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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 29 février 2024

Pourvoi : n° 034/2021/PC du 08/02/2021

Affaire : Société LA PALOMA
(Conseil : Maître Paul Damitart LARE, Avocat à la Cour)

Contre

Union Togolaise de Banque, dite UTB SA
(Conseil : Me Sylvain Koffi MENSAH-ATTOH Avocat à la Cour)

Maître TCHASSONA Traoré Mouhamed
(Conseils : SCPA FEMIZA Associés, Avocats à la Cour)

Liquidation de la société MBC SA

Monsieur EL BAKAYE Mohamed Sidi

Arrêt N° 062/2024 du 29 février 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, présidée par Mathias NIAMBA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique du 29 février 2024, l'arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs :	Armand Claude DEMBA,	Président
	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge, rapporteur
	Mathias NIAMBA,	Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 08 février 2021 sous le n°034/2021/PC et formé par Maître Paul Damitart LARE, Avocat à la Cour, 71, Boulevard des Armées, 14 BP 137 Lomé Togo, agissant au nom et pour

le compte de LA PALOMA, société civile et immobilière, 18, Rue du Grand Marché Lomé, représentée par ses administrateurs, dans la cause l'opposant à :

1- Union Togolaise de Banque, en sigle UTB, société anonyme dont le siège est au Boulevard du 13 janvier, quartier Nyékonakpoè, BP 359 Lomé,

2-Maître TCHASSONA TRAORE Mouhamed, Notaire à Lomé, 748, Boulevard Jean Paul II Nukafu, BP 30219 Lomé Togo, ayant pour conseil la SCPA FEMIZA Associés, 390, Rue M'bomé, Tokoin Tamé, 14 BP 64 Lomé 14,

3- Liquidation de la société MBC SA, prise en la personne de son liquidateur, AMOUSSOU Edem, 1328, Boulevard Félix Houphouët BOIGNY, Lomé,

4- Monsieur EL BAKAYE Mohamed Sidi, demeurant domicilié hors du Togo, sans adresse connue,

en cassation de l'arrêt n°609/20 du 23 décembre 2020 rendu par la Cour d'appel de Lomé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en appel ;

En la forme

Reçoit les appels ;

Au fond

Dit les appels fondés ;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Confirme le droit de propriété de l'appelante l'UTB sur les immeubles litigieux ;

Déboute l'intimée de toute ses demandes, fins et conclusions ;

Condamne l'intimée aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les six moyens de cassation annexés au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, Juge ;

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, selon l'arrêt attaqué et les productions, que courant octobre 2006, la société LA PALOMA SCP, devenue LA PALOMA SCI, a acquis deux

immeubles objets des titres fonciers n°6 RT et n°58 CL, la mutation ayant été confiée à Maître TCHASSONA TRAORE Mouhamed, notaire à Lomé ; qu'au cours d'une assemblée générale en juin 2014, à laquelle l'un des associés conteste avoir pris part, les associés de PALOMA SCP ont décidé de changer la dénomination de la société en MBC SCI, ce changement permettant la mutation des titres fonciers acquis en 2006 au nom de la MBC LTD, société appartenant à l'un des associés de LA PALOMA SCI ; que les titres fonciers ont été hypothéqués par la MBC LTD au profit de l'Union Togolaise des Banques (UTB) lors de la signature d'une convention d'ouverture de crédit, dont UTB est devenue propriétaire par l'effet de dation en paiement suite à une décision rendue le 03 août 2017 par le Tribunal de première instance de Lomé ; que LA PALOMA SCI, ayant découvert cette transaction fortuitement, a saisi la même juridiction qui a accédé à sa demande de confirmation de son droit de propriété sur les immeubles litigieux le 03 mai 2019 ; que suite à l'appel de l'UTB et de Maître TCHASSONA TRAORE Mouhamed, la cour de Lomé a rendu l'arrêt infirmatif, objet du présent recours en cassation ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu le 08 février 2021, Maître TCHASSONA TRAORE Mouhamed soulève l'incompétence de la Cour de céans au motif que la décision attaquée a été rendue par une chambre civile de la cour d'appel sur une demande de confirmation de droit de propriété immobilière, relevant ainsi de l'application des lois civiles en matière de propriété foncière au Togo ; que même si les immeubles ont fait l'objet de sûretés prévues par les actes uniformes, la contestation soumise à la Cour d'appel de Lomé ne concerne en aucun cas l'application des règles prévues par les actes uniformes ; que par conséquent, le recours violerait les dispositions de l'article 14 du Traité, la CCJA n'étant pas compétente pour juger des recours formés en matière de droit national ; qu'en conséquence, le recours relèverait plutôt de la compétence de la Cour suprême du Togo ;

Attendu, en effet, qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3, du Traité OHADA, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes et des règlements prévus au présent traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales » ;

Attendu qu'en l'espèce, le pourvoi concerne la revendication d'un droit de propriété et la validité d'un acte notarié, des questions régies par le droit national et évoquées par les parties devant les juges du fond ; qu'elles ne sont donc pas relatives à l'application des actes uniformes et des règlements prévus au Traité ; que la compétence de la Cour s'appréciant sur la nature de l'affaire ayant donné lieu à la décision attaquée, la seule mention dans la requête de pourvoi des dispositions du Traité ou des actes uniformes OHADA ne suffit pas à retenir sa compétence ; qu'il convient donc de se déclarer incompétente ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, LA PALOMA SCI est condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare incompétente ;

Condamne LA PALOMA SCI aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier