

Juillet 2026

**L'ENCADREMENT STRICT DE L'HYPOTHEQUE FACE
A L'ILLUSION DE LA DATION EN PAIEMENT¹**

**Commentaire de l'arrêt de la CCJA, 2ème Chambre, numéro 168/2021
du 28 octobre 2021**



Par

***Abdoul Rahimy DIALLO
Juriste de banque, Guinée***

¹ Cet article a fait l'objet d'une précédente publication sur le site Actudroitgn.com

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juillet 2026

Sommaire

- Résumé en français et en anglais / Référence de l'article
- Article
- Annexe
- Note biographique de l'auteur

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juillet 2026

Résumé :

Cet article analyse la portée de l'arrêt n° 168/2021 de la CCJA relatif à la nullité de la dation en paiement d'un immeuble hypothéqué conclue en dehors du cadre légal du pacte commissaire. L'étude démontre comment la CCJA protège l'ordre public de la réalisation des sûretés en sanctionnant les tentatives de contournement des procédures de saisie immobilière. À travers une confrontation des jurisprudences « Ecobank Togo » et « IB Bank Togo », l'auteur met en lumière la rigueur du formalisme imposé aux établissements de crédit. La réflexion débouche sur des recommandations méthodologiques concrètes permettant aux juristes de banque de sécuriser leurs opérations de régularisation amiable, notamment par la mainlevée préalable de l'hypothèque et le respect scrupuleux des conditions d'évaluation du bien.

Abstract :

This article examines the implications of CCJA judgment No. 168/2021 regarding the invalidity of dation in payment (giving in payment) involving mortgaged property when concluded outside the legal framework of the foreclosure pact (pacte commissaire). The study demonstrates how the Court protects the public order of security enforcement by penalizing attempts to bypass formal foreclosure procedures. By comparing the "Ecobank Togo" and "IB Bank Togo" rulings, the author highlights the strict formalism imposed on credit institutions. The analysis concludes with practical methodological recommendations to help bank lawyers secure amicable settlement operations, specifically through the prior release of mortgages and strict compliance with property valuation requirements.

Référence pour citer l'article :

RDAA, Juillet 2026, « L'encadrement strict de l'hypothèque face à l'illusion de la dation en paiement » Abdoul Rahimy DIALLO, in www.institut-idef.org, www.rdaa-ohada.com et www.librairieunimeriqueafricaine.com/search/lna/rdaa

Juillet 2026

Pour le juriste de banque, la tentation de régulariser à l'amiable une créance compromise par une dation en paiement se heurte souvent à la présence d'hypothèques antérieures. C'est un écueil juridique majeur que l'arrêt n° 168/2021 de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) a mis en lumière en sanctionnant l'évitement des procédures de réalisation des sûretés. Dans cette affaire, la Bank of Africa (BOA) Mali a consenti un concours financier de 20 000 000 FCFA garanti par une hypothèque sur le titre foncier d'un tiers. Suite à la défaillance du débiteur, la banque et le tiers constituant ont conclu une dation en paiement par acte séparé pour éteindre la dette. La société CISSE et FRERES ayant contesté l'opération, la Cour d'appel de Bamako en a prononcé l'annulation, décision confirmée par la CCJA.

Dès lors, une banque créancière bénéficiant d'une hypothèque peut-elle, après défaut de son débiteur, valablement s'approprier l'immeuble garanti par le biais d'une dation en paiement conclue en dehors des conditions d'un pacte comissoire ou d'une saisie immobilière ? Par son arrêt n° 168/2021, la CCJA affirme que l'attribution d'un immeuble hypothéqué en dehors des voies d'exécution forcée est strictement subordonnée au régime légal du pacte comissoire prévu par les articles 199 et 200 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS). À défaut, la dation en paiement est nulle d'une nullité absolue.

I. La rigueur de l'encadrement de l'attribution de l'immeuble hypothéqué

Le droit OHADA des sûretés protège rigoureusement le constituant de l'hypothèque contre le risque d'une appropriation unilatérale et abusive de son bien par le créancier. L'encadrement des modalités d'exécution des sûretés réelles immobilières repose sur une logique d'ordre public excluant certaines libertés contractuelles après la déchéance du terme. Bien que la dation en paiement apparaisse comme une solution rapide pour contourner la lourdeur de la saisie, la CCJA rappelle qu'une telle convention, lorsqu'elle porte sur un immeuble hypothéqué, même si elle est formalisée par acte séparé postérieur au crédit, ne peut faire échec aux voies d'exécution forcée. Sans le respect rigoureux des conditions légales, l'opération encourt une nullité absolue et d'ordre public.

Le législateur communautaire a entendu canaliser l'autonomie de la volonté en instaurant un mécanisme exclusif et hautement formalisé. L'attribution conventionnelle de l'immeuble hypothéqué au créancier n'est légalement autorisée que sous la qualification stricte de pacte comissoire, régie par les articles 199 et 200 de l'Acte Uniforme révisé portant organisation des Sûretés (AUS). La CCJA refuse ainsi de valider toute dation en paiement qui s'apparenterait à un pacte comissoire déguisé ou conclu de manière occulte en dehors de ce cadre protecteur.

Cette rigueur vise à prémunir le constituant de bonne foi contre les risques d'abus de la banque qui pourrait s'approprier un actif dont la valeur réelle surpasse le quantum de la créance.

Juillet 2026

II. Les enseignements pratiques pour le juriste de banque

Dans la pratique bancaire, il convient de noter que, même si la dation en paiement a été insérée dans la convention de compte courant ou d'ouverture de crédit sur le fondement d'une loi nationale, elle n'est pas valide en présence d'une hypothèque. Cette approche est en contradiction totale avec les dispositions d'ordre public de l'AUS et de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution (AUPSRVE), comme la CCJA dans un arrêt de 2018.² Dans cette décision, la Cour a rappelé la primauté du droit communautaire sur les législations nationales, censurant l'usage de procédures locales pour valider des transferts de propriété qui contournent le formalisme des sûretés en droit OHADA.

Toutefois, la dation en paiement peut être admise pour éteindre une créance à condition qu'elle ne soit pas utilisée comme une sûreté déguisée et qu'elle résulte d'une volonté libre des parties.³ Pour le juriste de banque, il est impératif que l'hypothèque soit préalablement levée pour éviter toute requalification en moyen de contournement des règles de réalisation forcée.

Pour qu'une banque puisse légalement appréhender un immeuble sans saisie, elle doit veiller au respect des conditions cumulatives du pacte comissoire dès l'origine. La clause doit être stipulée directement dans l'acte d'hypothèque notarié, le constituant doit être un professionnel immatriculé au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM) et le bien ne doit pas être à usage d'habitation. Enfin, une expertise obligatoire doit fixer la valeur du bien au jour du transfert pour garantir le remboursement d'une éventuelle soulte.

Si le cadre du pacte comissoire ne peut être respecté, le juriste de banque doit impérativement sécuriser la dation par une méthodologie rigoureuse. Cela implique une renonciation à l'hypothèque avec mainlevée préalable afin que l'acte ne soit pas analysé comme une réalisation forcée de la garantie. L'opération doit s'accompagner d'une évaluation objective par un expert agréé indépendant et être formalisée par un acte notarié publié à la Conservation Foncière pour assurer sa pleine opposabilité.

En conclusion, l'arrêt n° 168/2021 rappelle qu'en matière de sûretés immobilières, le formalisme protège le fond et que la dation post-crise demeure un piège si elle élude les règles impératives.

Annexe

[Commentaire de l'arrêt de la CCJA, 2ème Chambre, numéro 168/2021 du 28 octobre 2021](#)

² Arrêt n° 041/2018 du 22 février 2018 de la 1^{ère} Chambre de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage.

³ Arrêt n° 218/2025 du 10 juillet 2025 de la 2^{ème} Chambre de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage.

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Éditée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juillet 2026

Note biographique de l'auteur



Abdoul Rahimy DIALLO

Juriste de banque, spécialiste en droit des affaires et en contentieux communautaire OHADA. Fort d'une expertise acquise dans le droit des télécommunications et le secteur bancaire, il est l'auteur de plusieurs contributions doctrinales portant sur l'évolution du droit OHADA.

REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Juin 2026

***Les articles de la Revue du Droit des Affaires en Afrique
sont publiés sur les sites ci-après :***

[IDEF - La RDAA \(institut-idef.org\)](http://institut-idef.org)

[RDAA-OHADA](#)

**Et sur le site la Librairie Numérique Africaine de Nouvelles Editions Numériques Africaines
(NENA)**

<https://www.librairienumeriqueafricaine.com/search/lna/rdaa>