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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 30 avril 2026

Pourvoi : **n° 064/2023/PC du 1er/03/2023**

Affaire : Monsieur ADAYA KOKOU Sénam
(Conseil : Maître Jean Folli K. DOSSEY, Avocat à la Cour)

Contre

Société ORABANK TOGO SA
(Conseil : Maître Pascal-Espoir Y. DUSI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 114/2026 du 30 avril 2026

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 ordinaire du 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs : Mariano Esono NCOGO EWORO, Président,
Joachim GBILIMOU, Juge
Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge, rapporteur

Et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 1er mars 2023, sous le n° 064/2023/PC et formé par Maître Foli Jean DOSSEY, Avocat à la Cour, demeurant et domicilié à Lomé, 14 Rue des Sabliers, 01 BP 472, agissant au nom et pour le compte de monsieur ADAYA Kokou Sénam, gérant de la société de Transport SENAM/SITOU (ST2S) SARL U, demeurant et domicilié à Lomé, dans la cause qui l'oppose à la société ORABANK -TOGO SA, ayant son siège social à Lomé, Avenue du 24 janvier, 01 BP 325, représentée par son directeur général, demeurant et domicilié audit siège, ayant pour conseil Maître Pascal-Espoir Y. DUSI, Avocat au Barreau du Togo, Route Kpalimé quartier Avenou, immeuble en face des AD 2ème étage, BP 328 Lomé-Togo,

en cassation du jugement n° 0044/2023 du 17 janvier 2023 rendu par le Tribunal de commerce de Lomé, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties en matière commerciales et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit le requérant en ses dires et observations ;

Au fond

Débouter le demandeur de son exception d'incompétence ;

Se déclare compétent pour connaître de la présente procédure ;

Déboute le demandeur de toutes ses demandes, fins et conclusions comme étant non fondées ;

Dit que la procédure d'adjudication de l'immeuble en cause entreprise sera poursuivie conformément aux clauses et conditions contenues dans le cahier des charges ;

Condamne le demandeur aux dépens » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les deux (02) moyens de cassation tel qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

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

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que, par deux conventions notariées des 19 décembre 2010 et 29 juin 2011, la société ST2S SARL U a obtenu de concours financiers auprès des ex-BRS et BTD, garantis notamment par une hypothèque conventionnelle grevant l'immeuble appartenant à monsieur ADAYA Kokou Sénam ; qu'à la suite de la fusion-absorption desdites banques par la société ORABANK TOGO, la société ST2S SARL U a poursuivi ses relations d'affaires avec celle-ci par l'ouverture d'un troisième compte courant n° 303 302 020 01-61 ; qu'en raison de difficultés de remboursement, la société ST2S et le constituant d'hypothèque ont sollicité et obtenu de la banque une consolidation et une restructuration de la dette, laquelle a été arrêtée, le 15 juin 2020, à la somme de 99.597.926 FCFA, remboursable en 48 mensualités, avec six

mois de différé, et assortie d'une clause de déchéance du terme en cas de non-paiement d'une seule échéance ; que, pour inexécution des engagements souscrits, la société ORABANK TOGO SA a dénoncé le procès-verbal de conciliation et mis en demeure la société ST2S SARL U de lui régler la totalité de la dette, alors fixée à 109.673.123 FCFA ; qu'après clôture juridique du compte courant, la banque a délivré à monsieur ADAYA Kokou Sénam un commandement valant saisie-immobilière, suivi d'une sommation de prendre communication du cahier des charges au greffe du Tribunal de commerce de Lomé ; que, le 17 janvier 2023, le Tribunal de commerce de Lomé a rendu le jugement dont pourvoi,

Sur la Compétence de la Cour

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 08 septembre 2023, la société ORABANK soulève *in limine litis* l'incompétence de la juridiction de céans pour connaître du recours introduit par monsieur ADAYA Kokou Sénam ; que pour fonder cette exception, elle fait valoir, d'une part, que c'est à tort que le jugement entrepris a statué « publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale en dernier ressort… », alors que le taux du litige excède la somme de 1.000.000 FCFA, seuil au-delà duquel les décisions des juridictions commerciales sont rendues en premier ressort, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi 2020-002 en date du 07 janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028/PR du 12 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République togolaise ; que, d'autre part, la société ORABANK soutient que ledit jugement, ayant été rendu en matière immobilière, est, en application de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) est susceptible d'appel ; qu'il ressort, en outre, des énonciations dudit jugement, rendu sur dires et observations, que le sieur ADAYA Kokou Sénam sollicitait notamment la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ; qu'ainsi, le recours dirigé contre une telle décision, eu égard aux dispositions des articles 13 et 14, alinéa 3 et 4, du Traité de l'OHADA échappe à la compétence de la Cour de céans ;

Attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3 du Traité de l'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 » ; qu'il résulte de cette disposition que la Cour n'apprécie pas sa compétence sur le fondement du taux du litige ou encore des moyens invoqués au pourvoi, mais plutôt lorsque l'affaire soulève des questions relatives à l'application d'un Acte uniforme ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement rendu le 17 janvier 2023 a statué sur les dires et observations dans le cadre d'une procédure de recouvrement prévue par l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution ; qu'une telle décision soulève incontestablement des questions relatives à l'application de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement er voies d'exécution ; qu'il s'ensuit qu'en application des articles 13 et 14 précités, la compétence de la juridiction de céans ne saurait être contestée ; qu'il y a donc lieu pour la Cour de céans de se déclarer compétente ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que, dans le même mémoire en réponse, la société ORABANK soulève l'irrecevabilité du pourvoi ; qu'elle soutient, d'une part, qu'en application des articles 13 du Traité de l'OHADA, 6 de la loi 2020-002 en date du 07 janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028/PR du 12 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République togolaise, ainsi que de l'article 300 de l'AUPSRVE, le jugement attaqué est susceptible d'appel et non de pourvoi en cassation ; qu'elle fait valoir, d'autre part, que le demandeur, avant de saisir la Cour de céans d'un pourvoi en cassation contre ledit jugement, avait déjà interjeté appel de cette décision, lequel a donné lieu à l'arrêt n° 027/23 rendu le 14 février 2023 par la Cour d'appel de Lomé ; qu'elle conclut que le demandeur ne saurait, après avoir exercé un appel contre le même jugement, en saisir la Cour de céans par la voie du pourvoi en cassation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 2 de l'AUPSRVE, les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière « 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'en l'espèce, le jugement rendu le 17 janvier 2023 l'a été sur dires et observations dans le cadre d'une procédure de recouvrement prévue par l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution ; que, conformément à l'article 300, alinéa 2, dudit acte uniforme, les jugements rendus en la matière ne sont susceptibles d'appel que s'ils statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Attendu que l'appel interjeté contre ledit jugement a été déclaré irrecevable par la Cour d'appel le 18 janvier 2023, cette décision n'ayant pas pour effet de priver la partie de la voie de recours légalement ouverte, mais seulement de constater l'inadmissibilité d'un recours non prévu par la loi ; qu'il s'ensuit que le

jugement du 17 janvier 2023 demeure directement attaquable par la voie du pourvoi en cassation, tant que le délai légal de recours n'est pas expiré ; que le présent recours introduit le 1er mars 2023, soit un mois et demi environ, n'étant pas forclos, il y a donc lieu de considérer que le pourvoi dirigé contre ledit jugement est recevable, nonobstant l'arrêt d'irrecevabilité rendu par la cour d'appel le 18 janvier 2023 ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation des articles 247, alinéa 1er et 254, alinéa 2-1 de l'AUPSRVE

Attendu qu'il est fait grief au jugement entrepris d'avoir violé les dispositions des articles susmentionnés, en ce que le juge de l'audience éventuelle des dires et observations a affirmé que les actes produits à l'appui de la saisie immobilière constituent des titres exécutoires constatant une créance liquide et exigible, alors, selon le moyen, que, d'une part, le compte unique n° 00253 480 000-90 convenu dans le procès-verbal et sur lequel sont logées les trois dettes consolidées de la société ST2S SARL U n'a pas été clôturé ; et, d'autre part, que le compte N° 303302001-61 que la banque estime avoir clôturé n'a jamais été clôturé puisqu'il continue de recevoir les opérations de paiement ;

Attendu qu'aux termes de l'article 247 de l'AUPSRVE, « la vente forcée ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèces non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation » ;

Attendu que si l'article 247, alinéa 1er, de l'AUPSRVE, pose effectivement à titre de principe, l'exigence d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible comme condition essentielle de la poursuite en vente forcée d'immeuble, l'alinéa 2 du même texte énonce une exception, laquelle prévoit la possibilité d'entamer la poursuite, en vertu d'un titre constatant une créance exigible non liquidée, à charge pour le poursuivant de liquider sa créance préalablement à l'adjudication ;

Attendu en l'espèce, que pour rejeter la demande d'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière du 30 août 2020 et les actes subséquents, préalables à l'adjudication, le premier juge, après avoir souverainement constaté que « la clôture de ce compte appartenant au demandeur lui a été signifié sans qu'il élève la moindre contestation », énonce « qu'il ressort de la loi des parties (le procès-verbal de conciliation) que la défaillance des débiteurs dans son exécution ouvrira droit à la reprise des poursuites ; qu'en l'espèce, la société ST2S Sarl U et le demandeur n'ont pas pu respecter leurs engagements de paiement contenu dans le procès-verbal de conciliation, ce qui a

conduit naturellement la défenderesse à dénoncer par lettre en date du 04 octobre 2021 (…) emportant ipso facto l'exigibilité immédiate de la créance » ; qu'en se décidant ainsi, par des motifs qui établissent suffisamment l'exigibilité d'une créance constatée dans un procès-verbal de conciliation revêtu de la formule exécutoire, le premier juge a fait une bonne application du second alinéa de l'article 247 précité, dès lors que les actes de poursuite peuvent être effectués en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance exigible non liquidée ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le second moyen, tiré de la violation de l'article 267-3 de l'AUPSRVE et de l'article 1134 du Code civil

Attendu qu'il est fait grief au jugement entrepris d'avoir violé l'article 267-3 de l'AUPSRVE, en ce que le Tribunal de commerce de Lomé, se rangeant aux moyens de la banque créancière poursuivante, a affirmé que seule la non-indication de la juridiction ou du notaire devant lequel l'adjudication doit être poursuivie est de nature à entraîner la nullité du cahier des charges, et qu'en choisissant le Tribunal de commerce de Lomé, la banque n'a nullement méconnu les dispositions de l'article susvisé, alors, selon le moyen, que cette affirmation est erronée pour trois raisons essentielles ; que de première part, contrairement aux allégations de la banque, il est constant et non contesté que les parties sont convenues que la vente de l'immeuble hypothéqué devait être réalisée par devant notaire ; que de deuxième part, il est également établi que les parties ont expressément convenu que le notaire chargé de recevoir ladite vente sera désigné, le moment venu, par la créancière, en l'occurrence la banque ; que de troisième part, il n'a jamais été stipulé entre les parties que la vente serait poursuivie par devant le Tribunal de commerce de Lomé ; qu'il ressort de ce qui précède que la banque a, de manière unilatérale, décidé de faire procéder à la vente de l'immeuble hypothéqué par devant le Tribunal de commerce de Lomé, en violation des dispositions des articles 267-3 de l'AUPSRVE et 1134 du Code civil ; qu'en entérinant cette irrégularité commise par la banque, le tribunal de commerce a violé le texte susvisé, de sorte que le jugement attaqué encourt cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1134, alinéa 1er du Code civil, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » ; que l'article 267-3 de l'AUPSRVE dispose que « le cahier des charges contient, à peine de nullité : 3. L'indication de la juridiction ou du notaire convenu entre le poursuivant et le saisi devant qui l'adjudication est poursuivie » ;

Attendu, cependant, qu'en vertu de l'article 297, alinéa 2 de l'AUPSRVE, les formalités prévues notamment à l'article 267 du même acte « ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque » ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces textes que si le choix de la juridiction ou du notaire chargé de l'adjudication doit résulter d'un accord de volonté entre le poursuivant et le saisi, toute méconnaissance de cet accord ne saurait entraîner la nullité du cahier des charges qu'à la condition que le saisi établisse l'existence d'un préjudice ;

Attendu qu'en l'espèce, il ne ressort ni des énonciations du jugement entrepris, ni des pièces de la procédure, que le saisi ait démontré en quoi le choix du Tribunal de commerce de Lomé lui aurait causé un quelconque préjudice ; qu'au contraire, le jugement relève que le choix du Tribunal de commerce de Lomé en lieu et place d'un notaire « *est bénéfique au demandeur (le sieur ADAYA Kokou) qui évite des frais supplémentaires du notaire* » ; qu'ainsi, en s'abstenant de prononcer la nullité sollicitée, le Tribunal de commerce n'a violé aucun des textes susvisés ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Attendu qu'aucun des deux moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur ADAYA Kokou Sénam ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Déclare le recours recevable ;

Rejette le pourvoi formé contre le jugement n° 0044/2023 du 17 janvier 2023 rendu par le Tribunal de commerce de Lomé ;

Met les dépens à la charge de monsieur ADAYA Kokou Sénam.

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

Le Président

Le greffier