

**ARRET N° 030/2020
DU 18/03/ 2020**

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

AFFAIRE

COUR D'APPEL DE LOME

Sieur EKPE koffi
(Me DANTEY)

CHAMBRE COMMERCIALE

C/
Dame TAHELEBA Banota
(Me ESSOWA)

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE COMMERCIALE DU
MERCREDI DIX-HUIT MARS DEUX MILLE VINGT
(18/03/2020)**

La Cour d'appel de Lomé, statuant en matière commerciale et en appel en son audience publique du mercredi dix-huit mars deux mille vingt à laquelle siégeaient :

PRESENTS :

WOTTOR : Président

Monsieur **Kokou Amégboh WOTTOR**, Vice-Président de la Cour d'Appel de Lomé, Président ;

NAYO

: Membres

Messieurs **NAYO Awoulmère** et **AYIM Palamwé**, tous Conseillers à ladite Cour, membres ;

AYIM

KODJO : M. P.

En présence de Monsieur **Garba Gnambi KODJO**, Procureur Général ;

NIKA : Greffier

Avec l'assistance de Maître **Naka NIKA**, Greffier ;

**ARRET
CONTRADICTOIRE**

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause pendante entre :

Sieur EKPE Koffi, Locataire-gérant des Établissements AUREOLE WIMBA demeurant et domicilié à Lomé, assisté de son conseil Maître DANTEY, Avocat au barreau du Togo ;

Appelant d'une part ;

Et :

Dame TAHELEBA Banota, épouse **BANAMA** propriétaire et promotrice des Etablissements AUREOLE WIMBA, demeurant et domiciliée, à Lomé, assistée de Me ESSOWA, avocat au barreau du Togo ;

Intimée 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 :

dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire en matière commerciale et en premier ressort ; En la forme reçoit Dame TAHELEBA Banota, épouse BANAMA en son action régulière ; Au fond, prononce la résiliation du contrat de location-gérance du 30 octobre 2017 qui la lie au sieur EKPE Koffi ; En conséquence, ordonne l'expulsion pure et simple du sieur EKPE des lieux loués sous astreinte de vingt mille (20.000) FCFA par jour de résistance; Condamne le sieur EKPE à payer à dame TAHALEBA la somme de un million six cent mille (1.600.000) FCFA à titre d'arriérés de redevances échues entre février et septembre 2018 ainsi que tous les loyers échus jusqu'au prononcé de la présente décision ; Déboute dame TAHALEBA de sa demande de dommages-intérêts ; Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours et sans caution ; Condamne sieur EKPE aux entiers dépens ;

L'objet de l'appel est de demander à la Cour, tant pour les motifs exposés devant le premier juge que ceux à exposer ultérieurement devant la Cour, d'infirmer le jugement entrepris et d'adjudger à l'appelant l'entier bénéfice de sa demande ;

Suite à cette procédure, la cause fut inscrite au rôle général de la Cour de céans sous le N° 28/19 et appelée à l'audience du 20 février 2019, date à laquelle l'affaire fut renvoyée au 20 mars 2019 pour requête d'appel et expédition ;

Après quelques renvois pour certains motifs, le dossier fut retenu à l'audience du 15 janvier 2020, audience au cours de laquelle les conseils ont sollicité pour leur part, l'adjudication de leur demandes respectives ;

Le Ministère public qui a eu la parole pour ses réquisitions, a déclaré s'en rapporter à justice ;

Les débats ont été publics ;

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

Quid des dépens ?

Sur quoi, la Cour met l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 18 mars 2020 ;

Advenue cette audience, la Cour vidant son délibéré, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Oui les conseils des parties en leurs demandes ;

Le Ministère Public entendu ;

Vu le jugement N° 0736/18 rendue le 26 novembre 2018 par la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ;

Vu l'appel interjeté ensemble avec les pièces du dossier de la procédure ;

Oui le vice-président WOTTOR en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Attendu que suivant exploit en date du 24 janvier 2019 de maître Basile Anani AMEKUDJI, huissier de justice à Lomé, le sieur EKPE Koffi, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Me DANTEY, avocat à la cour, a relevé appel du jugement n°0736/18 rendu le 26 novembre 2018 par la première chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé, dans l'affaire qui l'oppose à dame TAHELEBA Banota épouse BAMANA, demeurant et domiciliée à Lomé, assistée de maitre ESSOWA Soba Augustin, Avocat à la cour;

Attendu que l'appel ayant été interjeté dans les forme et délai de la loi, il échet de le déclarer recevable ;

AU FOND

Attendu que l'appelant fait grief au jugement entrepris d'avoir statué ainsi qu'il suit :

« Prononce la résiliation du contrat de location-gérance du 30 octobre 2017 qui la lie au sieur EKPE Koffi ;

En conséquence, ordonne l'expulsion pure et simple du sieur EKPE des lieux loués sous astreinte de vingt mille (20.000) francs CFA par jour de résistance;

Condamne le sieur EKPE Koffi à payer à dame TAHELEBA Banota la somme de un million six cent mille (1.600 000) francs CFA à titre d'arriérés de redevances échues entre février et septembre 2018 ainsi que tous les loyers échus jusqu'au prononcé de la présente décision ;

Débouté dame TAHELEBA de sa demande de dommages-intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Condamne le sieur EKPE aux entiers dépens » ;

Qu'il sollicite qu'il plaise à la cour, déclarer son action recevable, infirmer purement et simplement les dispositions du jugement N°0736/18 et lui adjuger les arguments précédemment développés en première Instance ;

Attendu qu'au soutien de son action, l'appelant expose suivant conclusions de son conseil en date du 20 mars 2019, que suivant exploit en date du 05 octobre 2018, dame TAHELEBA Banota épouse BAMANA, demeurant et domiciliée à Lomé assistée de maître ESSOWA Soba Augustin, Avocat à la cour, a attiré par devant la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de première classe de Lomé, le sieur EKPE Koffi, demeurant et domicilié à Lomé, pour voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de location-gérance qui les lie et en conséquence, ordonner l'expulsion pure et simple du sieur EKPE des lieux à lui donnés à bail, sous astreinte de cent mille (100 000) francs CFA par jour de résistance ;

- Le condamner à lui payer la somme de un million six cent mille (1.600 000) francs CFA représentant les arriérés de redevance échus des mois de Février à Septembre 2018 sans préjudice des loyers à échoir pendant toute la période de la présente procédure ;

- Le condamner à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

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

- Le condamner aux entiers dépens ;

Que sur cette assignation la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000637/2018/1101 et appelée à l'audience du 15 octobre 2018, puis renvoyée au 22 octobre 2018 pour le défendeur ; que suivirent encore plusieurs autres renvois successifs pour divers motifs jusqu'à l'audience du 05 novembre 2018 date à laquelle le conseil de la requérante a sollicité la mise en délibéré de l'affaire ; qu'advenue l'audience de ce jour, le Tribunal de Première Instance en sa chambre commerciale, vidant son délibéré a statué tel que transcrit plus haut ;

Que cette décision qui vient d'être déféré devant la cour semble fondée sur un vice de procédure ; qu'en effet, comme le prévoit l'article 14 du Code de procédure civile français qui dispose que : « Nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée, et implique que chacun soit en mesure de contredire les éléments de preuves, les moyens et/ou les arguments qui lui sont opposés, et ce dans des délais raisonnables » ; que la décision qui dit être rendue par défaut réputé contradictoire est une forfaiture procédurale, dans la mesure où l'appelant avait juste après la signification de l'assignation répondu à l'audience ; que ledit dossier n'avait pas été évoqué ce jour ; que n'ayant pas pu assister à cette audience, son attente était de recevoir une convocation du Tribunal l'invitant à comparaître à la date convenue ; que tel n'était pas le cas ; qu'à sa grande surprise on lui signifie une décision revêtue de la formule exécutoire; qu'avant que n'intervienne la décision dont appel, le sieur EKPE Koffi avait été assigné pour les mêmes causes devant le Tribunal de Première Instance en sa chambre commerciale ; que curieusement, cette chambre avait rendu une décision sous le n°0531/2018, le 10 août 2018 par laquelle ladite chambre :
« - Se déclare incompétente à connaître de la clause au profit du juge conciliateur désigné de commun accord par les parties;
- Condamne la requérante aux dépens;
- Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours et sans caution » Que bien avant ladite décision le sieur EKPE Koffi manifestant sa bonne foi, a par l'intermédiaire de son conseil versé la somme de quatre cent mille (400 000) franc CFA à madame TAHELEBA Banota épouse BANAMA en date du 09/08/2018 par le canal de son conseil; qu'après cet acompte, une lettre d'invitation pour un règlement amiable a également été adressée au sieur EKPE Koffi par le conseil de dame TAHELEBA comme mentionné dans le statut du contrat de bail et réitéré dans la décision de la deuxième chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé ; que, malgré toutes ces tentatives du sieur EKPE, dame TAHELEBA n'a pas daigné formuler une réponse à la demande de règlement à l'amiable; qu'après toutes ces procédures aucune réponse sur cette demande de règlement à l'amiable n'avait été adressée au sieur EKPE Koffi; que le sieur EKPE Koffi toujours dans l'attente d'une réponse dudit règlement à l'amiable, a été dans son grand étonnement assigné de nouveau devant la chambre commerciale du Tribunal de Première instance après une courte mise en demeure suivi

d'expulsion ; que ce serait un contre droit dans la mesure où dame TAHELEBA épouse BAMANA a adressé une lettre de mise en demeure suivi d'expulsion au sieur EKPE Koffi après avoir constaté son non-respect de toute procédure juridique ; qu'eu égard à tout ce qui précède, il échet à la Cour de déclarer l'action de l'appelant recevable, d'infirmier purement et simplement les dispositions du jugement N°0736/18 et d'adjudger les arguments précédemment développés en Première Instance ;

Attendu que par conclusions en réponse en date du 19 juin 2019, l'intimée, par le canal de son conseil, expose que cet appel est l'illustration parfaite de la mauvaise foi du sieur EKPE Koffi; que la concluante a donné en location-gérance au EKPE Koffi son fonds de commerce sis à Lomé, quartier Anomé ; que ce dernier s'est curieusement révélé locataire indélicat en s'abstenant de s'acquitter de ses obligations de paiement des redevances telles que prévues dans le contrat liant les parties; qu'il a ainsi accumulé plusieurs mois d'arriérés de loyers pour un montant total s'élevant à deux millions quatre cent mille (2.400.000) FCFA ; qu'outre ces arriérés de loyers, l'appelant a fait montre de négligence par rapport à l'entretien des locaux de telle sorte qu'il les a laissés dans un état de dégradation regrettable; que les multiples tentatives en vue d'amener l'appelant à se conformer aux clauses et conditions du contrat, notamment la mise en demeure qui lui est faite par exploit en date du 30 août 2018, ont été infructueuses; que face à cette situation la concluante a saisi le tribunal de première instance de Lomé statuant en matière commerciale, qui suivant jugement dont appel, a prononcé la résiliation du contrat liant la concluante à l'appelant, ordonné son expulsion et l'a condamné à payer les arriérés de loyers; que cette décision a été assortie de l'exécution provisoire; que ledit jugement a été signifié à l'appelant par exploit d'huissier en date du 16 janvier 2019; que curieusement, par exploit en date du 24 janvier 2019, le sieur EKPE Koffi a relevé appel de ce jugement; que le jugement étant assorti de l'exécution provisoire, la concluante a fait exécuter ledit jugement par expulsion pure et simple de l'appelant des lieux qu'il occupait avec l'assistance de la force publique; que les moyens soulevés par l'appelant ne sont nullement fondés et doivent être rejetés ;

Que d'abord, l'appelant allègue que le jugement rendu est une forfaiture procédurale ; qu'il attendait une convocation du tribunal et a été plutôt surpris par la signification du jugement

revêtu de la formule exécutoire; que l'appelant reconnaît lui-même que le dossier a été enrôlé pour être appelé devant le tribunal à l'audience du 15 octobre 2019; qu'il prétend qu'il a comparu mais que ladite affaire n'aurait pas été appelée à cette audience; que c'est à tort, c'est une contre-vérité qu'entretient l'appelant; que l'affaire en cause a été bien appelée à cette audience et renvoyée à l'audience du 22 octobre 2018 ainsi qu'il est bien indiqué dans le jugement attaqué ; qu'à l'audience du 22 octobre, l'affaire a été de nouveau renvoyée à l'audience du 29 octobre toujours pour ses diligences avant d'être renvoyée ferme au 05 novembre; que jusque-là, l'appelante n'a pas daigné chercher à se mettre en état; qu'en réalité, n'ayant aucun argument sérieux à faire valoir, l'appelant a toujours cherché à jouer au dilatoire en laissant perdurer la procédure; que ce n'est qu'à l'audience du 05 novembre que ledit dossier a été mis en délibéré pour jugement être rendu le 26 novembre 2018; qu'il apparaît clairement que la critique faite au premier juge sur ce chef est tout simplement une provocation;

Qu'ensuite, le sieur EKPE Koffi argue que dans une précédente procédure, le premier juge s'était déclaré incompétent et qu'avant cette décision, il avait montré sa bonne foi en versant la somme de quatre cent mille (400.000) FCFA et que la concluante n'aurait pas donné suite à sa demande de règlement amiable; que ces allégations ne sont que de la poudre aux yeux; que dans la précédente action alléguée, le sieur EKPE Koffi avait prétexté que la concluante aurait enjambé l'étape de règlement amiable pour l'assigner directement et le premier juge s'est déclaré incompétent alors même qu'une mise en demeure lui avait été servie et était restée sans suite; que l'affaire de cette première procédure était en délibéré lorsqu'il avait versé une somme de 400.000 FCFA ne représentant que deux mois de loyers sur plusieurs mois d'arriérés qui lui étaient réclamés ; que la concluante, prenant patience, a adressé, par après, un courrier à l'appelant l'invitant à une tentative de règlement amiable dont l'objectif était de le voir planifier le paiement intégral des loyers échus et l'entretien efficace des lieux; que cette lettre lui a été signifiée par exploit d'huissier en date du 30 août 2018 ; que par la même occasion, il lui avait été signifié une mise en demeure; que l'appelant n'a daigné faire aucune démarche, narguant purement et simplement la concluante ; que c'est seulement à l'expiration du délai qui lui avait été imparti que la concluante a, à nouveau saisi le premier juge, versant au dossier tous les actes

de procédure;

qu'en définitive, la seule ligne de défense du sieur EKPE Koffi, c'est tourner en bourrique et cyniquement la concluante en exploitant rien qu'à son seul profit la propriété de celle-ci ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a statué comme il l'a fait et sa décision doit être confirmée ; que la concluante était fondée à mettre à exécution ledit jugement en faisant procéder à l'expulsion de l'appelant des lieux dont il jouissait en violation des termes du contrat qui liait les deux parties ;

Attendu que la partie qui succombe au procès doit être condamnée aux dépens ;

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'il est constant que les parties étaient liées par un contrat de location-gérance dont copie est versée au dossier ; que l'appelant est redevable d'arriérés de plusieurs mois dont le reliquat s'élevait au cours de l'instance devant le tribunal, à 1.600.000FCFA ; que mise en demeure à avoir à se conformer aux clauses du contrat lui a été servie sans qu'il ne se ravise ; que contrairement aux allégations de l'appelant, le règlement amiable préalable prévu au contrat a été initié sans succès et l'affaire a connu plusieurs renvois pour lui avant sa mise en délibéré tel qu'indiqué au jugement dont appel ; qu'en cause d'appel, il ne conteste pas les arriérés de loyers sur la base desquels le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et ordonné son expulsion des lieux, en application de la loi et des clauses du contrat le liant à l'intimée ; que c'est donc à bon droit que son expulsion et sa condamnation au paiement du reliquat des loyers impayés ont été prononcées ; que d'ailleurs, le jugement dont appel est déjà exécuté par l'expulsion de l'appelant ; qu'il échet donc de dire son appel non fondé, de le débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions et de confirmer le jugement entrepris ;

Attendu que la partie qui succombe aux procès doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en appel ;

EN LA FORME

Reçoit l'appel ;

AU FOND

Le dit non fondé ;

Confirme en conséquence le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Déboute l'appelant de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
Le condamne aux dépens./.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé, les jour, mois et an que dessus ;

Condamne l'appelant aux dépens ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.