

N°0574/2024
DU 15 OCTOBRE 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS : M.M

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

**PRESIDENT : KOUSSABALO
GREFFIER : ANWONE**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE
ORDINAIRE DU MARDI QUINZE OCTOBRE DEUX
MILLE VINGT-QUATRE (15/10/2024)**

AFFAIRE :

Héritiers et héritières de feu
Antoine Tcha Yao Mawina
MEATCHI
(Me AJAVON)

C/

Sieur AFANWOUBO Kodjovi
Agbessi

ENTRE : Les héritiers et héritières de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI à savoir MEATCHI Djeri Koffi Edem, MEATCHI Mouftaou Ramanou, MEATCHI Tchayao Ambazi, MEATCHI Tchayao Lamissi, MEATCHI Tchayao Akoko Assana, MEATCHI Tchayao Djévi Koffi Edem, MEATCHI Tchayao Akuélé Fousséna, MEATCHI Tchayao Biayo Liba Mokta, MEATCHI Tchayao Akpasso, MEATCHI Tchayao Afi Mamavi, MEATCHI Tchayao Yarou Abdouramauou, MEATCHI Tchayao Rafiatou, MEATCHI Tchayao Djévi Koffi Edem, tous demeurant et domicilié ;

NATURE DE L’AFFAIRE :

Expulsion et paiement

Assistée de Maître Ata Messan AJAVON, suppléant Maître AMEKOUDI Koffi Jérôme, Avocat à la Cour à Lomé ;

**JUGEMENT REPUTE
CONTRADICTOIRE**

Demandeurs d’une part ;

ET : Monsieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi, demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 92 88 83 17 ;

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 : Suivant exploit en date du 22 juillet 2024 de Maître De SOUZA Kokou Fogan, Huissier de Justice à Lomé, les héritiers et héritières de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI à savoir MEATCHI Djeri Koffi Edem, MEATCHI Mouftaou Ramanou, MEATCHI Tchayao Ambazi, MEATCHI Tchayao Lamissi, MEATCHI Tchayao Akoko Assana, MEATCHI Tchayao Djévi Koffi Edem, MEATCHI Tchayao Akuélé Fousséna, MEATCHI Tchayao Biayo Liba Mokta, MEATCHI Tchayao Akpasso, MEATCHI Tchayao Afi Mamavi, MEATCHI Tchayao Yarou Abdouramaou, MEATCHI Tchayao Rafiatou, MEATCHI Tchayao Djévi Koffi Edem, tous demeurant et domicilié ;

Assistée de Maître Ata Messan AJAVON, suppléant Maître AMEKOUDI Koffi Jérôme, Avocat à la Cour à Lomé, ont donné assignation à Monsieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi, demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 92 88 83 17, d'avoir à comparaître le mercredi 24 juillet 2024 à 08 heures (08 H 00 min) du matin, jours et heures suivants s'il y a lieu, à l'audience et par-devant le Tribunal de Commerce de Lomé, Palais de Justice de ladite ville pour s'entendre :

- Ordonner l'expulsion pure et simple du requis de l'immeuble en cause ;
- Le condamner à la somme de six millions deux cent quarante mille (6 240 000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;
- Ordonner son expulsion sous astreinte d'un million (1 000 000) francs FCFA par jour de retard ;
- Ordonner la démolition de l'immeuble aux frais du requis ;
- Condamner le requis à trente millions (30 000 0000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours,

sur minute et avant enregistrement ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°0000569/2024/1101 et appelée à l'audience du 24 juillet 2024 ; le dossier a d'abord été renvoyé à l'audience du 03 septembre 2024 puis à celle du 17 septembre 2024 pour le défendeur et pour instruction préparatoire avant d'être renvoyée à l'audience du 1^{er} Octobre 2024 pour retenir ;

A cette audience, les parties ont développé les faits et sollicité du tribunal, l'adjudication de leurs demandes respectives ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations et prétentions de la demanderesse, et des pièces du dossier ; quid des dépens ?

Sur quoi, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 15 Octobre 2024 ;

Et ce jour, 15 Octobre 2024, le tribunal, vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes et prétentions respectives ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit en date du 22 juillet 2024 de Maître De SOUZA Kokou Fogan, Huissier de Justice à Lomé, les héritiers et héritières de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI savoir MEATCHI Djeri Koffi Edem, MEATCHI Mouftaou

Ramanou, MEATCHI Tchayao Ambazi, MEATCHI Tchayao Lamissi, MEATCHI Tchayao Akoko Assana, MEATCHI Tchayao Djévi Koffi Edem, MEATCHI Tchayao Akuélé Fousséna, MEATCHI Tchayao Biayo Liba Mokta, MEATCHI Tchayao Akpasso, MEATCHI Tchayao Afi Mamavi, MEATCHI Tchayao Yarou Abdouramauou, MEATCHI Tchayao Rafiatou, MEATCHI Tchayao Djévi Koffi Edem, tous demeurant et domicilié ;

Assistée de Maître Ata Messan AJAVON, suppléant Maître AMEKOUDI Koffi Jérôme, Avocat à la Cour à Lomé, ont donné assignation à Monsieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi, demeurant et domicilié à Lomé, Tél : 92 88 83 17, d'avoir à comparaître le mercredi 24 juillet 2024 à 08 heures (08 H 00 min) du matin, jours et heures suivants s'il y a lieu, à l'audience et par-devant le Tribunal de Commerce de Lomé, Palais de Justice de ladite ville pour s'entendre :

- Ordonner l'expulsion pure et simple du requis de l'immeuble en cause ;
- Le condamner à la somme de six millions deux cent quarante mille (6 240 000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;
- Ordonner son expulsion sous astreinte d'un million (1 000 000) francs FCFA par jour de retard ;
- Ordonner la démolition de l'immeuble aux frais du requis ;
- Condamner le requis à trente millions (30 000 000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours, sur minute et avant enregistrement ;

Attendu qu'au soutien de son action, les demandeurs exposent que feu Antoine Yao Mawina MEATCHI de son vivant était propriétaire d'un

terrain sis à Bè-kpota que sieur AFANWOUBO Kodjovi avait occupé de fait, sans droit ni titre et sur lequel il avait construit un complexe scolaire dénommé école privée laïque " BAKHITA " ; que par reconnaissance de dette en date du 05 septembre 2001, il avait reconnu rester devoir la somme de 960 000 francs et qu'à défaut de paiement sur simple ordonnance à base du président du Tribunal, il sera expulsé des lieux de corps humain, des biens et de toute personne de son chef et que les tables bancs seront gardés jusqu'au paiement de la somme due " ; que depuis 2001 à ce jour, le requis reste devoir la somme totale de : six millions deux cent quarante mille francs (6 240 000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés, ainsi décomposé :

- Octobre 1997 à Octobre 2001 : 960.000 F CFA
- Novembre 2001 à Novembre 2011 : 2.400.000 F CFA
- Décembre 2011 à décembre 2019 : 1.920.000 F CFA
- Janvier 2020 à Juin 2020 : 120.000 F CFA
- Juin 2020 à décembre 2023 : 840.000 F CFA

Soit la somme totale de six millions deux cent quarante mille francs (6 240 000) francs CFA, sauf erreur ou omission ;

Qu'à cette somme doivent s'ajouter les frais de procédure et pénalités pour mémoire ; que par la présente action, ils sollicitent le paiement de ces sommes, la résiliation du bail et l'expulsion du requis sous astreinte :

Attendu que les demandeurs ont comparu par le biais de leur conseil ; qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Qu'en revanche, Monsieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi qui a reçu l'exploit d'assignation en personne n'a pas comparu ; que conformément aux

dispositions de l'article 146 alinéa 4 du code de procédure civile qui dispose que le jugement «est réputé contradictoire lorsque la décision est susceptible d'appel ou lorsque la citation a été délivrée à la personne du défendeur. », il convient de rendre un jugement réputé contradictoire contre lui ;

En la forme

Attendu que l'action des héritiers de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI est introduite dans les forme et délai de la loi ; qu'il y a donc lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Attendu que les héritiers de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI sollicitent l'expulsion pure et simple sous astreinte du requis de leur immeuble qu'il occupe sans titre ni droit et sa condamnation à leur payer la somme de six millions deux cent quarante mille (6 240 000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés et celle de trente millions (30 000 0000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;

Sur l'expulsion du requis sous astreinte

Attendu que pour solliciter l'expulsion du requi, les demandeurs soutiennent que par reconnaissance de dette en date du 05 septembre 2001, celui-ci avait reconnu rester devoir la somme de 960 000 francs et avait déclaré qu'à défaut de paiement sur simple ordonnance à base du président du Tribunal, il pourra être expulsé des lieux de corps que des biens ; que depuis 2001 à ce jour, il n'a rien versé ; que pour soutenir leur demande, ils ont produit au dossier copie de la reconnaissance du 05 septembre 2001 et une copie du rappel de mise

en demeure du 16 juin 2020 ;

Mais attendu qu'en matière de bail à usage professionnel à durée indéterminée, l'expulsion judiciaire du preneur est subordonnée au respect des dispositions d'ordre soit de l'article 125 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général soit de l'article 133 du même Acte Uniforme ; qu'en effet, l'article l'article 125 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général dispose que « *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. » ;

Que quant à l'article 133 dudit Acte Uniforme, il énonce que « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de

s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents. » ;

Qu'il résulte de ces deux dispositions que l'expulsion du preneur d'un bail à usage professionnel doit être précédée soit d'un congé lorsque la résiliation du contrat n'est pas due à une violation des clauses du contrat soit d'une mise en demeure en cas de cette violation ; que le congé tout comme la mise en demeure pour être valable doit contenir des énonciations que ces dispositions ont prescrites ; que leur réception par leur destinataire doit laisser trace écrite ;

Attendu en l'espèce qu'il ressort de l'exploit d'assignation que les demandeurs qui affirment que le défendeur avait occupé l'immeuble de leur feu père sans titre ni droit reconnaissent que cette occupation s'est transformée en bail à usage professionnel ; que c'est du moins ce qui ressort de la reconnaissance de dette du 05 septembre 2001 dont ils se prévalent ; que dans ces conditions, l'expulsion sollicitée ne peut intervenir que si la résiliation de ce bail est acquise par la preuve d'un congé ayant effet ou de la mise en demeure régulière restée sans régularisation ; qu'or, ni la reconnaissance de dette en date du 05 septembre 2001 ni la lettre ayant pour objet « rappel et mise en demeure du 16 juin 2020 ne remplit les conditions d'un congé ou d'une mise en

demeure ; qu'en effet, aucune de ces deux pièces ne fait état des mentions obligatoires qu'un congé ou une mise en demeure doit contenir ; qu'il en résulte que la demande d'expulsion du défendeur et par ricochet de résiliation du bail litigieux n'est pas précédée d'un congé ou d'une mise en demeure ; que cette demande dès lors faite en violation des dispositions d'ordre public des articles 125 et 133 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général doit donc être rejetée comme non fondée ;

Attendu que le prononcé des astreintes sollicitées étant subordonné à l'expulsion du requis, elle doit suivre le même sort de rejet ;

Sur la démolition des constructions

Attendu que les héritiers de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI sollicitent la démolition des constructions faites par le défendeur sur l'immeuble loué ;

Que cependant le rejet l'expulsion sollicité par les demandeurs signifie le maintien du bail entre les parties ; que cette demande se trouve priver de tout fondement ; qu'il y a donc lieu de la rejeter ;

Sur le paiement des arriérés de loyers

Attendu que les les héritiers de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI sollicitent que sieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi soit condamné à leur payer la somme de six millions deux cent quarante mille francs (6 240 000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés, ainsi décomposé :

- Octobre 1997 à Octobre 2001 960 000 F CFA
- Novembre 2001 à Novembre 2011 2 400 000 F CFA
- Décembre 2011 à décembre 2019 1 920 000 F

CFA

- Janvier 2020 à Juin 2020 120 000 F CFA
- Juin 2020 à décembre 2023 840 000 F CFA ;

Attendu qu'aucune pièce du dossier n'indique que depuis la reconnaissance de dette du 05 septembre 2001 jusqu'à ce jour, sieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi a payé en partie ou la totalité de la dette qu'il a reconnu être redevable au titre des impayés de loyers ; qu'il n'existe pas non plus une preuve attestant qu'il a payé les loyers échus depuis la reconnaissance de dette jusqu'à la présente procédure ; que le fait pour lui de ne pas comparaitre malgré la réception par lui en personne de l'assignation qui lui a été délivrée prouvent que c'est parce qu'il n'a aucun argument à faire valoir qu'il a préféré ce défaut ; que dans ces conditions, les demandeurs sont fondées à lui réclamer le paiement des sommes sollicitées ; qu'il y a donc lieu de condamner sieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi à leur payer la somme de six millions deux cent quarante mille francs (6 240 000) francs CFA et les loyers à échoir jusqu'à sa libération effective des lieux ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu que les demandeurs sollicitent que le défendeur soit condamné à leur payer la somme de 30 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus ;

Que cependant, ils n'ont pas daigné indiquer et caractériser les préjudices allégués, encore moins donner les éléments d'évaluation du montant demandé, de sorte à ne réparer que le préjudice subi rien que ce préjudice ; qu'il y a donc lieu de les débouter de cette demande comme non fondée et non justifiée ;

Sur l'exécution provisoire et les dépens

Attendu que les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement du présent jugement ; que la nécessité pour eux de rentrer rapidement dans leurs droits justifie l'urgence de cette mesure ;

Que toutefois, les demandeurs qui n'ont pas donné le fondement légal de leur demande de l'exécution sur minute et avant enregistrement doit être déboutés de ces demandes ;

Attendu qu'en ce qui concerne les dépens, il convient de les mettre à la charge du défendeur qui par son défaut de paiement des loyers a obligé les demandeurs à venir en justice ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit les héritiers et héritières de feu Antoine Tcha Yao Mawina MEATCHI en leur action, régulière ;

Au fond

Rejette les demandes d'expulsion et d'astreinte formulées par les demandeurs ;

Condamne monsieur AFANWOUBO Kodjovi Agbessi à payer aux demandeurs payer la somme totale de six millions deux cent quarante mille francs (6 240 000) francs CFA représentant les loyers impayés qu'il reste devoir ;

Déboute les demandeurs de leur demande de démolition de l'immeuble bâti par le défendeur et de leur demande de dommages et intérêts ;

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 (TOGO), en son audience publique de la chambre ordinaire du mardi 15 Octobre 2024, à laquelle siégeait **Monsieur KOUSSABALO Mayaba Nicolas**, juge dudit tribunal, PRESIDENT, assisté de **Maître ANWONE Abrofou**, GREFFIER ;

Et ont signé le président et le greffier./.