 FCFA, et le titre foncier n°33.515 RT pour 80 000 000 FCFA ; que la mise en œuvre de cette relations donnait lieu, entre les parties, à un avenant du 26 septembre 2016 et à une convention de crédit moratoire du 27 novembre 2017 ; que face à l'inexécution par la société BIJOUK de ses obligations, la BIA-Togo clôturait le compte et notifiait ce fait à sa débitrice, en même temps qu'un relevé de compte ; qu'elle lui impartissait un délai de 30 jours pour ses observations, au terme duquel elle décidait la réalisation de ses garanties ; qu'à cet effet, elle délaissait, le 21 mai 2019, un commandement aux fins de saisie immobilière à la débitrice et aux constituants hypothécaires ; qu'après avoir fait inscrire ce commandement à la conservation foncière, faute de paiement par les débiteurs, elle déposait un cahier des charges au Tribunal de première instance de Lomé, et sommait les débiteurs d'en prendre communication en vue de l'audience éventuelle prévue pour le 30 août 2019 ; que faisant suite à cette sommation, les débiteurs déposaient, le 23 août 2019, des dires et observations ;

Sur la recevabilité des dires et observations

Attendu que, pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation du jugement entrepris, les dires et observations seront déclarés recevables ;

Sur la nullité du commandement et des actes subséquents

Attendu que les saisis sollicitent la nullité du commandement à eux signifié et des actes subséquents, au motif que la BIA-Togo serait dépourvue d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ; qu'ils font valoir que la créance poursuivie résulte d'un contrat sous-seing privé de crédit moratoire alors que c'est une convention notariée qui peut constituer un titre exécutoire ; qu'après la clôture unilatérale du compte courant par la BIA-Togo, d'autres paiements ont été effectués sur celui-ci et remettent en cause l'exigibilité de la créance ; que la BIA-Togo aurait omis d'informer la caution ; que la créancière a violé, d'une part les articles 247 alinéa 1^{er} et 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et, d'autre part, les articles 24 et 25 de l'Acte uniforme portant organisation des suretés ; que tout cela doit entraîner la nullité des poursuites engagées contre eux ;

Mais attendu, d'une part, que les conventions tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu qu'en l'espèce, tant dans la convention notariée du 5 juin 2014 que dans les contrats signés le 26 septembre 2016 et le 27 novembre 2017, les parties ont convenu que leur relation se prolongerait tant qu'elles le voudraient ; que l'article 1 de ces différents contrats, relatif aux « *Relations en compte* », stipule que « le client et la banque reconnaissent qu'ils sont en relation d'affaires et que les opérations qu'ils traitent ensemble sont comptabilisées dans un compte courant existant sur les livres de la banque conformément à la convention de compte courant établie entre les parties. En conséquence, leurs remises se traduisent et continueront à se traduire en simples articles de crédit et de débit,

destinés à se balancer à la clôture du compte en un solde seul exigible au profit de celle des deux parties qui s'en trouvera bénéficiaire » ;

Attendu qu'il en résulte que les actes signés après le contrat notarié de départ, dont le crédit moratoire, sont des articles du compte courant créé par le rapport originaire des parties et en font partie intégrante comme simples modalités de mise en œuvre ; que le fait pour les parties de restructurer une convention en cours d'exécution au moyen d'un avenant, même sous seing privé, n'altère en rien leurs relations primaires, sauf disposition expresse non acquise en la cause ; que le lien initial n'ayant donc pas été modifié postérieurement, le solde déterminé par la clôture du compte courant établit les droits respectifs de parties ;

Attendu qu'en l'occurrence, il est constant, comme résultant des pièces du dossier, que la BIA-Togo dispose bien d'une convention notariée d'ouverture de compte courant qui constitue un titre exécutoire au sens de l'article 33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que le principe de sa créance ne peut donc être sérieusement contesté ; que l'exigibilité de cette créance est acquise, le compte courant ayant été régulièrement clôturé et la débitrice qui a été notifiée de cette clôture n'a élevé aucune objection ; qu'au regard des dispositions de l'article 247, *in fine*, de l'Acte uniforme précité, les contestations élevées par les saisis relativement à la liquidité de ladite créance ne suffisent pas à entraîner la nullité des poursuites fondées sur une créance dont le principe est clairement établi ;

Attendu, d'autre part, que l'invocation par les saisis des dispositions des articles 24 et 25 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, relatifs au cautionnement, sûreté personnelle, se révèle aussi bien inopportune qu'inopérante comme moyen soutenant une demande de nullité d'une saisie immobilière initiée en réalisation d'une hypothèque qui constitue plutôt une sûreté réelle ;

Attendu qu'il y a lieu, au bénéfice de ce qui précède, de rejeter ce premier moyen porté par les dires et observations insérés au cahier des charges ;

Sur la distraction de l'immeuble saisi

Attendu que les saisis sollicitent la distraction de l'immeuble objet du titre foncier n°33.515 RT placé sous-main de justice, au motif que la valeur d'un des immeubles couvrirait largement le montant de la créance poursuivie ;

Mais attendu qu'il est acquis au dossier qu'au moment de la mise en place du crédit, l'immeuble litigieux a été, à dires d'experts, évalué à 285 100 000 de FCFA et sa mise à prix, énoncée dans le cahier des charges, fixée à la somme de 80 000 000 FCFA, est conforme aux dispositions de l'article 267-10 de l'Acte uniforme relatif aux voies d'exécution qui exige qu'elle soit de plus du quart de la valeur vénale de l'immeuble ; qu'il n'y a donc pas lieu à distraction et ce second moyen porté par les dires et observations mérite également le rejet ;

Et attendu qu'en définitive, il convient pour la Cour de céans de déclarer les dires et observations formulés par les saisis mal fondés, de les rejeter et, par voie de conséquence, d'ordonner, aux conditions spécifiées dans le dispositif du présent Arrêt, la continuation de la procédure d'expropriation forcée ;

Sur les dépens

Attendu que les demandeurs succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Déclare recevables comme déposés dans le délai, les dires et observations ;

Les rejette comme mal fondés ;

Dit que la BIA-Togo poursuivra la procédure d'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°33.515 RT, Vol 180, F°62, conformément aux clauses et conditions contenues dans le cahier des charges du 24 juillet 2019 ;

Dit que le Président du Tribunal de première instance de première classe de Lomé fixera, à la demande de la BIA-Togo, une nouvelle date d'adjudication, sans dispense des formalités de publicité requises ;

Dit également que le Greffier du même Tribunal procédera à la transcription du présent Arrêt au cahier des charges ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier