

N°0628/2024

DU 23 OCTOBRE 2024

PRESENTS : MM.

Président : **NANOULI**
Greffier : **ABSAM-KATEDJOM**

AFFAIRE :

Monsieur HOUNDEVE Séyivé
(Me DOSSOU)

C/

Monsieur ASSIGNON Kokou
Togneli

OBJET :

OPPOSITION A CONGE AVEC
SOMMATION DE DEGUERPIR

REPUBLIQUE TOGOLAISE

Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE ORDINAIRE
DU MERCREDI VINGT-TROIS OCTOBRE DEUX
MILLE VINGT-QUATRE (23/10/2024)

ENTRE : Monsieur HOUNDEVE Séyivé, Professeur d'Arts Martiaux, demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 91 36 22 65, comparaissant et concluant à l'audience par maître DOSSOU Kodjovi, Avocat à la Cour, 21 Bd Félix HOUPHOUET-BOIGNY (ABOBOKOME) Tél : 90 04 46 18, B.P : 31070 Lomé 03, son conseil;

Demandeur, d'une part ;

ET : Monsieur ASSIGNON Kokou Togneli, demeurant et domicilié à Lomé, défaillant à la présente instance ;

Défendeur, 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 : Par exploit en date du 04 juillet 2024 de Maître Anani AMEKUDJI, Huissier de justice à Lomé, sieur HOUNDEVE Séyivé, professeur d'Arts Martiaux, demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 91 36 22 65, assisté de Maître DOSSOU Kodjovi, Avocat à la Cour, 21 Bd Félix HOUPHOUET-BOIGNY (ABOBOKOME) Tél : 90 04 46 18, B.P : 31070 Lomé 03, a fait donner assignation en opposition à congé avec sommation de déguerpir à monsieur ASSIGNON Kokou Togneli, demeurant et domicilié à Lomé, à comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

- Déclarer nul et non avenu le congé par exploit que vient de notifier le défendeur au demandeur ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner le défendeur aux dépens dont distraction au profit de Maître DOSSOU Kodjovi, Avocat à la Cour ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°**000566/2024/1101** et appelée à son tour à l'audience du 31 juillet 2024. Le dossier fut renvoyé au 7 août 2024 pour le défendeur et au 04 septembre 2024 pour retenir ;

Le défendeur n'ayant toujours pas comparu à l'audience du 04 septembre 2024, le conseil du demandeur a développé les faits et sollicité qu'il plaise au tribunal lui adjuger l'entier bénéfice de ses demandes, fins et conclusions ;

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

Quid des dépens ?

Sur quoi, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 02 octobre 2024, lequel fut prorogé respectivement au 16 octobre 2023 et au 23 octobre 2023 ;

Et ce jour mercredi, 23 octobre 2024, vidant son délibéré, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï le conseil du demandeur en sa plaidoirie ;

Nul pour le défendeur, défaillant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit en date du 04 juillet 2024 de Maître Anani AMEKUDJI, Huissier de justice à

Lomé, sieur HOUNDEVE Séyivé, Professeur d'Arts Martiaux, demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 91 36 22 65, assisté de Maître DOSSOU Kodjovi, Avocat à la Cour, 21 Bd Félix HOUPHOUET-BOIGNY (ABOBOKOME) Tél : 90 04 46 18, B.P : 31070 Lomé 03, a fait donner assignation en opposition à congé avec sommation de déguerpir à monsieur ASSIGNON Kokou Togneli, demeurant et domicilié à Lomé, à comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

- Déclarer nul et non avenu le congé par exploit que vient de notifier le défendeur au demandeur ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner le défendeur aux dépens dont distraction au profit de Maître DOSSOU Kodjovi, Avocat à la Cour ;

Attendu qu'au soutien de son action, le demandeur expose que déjà le 29 août 2023, le sieur ASSIGNON Kokou Togneli lui avait fait signifier une lettre au terme de laquelle il écrit : « *objet : changement de propriétaire de la propriété, objet du titre foncier N° 15052* »

J'espère que cette lettre vous trouve en bonne santé. Je tiens à vous informer officiellement qu'un changement de propriétaire a été effectué pour la propriété que vous occupez, identifiée sous le titre foncier n° 15052. La transaction a été finalisée, et le nouveau propriétaire, le Colonel DJATO Nadjindo Dana a pris possession de la propriété le 13 juin 2023. Le nouveau propriétaire assumera désormais toutes les responsabilités liées à la propriété.

Toutefois, je souhaiterais vous informer qu'il est impératif d'entreprendre le déménagement de vos effets et de libérer les lieux avant le mardi 31 octobre 2023. En effet, à compter de cette date, le propriétaire envisage débuter des travaux.

Je vous prie de prendre contact avec le Colonel DJATO Nadjindo Dana pour toute question, préoccupation ou besoins relatifs à la propriété, à partir de la date d'aujourd'hui, le mardi 29 août 2023. Le Colonel DJATO Nadjindo Dana est joignable au numéro de téléphone suivant : 00228 90 04 07 98.

Je vous prie d'agréer, monsieur HOUNDEVE Séyivé l'expression de mes salutations distinguées » ;

Que par ce courrier, monsieur ASSIGNON Kokou Togneli se déclare désormais n'être plus propriétaire des lieux pour avoir vendu celui-ci au Colonel DJATO ; que l'exposant étant sur les lieux par le fait d'un bail commercial et aussi pour avoir construit l'immeuble qu'il exploite à des fins commerciales, le sieur ASSIGNON qui se déclare n'être plus propriétaire des lieux, est mal venu à donner une sommation à l'exposant d'avoir à libérer les lieux ; que dans ces conditions, il y a lieu de déclarer nul et non avenu, et donc dépourvu d'effets, le congé par exploit que vient de lui servir le défendeur;

Attendu que le défendeur n'ayant été touché à personne, l'exploit d'assignation a été délaissé entre les mains du sieur AMEN, son petit-fils qui l'a reçu pour lui ; qu'il y a donc lieu de statuer par défaut réputé contradictoire à son égard ;

EN LA FORME

Attendu que l'action en opposition à congé du demandeur a été initiée dans les forme et délai de la loi ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Attendu que le demandeur sollicite que le congé avec sommation de déguerpir qui lui a été servi par exploit du 19 avril 2024 soit déclaré nul et non avenu et donc sans effet, au motif qu'étant sur les lieux par le fait d'un bail professionnel et pour avoir construit l'immeuble qu'il exploite à des fins commerciales, le défendeur qui n'est plus propriétaire des lieux est mal venu à lui servir cette sommation de libérer les lieux ;

Attendu qu'il est ressorti du dossier que sieur ASSIGNON Kokou Tognéli a donné à bail au sieur HOUNDEVE Séyivé, son immeuble aux fins d'usage professionnel; qu'à la date du 29 août 2023, le sieur ASSIGNON Kokou Tognéli a fait signifier au demandeur, une lettre portant à sa connaissance, le changement de propriétaire de l'immeuble qu'il occupe, objet du titre foncier n°15052, et l'invitant par la même, à libérer les lieux avant le 31 octobre 2023 pour faire place aux travaux envisagés par le nouveau propriétaire ; que cette lettre sera suivie plus tard d'un

congé avec sommation de déguerpis délaissé au demandeur par exploit en date du 19 avril 2024 ; qu'or, sieur ASSIGNON Kokou Tognéli, au moment de vendre son immeuble en cause, n'a pas informé le demandeur qui occupe les lieux en vertu d'un bail à usage professionnel et clame même avoir construit ledit immeuble qu'il exploite à des fins professionnelles, afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ; que mieux, et en application des dispositions de l'article 110 de l'AUDCG, en cas de cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail, de sorte que par cette cession de l'immeuble en cause au nouvel acquéreur, ce dernier est tenu de poursuivre le bail avec le preneur, sieur HOUNDEVE Séyivé, qui occupait les lieux avant la vente dudit immeuble ; que d'ailleurs, l'on se demande en quelle qualité et sur quel base, le défendeur qui déclare n'être plus propriétaire des lieux, adresse ce congé avec sommation de déguerpis au demandeur en lieu et place du nouveau propriétaire des lieux ; que tout porte à croire que le congé avec sommation de déguerpis servi dans ces conditions au sieur HOUNDEVE Séyivé ne saurait produire les effets escomptés ; qu'il y a donc lieu de déclarer sans effets à l'égard du demandeur, le congé à lui délaissé par exploit du 19 avril 2024 ;

Attendu que l'exécution provisoire du présent jugement a été sollicitée ; que l'urgence d'assurer la stabilité du bail du demandeur afin de ne pas perturber sa continuité, commande d'assortir la présente décision de cette mesure ;

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 296 du nouveau code de procédure civile que la partie qui succombe au procès supporte les frais ; que le défendeur ayant perdu, doit être condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard du demandeur, par défaut réputé contradictoire à l'égard du défendeur et en premier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit le demandeur en son action ;

AU FOND

Déclare sans effets, le congé avec sommation de déguerpir servi au sieur HOUNDEVE Séyivé par exploit du 19 avril 2024 à la demande du défendeur ;

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

Condamne le défendeur aux dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 23 octobre 2024 à laquelle siégeait monsieur **NANOULI Goumboumth**, juge audit tribunal, Président, assisté de maître **ABSAM-KATEDJOM Awuzim**, administrateur de greffe, greffier./.

Et ont signé le **Président** et le **Greffier**./.