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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 02 octobre 2025

Recours : n° 135/2023/PC du 05/05/2023

Affaire : La BIA-Togo SA
(Conseil : Maître Tiburce MONNOU, Avocat à la Cour)

Contre

Madame ANATOVI Afiwoa Véronique
(Conseil : Maître DOVI GNAWOTO Amessouwo, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 264/2025 du 02 octobre 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, son audience foraine publique tenue à Porto-Novo (Bénin) le 02 octobre 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur

Et Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 mai 2023, sous le numéro 135/2023/PC et formé par Maître Tiburce MONNOU, Avocat à la Cour, Angle 1294, rue Santigou (99 TKN), rue Abougou, derrière le centre aéré du CERFER, 06 BP 62296 Lomé, République du Togo, agissant au nom et pour le compte de la BIA-Togo, société anonyme, ayant son siège social à Lomé, avenue Sylvanus OLYMPIO, BP 346 Lomé, République du Togo, représentée par son directeur général, monsieur Faissal CHAHROUR, domicilié en cette qualité au siège de la société, dans la cause qui l'oppose à madame ANATOVI Afiwoa Véronique, promotrice-gérante des établissements AAKPEE, domiciliée à Lomé, quartier Aflao Gakli 08 BP 80198, maison ANATOVI Afiwoa Véronique, non loin de Togocom, République du Togo, ayant pour conseil Maître DOVI GNAWOTO Amessouwo, Avocat à la Cour, Route de

Kpalimé, immeuble en face de l'Eglise des Assemblées de Dieu (Mont Carmel), Qt avenue 04 BP 328, Lomé-Togo,

en cassation du jugement avant dire droit N° 135/2023 rendu le 25 janvier 2023 par le Tribunal de grande instance de Lomé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

En la forme

Reçoit les dires de dame ANATOVI Afiwoa, ainsi que les demandes reconventionnelles de la BIA Togo SA ;

Au fond

Déboute la disante, dame ANATOVI Afiwoa Véronique de sa demande de sursis à statuer ainsi que de celle en nullité du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 13 septembre 2022 ;

Sursoit à statuer,

En avant-dire-droit :

Ordonne une expertise financière et comptable du compte de la disante, dame ANATOVI Afiwoa Véronique, domicilié dans les livres de la BIA Togo SA ;

Commet pour y procéder, monsieur DJOSSOU Wolako, expert-comptable à Lomé, Tél : 92423277 ;

Dit que l'expert-comptable aura pour mission de déterminer contradictoirement le montant réel et exact de la créance que la BIA Togo détient sur dame ANATOVI Afiwoa Véronique à l'issue des différents mouvements sur le compte de cette dernière ;

Ordonne en outre une expertise immobilière de l'immeuble objet du titre foncier n° 59 594 RT, vol. 397, F°49 L et objet de l'hypothèque conventionnelle entre parties ;

Commet pour y procéder, monsieur AKAMA Mensah Ebenezer, Tel : 91587445/ 99524369 ;

Dit que l'expert immobilier aura pour mission de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble en cause ;

Impartit à chacun des experts un délai d'un (01) mois pour déposer son rapport à compter de leur saisine respective ;

Dit qu'en cas de défaillance ou d'empêchement, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance du Président du tribunal de ce siège à la requête de la partie la plus diligente ;

Met les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Dit que la nouvelle date d'adjudication sera fixée après le dépôt des rapports d'expertises ;

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

Réserve les frais » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge ;

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, selon le jugement attaqué, que par convention de compte courant du 23 avril 2019, la BIA- Togo SA accordait à madame ANATOVI Afiwoa Véronique un crédit de 90.000.000 F CFA ; qu'en garantie du remboursement dudit crédit, cette dernière donnait en hypothèque l'immeuble urbain bâti sis à Aflao Gakli objet du titre foncier n° 59 594, inséré dans le livre foncier de la République togolaise sous le volume 397, folio 49 ; qu'en recouvrement forcé de du solde restant dû au principal, fixé à la somme de 65.375.974 F CFA, la BIA-Togo faisait pratiquer une saisie de l'immeuble hypothéqué suivant commandement en date 13 septembre 2022, et, par exploit du 27 octobre 2022, faisait sommation à madame ANATOVI Afiwoa Véronique de prendre communication du cahier des charges déposé au greffe du Tribunal de grande instance de Lomé le 25 octobre 2022, et d'y insérer ses dires et observations ; que statuant sur ces dires et observations, le tribunal saisi rendait le jugement avant dire droit objet du présent recours en cassation ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 10 octobre 2023, la défenderesse soulève l'irrecevabilité du pourvoi, au motif que le tribunal ayant entre autre statué sur la violation de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), en ce que la créance dont le recouvrement est poursuivi ne remplissait pas les conditions de liquidité et d'exigibilité, ce qui l'a conduit à ordonner avant dire droit une expertise financière et comptable de son compte logé dans les

livres de la BIA-Togo, s'est prononcé sur le principe même de la créance ; que pareille décision, rendue au premier degré, est susceptible d'appel, et ne saurait donc être directement déférée devant la Cour de céans, en application de l'article 300 AUPSRVE ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 300 susvisé, « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptible d'opposition.

Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis… » ;

Attendu qu'il ressort des énonciations du jugement en cause que madame ANATOVI Afiwoa Véronique ne conteste pas l'existence de la créance, mais uniquement son quantum et son exigibilité, soutenant que le solde de la créance a été unilatéralement arrêté par la BIA-Togo ; qu'ainsi, en ordonnant l'expertise financière et comptable de son compte auprès de cette dernière, le premier juge a seulement entendu déterminer le montant exact de la créance, sans statuer sur son principe ; que sa décision n'étant pas susceptible d'appel au regard des dispositions de l'article 300 ci-dessus, le pourvoi sera déclaré recevable ;

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

Attendu que dans le premier moyen, il est fait grief au jugement attaqué d'avoir violé l'article 1134 du Code civil français dans ses dispositions antérieures au 27 avril 1958 applicables au Togo, aux termes duquel « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites », en ce qu'il a ordonné une expertise financière et comptable du compte de madame ANATOVI Afiwoa Véronique ouvert dans les livres de BIA-Togo SA, au motif que ce compte courant n'a pas été contradictoirement clôturé, de sorte que le montant réel de la dette et les modalités de son calcul ont été sujet à contestation par la débitrice, la banque n'ayant jamais répondu à ses demandes d'éclaircissement sur la situation dudit compte, alors, selon le moyen, d'une part, que par lettre du 12 juillet 2021, la BIA-Togo a notifié à madame ANATOVI Afiwoa Véronique l'arrêté et la clôture de son compte courant en ses livres avec un solde de 65.375.974 FCFA, en principal, en lui indiquant qu'elle disposait de trente (30) jours, à compter de la réception, pour régulariser sa situation ou adresser à la banque toutes contestations relatives au solde du compte et que faute de réaction dans le délai imparti le compte serait réputé contradictoirement arrêté ; que madame ANATOVI Afiwoa Véronique n'a pas réagi dans le délai imparti, en dépit de la notification du relevé de compte à lui faite ; que d'autre part, contrairement à la motivation du jugement, la BIA-Togo avait répondu à la demande d'éclaircissement formulée par sa débitrice avant l'arrêté et la clôture du compte par sa lettre du 1er février 2021 ; qu'ainsi en en ordonnant l'expertise, bien que le compte courant avait déjà été clôturé, le premier juge a violé la loi des parties, partant, l'article visé au moyen et exposé sa décision à la cassation ;

Que le second moyen fait grief au jugement attaqué d'avoir violé l'article 272, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution en ce que pour déterminer la valeur actuelle de l'immeuble saisi, sans laquelle il ne disposerait pas d'éléments suffisants d'appréciation de la régularité de la mise à prix, telle qu'exigée par l'article 267, alinéa 1er, 10 du même acte uniforme, le premier juge a ordonné la surséance à statuer et l'expertise dudit immeuble, en mettant les frais de ladite expertise par moitié à charge de chacune des parties, motif pris de l'intérêt d'une meilleure administration de la justice, alors, selon le moyen, que l'article 272, alinéa 2 susvisé laisse la charge des frais à la partie qui sollicite la désignation de l'expert ;

Attendu que s'agissant du premier moyen, il résulte de l'article 10 de la convention de compte courant du 23 avril 2019 liant les parties que « la durée des relations de compte courant est en principe indéterminée ; toutefois l'échéance du crédit court terme est fixée à trois (03) mois à compter du déblocage du crédit. Ainsi elle se prolongera aussi longtemps qu'il plaira aux parties de les maintenir à charge pour celle des deux parties qui voudra le faire cesser d'en aviser l'autre par lettre recommandée un (01) mois au mois à l'avance, sauf dans les cas d'exigibilité immédiate énumérés ci-dessous. » ; qu'il se dégage de cette stipulation contractuelle que les parties ont, chacune, la latitude de mettre fin à leur convention, à condition d'en aviser l'autre dans un délai d'un mois ; qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier que par exploit d'huissier du 22 juillet 2021, la BIA-Togo a fait signifier à sa débitrice madame ANATOVI Afiwoa Véronique la lettre du 12 juillet 2021 portant « notification d'arrêté de compte », par laquelle elle mettait fin à leurs relations d'affaires et clôturait son compte ouvert dans ses livres, en lui impartissant un délai de 30 jours à dater de sa réception, pour régulariser sa situation ou lui adresser toutes contestations relatives au solde du compte, accompagnées des pièces justificatives d'opérations effectuées sur ledit compte pouvant modifier le solde qui s'est révélé débiteur à hauteur de 65.375.974 FCFA ; qu'ayant reçu signification à personne de ladite lettre à la date sus indiquée, madame ANATOVI Afiwoa Véronique n' y a pas répondu ; qu'il y a lieu de considérer, dans ces conditions, que le compte courant a été contradictoirement clôturé et que le solde dégagé justifiait la poursuite de la saisie immobilière ; qu'il s'ensuit qu'en ordonnant l'expertise financière et comptable pour déterminer le montant de la créance due, alors que le solde avait été régulièrement arrêté et accepté par la débitrice, le premier juge a violé la loi des parties et, partant, l'article visé au moyen et exposé sa décision à la cassation ;

Que relativement au second moyen, aux termes de l'article 272, alinéa 2 de l'acte uniforme susvisé, « lorsque le montant de la mise à prix est contesté, il appartient à celui qui formule cette contestation de rapporter la preuve du bien fondé de celle-ci. Il peut demander au président de la juridiction compétente la désignation d'un expert à ses frais avancés. » ; qu'il résulte de cette disposition que lorsque l'expertise de l'immeuble objet d'une saisie est sollicitée, il revient exclusivement à la partie qui formule cette demande de supporter les frais y afférents ;

Que dans le cas d'espèce, il ressort du jugement attaqué que la demande d'expertise de l'immeuble objet des poursuites a été formulée par la débitrice poursuivie, madame ANATOVI Afiwoa Véronique, laquelle devait supporter l'entièreté des frais y relatifs ; qu'en mettant les frais à la charge des deux parties, chacune en raison de la moitié, le premier juge a ajouté à la loi ce qu'elle n'a pas prévu, et sa décision mérite cassation ;

Attendu que pour les motifs ci-dessus, il y a lieu de casser le jugement querellé en ce qu'il a ordonné l'expertise financière et comptable du compte de madame ANATOVI Afiwoa Véronique ouvert dans les livres de BIA-Togo et en ce qu'il a mis les frais de l'expertise immobilière de l'immeuble objet des poursuites à la charge des deux parties au lieu de celle qui en était demanderesse, de le confirmer pour le surplus et d'ordonner la continuation de la procédure devant le même tribunal ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, madame ANATOVI Afiwoa Véronique sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse le jugement avant dire droit n° 135/2023 rendu le 25 janvier 2023 par le Tribunal de grande instance de Lomé en ce qu'il a ordonné l'expertise financière et comptable du compte de madame ANATOVI Afiwoa Véronique ouvert dans les livres de BIA-Togo et en ce qu'il a mis les frais de l'expertise immobilière à la charge des deux parties, chacune en raison de la moitié ;

Dit que les frais de l'expertise immobilière sont à la charge de madame ANATOVI Afiwoa Véronique ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Ordonne la continuation de la procédure devant le même tribunal ;

Condamne madame ANATOVI Afiwoa Véronique aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier