

ADD N°0802/2024

DU 31 DECEMBRE
2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS :

Président : AGBOLI
Greffier : KPONON

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE ORDINAIRE
DU MARDI TRENTÉ-UN DECEMBRE DEUX MILLE
VINGT-QUATRE
(31/12/2024)**

AFFAIRE :

Monsieur OCLOO
Honoré Ekoé
(Me AGBAHEY)
C/

ENTRE : Monsieur OCLOO Honoré Ekoé, propriétaire d'immeuble demeurant et résidant en France, de passages réguliers à Lomé, représenté par madame OCLOO Ayoko Robertine Christine, assisté de maître Edoh AGBAHEY, avocat à la Cour ;

Monsieur AHOSSOUDE
Guy
(Me AGNINA)

Demandeur d'une part ;

ET : Monsieur AHOSSOUDE Guy, opérateur économique demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Maître AGNINA Yacoubou, Avocat à la Cour ;

Défendeur d'autre part ;

**RESILIATION DE BAIL
ET EXPULSION**

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 à Lomé du 22 janvier 2023 de maître B. Sédjou PARAISO, Huissier de justice, monsieur OCLOO Honoré Ekoé propriétaire d'immeuble demeurant et résidant en France, de passages réguliers à Lomé, représenté par madame OCLOO Ayoko Robertine Christine, assisté de maître Edoh AGBAHEY, avocat à la Cour à Lomé, a fait donner assignation à monsieur AHOSSOUDE Guy, opérateur économique demeurant et domicilié à Lomé, à comparaître par-devant le Tribunal de céans pour s'entendre :

- Condamner le requis au paiement de la somme de 4.500.000 F CFA d'une part, ordonner la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du requis des lieux

et celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;

- Dire que s'il ne s'exécute pas volontairement, il est autorisé d'ores et déjà à le faire au besoin avec l'assistance de la force publique à leurs frais, frais qu'ils seront tenus de rembourser au vu de simples quittances d'ouvriers rendus exécutoires par simple ordonnance de monsieur le Président du tribunal ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°000035/2019/1101 et appelée à l'audience du 29 janvier 2019 puis renvoyée à celle du 12 février 2019 pour les conseils du défendeur ;

Le dossier subit deux autres renvois pour divers motifs et ce, jusqu'à l'audience du 12 mars 2019, date à laquelle le tribunal ayant constaté qu'une plainte a été déposée contre les consorts OCLOO, a, suivant jugement avant-dire-droit N°0190/2019, sursis à statuer en attendant l'issu de la procédure pénale ;

Remis au rôle à l'audience du 07 juin 2023 pour la poursuite des débats après décision du juge pénal, le dossier a de nouveau subi plusieurs autres renvois pour divers motifs et ce, jusqu'à l'audience du 30 août 2023, date à laquelle le tribunal a, par un second jugement avant-dire-droit a sursis à statuer jusqu'à l'issue définitive de la procédure pénale suite à l'appel relevé contre l'ordonnance de non-lieu du premier juge d'instruction ;

Suite à la décision de confirmation de la Cour d'appel, le dossier a été de nouveau mis au rôle le 18 septembre 2024 ;

Après plusieurs autres renvois pour divers motifs, le dossier a été retenu à l'audience du 06 novembre 2024 ;

A cette dernière audience, le conseil du demandeur a développé les faits et sollicité l'adjudication de toutes ses demandes ;

Le conseil du défendeur a présenté ses moyens de défense

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 31 décembre 2024 ;

Et ce jour 31 décembre 2024, le tribunal, vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï le conseil du demandeur en sa plaidoirie ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit en date à Lomé du 22 janvier 2023 de maître B. Sédjou PARAISO, Huissier de justice, monsieur OCLOO Honoré Ekoé propriétaire d'immeuble demeurant et résidant en France, de passages réguliers à Lomé, représenté par madame OCLOO Ayoko Robertine Christine, assisté de maître Edoh AGBAHEY, avocat à la Cour à Lomé, a fait donner assignation à monsieur AHOSSOUDE Guy, opérateur économique demeurant et domicilié à Lomé, à comparaître par-devant le Tribunal de céans pour s'entendre :

- Condamner le requis au paiement de la somme de 4.500.000 F CFA d'une part, ordonner la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du requis des lieux et celle de tous occupants de son chef des lieux loués ;
- Dire que s'il ne s'exécute pas volontairement, il est autorisé d'ores et déjà à le faire au besoin avec l'assistance de la force publique à leurs frais, frais qu'ils seront tenus de rembourser au vu de simples quittances d'ouvriers rendus exécutoires par simple ordonnance de monsieur le Président du tribunal ;

Au soutien de son action, il expose qu'il a donné à monsieur AHOSSOUDE Guy, un bail à usage professionnel verbal sur son immeuble sis à Super Taco Gakpoto, moyennant un loyer mensuel de 150.000 F CFA ; que le requis a sollicité, obtenu de lui l'autorisation d'aménager les lieux à son goût pour les besoins de son commerce et qu'après les travaux, il retiendra 75.000 F CFA par mois des 150.000 F CFA du loyer jusqu'à concurrence du montant de la quote-part du coût des

travaux dont le paiement incombe au bailleur ; que c'est sur cette base que le requis Guy AHOSSOUDE a entrepris les travaux pour lesquels un délai de 8 mois lui a été imparti à compter du mois de juillet 2016 ; qu'à ce jour plus de 30 mois depuis la prise d'effet de ce contrat, monsieur Guy AHOSSOUDE n'a versé en tout et pour tout que la somme de 500.000 F CFA à titre de caution, restant devoir au bailleur plus de 30 mois d'arriérés de loyer représentant la somme de 4.500.000 F CFA ; qu'ayant violé ainsi les clauses de leur contrat, en application des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, la mise en demeure en date du 14 décembre 2019 lui a été vainement signifiée ; qu'il y a lui de faire droit à ses demandes ;

Ayant constaté qu'une plainte a été déposée contre les consorts OCLOO, la juridiction de céans a suivant jugement en-avant-dire droit n°190/19 du 12 mars 2019 sursis à statuer en attendant l'issu de la procédure pénale ;

Par courrier en date du 1er juin 2023, maître Edoh AGBAHE a demandé le réenrôlement du dossier pour jugement sur le fond, au motif que le juge pénal a rendu sa décision le 07 avril 2023 ;

Suite à l'ordonnance définitive de non-lieu rendue par le juge d'instruction le 07 avril 2023, le demandeur a fait réenrôler la présente affaire et a sollicité dans ses écritures la condamnation du requis à lui payer une somme de 25 300 000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 10 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts.

En réaction à cette action, le requis a fait état de ce qu'il a interjeté appel contre l'ordonnance de non-lieu en versant au débat sa déclaration d'appel en date du 20 juin 2023 ;

Le Tribunal de céans a, à nouveau par jugement avant-dire droit N°0488/2023 en date du 30 août 2023, sursis à statuer jusqu'à l'issue définitive de la procédure pénale ;

Par arrêt n°149/2024 en date du 24 juillet 2024, la Chambre d'instruction de la Cour d'Appel de Lomé a confirmé l'ordonnance attaquée en toutes ses

dispositions ;

Par lettre en date du 13 août 2024, le requérant a sollicité à nouveau le réenrôlement de la présente procédure ;

Il sollicite de la juridiction de céans de :

- Prononcer la résiliation pure et simple du bail liant les parties en cause ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur, le sieur AHOSSOUDE Guy Komi occupants de son chef des lieux loués ;
- Dire que si celui-ci ne s'exécute pas volontairement, il est autorisé d'ores et déjà à le faire au besoin avec l'assistance de la force publique à ses frais et que le requis sera tenu de rembourser au vu de simples quittances d'ouvriers rendus exécutoires par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de céans ;
- Condamner ensuite le défendeur à lui payer la somme de vingt-sept millions quatre cent mille (27.400.000) FCFA, à titre d'arriérés de loyers et d'avance susvisés
- Enfin condamner le requis AHOSSOUDE Komi Guy à lui verser la somme de 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, vexatoire, téméraires et pour l'avoir privé de son immeuble pendant plusieurs années ;
- Ordonner l'exécution de la décision à intervenir ;

Il fait valoir à cet effet que le sieur AHOSSOUDE Komi Guy ne respectant pas ses obligations de paiement de 150.000 FCFA à titre de loyer mensuel, ainsi que l'avance de 500.000FCFA, il y a lieu de prononcer purement et simplement le contrat du bail en cause les liant et l'expulsion du sieur AHOSSOUDE Komi Guy ainsi que les occupants de son chef des lieux loués ;

Que le sieur AHOSSOUDE Komi Guy ayant occupé les lieux loués depuis 2016, sans payé les loyers et avance jusqu'à ce jour, soit plus de 08 ans, il y a lieu de le condamner à lui payer la somme de vingt-sept millions quatre cent mille (27.400.000) FCFA, à titre d'arriérés de loyers et d'avance susvisés ;

Que le sieur AHOSSOUDE Komi Guy ayant privé le requérant pendant plusieurs années de son local, sans lui servir la contrepartie de la jouissance de celui-ci à cause de grave préjudice et un manque à gagner au requérant, qu'il doit réparer ;

Que de plus, le sieur AHOSSOUDE Komi Guy ayant par plusieurs procédures pénales faire retarder la présente procédure, il y a lieu pour la bonne règle de le condamner à lui verser la somme de 30.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, vexatoire, téméraires et pour avoir privé le requérant de son immeuble pendant plusieurs années ;

En réaction, le requis fait observer que courant année 2016, dans le but d'installer sa galerie de meubles, il a pris par l'intermédiaire de monsieur KODEGUI Yawovi Agbeko un local sis à Lomé Super Taco Gakpoto appartenant au demandeur et dont sa sœur avait la gestion ; qu'après discussion, il a été convenu qu'il fasse des travaux de réaménagement afin de rendre les lieux à son goût et que le coût desdits travaux sera remboursé par compensation des loyers ; qu'il a tout suite demandé qu'un contrat signé par-devant notaire pour constater les termes dudit accord ; que toutefois, les consorts OCLOO ont plutôt demandé de faire les travaux et allègue que le contrat sera signé à la fin des travaux ; que le loyer mensuel a été fixé à la somme de cent cinquante mille (150 000) FCFA ; qu'avant le début des travaux, il a versé entre les mains du mandataire du demandeur, la somme de neuf cent mille (900 000) FCFA dont quatre cent cinquante mille (450 000) FCFA représentant trois (03) mois de loyers servant de caution ; que le reste soit la somme de quatre cent cinquante mille (450 000) FCFA représentait 06 mois de loyers à raison de soixantequinze mille (75 000) FCFA ; que pour la réalisation des travaux, c'est le demandeur lui - même qui avait fait appel à ses propres ouvriers ; que c'est ce qu'a déclaré le sieur SIBABI Alassani ainsi qu'il ressort de ce qui suit : « maçon de profession, j'ai courant année 2017 été sollicité par le sieur OCLOO Honoré en vue d'effectuer des travaux sur son immeuble. Sur les lieux, monsieur OCLOO m'a présenté au sieur AHOSSOUDE en qui demandant de me faire confiance et de me confier les travaux de

réhabilitation qu'il entendait réaliser » ; qu'il y a également lieu de préciser que le demandeur qui ne s'était jamais opposé aux travaux de réfection ; que d'ailleurs, il exhortait les ouvriers à bien faire les travaux ; que c'est ce qui ressort des déclarations du sieur KINI Kodjo Etsé : « plusieurs fois, le propriétaire des lieux revenu d'Europe venait nous encourager en nous demandant de bien accomplir les tâches » ; qu'il a présenté à dame OCLOO Robertine, le coût total des travaux effectués qui s'élevait à la somme de vingt millions cent quatre-vingt-onze mille trois cent vingt-sept (20 191 327) FCFA ;

Que c'est après réception de cette facture que les consorts OCLOO ont commencé par lui faire des tracasseries de toutes sortes ; que c'est ainsi par exemple que le demandeur a catégoriquement refusé de lui remettre copie de sa carte d'identité pour lui permettre de faire les démarches auprès de la CEET pour obtenir un branchement du courant électrique ; que cette situation l'a obligé à se faire installer des panneaux solaires pour avoir du courant électrique dans les locaux en vue du début des activités ; que très méchamment le demandeur dans sa mauvaise foi a scellé la porte donnant accès aux panneaux, solaires et l'a empêché d'accéder aux lieux pour entretenir les panneaux (PV de constat) ; que cette situation a occasionné d'énormes dégradations et fissures des locaux loués (PV de constat) : que comme si cela ne suffisait pas, le demandeur l'a privé de l'accès à l'eau potable dans les lieux loués ; que, tous ces comportements laissent voir clairement que le demandeur n'avait aucunement l'intention véritable de lui louer les lieux; que c'est d'ailleurs ce qui l'a motivé a déposé plainte contre le demandeur et sa sœur ;

Qu'en initiant une procédure en résiliation du bail et en expulsion par-devant la juridiction commerciale, le demandeur admet l'existence d'un bail à usage professionnel ; que bien que le demandeur ne s'était jamais non plus opposé aux travaux de réhabilitation voulu par lui et effectués sous ses yeux ; que cependant, les faits tels que relatés plus haut attestent que le demandeur ne lui a jamais laissé jouir des lieux ; que cependant qu'aux termes des dispositions de l'articles 109 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général «le preneur est responsable envers le preneur du trouble de

jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droits ou de ses préposés » ;

Qu'en l'espèce, le demandeur l'a non seulement empêché d'avoir un accès au courant électrique pour alimenter les locaux donnés à bail mais a coupé l'adduction en eau potable; que pire, il a subtilisé les fils électriques reliant les panneaux solaires installés par lui (PV) ; que ces faits du demandeur l'ont troublé dans la jouissance des lieux loués ; que pire, il n'a jamais à cause desdits troubles ouvert les portes de la galerie pour laquelle il a loué les lieux ; que la jurisprudence est dans ce sens ; que c'est ainsi qu'il a été décidé que « Cause un trouble de jouissance, un bailleur qui intègre les lieux loués et concède une partie de la jouissance à des tiers pour y exercer des activités commerciales concurrentes de celles du preneur» (CA Bobo Dioulasso, ch.civ., arrêt n°2/08 du 17 mars 20081 Ohada.com/Ohadata J-10-A3) ;

Qu'il sied dans ces conditions, condamner le demandeur à lui payer la somme de vingt millions cent quatre-vingt-onze mille trois cent vingt-sept (20 191 327) FCFA représentant le prix le coût total des travaux de réhabilitations et le condamner en outre à payer la somme de vingt-quatre millions sept cent cinquante mille (24750000) FCFA représentant des meubles et effets entreposés dans les lieux en vue de leur commercialisation qui sont devenus non commercialisables ;

Qu'en ce qui concerne le paiement des arriérés de loyers réclamés par le demandeur, il ne saurait avoir raison ; qu'en effet, aux termes des dispositions de l'article 112 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, « en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le foyer (...) » : que conformément aux dispositions de l'article précité, il ne fait l'ombre d'aucun doute que le paiement des loyers est subordonné à la jouissance des lieux loués ; qu'en l'espèce, les faits ainsi que les preuves établissent clairement qu'il n'a jamais joui des lieux loués ; qu'il s'en infère qu'il ne saurait être redevable d'un quelconque loyer ; qu'il échet en conséquence débouter le demandeur de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il est clair que le

demandeur lui a donné à bail un local réhabilité aux frais de celui-ci alors même qu'il n'avait aucune intention de le laisser jouir des loués ; qu'en conséquence, aux termes des dispositions des articles 112 et 109 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, il échette de débouter le demandeur de toutes ses demandes et de condamner en outre le demandeur à lui payer la somme de cinq millions (5 000 000) FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes sortes de préjudice subis ;

En duplique, le demandeur estime que le défendeur a pris en bail un immeuble à des fins commerciales ; qu'il est également constant et le défendeur ne saurait le nier, qu'il doit à ce jour plusieurs mois de loyers impayés ; que le défaut de paiement de loyers par le preneur du bail est une cause évidente de résiliation pure et simple du contrat de bail entre les parties pour cause de non-paiement de loyer ; qu'il y a lieu de lui faire droit de condamner le défendeur à lui payer la somme totale d'argent correspondant à la totalité des loyers impayés ; Que dans ses conclusions dont réplique, le défendeur n'ayant avancé aucun argument sérieux pour soutenir sa prétention de rejet de ses demandes, il échette plutôt de débouter le défendeur de tous ses moyens comme n'étant pas fondés ;

D'autre part, le défendeur a cru devoir formuler diverses demandes tendant à le voir condamner à lui servir des sommes d'argent ; que ces demandes ne sauraient être recevables par le Tribunal de céans et pour cause ; que le sieur AHOSSOUDE Guy est dans la présente instance défendeur ; et à ce titre, il ne peut directement formuler des demande de condamnation pécuniaire tout comme s'il était le demandeur ; le défendeur est tenu de faire valoir des moyens de défense tendant à voir rejeter les prétentions du demandeur ; que toute demande nouvelle du défendeur doit se faire sous une rubrique particulière ; qu'il ne saurait être reçu à formuler directement des demandes comme s'il était demandeur à l'instance ; que dans ces conditions, il y a lieu de déclarer irrecevables les demandes de condamnation directe formulées par le défendeur AHOSSOUDE ;

Que subsidiairement : à supposer que le tribunal veuille examiner les demandes de condamnation directe émises

par le défendeur (simple hypothèse d'école) il y aura lieu de les rejeter intégralement comme non fondées ; qu'en effet, le défendeur prétend avoir effectué des travaux de réhabilitation à hauteur de 20.191.327 FCFA sans pour autant rapporter la moindre preuve de l'accord expresse à lui donné à effectuer des travaux à hauteur de cette somme d'argent ni la preuve des travaux réalisés perceptibles à partir de l'état initial des lieux par rapport à l'état des lieux après ses supposés travaux de réhabilitation ; qu'en plus, il n'a jamais interdit au défendeur de commercialiser ses produits ni empêcher ce dernier d'ouvrir les portes de sa boutique ; que dans ces conditions on se demande en quoi le bailleur serait responsable des meubles et effets que le défendeur aurait entreposés dans les locaux à lui loués ; que c'est la même intention qui anime le défendeur à dire de telles contrevérités qui l'avait préalablement conduit à prétendre poursuivre la dame OCLOO Robertine pour escroquerie ; qu'à bon droit, une ordonnance de non-lieu a été rendue par le juge d'instruction et confirmée par la chambre d'instruction de la Cour d'appel ; que le Tribunal de céans peut donc aisément se rendre compte que les faits évoqués par le défendeur pour prétendre solliciter condamnation du concluant à diverses sommes d'argent ne sont que des faits relevant de son imagination ; que dans ces conditions, il échoue à rejeter ses demandes comme non fondées ;

Qualité de la décision

Chacune des parties est assistée d'un conseil ; il sied de rendre une décision contradictoire à l'égard des parties.

Motifs de la décision

Sieur OCLOO Honoré estime que le requis AHOSSOUDE Komi Guy a pris bail son local depuis plus de 08 ans sans payer les loyers jusqu'à ce jour. Il sollicite son expulsion et sa condamnation au paiement de la somme de 27.400.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et d'avance. En défense, le requis soutient que le demandeur ne l'a jamais laissé jouir des lieux de sorte qu'il ne peut devoir des loyers au demandeur. Il précise à cet effet que le demandeur l'a non seulement empêché d'avoir un accès au courant électrique pour alimenter les locaux donnés à

bail mais aussi coupé l'adduction en eau potable ; que pire, il a subtilisé les fils électriques reliant les panneaux solaires installés par lui. Il ajoute que ces troubles l'ont empêché d'ouvrir les portes de la galerie pour laquelle il a loué les lieux.

Sur la jouissance du bail

Des éléments factuels du dossier, il est ressorti de manière constante qu'en juillet 2016, le demandeur a, verbalement, donné à bail au défendeur un immeuble sis à Super Taco Gakpoto. Il a été convenu que le défendeur exécutera des travaux de réfection de l'immeuble en contrepartie d'une baisse temporaire des loyers. Lesdits travaux devraient couvrir une période de six (06) mois et prendre fin au plus tard en janvier 2017. C'est ce qui ressort, en tout cas du procès-verbal d'enquête préliminaire n°388 de la direction centrale de la police judiciaire en date du 19 novembre 2018 et du procès-verbal d'interrogatoire au fond en date du 22 février 2019. Sieur AHOSSOUDE Guy n'a du reste jamais contesté ce fait.

De ces constatations, il conviendra de présumer que la date de prise d'effet du bail se situe au mois de février 2017, soit le mois qui suit janvier 2017 où sieur AHOSSOUDE Guy était censé finir les travaux d'amélioration. En tout état de cause, à défaut de précision d'une date de prise d'effet du bail, il conviendra de prendre en compte un délai raisonnable en la matière.

Pour un bail conclu en juillet 2016, la prise d'effet ne saurait dépasser un délai de six (06) mois.

Il s'évince de ce qui précède que le défendeur ne peut affirmer n'avoir jamais entrer en jouissance des lieux loués.

Sur l'expulsion

Le 14 décembre 2019, sur la base des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, le requérant a servi au sieur AHOSSOUDE Guy, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en l'occurrence le paiement des arriérés de loyers. Il ne ressort nullement des pièces de la procédure que celui-ci s'est exécuté ou à tout le moins s'est opposé à la mise en demeure en cause.

Or, ainsi qu'il a été dit plus haut, la jouissance effective des locaux avait déjà commencé. Et la contrepartie de cette jouissance est le paiement des loyers ainsi que cela ressort de l'article 112 de l'AUDCG. En manquant de payer les loyers, sieur AHOSSOUDE Guy a violé ses obligations de sorte que la demande de résiliation et l'expulsion de celui-ci sollicitée par le requérant est justifiée. Il convient d'y faire droit.

Sur le paiement des arriérés

Le requérant sollicite la condamnation du requis à lui payer la somme de vingt-sept millions quatre cent mille (27.400.000) FCFA, à titre d'arriérés de loyers.

S'il est vrai que le requis doit des arriérés de loyers ce montant ne saurait être chiffré à 27.400.000 FCFA. En effet, ainsi qu'il a été démontré plus haut, la date de prise d'effet de l'immeuble est le mois de février 2017. De cette période à la date du 13 août 2024, date à laquelle le conseil du requérant a fait enrôler de nouveau la présente procédure, il s'est écoulé 83 mois. Les loyers étant fixés au montant de 150.000 FCFA mensuellement, les arriérés de loyers sont de 12.450.000 FCFA. Il sied de condamner le requis au paiement de ce montant.

Sur les dommages-intérêts sollicités par le requérant

Le requérant sollicite en outre la condamnation du requis au paiement de la somme de 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, vexatoire, téméraires et pour l'avoir privé de son immeuble pendant plusieurs années.

Mais l'occupation des lieux a déjà fait courir des loyers auxquels le preneur a déjà été condamné à payer. En tout état de cause, le requérant n'apporte aucun élément probant pour justifier du préjudice subi. Il sied de rejeter cette demande.

Sur les troubles de jouissance subi par le requis

Le requis sollicite la condamnation du requérant à lui payer la somme de vingt-quatre millions sept cent cinquante mille (24.750.000) FCFA représentant les meubles et effets entreposés dans les lieux en vue de leur

commercialisation qui sont devenus non commercialisables.

Suite à la plainte pour escroquerie déposée par sieur AHOUSSOUDE Komi contre la mandataire du demandeur, le juge d'instruction a effectué un transport le 26 décembre 2018 sur les lieux. Il ressort du procès-verbal de transport l'unique porte d'entrée au local « est fermée et cadenassée » ; que dame OCLOO Robertine, sœur et mandataire du demandeur a déclaré que cette fermeture est l'œuvre de celui-ci. Par ailleurs, le défendeur excipe du fait qu'à la fin des travaux en septembre 2017, il a sollicité en vain la copie de la carte d'identité du défendeur et la dernière facture pour le branchement du courant électrique. L'existence des panneaux solaires sur la dalle du local en vue de leur fixation permet de présumer que le défendeur n'avait pas pu obtenir la carte d'identité du défendeur et la dernière facture pour le branchement.

Il ressort de ces constatations qu'en cours du bail, le requérant a empêché le requis de jouir des locaux.

Aux termes de l'article 109 de l'AUDCG, le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait.

Si les lieux étaient fermés créant un préjudice au preneur, rien n'empêchait celui-ci, et dans le but de minimiser le préjudice, d'obtenir auprès de la juridiction présidentielle de ce siège une autorisation d'ouverture des portes aux fins d'enlever les marchandises. Le requis ne peut laisser les meubles et effets à la ruine pour prétendre solliciter des dommages-intérêts élevés. Mieux, si les meubles sont endommagés c'est à cause de la procédure pénale abusivement initiée par le preneur qui a suspendu la procédure commerciale allongeant ainsi le délai de traitement de la présente affaire.

Il échoit dans ces circonstances de chiffrer les troubles de jouissance à un montant de 3.000.000 FCFA et de condamner le preneur à son paiement.

Sur les travaux de réhabilitations

Reconventionnellement, le requis sollicite la condamnation du requérant à lui payer la somme de vingt

millions cent quatre-vingt-onze mille trois cent vingt-sept (20 191 327) FCFA représentant le coût total des travaux de réhabilitations.

Aux termes de l'article 131 de l'AUDCG, le preneur sans droit au renouvellement, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

Au cas particulier, s'il ressort des pièces de la procédure que le requérant conteste le coût des travaux d'amélioration, il est toutefois constant que celui-ci n'a pas nié avoir autorisé lesdits travaux. De la sorte, le remboursement sollicite doit être accueilli en son principe.

Il est toutefois constant ressorti des pièces de la procédure que les parties ne s'entendent pas sur le montant de sorte qu'il y a lieu de recourir à un expert pour déterminer le coût réel des travaux. Il convient de commettre en cette occurrence l'expert OPEKOU Kwakou A., ingénieur de conception architecte (90042036/99460177), qui aura pour mission d'évaluer l'immeuble en cause en déterminant le coût des travaux réalisés.

En regard des circonstances de la cause, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire. Il sied également de mettre les dépens à la charge des parties.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort

Prononce la résiliation du contrat de bail intervenu entre les parties ;

Ordonne l'expulsion du sieur AHOSSOUDE Guy des lieux qu'il occupe au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Le condamne à payer au sieur OCLOO Honoré Ekoé la somme totale de douze millions quatre cent cinquante mille (12.450.000) FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés ;

Constate qu'en cours du bail, sieur OCLOO Honoré Ekoé a empêché le preneur de jouir paisiblement des locaux ; Le condamne à cet effet à payer au sieur AHOSSOUDE Guy la somme de trois millions (3.000.000) FCFA ; Constate également que sieur OCLOO Honoré Ekoé avait donné son consentement à l'effectuation des travaux d'amélioration ;

Le condamne au remboursement des aménagements réalisés par sieur AHOSSOUDE Guy ;

Sur le montant des aménagements

Sursoit à statuer

En avant dire droit

Ordonne une expertise judiciaire de l'immeuble en cause ; Commet pour y procéder, sieur OPEKOU Kwakou A., ingénieur de conception architecte (90042036/99460177) ;

Dit que l'expert ainsi commis aura pour mission d'évaluer l'immeuble en cause à l'effet de déterminer le coût des travaux d'aménagement réalisés par sieur AHOSSOUDE Guy ;

Lui impartit un délai de trente (30) jours, à compter de sa saisine, pour déposer son rapport au Greffe du Tribunal de céans ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par les parties ;

Met les dépens à la charge des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mardi, 31 décembre 2024, à laquelle siégeait monsieur **AGBOLI E. Kekeli**, juge audit tribunal, PRESIDENT, assisté de maître **KPONON Kokou**, GREFFIER.

Et ont signé le Président et le Greffier./.