

**N°0553/2024
DU 18 SEPTEMBRE 2024**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

CHAMBRE ORDINAIRE

PRESENTS : MM.

Président : **NANOULI**

Greffier : **KPONDO**

**AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI DIX HUIT
SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE
(18/09/2024)**

AFFAIRE :

Dame AKUESON Adoubé
Djodjina

(Me DOVI-AVOUYI)

C/

Sieur KADER (SAR)

ENTRE : dame AKUESON Adoubé Djodjina,
demeurant et domiciliée à Lomé, tél. : 91 10 95 03,
laquelle fait élection de domicile en ladite ville,
comparaissant et concluant à l'audience par maître
Ata-Quam DOVI-AVOUYI, Avocat au Barreau du
TOGO, son conseil ;

Demanderesse, d'une part ;

OBJET DU LITIGE :

**RESILIATION DE BAIL
ET EXPULSION**

ET : sieur KADER (SAR), locataire, demeurant et
domicilié à Lomé, tél. : 92 18 10 17 ;

Défendeur, d'autre part ;

**JUGEMENT REPUTE
CONTRADICTOIRE**

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 du 12 juillet
2024 de maître Adokoé Sémado AKUESON, huissier
de Justice à Lomé, madame AKUESON Adoubé
Djodjina, demeurant et domiciliée à Lomé, tél. : 91 10
95 03, laquelle fait élection de domicile en ladite ville,
assistée de Maître Ata-Quam DOVI-AVOUYI, Avocat

au Barreau du TOGO, sis à Lomé NOUKAFOU, derrière la station T-Oil, tél. : 99 49 84 76 ; BP 6253 Lomé-Togo, a fait donner assignation à monsieur KADER (SAR), locataire, demeurant et domicilié à Lomé, tél. : 92 18 10 17, à comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

EN LA FORME :

- ✓ Déclarer l'action de la demanderesse régulière et recevable ;

AU FOND :

- ✓ Donner acte à la demanderesse de ce qu'elle a donné un congé préavis de six (06) mois conformément aux prescriptions de l'article 125 de l'AUDCG ;
- ✓ Constater que le délai de six (06) donné au défendeur est passé depuis plus de six (06) mois ;
- ✓ Prononcer en conséquence, la résiliation du bail liant les parties ;
- ✓ Ordonner l'expulsion sans délai du défendeur ainsi que de toutes personnes de son chef ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000587/2024/1101 et appelée à son tour à l'audience du 31 juillet 2024 puis renvoyée au 7 août 2024 pour le défendeur et pour l'instruction préparatoire ;

Le dossier subit un autre renvoi au 4 septembre pour retenir, date à laquelle le conseil de la demanderesse a sollicité qu'il plaise au tribunal de céans mettre le dossier en délibéré et lui adjuger l'entier bénéfice de sa demande introductive d'instance ;

Le défendeur, bien qu'ayant été régulièrement assigné, n'a pas comparu, ni personne pour lui ;

POINT DE DROIT : la cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations de la partie présente ou de son conseil, et des pièces du dossier ; quid des dépens ?

Sur quoi, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 18 septembre 2024 ;

Et ce jour, 18 septembre 2024, vidant son délibéré, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï le conseil de la demanderesse en ses demandes, fins et conclusions ;

Nul pour le défendeur défaillant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit en date du 12 juillet 2024 de maître Adokoé Sémado AKUESON, huissier de Justice à Lomé, madame AKUESON Adoubé Djodjina, demeurant et domiciliée à Lomé, tél. : 91 10 95 03, laquelle fait élection de domicile en ladite ville, assistée de Maître Ata-Quam DOVI-AVOUYI, Avocat au Barreau du TOGO, sis à Lomé NOUKAFOU, derrière la station T-Oil, tél. : 99 49 84 76 ; BP 6253 Lomé-Togo, a fait donner assignation à monsieur KADER (SAR), locataire, demeurant et domicilié à Lomé, tél. : 92 18 10 17, à comparaître par-devant le Tribunal de céans aux fins de s'entendre :

EN LA FORME :

- ✓ Déclarer l'action de la demanderesse régulière et recevable ;

AU FOND :

- ✓ Donner acte à la demanderesse de ce qu'elle a donné un congé préavis de six (06) mois conformément aux prescriptions de l'article 125 de l'AUDCG ;
- ✓ Constater que le délai de six (06) mois donné au défendeur est passé depuis plus de six (06) mois ;
- ✓ Prononcer en conséquence, la résiliation du bail liant les parties ;
- ✓ Ordonner l'expulsion sans délai du défendeur ainsi que de toutes personnes de son chef ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Attendu qu'au soutien de son action, la demanderesse par la plume de son conseil, expose qu'elle est propriétaire d'une maison sise à Lomé, quartier Bè, qu'elle a donné à bail à usage professionnel au sieur KADER (SAR) ; que s'il est vrai que les parties ont toujours entretenu des relations saines et cordiales, il n'en n'est pas moins que depuis l'année 2023, l'exposante a ressenti le besoin de disposer autrement de son local ; que c'est ainsi que suivant exploit de Maître AKUESSON Sémado, huissier de justice à Lomé, elle a fait servir à son locataire, un congé-préavis de six (06) mois couvrant la période du 20 juin 2023 au 20 décembre 2023 ; qu'il apparaît opportun de faire observer que ce congé-préavis a été donné conformément aux dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme portant organisation du droit commercial général ; que toutefois et alors que le délai de six (06) mois est passé depuis décembre 2023, le défendeur n'a pas cru devoir s'exécuter ne laissant d'autre choix à l'exposante que de s'adresser à justice pour s'entendre prononcer la résiliation du bail existant entre les parties et ordonner l'expulsion pure et simple du sieur KADER ainsi que de toutes

personnes de son chef des lieux loués ;

Attendu que faute de toucher le défendeur, monsieur KADER à personne, l'exploit d'assignation a été délaissé entre les mains de son employé nommé LARIS qui l'a reçu pour lui ; qu'en dépit, le défendeur n'a jamais comparu à l'audience ni personne pour lui ; qu'il y a lieu de statuer par défaut réputé contradictoire à son égard et contradictoirement à l'égard de la demanderesse ;

EN LA FORME

Attendu que l'action de la demanderesse a été initiée dans les forme et délai de la loi ; qu'il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Attendu que pour solliciter la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur des lieux ainsi que de tous occupants de son chef, la demanderesse prétendant vouloir disposer autrement de son local, a fait servir au sieur KADER suivant exploit du 20 juin 2023, un congé préavis qui n'a pas été respecté à son terme ;

Attendu qu'aux termes de l'article 125 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur le droit commercial général (AUDCG) « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*

Le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;

Attendu qu'il résulte des éléments et pièces du dossier, que dame AKUESON Adoubé Djodjina a donné à bail à usage professionnel au sieur KADER, sa maison sise à Lomé, quartier Bè ; que courant l'année 2023, la demanderesse voulant autrement disposer de son local, a fait servir au sieur KADER par exploit d'huissier du 20 juin 2023, un congé lui impartissant six (06) mois couvrant la période du 20 juin au 20 décembre 2023 pour libérer les lieux ; que bien que le congé ait été délaissé **à un certain IBRAHIM, frère du défendeur** qui l'a reçu pour lui et visé les originaux, ce dernier n'a pas cru s'exécuter en se maintenant sur les lieux depuis l'expiration du délai de congé jusqu'à ce jour ; que n'ayant non plus formulé une contestation de ce congé à la date de son effet, le bail a cessé à la date du 20 décembre 2023, de sorte qu'en application des dispositions susvisées, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du défendeur des lieux, tant de corps que de biens ainsi que toutes personnes de son chef ;

Attendu que l'exécution provisoire du présent jugement a été sollicitée ; que l'urgence non seulement de rétablir la demanderesse dans ses droits dans les meilleurs délais, mais aussi de lui assurer la récupération effective de son local afin d'en disposer librement, commande d'assortir la présente décision de cette mesure ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Reçoit la demanderesse en son action ;

AU FOND

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion du sieur KADER ainsi que de tous occupants de son chef des lieux ;

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 18 septembre 2024 à laquelle siégeait **monsieur NANOULI Goumbounth**, juge audit tribunal, président, assisté de **maître KPONDO Menguizani**, greffière ;

Et ont signé le président et la greffière./.