

Jugement N° 0007/21
Du 08 janvier 2021

PRESENTS : M.M

Président : ESSE
M.P : POYODI
Greffier : AMEKPONU

AFFAIRE

La SCI MAGNUM
IMMOBILIER, Société Civile
Immobilière ayant son siège
à Lomé zone portuaire

(Me ATTIVI)

C/

La société Terminaux
Conventionnels de Lomé
(TLC) S.A.

(SCP DOGBEAVOU)

NATURE DE L'AFFAIRE

Annulation de sentence
arbitrale



REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie



« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE PREMIERE
CLASSE DE LOME

CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU VENDREDI HUIT
JANVIER DEUX MIL VINGT-UN (08/01/2021)

ENTRE : La SCI MAGNUM IMMOBILIER, Société Civile
Immobilière ayant son siège à Lomé zone portuaire,
assistée de Maître Folly Gnavo ATTIVI, Avocat à la Cour,
son conseil ;

Demanderesse d'une part ;

ET : La société Terminaux Conventionnels de Lomé (TLC)
S.A., assistés de la SCP DOGBEAVOU & Associés, société
d'Avocat au Barreau du Togo, son conseil ;

Défenderesse d'autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou
préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties en
cause mais au contraire sous les plus expresses réserves
de fait et de droit ;

POINT DE FAIT : Suivant exploit en date à Lomé du 25
juin 2020 de Maître Félix Têko AMOUSSOU, Huissier de
justice près le Tribunal de Première Instance de Première
Classe de Lomé, la SCI MAGNUM IMMOBILIER, Société
Civile Immobilière, ayant son siège à Lomé Zone portuaire,
BP : 12918, tél : 22 22 20 03, email :
magnumimmobilier@gmail.com agissant aux poursuites et
diligences de sa gérante, Madame Ruby KANYALAL
VARINDANI, demeurant et domiciliée audit siège, assistée
de Maître Folly G. ATTIVI, Avocat au Barreau du Togo,
demeurant à Lomé, 35 rue N° 74 d'ASSOLI (Prolongement
vers la plage de la rue du Night-Club ORO), Tél: 22 22 46
98 en l'Etude de qui domicile est élu, a attiré par-devant
le Tribunal de céans, statuant en matière civile, la Société
Terminaux Conventionnels de Lomé (TCL), Société
Anonyme, ayant son siège à Lomé, zone portuaire, route
A3, Akodésséwa, BP 13755, Tél 22 71 04 66, email :
info.tcl@tcl-togo.com représentée par son Directeur

Général, Monsieur Kokou Charles GAFAN, demeurant et domicilié audit siège, à comparaître à l'audience du vendredi 07 juillet 2014 à 08 heures du matin jours et heures suivants s'il y a lieu, pour venir la requise

EN LA FORME

S'entendre déclarer recevable le recours en annulation intentée par la SCI MAGNUM IMMOBILIER contre la sentence arbitrale rendue le 20 Janvier 2020 par le Tribunal d'Arbitrage du Togo ;

AU FOND

Constater qu'il n'existe pas de convention d'arbitrage dans la relation des parties, rendant le Tribunal arbitral incompétent pour trancher le litige ;

Constater que la sentence arbitrale contestée est en contrariété de décisions ;

Constater que le Tribunal arbitral s'est mépris sur le droit applicable au litige, violant ainsi la mission à lui confiée ;

En conséquence

Déclarer nulle et de nuls effets la sentence arbitrale dont s'agit ;

Condamner la requise aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Folly Gnavo ATTIVI, Avocat aux offres de droit ;

Sur cette requête, la cause fut inscrite au rôle général sous le N° 1657/RG/20 et appelée à son tour à l'audience publique du 07 juillet 2020, date à laquelle la demanderesse a développé l'affaire et sollicité qu'il plaise au Tribunal lui adjuger l'entier bénéfice de ses demandes contenues dans son assignation introductive d'instance ;

Sur quoi, le Tribunal a renvoyé l'affaire au 03 novembre 2020 pour la requise, avant de subir d'autres renvois successifs jusqu'à l'audience du 25 novembre 2020 ;

A cette date du 25 novembre 2020, l'affaire fut retenue et plaidée. Le conseil de la requérante a de nouveau sollicité qu'il plaise au Tribunal lui adjuger l'entier bénéfice de sa requête introductive d'instance ;

La requise a, par le biais de son conseil, présenté ses moyens en défense ;



Le Ministère Public, qui a eu droit à la parole pour ses réquisitions, a déclaré se rapporter à Justice ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations des parties et des pièces du dossier ; Quid des dépens ?

Sur quoi, l'affaire fut mise en délibéré pour jugement être rendu le 30 décembre 2020 ;

Survenue cette date, le délibéré fut prorogé jusqu'au 08 janvier 2021 ;

Et ce jour, 08 janvier 2021, vidant son délibéré conformément à la loi, le Tribunal a statué en ces termes :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs déclarations et conclusions respectives ;

Le Ministère public entendu ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;



Suivant exploit en date du 25 JUIN 2020 du ministère de Maître AMOUSSOU, huissier de justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé, la SCI MAGNUM IMMOBILIER, Société Civile Immobilière, ayant son siège à Lomé Zone portuaire, BP 12918, tél 22 22 20 03, email: magnumimmobilier@gmail.com agissant aux poursuites et diligences de sa gérante, Madame Ruby KANYALAL VARINDANI, demeurant et domiciliée audit siège, assistée de Maître Folly G. ATTIVI, Avocat au Barreau du Togo, demeurant à Lomé, 36 rue NO 74 d'ASSOLI (Prolongement vers la plage de la rue du Night-Club ORO), Tél: 22 22 46 98 en l'Etude de qui domicile est élu, a fait donner assignation à la Société Terminaux Conventionnels de Lomé (TCL), Société Anonyme, ayant son siège à Lomé, zone portuaire, route A3, Akodésséwa, BP 13755, Tél 22 71 04 66, email : info.tcl@tcl-togo.com représentée par son Directeur Général, Monsieur Kokou Charles GAFAN, demeurant et domicilié audit siège, à comparaître le mardi 07 juillet 2020 à 08 heures du matin jours et heures suivants s'il y a lieu et par devant le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé, statuant en matière civile au Palais de Justice de ladite ville pour s'entendre :

EN LA FORME

S'entendre déclarer recevable le recours en annulation intentée par la SCI MAGNUM IMMOBILIER contre la sentence arbitrale rendue le 20 Janvier 2020 par la Cour d'Arbitrage du Togo ;

AU FOND

Constater qu'il n'existe pas de convention d'arbitrage dans la relation des parties, rendant le Tribunal arbitral incompétent pour trancher le litige ;

Constater que la sentence arbitrale contestée crée une contrariété de décisions ;

Constater que le Tribunal arbitral s'est mépris sur le droit applicable au litige, violant ainsi la mission à lui confiée ;

En conséquence

Déclarer nulle et de nuls effets la sentence arbitrale dont s'agit ;

Condamner la requise aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Folly Gnavo ATTIVI, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de la demande, le conseil expose :

Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER avait donné à bail à usage commercial à la Société MANUPORT-TOGO SA, un entrepôt lui appartenant à Lomé Akodésséwa, pour un loyer mensuel de FCF A 34.000.000 ;

Que ce contrat, conclu pour une durée déterminée de 03 ans, avait fait l'objet d'un écrit en date du 30 Juillet 2015 ; Qu'il y était stipulé une clause compromissoire aux termes de laquelle en cas de litige, les parties devraient s'adresser à la Cour d'Arbitrage du Togo (pièce N° 1) ;

Qu'entre temps, bien de données ont changé, le locataire est devenu Société Terminaux Conventionnels de Lomé, le loyer est ramené à FCF A 30.249.307 ;

Que compte tenu de ces changements, les parties sont rentrées en discussion dans le but de parvenir à un nouveau contrat ;

Que ce nouveau contrat, dont les termes ont été arrêtés, en l'occurrence le nouveau loyer que le locataire paye désormais, n'a toutefois pas été matérialisé par un écrit ;

Qu'en droit, faute d'écrit, le bail est réputé être conclu



pour une durée indéterminée et sa rupture doit être précédée d'un préavis ;

Que très curieusement que par courrier en date du 29 Mars 2016, la Société Terminaux Conventionnels de Lomé a unilatéralement résilié le bail qui la liait à la requérante sans respecter un quelconque préavis (pièce N°2) ;

Que pour voir réparer le préjudice qu'elle a subi du fait de cette rupture intempestive du contrat, la requérante a attiré la Société Terminaux Conventionnels de Lomé par-devant le Tribunal de Première Instance de Lomé qui rendit un jugement N°553/20 17 du 1er Août 2017 par lequel il a condamné la requise au paiement de la somme de FCF A 181.495.844, représentant les loyers des six (06) mois de préavis non observé (pièce N°3) ;

Que la Société Terminaux Conventionnels de Lomé a relevé appel de cette décision (pièce N° 4) ;

Que pendant que la procédure suivait son cours devant la Cour d'Appel de Lomé, la Société Terminaux Conventionnels de Lomé se ravisa et saisit la Cour d'Arbitrage du Togo (CATO) estimant que relativement à la rupture du contrat qui la liait à la SCI MAGNUM IMMOBILIER, c'est une procédure d'arbitrage qui devrait être engagée et non une procédure judiciaire ;

Que la CATO saisie par la Société Terminaux Conventionnels de Lomé vient de rendre à son tour une sentence arbitrale en date du 20 Janvier 2020 (pièce N°5) ;

Que le présent recours vise à voir annuler purement et simplement la susdite sentence pour violation de la loi ;

Qu'en effet ;

Qu'en l'absence de convention d'arbitrage, il y a incompetence de la juridiction d'arbitrage

Que la CATO s'est déclarée compétente pour connaître du litige au motif que les parties sont liées par un contrat de bail dont l'exécution a engendré un différend; qu'à l'article 17 dudit contrat daté du 30 Juillet 2015, il est stipulé une clause compromissoire ;

Que c'est à tort ;



Qu'en effet qu'au jour où la rupture des relations est intervenue dans le cas d'espèce, le contrat du 30 Juillet 2015 n'était plus d'actualité entre les parties. C'est d'ailleurs ce qui ressort d'un courrier en date du 23 Février 2016 (pièce N°6) émanant de la Société Terminaux Conventionnels de Lomé à l'adresse de la SCI MAGNUM IMMOBILIER et qui dit en substance: « vous trouverez ci-joint les 2 versions de contrats qui ont été antérieurement validés mais qui se révèlent caduques à ce jour » (parlant du contrat du 30 juillet 2015) ;

Qu'ayant dépassé le cap du contrat du 30 Juillet 2015, les parties s'étaient engagées dans la conclusion d'un nouveau contrat dont le seul aléa est qu'il n'avait pas été matérialisé par un écrit ;

Que cependant qu'en droit le fait qu'un bail commercial ne soit pas matérialisé par un écrit ne constitue aucun problème ;

Qu'au contraire, aux termes des dispositions de l'article 104 alinéa 2 de l'AUDCG, « à défaut d'écrit ou de terme fixe, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée » ;

Que donc dès lors que les parties ont passé le cap du bail du 30 Juillet 2015 pour tomber dans la sphère d'un bail à durée indéterminée, la clause compromissoire insérée dans le premier bail écrit, ne peut plus opérer dans le second bail qui est non écrit ;

Que faute d'écrit, en d'autres termes faute de convention d'arbitrage (qui doit nécessairement être écrit pour exister), si la rupture du bail survient, c'est le juge judiciaire qui est compétent pour se prononcer ;

Qu'il échet donc d'annuler la sentence de la CATO pour incompetence de cette juridiction ;

Qu'il y a méprise sur le droit applicable, violation de la mission de la juridiction arbitrale

Qu'à la page 6 de la sentence arbitrale contestée, il est expressément écrit que « conformément à l'acte de mission, les parties ont choisi comme droit applicable au fond du litige, le droit positif togolais » ;

Qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici qu'en matière de



bail commercial, le droit positif togolais est celui édicté par l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général ;

Que cependant pour rendre la sentence arbitrale attaquée, la CATO n'a visé aucun texte de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général ;

Qu'elle s'est plutôt fondée sur les dispositions du code civil français « dans sa version applicable au Togo » soit dans sa version d'avant 1960 (page 9 de la sentence arbitrale) ;

Que le Tribunal arbitral n'ayant donc pas appliqué le droit positif togolais tel que les parties l'ont missionné, il ne s'est pas conformé à sa mission et doit donc voir sa décision annulée ;

Qu'il y a contrariété de décisions

Qu'ainsi que rappelé ci-haut, le différend né entre les parties suite à la rupture du bail qui les liait, a été porté devant le Tribunal de Première Instance de Lomé, qui par jugement N°558/2017 du 1er Août 2017 a jugé que c'est la Société Terminaux Conventionnels de Lomé qui est fautive dans la rupture du contrat et a en conséquence condamné cette dernière au paiement de la somme totale de FCFA 181.495.844 correspondant au préavis de 6 mois non respecté ;

Attendu que cette décision rendue par le juge judiciaire a été totalement exécuté à ce jour par la pratique d'une saisie-attribution de créances sur les comptes de la Société Terminaux Conventionnels de Lomé, laquelle saisie a été suivie de décaissement effectif (pièce N°7 et 8) ; Qu'en venant rendre la sentence contestée, après la décision judiciaire susvisée et déjà exécutée, la CATO crée une contrariété de décision qui constitue un trouble à l'ordre juridique ;

Qu'il échet donc pour ce dernier motif, d'annuler la sentence critiquée ;

Par conclusions en date du 06 juillet 2020, la société TERMINAUX CONVENTIONNELS DE LOME SA (Anciennement MANUPORT TOGO), résiste à l'action par le canal de son conseil, La SCP DOGBEAVOU & ASSOCIES, Société d'Avocats au Barreau du Togo 482



Rue Adabaware, 01. BP. 968 Lomé 22 21 70 63, qui fait observer :

Que les prétentions de la SCI MAGNUM IMMOBILIER ne sont point fondées ;

Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER a loué à bail à usage professionnel à MANUPORT TOGO SA un entrepôt prétendu d'une superficie de 20 000 m² sis à côté du marché d'Akodesséwa au loyer mensuel de 1 700 FCFA le mètre carré. Qu'un contrat de bail a été signé entre les parties (Pièce n°1 : Contrat de bail professionnel en date du 30 juillet 2015) ; Quelques temps après la prise des clés, MANUPORT TOGO SA a relevé des vices sur les locaux loués qui pouvaient engager sa responsabilité auprès de ses clients, et ses assureurs ont exigé que des travaux de réfections soient effectués sur les locaux avant la signature de tout contrat d'assurance ; Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER a refusé d'exécuter les travaux jusqu'à la rupture du contrat de sorte que MANUPORT TOGO SA n'a jamais joui des locaux par une quelconque exploitation ; Que MANUPORT TOGO SA constatera par ailleurs dans le cadre du contrôle effectué par les services de la douane que le local à elle loué n'avait pas la contenance de 20 000 m² convenue, mais que la contenance réelle de l'immeuble loué est de 17793,71 m² ; Qu'entretiens, MANUPORT TOGO SA a procédé à un changement de dénomination et elle est devenue TERMINAUX CONVENTIONNELS DE LOMÉ (en abrégé TCL) SA avec l'observation de toutes les mesures de publicité imposées par la loi (Pièce n° 2 : Déclaration de modification datée du 08 décembre 2015; Pièce n° 3 : Annonce légale dans TOGOPRESSE) ;

Que pour rendre le contrat conforme aux nouvelles réalités existant entre les parties notamment la surface de 17 791,71 m² au lieu de 20 000m² d'une part et la dénomination de TERMINAUX CONVENTIONNELS DE Lomé SA pour le preneur au lieu de MANUPORT TOGO SA d'autre part, la TCL SA a, suivant lettre en date du 07 janvier 2016, envoyé trois copies d'un avenant audit contrat à la SCI MAGNUM IMMOBILIER pour signature (Pièces n° 4 : Avenant au contrat de bail professionnel du 30/07/2015; Pièce n° 5: Lettre en date du 07 janvier 2016) ;

Que les diverses démarches entreprises (Pièces n° 6 : Lettre de relance en date du 26 janvier 2016; Pièce n° 7 :



Courrier électronique en date du 12 février 2016) envers le Bailleur pour procéder à cette révision sont restés sans suite ; Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER a finalement envoyé un contrat très différent des relations contractuelles qui existaient entre les parties (Pièce n° 8) particulièrement en ce qui concerne la fin du bail (30/07/2018 au lieu de 31/07/2018 préalablement convenu), la périodicité du paiement des loyers (paiement semestriel au lieu de paiement trimestriel convenu préalablement), le paiement d'avance qui n'était pas convenu entre les parties, des pénalités de retard qui n'étaient pas non plus discutées entre les parties, et une exigence de caution non convenue préalablement ;

Que toutes les tentatives entreprises à son égard pour la faire revenir à l'ancien contrat sont restées vaines et infructueuses ;

Que malgré l'impossible jouissance, la TCL SA a régulièrement payé son loyer jusqu'à ce qu'elle s'est sentie contrainte de rompre le contrat inique par lettre en date du 17 mars 2016 ;

Qu'une action a été introduite devant le Tribunal de première instance de Lomé qui a est passé outre la clause d'arbitrage liant les parties le jugement ainsi rendu a fait l'objet d'appel et d'un sursis à l'exécution ; Que la procédure d'appel est toujours pendante devant la Cour d'appel de Lomé ;

Qu'en exécution de la clause d'arbitrage, la TCL SA a fait attirer la SCI MAGNUM IMMOBILIER par devant la CATO qui a rendu sur contestation de la SCI MAGNUM IMMOBILIER, une sentence spécifique retenant sa compétence (Pièce n° 9 : Sentence spécifique en date du 11 octobre 2018) ; Que cette sentence a été notifiée aux parties qui n'ont exercé aucune voie de recours ; Que la procédure a été reprise avec la participation effective de la SCI MAGNUM IMMOBILIER jusqu'au prononcé de la sentence définitive ;

Que la TCL SA développe ses moyens contre les moyens de la SCI MAGNUM IMMOBILIER ;

De l'existence d'une clause d'arbitrage et de la compétence de la CATO

Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER soutient que le contrat



en date du 30 juillet 2015 portant la clause d'arbitrage n'était plus d'actualité entre les parties au moment de la rupture et qu'elle était frappée de caducité ;

Que c'est à tort !

Que ce moyen développé par la SCI MAGNUM IMMOBILIER dans son exploit introductif d'instance de la présente instance a déjà été discuté devant la juridiction arbitrale et a abouti à une sentence spécifique rejetant ledit moyen et reconnaissant la compétence de la Cour d'arbitrage du Togo (confère Pièce n° 9) ; Que suite à cette sentence spécifique, la SCI MAGNUM IMMOBILIER n'a formé aucune voie de recours mais elle a plutôt exécuté ladite sentence en participant activement à la suite de la procédure qui aboutira à la sentence dont l'annulation est demandée ;

Que d'une part, il ressort de cette situation que cette action de la SCI MAGNUM IMMOBILIER frise un appel de la sentence arbitrale ; Que l'article 25 alinéa 1er AUA ne reconnaît pas cette action ; Qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable car heurtant les dispositions légales susvisées ;

Que d'autre part, qu'en participant à la suite de la procédure arbitrale sans formuler le moindre recours contre la sentence spécifique en date du 11 octobre 2018, jusqu'au prononcé de la sentence définitive en date du 20 janvier 2020, la SCI MAGNUM IMMOBILIER a renoncé à son moyen d'absence de clause arbitrale ; Qu'elle ne saurait donc la soulever de nouveau en faisant recours en annulation de la sentence définitive du 20 janvier 2020.

Que l'article 1234 du Code civil dans sa version applicable au Togo donne une liste des causes d'extinction des obligations ; Que la caducité n'en fait pas partie ; La SCI MAGNUM IMMOBILIER tente de soutenir que le contrat de bail professionnel conclu entre les parties serait éteint par une « caducité » ; Que cette prétention n'est donc pas fondée ;

Que la notion de caducité mentionnée dans la lettre en date du 23 février 2016 ne s'impose pas irrévocablement au Tribunal de première instance de Lomé. En effet, aux termes de l'article 46 alinéa 1er du Code de procédure civile, « ... le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et aux actes litigieux, nonobstant la dénomination que les parties en auraient proposées ... » ;



Qu'en vertu de ces dispositions légales, il revient au Tribunal de céans de donner à la situation dans laquelle les parties se sont retrouvées face au refus de la SCI MAGNUM IMMOBILIER de signer le contrat mis à jour même si l'une des parties l'a appelée caducité ;

Qu'il est nettement constant que cette situation n'est pas celle de la caducité ; Qu'il faut rappeler que la caducité est, selon le Vocabulaire juridique, le « ... état de non-valeur auquel se trouve réduit un acte initialement valable du fait que la condition à laquelle était suspendue sa pleine efficacité vient à manquer par l'effet d'un événement postérieur, que cet anéantissement s'opère de plein droit du seul fait de la défaillance de la condition ... ou à titre de sanction » (Vocabulaire Juridique, Gérard CORNU, PUF, 8ème édition mise à jour « Quadrige », avril 2007, Voir Caducité) ; Qu'on peut retenir de cette définition que la caducité est la sanction de la disparition d'un élément essentiel ou nécessaire à l'exécution d'un acte juridique, élément qui existait lors de la formation du contrat mais qui vient à disparaître postérieurement à sa conclusion ; Que dans le cadre des baux, le droit reconnaît la disparition de la chose comme étant la cause de la caducité du contrat (article 1722 du Code civil dans sa version applicable au Togo) ;



Qu'en l'espèce, la chose louée n'a pas disparu ; Qu'aucun élément essentiel ou nécessaire à son exécution n'a disparu ; Qu'il s'ensuit que la situation dans laquelle les parties se sont retrouvées ne répond pas à la caducité ; Qu'il s'agit d'une rectification ou d'un amendement du contrat qui est refusé par la SCI MAGNUM IMMOBILIER.

Qu'il est constant que les parties ont signé une convention en date du 30 juillet 2015 qui n'était pas arrivée à terme au moment où le litige est né ; Que Comme démontré plus haut, ladite convention n'a pu être éteinte par une quelconque caducité ; Qu'elle reste donc en vigueur et sa clause d'arbitrage aussi ; Que c'est d'ailleurs dans cette logique que la juridiction arbitrale a statué ;

Que les parties restent donc liées par les clauses inchangées du contrat de bail professionnel sous seings privés en date du 30 juillet 2015, entre autres, la clause d'arbitrage qui a justifié la compétence de la juridiction arbitrale ;

Qu'il échoit de débouter la SCI MAGNUM IMMOBILIER d

cette prétention.

De l'absence de violation de la mission du tribunal arbitral

Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER soutient que le Tribunal arbitral a violé sa mission en jugeant sur la base d'une disposition du Code civil dans sa version applicable.

Que c'est à tort !

Que le fait pour un Tribunal arbitral de statuer sur la base d'une disposition légale plutôt qu'une autre n'est pas une violation de sa mission ; Que la violation de la mission de l'arbitre s'entend de l'accomplissement d'un acte en dehors de la mission assignée à l'arbitre ; Que c'est dans ce sens qu'il a été décidé que la mission de l'arbitre « est délimitée principalement par l'objet du litige, tel qu'il est déterminé par les prétentions des parties » (Civile 2ème, 24 juillet 2004, Bulletin civil, II, n° 310; Civile 1ère, 6 mars 1996, Bulletin civil I, n° 81) ; Que c'est par rapport à cela que s'apprécie la violation ou non de la mission par l'arbitre ;

Que le simple fait pour le tribunal arbitral de viser telle disposition légale ou non ne constitue pas une violation de la mission du tribunal arbitrale.

Qu'il s'ensuit que ce moyen de la SCI MAGNUM IMMOBILIER viole l'article 26 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'Arbitrage et qu'il doit être déclaré irrecevable ;

Que s'il faut retenir la lettre de mission comme référence pour mesurer de la violation de la mission du tribunal arbitral, la SCI MAGNUM IMMOBILIER n'est pas fondée non plus ; Qu'en choisissant le droit positif togolais, les parties n'ont pas exclu le Code civil dans sa version applicable au Togo ; Que d'ailleurs, la TCL SA, demanderesse à l'arbitrage a fondé son action entre autres sur les dispositions des articles 1134 et 1147 du Code civil dans sa version applicable au Togo.

Qu'aux termes de l'article 10 du Traité OHADA, « les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure ». A contrario, les dispositions antérieures non contraires ne sont pas abrogées ; Qu'en l'espèce, les dispositions de l'article 1720 du Code civil dans sa version encore



applicable au Togo ne sont pas contraire à l'Acte uniforme relatif au droit commercial général (AUDCG) ; Que l'article 105 alinéa 1er AUDCG dispose que « le bailleur est tenu de délivrer des locaux en bon état », C'est la même règle que pose l'article 1720 du Code civil dans sa version encore applicable ;

Qu'il ne peut donc être fait grief à la sentence d'avoir visé l'article 1720 du Code civil portant le même principe que l'article 105 AUDCG, pour justifier son annulation ; Que d'ailleurs, le Tribunal arbitral n'a pas violé sa mission du fait dès lors que les deux lois portent la même règle ;

Qu'il échoit de débouter la SCI MAGNUM IMMOBILIER de sa prétention ;

Sur l'absence de contrariété de décisions

Que la contrariété de décisions n'est pas une cause d'annulation de la sentence arbitrale ; Que d'ailleurs, conformément à l'article 26 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'Arbitrage, le moyen relatif à la contrariété de décisions est irrecevable ;

Que la décision sur laquelle la SCI MAGNUM IMMOBILIER se fonde pour alléguer la contrariété de décision sera mise certainement à néant par la Cour d'appel de Lomé puisque le Tribunal de première instance de Lomé en rendant son jugement a foncièrement violé les dispositions des articles 11 et 13 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'Arbitrage ; Qu'une telle décision ne saurait survivre dans l'espace OHADA face aux jurisprudences abondantes de ladite cour et des cours justice étrangères en matière de contestation de la compétence d'une juridiction arbitrale ; Que c'est un principe sacré et consacré, seul l'arbitre est compétent pour statuer sur sa compétence ;

Qu'il échoit de débouter la SCI MAGNUM IMMOBILIER de cette prétention.

Sur la demande reconventionnelle de la TCL SA

Que la présente instance démontre l'intention de la SCI MAGNUM IMMOBILIER de faire retarder l'exécution de la sentence arbitrale au préjudice de la TERMINAUX CONVENTIONNELS DE LOME SA ; Que cette action est abusive et vexatoire ;



Qu'en réparation du préjudice qui en résulte pour la TCL SA, il échoit de condamner la SCI MAGNUM IMMOBILIER, conformément à l'article 1382 du Code civil dans sa version applicable au Togo, à la somme de 20000000 FCFA à titre de dommages intérêts.

Qu'il convient de :

Déclarer irrecevables les moyens de la SCI MAGNUM IMMOBILIER ;

La débouter de toutes ses prétentions ;

Reconventionnellement, la condamner à payer la somme de 20 000 000 FCFA à titre de dommages intérêts à la TCL SA ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Condamner la SCI MAGNUM IMMOBILIER aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP DOGBEAVOU & ASSOCIES, Société d'avocats au Barreau du Togo ;

Par écritures en date du 02 octobre 2020, le conseil de la SCI MAGNUM IMMOBILIER fait remarquer :



Que la SCI MAGNUM IMMOBILIER a saisi le Tribunal de céans d'un recours en annulation d'une sentence arbitrale, conformément aux dispositions de l'article 25 de l'Acte Uniforme relatif au droit de l'arbitrage, libellés comme suit: «La sentence arbitrale n'est pas susceptible d'opposition, d'appel ni de pourvoi en cassation ; Elle peut faire l'objet d'un recours en annulation qui doit être porté devant le juge compétent dans l'Etat partie» ;

Qu'en réponse à cette saisine, la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA a déposé des conclusions en date du 06 Juillet 2020 ;

Sur l'incompétence du Tribunal arbitral pour trancher le litige qui oppose les parties

Que pour qu'un Tribunal arbitral soit compétent pour trancher un litige, il faut nécessairement qu'il existe entre les parties, au jour de la naissance du litige, un contrat écrit dans lequel figure une clause d'arbitrage ;

Que le premier moyen évoqué par la requérante pour justifier l'annulation de la sentence arbitrale rendue dans la présente affaire, c'est qu'il n'existait aucune convention (ou clause) d'arbitrage entre les parties au jour de la

rupture de leurs relations contractuelles ;

Qu'en réalité, un contrat daté du 30 Juillet 2015 avait lié les parties et avait prévu une clause d'arbitrage ; Mais qu'entre temps, les parties ont estimé que ce contrat était caduc et elles se sont engagées dans un nouveau contrat qui n'a pas été mis par écrit et qui ne comporte donc pas de clause d'arbitrage ;

Que de ce fait, à la rupture de leurs relations, il n'existait plus de clause d'arbitrage entre elles et par conséquent, si cette rupture fait naître un litige, c'est une juridiction judiciaire qui est compétente pour en connaître, et non une juridiction arbitrale ;

Qu'en réaction à ce moyen, la défenderesse affirme dans ses conclusions responsiveness du 06 Juillet 2020 que lorsque la CATO s'était reconnue compétente pour connaître du litige né entre les parties et rendre donc à la sentence aujourd'hui critiquée, la requérante aurait dû immédiatement faire un recours contre la sentence spécifique portant reconnaissance compétence ;

Qu'en ne l'ayant pas fait, c'est dire que la requérante a renoncé à la faculté de contester la compétence du Tribunal arbitral ;

Que c'est à tort ;

Qu'en effet,

Qu'aucune disposition légale ne fait obligation à une partie de faire recours immédiatement contre une sentence spécifique, sous peine de perdre ce droit ultérieurement ;

Qu'aucune disposition légale ne prévoit non plus que une fois que la question de la compétence est tranchée, la partie qui produit ses observations sur le fond de l'affaire perdrait le droit de contester à nouveau la compétence, lorsqu'elle se retrouverait devant une juridiction supérieure ;

Que s'il devait en être ainsi, le principe selon lequel le juge saisi peut joindre l'exception au fond et inviter les parties à se prononcer tant sur la question de la compétence que sur celle du fond de l'affaire, n'aurait plus de sens ;



Qu'en réalité que ce qui s'est passé dans le cas d'espèce c'est que lorsque la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA avait porté l'affaire devant la CATO (Tribunal arbitral), la requérante (SCI MAGNUM IMMOBILIER) avait relevé à cette juridiction qu'il n'existait pas de clause d'arbitrage entre les parties et que de ce fait elle était incompétente ;

Que la CATO a estimé devoir répondre immédiatement à ce moyen et par une sentence spécifique rendue le 11 Octobre 2018, après une analyse acrobatique qui lui est propre, elle se déclara compétente et invita les parties à fournir leurs observations sur le fond du litige ;

Que les parties sont donc allées au fond du litige, le but pour la SCI MAGNUM IMMOBILIER étant de démontrer à la CATO que même sur le fond, les demandes dont elle était saisie ne pouvaient prospérer ;

Que là encore, par une analyse acrobatique qui lui est propre, la CA TO rendit une sentence définitive en date du 20 Janvier 2020, par laquelle elle donna raison à la partie saisissante, la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA ;

Que c'est contre cette sentence définitive, qui a tranché en totalité le litige, que la requérante forme le présent recours ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 26 de l'Acte Uniforme relatif au droit de l'Arbitrage, le recours en annulation d'une sentence définitive est recevable « Si le Tribunal arbitral a statué sans convention d'arbitrage ou sur une convention nulle ou expirée » ;

Qu'il apparait clairement de ce texte que l'incompétence du Tribunal arbitral (absence de convention d'arbitrage) est un motif fondamental à soulever devant le juge du recours ;

Que dès lors que ce motif est soulevé dans la présente espèce, il appartient au siège de céans de l'accueillir et de l'analyser pour décider de sa pertinence ou non ;

Que l'argument de la défenderesse tirée de l'irrecevabilité de ce motif n'est que le résultat d'une interprétation qui lui est propre ;



Qu'il échet de rejeter cet argument et d'apprécier le moyen tiré de l'incompétence de la CATO ;

Que toujours dans ses écritures en date du 06 Juillet 2020, la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA s'est adonnée à une dissertation littéraire sur le mot « caducité » pour conclure qu'en fait le contrat du 30 Juillet 2015 qui liait antérieurement les parties et qui comportait une clause d'arbitrage, n'a pu être frappé de caducité et que de ce fait, il existait toujours entre les parties au jour de la naissance du litige, ce qui rendait la juridiction arbitrale compétente ;

Que c'est également à tort ;

Qu'en effet,

Que le débat juridique qui se pose en l'espèce n'est pas celui de la caducité stricto sensu du contrat du 30 Juillet 2015 ;

Qu'il s'agit plutôt de savoir si au jour de la rupture des relations contractuelles entre les parties, c'est le contrat écrit du 30 Juillet 2015 qui régissait toujours les rapports entre parties, ou bien un autre contrat

Que sur ce point, qu'il suffit juste de s'attarder sur l'évolution des relations entre les parties ; Que peu de temps après la signature du contrat du 30 juillet 2015, de nouvelles situations sont advenues; les parties ont jugé utile de rentrer en discussion sur les termes d'un nouveau contrat ; Qu'elles ont même entamé ces discussions et sont parvenues à un accord sur de nouveaux éléments, notamment le nouveau loyer ; Qu'elles ont même établi un nouveau contrat écrit qui retrace les nouvelles conditions arrêtées ;

Que la preuve la plus palpable de la véracité de l'argument selon lequel les parties ont dépassé le cap du contrat du 30 Juillet 2015 pour tomber sous l'égide d'un nouveau contrat est la lettre du 07 Janvier 2016 écrite et produite par la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA elle-même, qui dit en son paragraphe 4 ceci: « par ailleurs, en vue de combler le vide juridique, nous vous remercions de procéder à la signature des trois (03) exemplaires du contrat modifié suite aux récents changements ... » (pièce N° 1) ;



Que le seul hic avec ce nouveau contrat arrêté par les parties, c'est qu'il n'a pas été matérialisé par écrit ;

Mais qu'il est quand même entré en exécution par les parties: la preuve en est le nouveau loyer que la Société SCI MAGNUM IMMOBILIER s'est mise à payer ;

Qu'en droit que le fait qu'un contrat n'ait pas été matérialisé par écrit ne pose aucun problème ; Qu'aux termes des dispositions de l'article 104 de l'AUDCG, un tel contrat est un contrat réputé conclu pour une durée indéterminée ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, qu'il appert clairement que c'est le nouveau contrat, non matérialisé par écrit, donc un contrat réputé à durée indéterminée, qui régissait les parties au moment de la rupture de leurs relations ;

Que cela dit, qu'en l'absence de contrat écrit, il n'y a pas de clause d'arbitrage puisque celle-ci doit nécessairement être écrite ;

Qu'ainsi, faute de clause d'arbitrage, le Tribunal arbitral n'était pas compétent pour trancher le litige qui opposait les parties ;

Qu'il échet d'annuler la sentence attaquée de ce chef ;

QU'AU SURPLUS

Que bien avant que la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA ne décide elle seule sait pour quelles raisons, de porter le litige devant la CATO, suivant requête datée du 31 Janvier 2018, l'affaire était déjà portée devant le Tribunal de Première Instance de Lomé qui a d'ailleurs rendu un jugement du 1er Août 2017 (pièce N°2) ;

Qu'ainsi que le siège de céans pourra aisément le constater dans ledit jugement, le Tribunal de Première Instance de Lomé (le même que celui qui connaît de la présente procédure) a déjà tranché la question de savoir s'il existait ou non une clause arbitrage entre les parties au jour de la rupture de leurs relations : la réponse est non ;

Qu'un Tribunal ne peut se déjuger ;



Que dès lors qu'il a retenu l'inexistence de clause d'arbitrage, il ne peut plus revenir aujourd'hui et dire que cette clause existe ;

Qu'il échet donc de rejeter les arguments de la défenderesse et de dire qu'il n'existait pas de clause d'arbitrage entre les parties au jour de la rupture de leurs relations ;

Sur la violation de la mission du Tribunal arbitral

Qu'une autre cause d'annulation d'une sentence arbitrale, retenue par les dispositions de l'article 26 de l'Acte Uniforme sur le droit de l'arbitrage, est celle où le « Tribunal arbitral a statué sans se conformer à la mission qui lui a été confiée » ;

Que justement que la CATO qui a rendu la sentence arbitrale contestée dans la présente espèce, ne s'est pas conformée à la mission qui lui avait été confiée ;

Que la requérante a relevé ce manquement dans son acte introductif de la présente instance et a sollicité l'annulation de la sentence critiquée de ce chef ;

Qu'en effet, alors que les parties l'avaient expressément missionnée d'apprécier le problème qui les opposait au regard du droit positif togolais, en l'occurrence l'AUDCC la CATO est allée trancher le litige au regard du code civil français ;

Que dans ses écritures en réponse du 06 Juillet 2020, défenderesse soutient que la CATO n'a nullement violé sa mission ;

Qu'elle soutient en effet que le fait pour le Tribunal arbitral de statuer sur la base d'une disposition législative plutôt qu'une autre, n'est pas une violation de sa mission ;

Que la mission étant principalement délimitée par l'objet du litige tel qu'il est déterminé par les prétentions des parties ;

Que c'est à tort ;

Que justement dans le cas d'espèce, les parties dans la détermination de l'objet de leur litige, ont expressément demandé au Tribunal arbitral de se fonder sur le droit positif togolais : c'est ce qui ressort de la page 6 d



sentence critiquée: «conformément à l'acte de mission, les parties ont choisi comme droit applicable au fond du litige, le droit positif togolais» ;

Que si les parties n'avaient pas expressément opté pour le droit positif togolais, le tribunal arbitral aurait pu faire comme elle veut ;

Mais que dès lors que dans l'acte de mission, pour circonscrire le champ de leur litige, les parties ont opté pour telles dispositions légales, le Tribunal qui fait autre chose, a bel et bien violé sa mission ;

Qu'il y a donc là motif à annuler la sentence critiquée ;

Qu'à cours d'argument, la défenderesse prétend éhontement que le droit positif togolais en matière de bail commercial est certes l'AUDCG mais qu'il n'exclut pas les dispositions du code civil français ;

Que c'est une hérésie !

Qu'en effet,

Que tous les praticiens du droit savent que les Actes Uniformes de l'OHADA ont été adoptés pour remplacer totalement dans les Etats parties et en matière de droit des affaires, les dispositions antérieures qui étaient applicables ;

Qu'ainsi, les Actes Uniformes sont désormais l'essence du droit positif dans les pays OHADA relativement au droit des affaires (article 1 traité OHADA) ;

Que si au Togo les dispositions du code civil français étaient applicables, avec l'avènement de l'OHADA, l'AUDCG est venu remplacer le code civil et est devenu le droit positif togolais ;

Qu'un juge qui considère en l'an 2020 que le droit positif au Togo en matière de bail commercial est le code civil français, a fauté ;

Sur la contrariété de décisions

Que sa décision doit donc être annulée ;

Que la défenderesse estime que la contrariété de décision sur un même sujet et entre les mêmes parties n'est pas



retenue comme cause d'annulation d'une sentence arbitrale par les dispositions de l'article 26 de l'Acte Uniforme relatif au droit de l'arbitrage ;

Qu'il s'agit là d'une mauvaise compréhension du susdit texte dans son point 5 : « si le Tribunal arbitral a violé une règle d'ordre public international des Etats signataires du traité » ;

Qu'il est interdit dans tous les Etats OHADA et qui plus est dans l'ordre public international, la contrariété de décisions, sur un même sujet et entre les mêmes parties ;

Que la sentence arbitrale contestée rendue après le jugement du Tribunal de Première Instance de Lomé du 01 Août 2017 et qui lui est contraire, crée donc une violation à l'ordre public international ;

Qu'elle doit donc être annulée ;

Sur la demande reconventionnelle

Que la défenderesse estime que pour avoir exercé le présent recours la requérante cherche à retarder l'exécution de la sentence arbitrale critiquée ;

Qu'elle doit être condamnée au paiement de dommages-intérêts pour cela ;

Que c'est à tort ;

Qu'en effet,

Que c'est dans l'essence d'un recours d'empêcher et retarder l'exécution de la décision attaquée ;

Que l'exercice d'un recours en soi n'est pas un tort ;

Qu'on ne peut donc condamner la demanderesse à payer des dommages intérêts pour le simple fait d'avoir exercé un recours prévu par la loi ;

Que le seul but du recours contre une sentence arbitrale c'est d'annuler ou non ladite sentence ;

Que la loi n'a pas prévu de demandes reconventionnelles ou à plus forte raison l'allocation de dommages-intérêt .
Qu'il ne s'agit pas d'un appel contre la sentence arbitrale où l'intimé peut faire des demandes reconventionnelles



Première Classe de Lomé était incompétente et que la clause compromissoire contenue dans le contrat du 30 juillet opérait ; Qu'elle saisit en même temps le Cour arbitrale du Togo (CATO), qui par décision en date du 20 janvier 2020, rend une sentence arbitrale condamnant la SCI MAGNUM IMMOBILIER a payé la somme de trois cent trente un millions neuf cent quatre-vingt-quatorze mille quatre cent cinquante-six (331 994 456) F CFA pour tous préjudice confondus ; Que c'est contre cette sentence arbitrale que la SCI MAGNUM IMMOBILIER se pourvoit en annulation ;

Attendu que pour s'opposer à la demande d'annulation de la sentence arbitrale en date du 20 janvier 2020, la Société TCL déclare d'une part l'existence d'une clause d'arbitrage donnant compétence à la CATO et d'autre part de l'applicabilité du code civil en matière de bail en droit positif togolais et par ailleurs de l'inexistence de contrariété de décisions ;

Attendu cependant :

Sur le troisième moyen pris de la contrariété de décisions

Attendu que la requérante estime qu'il y a contrariété entre les décisions ; Qu'il est interdit dans tous les Etats OHADA et qui plus est dans l'ordre public international, la contrariété de décisions, sur un même sujet et entre les mêmes parties ; Que la sentence arbitrale contestée rendue après le jugement du Tribunal de Première Instance de Lomé du 1er Août 2017 et qui lui est contraire, crée donc une violation à l'ordre public international ;

Attendu cependant que le jugement N° 0558/2017 du 1er août 2017 fait l'objet d'un recours en appel ; Que la cour d'appel de Lomé saisie ne s'est pas encore prononcée sur les mérites de sa saisine ; Que cette décision n'étant pas définitive, aucune partie ne saurait déclarer que la sentence arbitrale du 20 janvier 2020 crée une contrariété de décision ; Qu'il convient de rejeter ce moyen comme non fondé ;

Sur le deuxième moyen tenant à la violation de la mission du Tribunal arbitral

Attendu que la cour d'arbitrage du Togo en invoquant le droit positif togolais en matière de bail, a fait référence à l'article 1720 du Code civil-dans sa version applicable au



Togo qui dispose : « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce »... « il doit faire pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives » ; Qu'elle s'est ainsi fondée sur les dispositions du code civil français « dans sa version applicable au Togo » soit dans sa version d'avant 1960 ; Que pour justifier l'application de cette disposition, la défenderesse déclare qu'aux termes de l'article 10 du Traité OHADA, « les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure » ; Qu'à contrario, les dispositions antérieures non contraires ne sont pas abrogées ; Qu'en l'espèce, les dispositions de l'article 1720 du Code civil dans sa version encore applicable au Togo ne sont pas contraire à l'Acte uniforme relatif au droit commercial général (AUDCG) ; Que l'article 105 alinéa 1er AUDCG dispose que « le bailleur est tenu de délivrer des locaux en bon état » ; Que c'est la même règle que pose l'article 1720 du Code civil dans sa version encore applicable au Togo ;

Attendu cependant que le droit positif togolais en matière de bail n'est pas les dispositions du code civil français « dans sa version applicable au Togo » soit dans sa version d'avant 1960 mais plutôt les actes uniformes portant droit commercial général ;

Attendu que conformément l'article à 10 du Traité OHADA, « les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure » ; Qu'ainsi les actes uniformes viennent abroger et remplacer les législations en vigueur dans les Etats parties tout au moins les dispositions contraires à celles des actes uniformes et la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) y ajoute les dispositions identiques ; Qu'il est ainsi admis que les actes uniformes remplacent les législations identiques et les abroge dans les Etats parties ; Que le Togo étant état partie au Traité de l'OHADA, n'échappe pas à ce principe ;

Attendu qu'ainsi la cour d'arbitrage du Togo en invoquant l'article 1720 du code civil français « dans sa version applicable au Togo » soit dans sa version d'avant 1960, comme droit positif togolais a violé sa mission ; Que de ce



fait sa sentence encourt annulation ;

Sur le premier moyen pris de l'existence ou non d'une clause d'arbitrage liant les parties

Attendu qu'aux termes de l'article 3 de l'acte uniforme sur l'arbitrage : « la convention d'arbitrage doit être faite par écrit, ou par tout autre moyen permettant d'en administrer la preuve, notamment par la référence faite à un document la stipulant » ; Qu'il ressort de cette disposition que la clause d'arbitrage est un écrit ;

Attendu qu'il apparaît des pièces du dossier que les parties étaient liées par un contrat de bail écrit en date du 30 juillet 2015, conclu pour une durée de trois ans ; Que ledit contrat contenait une clause d'arbitrage ; Qu'entre temps des changements notables sont intervenus dans les relations contractuelles des parties, notamment le loyer qui était de trente-quatre millions (34.000.000) F CFA est passé à trente millions deux cent quarante-neuf mille trois cent sept (30.249.307) FCFA pour tenir compte de la surface qui est passée de de 20000m² à 17.791,71 m² ; de même que pour tenir compte des nouvelles dénominations des parties ;

Attendu que tenant compte de ces nouvelles données les deux parties ont engagé de nouvelles discussions pour signer un nouveau contrat ; Que la Société TCL a commencé à payer le nouveau loyer et a proposé à la SCI MAGNUM IMMOBILIER un projet de contrat, qui n'a pu être signé avant que la Société TCL le résilie ;

Attendu que si aux termes de l'article 46 alinéa 1er du Code de procédure civile, « ... le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et aux actes litigieux, nonobstant la dénomination que les parties en auraient proposées ... », l'alinéa 2 du même article dispose : « Toutefois les parties peuvent pour les droits dont elles ont la libre disposition et en vertu d'un accord exprès, lier le juge par les qualifications et les points de droit ; qu'ainsi, le Juge doit rechercher l'intention commune des parties, c'est-à-dire la volonté commune des parties ;

Attendu que les parties en faisant des propositions et des contrepropositions pour parvenir à un accord qui sera signé et qui a connu un début d'exécution par paiement de loyer, les parties ont marqué leur accord de ne plus se prévaloir du contrat en date du 30 juillet 2015 ; Qu'en



effet la Société TCL a fait un projet de contrat qu'elle a transmis à la SCI MAGNUM IMMOBILIER qui a fait des contrepropositions ; Que cette intention de la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA est contenue dans son courrier 07 Janvier 2016 écrit et produit par elle-même, qui dit en son paragraphe 4 : « par ailleurs, en vue de combler le vide juridique, nous vous remercions de procéder à la signature des trois (03) exemplaires du contrat modifié suite aux récents changements ... » ;

Attendu que ces éléments montrent à suffisance que les parties ont renoncé à se prévaloir du contrat du 30 juillet 2015 ; Qu'ainsi, elles n'étaient plus liées par ce contrat ;

Attendu par ailleurs que par courrier en date du 29 mars 2016, la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA a bien précisé qu'elle résiliait le projet de contrat de bail existant entre elle et la SCI MAGNUM IMMOBILIER ; Que la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA a même reconnu que ce projet de contrat n'a pu être signé compte tenu de certaines divergences ; Qu'elle n'a jamais fait référence au contrat du 30 juillet 2015 parce que dans leur volonté commune, ce contrat n'existait plus ;

Attendu que dans ces conditions les parties sont liées non pas par la convention en date du 30 juillet 2015 mais par le projet de contrat qui a connu un début d'exécution par le paiement de loyer convenu, mais qui n'a pas été signé par les parties ; Que conformément à l'article 104 de l'acte uniforme portant droit commercial général « ...A défaut d'écrit ou de terme fixé le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée... » ; telle est la position constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) ; Qu'il s'ensuit que les parties sont liées par un contrat verbal à durée indéterminé ;

Attendu que la clause compromissoire étant nécessairement écrite, elle ne saurait être contenue dans une convention verbale liant les parties en litige ; Que la résiliation survenue par le fait de la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA dans son courrier en date du 17 mars 2016 ne trouve pas son siège dans la convention du 30 juillet 2015 mais dans le contrat verbal à durée indéterminée ;

Attendu que dans ces conditions c'est à tort que la Cour



d'arbitrage du Togo (La CATO) s'est déclarée compétente pour connaître du litige opposant les parties ; Qu'ayant statué sans convention d'arbitrage la sentence de la CATO encourt l'annulation ;

Attendu que de tout ce qui précède et ce conformément aux alinéas 1^{er} et 3 de l'article 26 de l'Acte uniforme relatif à l'arbitrage de l'OHADA, il convient d'annuler la sentence arbitrale de la CATO en date du 20 janvier 2020 ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare recevable le recours en annulation intentée par la SCI MAGNUM IMMOBILIER contre la sentence arbitrale rendue le 20 Janvier 2020 par la Cour d'Arbitrage du Togo (la CATO) ;

AU FOND

Constate qu'il n'existe pas de convention d'arbitrage dans la relation des parties, rendant le Tribunal arbitral incompétent pour trancher le litige les opposant ;

Constate que le Cour d'arbitral du Togo (La CATO) s'est mépris sur le droit applicable au litige, violant ainsi la mission à lui confiée ;

En conséquence

Déclare nulle et de nuls effets la sentence arbitrale en date du 20 janvier 2020 rendue dans l'affaire opposant la SCI MAGNUM IMMOBILIER à la Société Terminaux Conventionnels de Lomé SA ;

Condamne la requise aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Folly Gnavo ATTIVI, Avocat aux offres de droit.

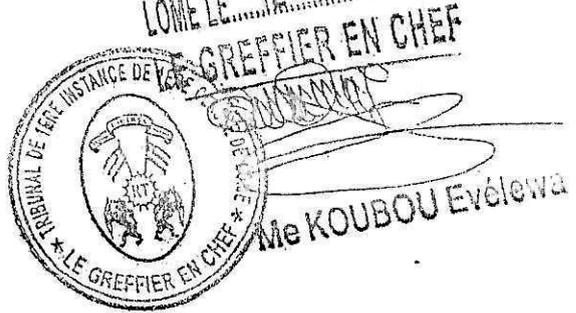
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Chambre Civile du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé à son audience publique ordinaire du vendredi huit janvier deux mil-vingt-un (08/01/2021), à laquelle siégeait Monsieur ESSE Koudouvo Juge audi



Tribunal, PRESIDENT, assisté de Maître AMEKPONU
Kokuvi Wolako, GREFFIER, en présence de Monsieur
POYODI Essolissam, Procureur de la République ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
LOME LE 12.6 JAN 2021



Pour Copie Certifiée Conforme
Lomé, le 12/01/2021
HUISSIER DE JUSTICE