

**N°0602/2024  
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 :**

Etat togolais, pris en la  
personne du Ministère de  
l'Economie et des Finances

**(SCP AQUEREBURU &  
PARTNERS)**

**C/**

Société Excellence  
Technologies Distribution  
Global Africa SA (ETDGA-  
SA)

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

**ENTRE : l'Etat togolais, pris en la personne du  
Ministère de l'Economie et des Finances,**  
propriétaire de l'immeuble TABA, sis à Lomé, entre la  
Rue Koumoré et l'Avenue Pompidou, représenté par  
Maître PIYAKI Assoumanou, Notaire demeurant et  
domicilié à Lomé, 2639, Ave de la chance près Service  
Passeport de GTA et face à l'Agence IB Bank de  
Klikamé, tél. : +228 90 23 54 64/ 70 40 00 39, 05  
BP : 836 Lomé, comparaissant et concluant à  
l'audience par la SCP AQUEREBURU & PARTNERS,  
société civile professionnelle d'avocats inscrite au  
Barreau du Togo, son conseil ;

**Demandeur, d'une part ;**

**OBJET DU LITIGE :**

**PAIEMENT ET  
EXPULSION**

**JUGEMENT PAR DEFAUT  
REPUTE  
CONTRADICTOIRE**

**ET : la société EXCELENCE TECHNOLOGIES  
DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA),**  
ayant son siège social à Luxembourg et son  
succursale dénommé ETDGA-TOGO dont le siège est  
à Lomé, Immeuble TABA, pris en la personne de sa  
gérante, demeurant et domiciliée à Lomé,  
comparaissant et concluant à l'audience en  
personne ;

**Défenderesse, 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, l'Etat togolais, pris en la personne du Ministère de l'Economie et des Finances, propriétaire de l'immeuble TABA, sis à Lomé, entre la Rue Koumoré et l'Avenue Pompidou, représenté par Maître PIYAKI Assoumanou, Notaire demeurant et domicilié à Lomé, 2639, Ave de la chance près Service Passeport de GTA et face à l'Agence IB Bank de Klikamé, tél. : +228 90 23 54 64/ 70 40 00 39, 05 BP : 836 Lomé, assisté de la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, société civile professionnelle d'avocats inscrite au Barreau du Togo, a fait donner assignation à la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA), ayant son siège social à Luxembourg et son succursale dénommé ETDGA-TOGO dont le siège est Lomé, Immeuble TABA, pris en la personne de sa gérante, demeurant et domiciliée à Lomé, d'avoir à comparaître par devant la juridiction de céans pour s'entendre :

- Constater que depuis le mois de l'année 2022, la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA) a cessé de payer ses loyers des locaux qu'elle occupe pour ses activités commerciales ;
- Constater que des mises en demeure lui ont été signifiées par voie d'huissier de justice en date du dix-sept (17) Avril 2024 conformément à l'article 133 de l'AUDCG ;
- Constater que la requise n'a pas régularisé sa situation, ce qui constitue un non-respect dudit article 133 ;

En conséquence,

- Constater la résiliation du bail ;
- Ordonner le paiement de tous les arriérés de loyer échus et à échoir par la requise jusqu'au jour de son départ des lieux, son expulsion et la remise en état des lieux à ses frais sous

astreinte de 50.000 francs CFA par jour de résistance ou de retard ;

- Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- Condamner la requise aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000582/2024/1101 et appelée à son tour à l'audience du 31 juillet 2024 puis renvoyée au 7 août 2024 pour la défenderesse aux fins d'instruction préparatoire ;

Après deux autres renvois successifs pour les mêmes motifs, la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, conseil du demandeur a sollicité qu'il plaise à la juridiction de céans mettre l'affaire en délibéré et lui adjuger l'entier bénéfice de ses demandes introductives d'instance ;

Bien qu'ayant été assignée à personne, la requise n'a pas daigné comparaître ni personne pour elle afin d'assurer sa défense ;

**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 le conseil du requérant en ses demandes ;

Nul pour la requise défailante ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit d'huissier en date du 22 juillet 2024, l'Etat togolais, pris en la personne du Ministère de l'Economie et des Finances, propriétaire de l'immeuble TABA, sis à Lomé, entre la Rue Koumoré et l'Avenue Pompidou, représenté par Maître PIYAKI Assoumanou, Notaire demeurant et domicilié à Lomé, 2639, Ave de la chance près Service Passeport de GTA et face à l'Agence IB Bank de Klikamé, tél. : +228 90 23 54 64/ 70 40 00 39, 05 BP : 836 Lomé, assisté de la SCP AQUEREBURU & PARTNERS, société civile professionnelle d'avocats inscrite au Barreau du Togo, a fait donner assignation à la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA), ayant son siège social à Luxembourg et son succursale dénommé ETDGA-TOGO dont le siège est Lomé, Immeuble TABA, pris en la personne de sa gérante, demeurant et domiciliée à Lomé, d'avoir à comparaître par devant la juridiction de céans pour s'entendre :

- Constater que depuis le mois de l'année 2022, la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA) a cessé de payer ses loyers des locaux qu'elle occupe pour ses activités commerciales ;
- Constater que des mises en demeure lui ont été signifiées par voie d'huissier de justice en date du dix-sept (17) Avril 2024 conformément à l'article 133 de l'AUDCG ;
- Constater que la requise n'a pas régularisé sa situation, ce qui constitue un non-respect dudit article 133 ;

En conséquence,

- Constater la résiliation du bail ;

- Ordonner le paiement de tous les arriérés de loyer échus et à échoir par la requise jusqu'au jour de son départ des lieux, son expulsion et la remise en état des lieux à ses frais sous astreinte de 50.000 francs CFA par jour de résistance ou de retard ;
- Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- Condamner la requise aux entiers dépens ;

A l'appui de son action, le requérant expose que par grosses signées par Maître Lysiane Adzowo AMORIN, Notaire à Lomé, en dates des 07 Avril 2024 et 1<sup>er</sup> Octobre 2014, la succursale de la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA) occupe deux (02) locaux dépendants de l'immeuble TABA, sis à Lomé entre la Rue Koumoré et l'Avenue Pompidou pour usage commercial, pour les loyers mensuels respectifs cinq cent cinquante mille (550.000) Francs CFA et trois cent mille (300.000) Francs CFA ; que depuis année 2022, la société locataire a cessé de respecter les termes du contrats de bail relatifs au paiement des loyers accumulant respectivement à la date du 27 Mars 2024, vingt et un (21) mois d'arriérés soit la somme de onze million cinq cent cinquante mille (11.550.000) Francs CFA et dix-sept (17) mois et vingt (20) jours soit la somme de cinq million trois cent mille (5.300.000) Francs CFA ; que conformément à l'article 133 de l'AUDCG, des mises en demeure lui ont été signifiées par voie d'huissier de justice en date du dix- sept (17) Avril 2024, mais la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA) n'a daigné régulariser sa situation, ce qui constitue un non-respect des dispositions dudit article 133 ; que face à cette situation qui lui cause d'importants préjudices, le requérant a le plus grand intérêt de

s'adresser à la justice pour constater conformément à la rubrique « clause résolutoire - résiliation judiciaire » contenu dans ledit contrat, la résiliation du bail et voir ordonner le paiement de tous les arriérés de loyer échus et à échoir par la requise, son expulsion et la remise en état des lieux à ses frais ; qu'au vu des éléments ci-dessus décrits par le requérant, il échoit de constater la résiliation du bail, d'ordonner le paiement de tous les arriérés de loyer échus et à échoir par la requise, son expulsion et la remise en état des lieux à ses frais sous astreinte de 50.000 francs CFA par jour de résistance ou de retard ;

### **Qualité de la décision**

La requise a été assignée à personne mais n'a pas comparu. Il sied de rendre une décision par défaut réputé contradictoire à son encontre.

### **Motifs de la décision**

Aux termes de l'article 146 alinéas 1 et 2 du code de procédure civile « *si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

Le requérant estime que le requis n'a pas respecté les clauses et conditions du bail et sollicite à cet effet la résiliation dudit contrat, l'expulsion du requis et sa condamnation au paiement des loyers échus et impayés.

Aux termes des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG « *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 ».*

Il est établi en l'espèce qu'une mise en demeure a été servi au requis le 17 avril 2024 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail. Il est constant qu'à ce jour, le requis ne s'est pas exécuté. Ce qui équivaut à une inexécution des obligations incombant au preneur. Dans ces circonstances, il échoit de dire que la demande aux fins de résiliation du contrat est justifiée et d'ordonner par voie de conséquence l'expulsion pure et simple du requis lieux qu'il occupe, ainsi que tout occupant de son chef.

Le requis ayant joui des lieux loués, les arriérés de loyers fixés lors de la mise en demeure à la somme de 11.550.000 FCFA et 5.300.000 FCFA pour les deux locaux objet du bail, constitue une créance liquide, certaine et exigible que le requérant est fondé à en réclamer paiement. Il y a lieu alors de condamner le requis au paiement desdits montants.

Le requérant sollicite en outre la remise en état des lieux aux frais de la requise sous astreintes de 50.000 francs CFA par jour de résistance ou de retard.

Seulement, il n'est versé au dossier aucun élément relatif à l'état de l'immeuble pour permettre à la juridiction de céans d'apprécier cette demande. Il convient de la rejeter.

En raison des éléments de la cause, et pour permettre au requérant de reprendre possession de

son bien dont jouit la requise sans s'acquitter de ses obligations, il y a lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

Le requise qui a succombé à l'action doit être condamné aux dépens conformément à l'article 296 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut réputé contradictoire à l'égard de la requise et en premier ressort ;

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

Ordonne l'expulsion de la société EXCELENCE TECHNOLOGIES DISTRIBUTION GLOBAL AFRICA SA (ETDGA-SA) ;

La condamne à payer au requérant la somme totale de 16 850 000 FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés et ceux à échoir jusqu'au jour de son départ des lieux ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Condamne la requise 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 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./.