

**N°0598/2024
DU 16 OCTOBRE 2024**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

PRESENTS : MM.

Président : **AGBOLI**
Greffier : **KPONDO**

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

CHAMBRE ORDINAIRE

AFFAIRE :

**AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI SEIZE
OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE
(16/10/2024)**

Sieur BARRIGAH-
BENISSAN Dakitchè
(Me AMEKOUDI)

C/

Société SOPHIE
IMMOBILIER SARL

**(SCP AQUEREBURU &
PARTNERS)**

ENTRE : **monsieur BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè**, administrateur des biens de feu BALIKPO Dédé, demeurant et domicilié à Agoè Zongo, tél. : 90 05 55 99/ 90 75 57 40, comparaisant et concluant à l'audience par maître AMEKOUDI Kafui, avocat au Barreau du Togo, son conseil ;

Demandeur, d'une part ;

OBJET DU LITIGE :

**INOPPOSABILITE DE
BAIL ET EXPULSION**

ET : **la SOPHIE IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000 000 francs CFA, ayant son siège social à Lomé, Ablogamé, boulevard du Mono, RCCM TG LOM 2011 B 2216, Lomé Togo, tél. : 22 25 75 75, représentée par son gérant, comparaisant et concluant à l'audience par la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, société civile et professionnelle d'avocats inscrite au Barreau du Togo, son conseil ;

Défenderesse, d'autre part ;

**JUGEMENT
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 24 avril 2024, monsieur BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè, administrateur des biens de feu BALIKPO Dédé,

demeurant et domicilié à Agoè Zongo, tél. : 90 05 55 99/ 90 75 57 40, a attiré par-devant le tribunal de commerce de céans, la SOPHIE IMMOBILIER, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000 000 francs CFA, ayant son siège social à Lomé, Ablogamé, boulevard du Mono, RCCM TG LOM 2011 B 2216, Lomé Togo, tél. : 22 25 75 75, représentée par son gérant, pour venir s'entendre :

En forme

Recevoir le demandeur en son action ;

Au fond

- Constaté que le demandeur n'a pas donné pouvoir au nommé AMOUZOU Komlan pour conclure le bail professionnel intervenu le 21 janvier 2021 entre les parties ;
- Déclarer ledit bail inopposable au demandeur ;
- Ordonner l'expulsion pure et simple de la défenderesse de la parcelle du demandeur au besoin avec l'assistance de la force publique ;
- Condamner la défenderesse à payer au demandeur la somme de trente millions (30 000 000) francs CFA représentant vingt-six mois d'occupation illégale de la parcelle de terrain en cause et ce, sous astreinte de deux cent mille (200 000) francs CFA par jour d'occupation ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000337/2024/1101 et appelée à son tour à l'audience du 8 mai 2024 puis renvoyée au 29 mai 2024 pour le règlement ;

Le dossier subit, par la suite, plusieurs autres renvois successifs pour divers motifs et ce, jusqu'au 3 juillet 2024, audience au cours de laquelle le tribunal, après avoir entendu les conseils des parties en leur plaidoirie, a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 24 juillet 2024 ;

Advenue cette date, le tribunal vidant son délibéré, a suivant jugement avant dire droit N°0472/2024 du 24 juillet 2024, rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité du demandeur soulevée par la défenderesse et lui a enjoint de déposer ses écritures au fond sous huitaine ;

Pour la suite de la procédure, le dossier fut remis au rôle puis subit d'autres renvois successifs pour plusieurs motifs et ce, jusqu'à l'audience du 18 septembre 2024, date à laquelle les conseils des parties ont tour à tour repris et maintenus leurs prétentions et arguments contenus dans leurs diverses écritures et sollicité la mise en délibéré de l'affaire ;

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, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 9 octobre 2024, délibéré qui fut prorogé au 16 octobre 2024 ;

Et ce jour, 16 octobre 2024, vidant son délibéré, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les conseils des parties en leurs demandes, fins et conclusions respectives ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit d'assignation en date du 24 avril 2024, monsieur BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè, administrateur des biens de feu BALIKPO Dédé, demeurant et domicilié à Agoè Zongo, tél. : 90 05 55 99/ 90 75 57 40, a attiré par-devant le tribunal de commerce de céans, la SOPHIE IMMOBILIER, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000 000 francs CFA, ayant son siège social à Lomé, Ablogamé, boulevard du Mono, RCCM TG LOM 2011 B 2216, Lomé Togo, tél. : 22 25 75 75, représentée par son gérant, pour venir s'entendre :

En forme

Recevoir le demandeur en son action ;

Au fond

- Constater que le demandeur n'a pas donné pouvoir au nommé AMOUZOU Komlan pour conclure le bail professionnel intervenu le 21 janvier 2021 entre les parties ;
- Déclarer ledit bail inopposable au demandeur ;
- Ordonner l'expulsion pure et simple de la défenderesse de la parcelle du demandeur au besoin avec l'assistance de la force publique ;
- Condamner la défenderesse à payer au demandeur la somme de trente millions (30 000 000) francs CFA représentant vingt-six mois d'occupation illégale de la parcelle de terrain en cause et ce, sous astreinte de deux cent mille (200 000) francs CFA par jour d'occupation ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Pour sustenter ses prétentions, le demandeur expose que la succession BALIKPO Dédé, dont il est l'administrateur des biens, est propriétaire d'une parcelle de terrain d'une contenance de 1 ha 10a 99ca sise à Lomé Togblékopé au lieudit Tokamé-Avéyimé ; que cette parcelle de terrain a été acquise par dame BALIKPO Dédé épouse BARRIGAH-BENISSAN suivant reçu en date du 10 octobre 2002 ; que par exploit d'huissier en date du 4 novembre 2022, il a fait constater l'occupation de cette parcelle par la défenderesse qui y a installé ses bureaux ; que des investigations qu'il a menées au vu de cette occupation lui ont permis de se rendre compte que c'est monsieur AMOUZOU Komlan, qu'il avait mandaté pour le représenter auprès du chef canton de Togblékopé dans une affaire relative à cette parcelle de terrain et bien d'autres terrains sis à Dalavé, qui s'est permis de conclure avec les propriétaires limitrophes un bail professionnel en date du 27 janvier 2021 au profit de la défenderesse sur ladite parcelle de terrain ; qu'il porta plainte contre son mandataire indélicat laquelle fut étendue à la défenderesse et au notaire ayant rédigé le contrat de bail ; que dans sa déclaration, le notaire affirma qu'il « constate malheureusement qu'il nous échappé que cette procuration porte sur des terrains situés ailleurs... » ; que toutes les démarches qu'il a ensuite entreprises auprès de la défenderesse et du notaire pour régulariser ce bail sont restées infructueuses ; que dans ces conditions, il n'a d'autres choix que d'attirer la défenderesse par-devant le tribunal de céans pour se voir déclarer inopposable le bail dont s'agit ;

Que pour soutenir cette inopposabilité, le demandeur affirme que conformément à l'article 103 de l'AUDCG, seule le propriétaire d'un immeuble ou une personne investie par la loi peut y conclure un bail à usage professionnel ; que la relation des faits fait ressortir clairement qu'il n'a pas investi le sieur AMOUZOU

Komlan du pouvoir de conclure avec la défenderesse le bail querellé en son nom et pour le compte de la succession dont il est l'administrateur des biens ; qu'il n'a pas non plus ratifié le contrat en cause tel que prévu par la loi en matière de représentation ; qu'il y a lieu de lui déclarer inopposable ce bail et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse et de TOGO CARRIERE de la parcelle de terrain dont s'agit ;

Qu'en ce qui concerne le paiement de l'indemnité d'occupation, le demandeur soutient que depuis le 19 mai 2023, date de son interrogation par l'officier de police judiciaire, la défenderesse a été informée de l'irrégularité de son occupation des lieux, ce qui a été corroboré par courrier de son notaire en date du 23 mai 2023 ; que cependant, elle se maintient dans les lieux malgré les multiples démarches entreprises à son endroit ; que tout porte à croire que la confection du bail querellé n'est pas un simple concours de circonstance profitable à la défenderesse ; qu'il est demandé qu'il plaise au tribunal de céans de condamner la défenderesse à payer au demandeur la somme de trente millions francs CFA représentant 26 mois d'occupation illégale sous astreinte de deux cent mille francs CFA par jour de résistance ; qu'il est également demandé au tribunal de condamner la défenderesse aux dépens conformément à l'article 296 du code de procédure civile ;

Qu'en réponse la défenderesse, SOPHIE IMMOBILIER SARL, par écritures datées du 4 et 18 juin 2024, de la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, société d'avocats au barreau du Togo, soulève l'irrecevabilité de l'action du demandeur ; qu'elle soutient qu'à partir du moment où le demandeur reconnaît que la parcelle de terrain objet du bail litigieux est la propriété de la succession BALIKPO Dédé, il n'a aucune qualité, fût-il administrateur des biens, pour intenter une action personnelle relative à la propriété de la succession ; que l'action aurait due être intentée au nom de la

succession représentée par son administrateur ; que conformément à l'article 29 du code de procédure civile, elle demande que l'action du demandeur soit déclarée irrecevable ; que l'article 502 du code des personnes et de la famille précise en son dernier alinéa que le gérant est « *tenu dans son premier acte de procédure l'indication des noms, prénoms, âge, profession et domicile de tous les indivisaires* » ; que le demandeur, qui n'a pas cru devoir se plier à cette exigence, ne saurait, pour échapper à l'irrecevabilité de son action, s'abriter derrière le premier alinéa de ce même article qui dispose que « *le gérant peut faire tous les actes d'administration relatif aux biens indivis* » ;

Qu'en réaction, dans ses écritures en date du 11 juin 2024, prises sous la plume de maître AMEKOU DI Kafui A. K., le demandeur fait valoir qu'il a bel et bien intenté son action au nom et pour le compte de la succession BALIKPO Dédé et non en son nom personnel ; qu'il a versé au débats le mandat conventionnel en date du 13 janvier 2015 faisant de lui le gérant de la succession BALIKPO Dédé ; que conformément à l'article 502 alinéa 1 du code des personnes et de la famille, sa désignation entraîne le dessaisissement des autres indivisaires dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés en tant qu'administrateur ; qu'il demande que la fin de non-recevoir soulevée par la défenderesse soit rejetée ;

Par jugement Avant Dire Droit en date du 24 juillet 2024, la juridiction de céans a rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité du demandeur soulevée par la défenderesse et lui a enjoint de déposer ses écritures au fond ;

Par conclusions en date du 03 septembre 2024, la requise relate que par acte notarié du 27 janvier 2021, elle a conclu un bail avec plusieurs bailleurs dont le demandeur et portant sur des parcelles bien

déterminées ; que le demandeur a été représenté à la conclusion de ce bail par Monsieur AMOUZOU Komlan qui a produit une procuration du demandeur à cet effet ; que la portion G donnée en bail au nom du demandeur a une superficie de trente et un ares cinquante-cinq centiares (31a 55ca) et représente 4,25% de l'ensemble du domaine baillé ; que le demandeur estimant que Monsieur AMOUZOU n'a pas été dûment mandaté par lui pour la conclusion de ce bail, l'a attiré par devant le Tribunal de céans pour s'entendre lui déclarer inopposable le bail conclu en son nom par Monsieur AMOUZOU Komlan ;

Sur l'opposabilité du bail à Monsieur BARRIGAH BENISSAN Dakitchè

Qu'il est de principe en droit que si la bonne foi du locataire est établie, l'inopposabilité du bail au véritable propriétaire ne peut être évoquée ; qu'en l'espèce, Monsieur AMOUZOU Komlan s'est présenté au Notaire comme mandataire de Monsieur BARRIGAH BENISSAN Dakitchè en produisant le procès-verbal du conseil de famille désignant Monsieur BARRIGAH BENISSAN Dakitchè comme Administrateur des biens de sa défunte épouse ; que ce document ayant été rejeté par le Notaire, Monsieur AMOUZOU Komlan est revenu avec une procuration donnée par le demandeur ; que dans ces circonstances et compte tenu du fait que Monsieur AMOUZOU Komlan avait également en sa possession la copie du passeport du demandeur et le procès-verbal du conseil de famille désignant Monsieur BARRIGAH BENISSAN Dakitchè comme Administrateur des biens de sa défunte épouse, la défenderesse n'a eu aucun doute sur la procuration qu'il a présenté pour conclure le bail au nom du demandeur ;

Que par ailleurs, l'étendue du mandat peut être rapportée par tous moyens (Cass. 1ereCiv, 23 mai 1964, Gaz. Pal. 1964, 2,171) ; que conformément à ce principe, le mandataire qui pose des actes au nom de son mandat est considéré comme ayant reçu mandat à cet effet ; qu'en l'espèce, Monsieur AMOUZOU Komlan a produit une procuration et a conclu un bail au nom du demandeur ; qu'il a même encaissé des loyers dans le cadre dudit bail ; que c'est de bonne foi que la défenderesse a cru par erreur que Monsieur AMOUZOU Komlan était habilité à conclure le bail sur le terrain appartenant au demandeur ; qu'il ressort de tout ce qui précède que la bonne foi de la défenderesse est pleinement établie ; qu'il est de jurisprudence constante que la location est opposable au véritable propriétaire lorsque le locataire a traité de bonne foi sous l'emprise de l'erreur commune (Cass, Civ 3e, 4 février 1975, N° 73-13.759, CASS, Civ 1ere, 02 novembre 1959, Bull. Civ. I, n° 448) ;

Qu'il convient de rejeter les prétentions du demandeur sur ce point, et de dire que le bail conclu par Monsieur AMOUZOU Komlan et la défenderesse lui est opposable ;

Sur le défaut de fondement de la demande de paiement de dommages-intérêts

Que comme démontré ci-dessus, c'est en toute bonne foi que la défenderesse a conclu le bail querellé avec Monsieur AMOUZOU Komlan qui prétendait avoir reçu mandat du défendeur à cet effet ; que par conséquent, le bail conclu entre Monsieur AMOUZOU Komlan et la société SOPHIE IMMOBILIER est opposable au demandeur ; que dans ces circonstances, l'occupation par la défenderesse de la parcelle donnée en bail ne peut être considérée comme illégale ; que mieux, et comme en font foi les déclarations contenues dans le procès-verbal d'enquête préliminaire, la défenderesse s'est acquittée

auprès de Monsieur AMOUZOU Komlan d'un montant de deux cent trente-six mille six cent vingt-quatre (236.624) F CFA représentant les loyers pour une période de cinq (05) ans allant jusqu'au 27 janvier 2026 ; que par conséquent, la défenderesse ne peut être condamnée au paiement de dommages-intérêts pour une quelconque occupation irrégulière ; qu'il convient de rejeter les prétentions du demandeur sur ce point comme non fondées ;

En réplique, le demandeur fait observer que pour solliciter l'opposabilité du bail querellé, la société SOPHIE IMMOBLIER estime qu'elle doit bénéficier de la théorie du mandat apparent et de l'erreur commune ; que toutefois, la théorie du mandat apparent et de l'erreur commune ne peut être invoquée que dans deux conditions cumulatives : la bonne foi du cocontractant (Cass. Civ. 3ème, 30 mars 2017, n° 15-21.790) et l'erreur commune et invincible qu'il a pu commettre ; que l'erreur commune invincible est définie par le dictionnaire juridique Cornu (13è édition) et la jurisprudence comme l'erreur que tout le monde aurait pu commettre. Elle doit être telle que "chacun aurait pu se tromper" dans les mêmes conditions (Cass. Civ. 3ème, 11 mai 2006, n° 05-10.261) ; que lorsque cette erreur commune émane d'un profane de bonne foi, elle peut être excusable mais émanant d'une autorité ou d'un professionnel, elle ne peut constituer une excuse ;

Qu'en l'espèce, la question de droit qui se pose est celle de savoir si la société SOPHIE IMMOBILIER peut légitimement prétendre avoir commis une erreur dans l'examen de la procuration et des pièces à lui présentées lors de la conclusion du bail ?

Que la réponse est la négative ; que la société SOPHIE IMMOBILIER ne peut prétendre objectivement avoir commis une erreur que toute personne mise dans les mêmes conditions aurait

commise ; que la procuration en date du 03 juin 2011 donnée par Monsieur BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè à Monsieur AMOUZOU Komlan se présente ainsi : « Je soussigné BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè, demeurant à Lomé donne pouvoir à Monsieur AMOUZOU Djoka, demeurant à Dalavé de me représenter dans, toutes les procédures relatives à mes terrains et à ceux de mon petit frère BARRIGAH-BENISSAN The-ma Assion, demeurant à Londres, sis à Dalavé et à Davié dans la Préfecture de ZIO.

En foi de quoi, je délivre la présente procuration pour servir et valoir ce que de droit. Fait à Aného, le 03 JUIN 2011. »

Que cette procuration concerne la représentation du demandeur par son mandataire lors des procédures relatives à ses immeubles et ceux de son frère devant les instances judiciaires ou non ; qu'en aucun cas, on peut prétendre avoir pris une telle procuration comme un mandat mettre à bail un immeuble ; que mieux, comme sa dénomination sociale l'indique, la société SOPHIE IMMOBILIER est un professionnel de l'immobilier sensé connaître les règles qui régissent la conclusion d'un contrat de bail, les termes d'un mandat et toutes ses conséquences ; qu'elle ne peut prétendre avoir commis une erreur en lisant ou interprétant la procuration du 03 juin 2011 comme un mandat de disposer ;

Que mieux encore, le contrat de bail a été signé par devant un notaire, un professionnel de droit qui ne peut également prétendre avoir cru que Monsieur AMOUZOU Komlan était « habilité » à contracter le bail du 27 janvier 2021 même avec les pièces présentées notamment le procès-verbal du conseil de famille l'ayant désigné comme administrateur des biens de la succession et la copie de la pièce d'identité ; que même si on admet que la défenderesse et son notaire ont commis une erreur,

ce serait une erreur d'une légèreté blâmable, qui n'est pas invincible ; qu'elle aurait pu être évitée s'ils ont été plus diligents et professionnels ; qu'une telle erreur ne saurait justifier l'inopposabilité du bail dont se prévaut la société ; qu'il convient de constater dans ces conditions que l'erreur commune invoquée par la défenderesse n'est pas excusable eu égard aux termes très clairs de la procuration en date du 03 juin 2011 et à sa qualité de professionnel de l'immobilier et à celle de professionnel de droit du notaire par devant lequel le bail a été signé ;

En duplique, le requise soutient que la caractérisation du mandant apparent repose sur la croyance légitime du tiers qui a cru contracter avec la personne légitime ; que l'appréciation du caractère légitime de la croyance du tiers se fait au regard des circonstances qui autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs du mandataire (Cass, Ass. Plén., 13 décembre 1962, N° 57-11.569) ; que la qualité de professionnel du tiers n'a aucune incidence sur l'appréciation du caractère légitime de sa croyance ; que seules les circonstances de l'espèce sont analysées pour déterminer si elles sont de nature à autoriser le tiers à ne pas vérifier les limites des pouvoirs du mandataire (Cass, Com, 14 mars 2006, N° 04-10.718) ;

Qu'en l'espèce, le Mandataire, Monsieur AMOUZOU Komlan a, dans un premier temps, produit le procès-verbal du conseil de famille désignant Monsieur BARRIGAH BENISSAN Dakitchè comme Administrateur des biens de sa défunte épouse et la copie du passeport du demandeur ; que ces documents seront complétés, sur demande du Notaire, par un mandat à lui donné par le demandeur ; que la présentation de l'ensemble de ces documents ne laissait aucun doute sur la portée du mandat reçu par Monsieur AMOUZOU Komlan de la part du demandeur ; que mieux, sa bonne foi est

d'autant plus établie qu'elle a par le biais du Notaire exigé la présentation d'un mandat par Monsieur AMOUZOU Komlan ; que les circonstances décrites ci-dessus l'autorisaient à ne pas faire de plus amples vérifications sur l'étendue du pouvoir de Monsieur AMOUZOU Komlan ; qu'il y a lieu de dire que la croyance de la concluante au mandat de Monsieur AMOUZOU Komlan est légitime ; qu'en conséquence, il convient de rejeter les moyens du demandeur sur ce point comme non fondés ;

Qualité de la décision

Chacune des parties est assistée d'un conseil. Il s'agit de rendre une décision contradictoire à l'égard des parties.

Motifs de la décision

Par acte notarié du 27 janvier 2021, la société SOPHIE IMMOBILIER SARL a conclu un bail avec plusieurs bailleurs dont le demandeur représenté par sieur AMOUZOU Komlan. Ce bail, en ce qui concerne le demandeur, couvre une superficie de 01ha 10a 99ca. Sieur BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè, administrateur des biens de la succession de Feue BALIKPO Dédé, propriétaire de l'immeuble en cause, a rapporté la preuve de ce qu'il n'a jamais donné mandat au sieur AMOUZOU Komlan pour procéder à la conclusion d'un bail avec la société SOPHIE IMMOBILIER SARL. Celle-ci ne conteste pas ce fait mais estime qu'elle est de bonne foi. La société SOPHIE IMMOBILIER SARL estime qu'il est de principe en droit que si la bonne foi du locataire est établie, l'inopposabilité du bail au véritable propriétaire ne peut être évoquée.

Seulement, la requise ne peut prétendre être de bonne foi. En effet, le bail à usage professionnel est un acte de disposition du fait du droit du preneur au renouvellement de sorte que lorsque le bailleur n'est pas le propriétaire de l'immeuble, il doit disposer d'un

mandat exprès au sens de l'article 1988 du code civil dans sa version applicable au Togo.

Au cas particulier, le mandat en date du 03 juin 2011 donné par sieur BARRIGAH- BENISSAN Dakitchè à Monsieur AMOUZOU Komlan est libellé de la façon suivante : « Je soussigné BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè, demeurant à Lomé donne pouvoir à Monsieur AMOUZOU Djoka, demeurant à Dalavé de me représenter dans, toutes les procédures relatives à mes terrains et à ceux de mon petit frère BARRIGAH-BENISSAN The-ma Assion, demeurant à Londres, sis à Dalavé et à Davié dans la Préfecture de ZIO ».

Il ne résulte nullement de ce mandat que pouvoir a été donné au sieur AMOUZOU Komlan de procéder à la disposition de l'immeuble en cause. La requise ne pouvait donc croire légitimement que sieur AMOUZOU Komlan était investi par une convention du droit de donner en location l'immeuble. Le fait que celui-ci soit muni des pièces d'identité du requérant est indifférent.

Il est de principe que le bail de la chose d'autrui est inopposable au propriétaire au sens de l'article 103 de l'AUDCG. Le bail professionnel intervenu le 27 janvier 2021 entre le sieur AMOUZOU Komlan et la société SOPHIE IMMOBILIER SARL est donc inopposable au demandeur. Dès lors, c'est sans droit ni titre que la requise occupe l'immeuble en cause. Il sied d'ordonner son expulsion sous astreintes de 20.000 FCFA par jour de résistance ;

Le requérant sollicite la condamnation de la requise au paiement de la somme de trente millions (30 000 000) francs CFA représentant vingt-six (26) mois d'occupation illégale de la parcelle de terrain en cause et ce, sous astreintes de deux cent mille (200 000) francs CFA par jour d'occupation.

Aux termes du contrat de bail intervenu le 27 janvier 2021 entre la société SOPHIE IMMOBILIER SARL et les différents bailleurs portant sur des immeubles d'une superficie de plus de 200 hectares, le loyer est fixé annuellement à 375.000 FCFA par hectare. Or, il ressort de l'exploit introductif que l'immeuble appartenant au requérant est d'une contenance de 1 ha 10a 99ca. De la sorte, pour une occupation illégale de vingt-six (26) soit deux (02) ans, il convient de le fixer forfaitairement à un montant de un million FCFA.

Pour permettre au requérant de jouir promptement de ses biens, il sied d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ainsi que cela a été demandé.

La requise qui a succombé à l'action doit être condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Constate que sieur BARRIGAH-BENISSAN Dakitchè, administrateur des biens de feu BALIKPO Dédé, n'a pas donné pouvoir au nommé AMOUZOU Komlan pour conclure le bail professionnel intervenu le 21 janvier 2021 entre lui et la société SOPHIE IMMOBILIER SARL ;

Dit que le bail en cause est inopposable au demandeur ;

Ordonne l'expulsion de la défenderesse de la parcelle du demandeur sous astreintes de 20.000 FCFA par jour de résistance ;

La condamne également à payer au demandeur la somme d'un million (1.000.000) F CFA représentant vingt-six mois d'occupation illégale de la parcelle de terrain en cause ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne la défenderesse aux entiers dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 16 octobre 2024 à laquelle siégeait **monsieur AGBOLI Kekeli Edo**, juge audit tribunal, président, assisté de **maître KPONDO Menguizani**, greffière ;

Et ont signé le président et la greffière./.