

N°0576/2024
DU 15 OCTOBRE 2024

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

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

PRESENTS : M.M

PRESIDENT : KOUSSABALO

GREFFIER : ANWONE

AFFAIRE :

Dame AMEVI Akossiwa,
épouse EHO

ENTRE : Dame AMEVI Akossiwa, épouse EHO,
propriétaire d'immeuble, demeurant et domiciliée à
Lomé ;

C/

Demanderesse d'une part ;

Eglise "JESUS EST DANS LA
BARQUE" représentée par son
pasteur, sieur DOTSE Yao

ET : L'église "JESUS EST DANS LA BARQUE"
représentée par son pasteur, sieur DOTSE Yao,
locataire, demeurent et domiciliée à Lomé ;

Défenderesse d'autre part ;

NATURE DE L'AFFAIRE :

Résiliation de bail

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 ;

**JUGEMENT REPUTE
CONTRADICTOIRE**

POINT DE FAIT : Suivant exploit en date du 1^{er}
juillet 2024 de Maître Kossi Dotsè T. AHOOMEY-
ZUNU, huissier de Jusytice à Lomé, Dame AMEVI
Akossiwa, épouse EHO, propriétaire d'immeuble,
demeurant et domiciliée à Lomé, a fait donner
assignation à L'église "JESUS EST DANS LA
BARQUE" représentée par son pasteur, sieur
DOTSE Yao, locataire, demeurent et domiciliée à
Lomé, d'avoir à comparaître le jeudi 08 août 2024 à
huit (08) heures précises à l'audience et par-devant
la Tribunal de Commerce de Lomé statuant en
matière commerciale au Palais de Justice de ladite
ville pour s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail à usage commercial liant Dame AMEVI Akossiwa, épouse EHO et l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur;
- Ordonner l'expulsion immédiate de l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur ainsi que celle de tous occupants de son chef ;
- Condamner l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur à payer à la requérante les loyers échus et à échoir jusqu'au Jour de son départ des lieux ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- La condamner aux entiers dépens.

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°0000606/2024/1101 et appelée à l'audience du 20 août 2024 ; le dossier a d'abord été renvoyé à l'audience du 03 septembre 2024 puis à celle du 17 septembre 2024 pour la défenderesse 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 1^{er} juillet 2024 de Maître Kossi Dotsè T. AHOOMEY-ZUNU, huissier de Jusytime à Lomé, Dame AMEVI Akossiwa, épouse EHO, propriétaire d'immeuble, demeurant et domiciliée à Lomé, a fait donner assignation à L'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" représentée par son pasteur, sieur DOTSE Yao, locataire, demeurant et domicilié à Lomé, d'avoir à comparaître le jeudi 08 août 2024 à huit (08) heures précises à l'audience et par-devant la Tribunal de Commerce de Lomé statuant en matière commerciale au Palais de Justice de ladite ville pour s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail à usage commercial liant Dame AMEVI Akossiwa, épouse EHO et l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur;
- Ordonner l'expulsion immédiate de l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur ainsi que celle de tous occupants de son chef ;
- Condamner l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur à payer à la requérante les loyers échus et à échoir jusqu'au Jour de son départ des lieux ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision

à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

- La condamner aux entiers dépens.

Attendu qu'au soutien de son action, Dame AMEVI Akossiwa, épouse EHO expose qu'elle a donné au requis en location son immeuble sis à Lomé Aflao au lieu-dit Yokoè sur lequel se trouve un bâtiment de deux pièces à l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur ; que depuis plus de 46 mois, la locataire s'obstine à payer ses loyers et reste devoir la somme de deux millions soixante-dix mille (2 070 000) F CFA à la requérante ; qu'elle a servi à la requise une mise en demeure par exploit d'huissier en date du 13 septembre 2024 ; que malgré la mise en demeure de l'huissier, l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur n'a daigné lui verser un seul centime jusqu'à ce jour ; que celui-ci a manifesté sa mauvaise foi dans l'exécution de ses obligations de preneur et reste devoir à ce jour la somme de deux millions soixante-dix mille (2 070 000) F CFA comme arriérés de loyers ; que toutes les tentatives amiables en vue du règlement desdits loyers se sont vouées à l'échec, le requis s'étant enfermé dans une volonté délibérée de ne pas s'exécuter ; que la mise en demeure de payer en date du 13 septembre 2023 de respecter les conditions du bail notamment son obligation de payer les loyers est aussi restée vaine ; qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général : « 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 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 notifier 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 tous occupants de son chef » ; qu'ayant satisfait aux exigences formulées dans le texte susvisé, Dame AMEVI Akossiwa, épouse EHO est fondée à demander la résiliation du bail commercial le liant à l'église "JESUS EST DANS LA BARQUE" prise en la personne de son pasteur, son expulsion et celle de tous occupants de son chef ainsi que le paiement des loyers échus et à échoir jusqu'au jour de son départ des lieux ;

Attendu que la demanderesse a comparu en personne ; qu'il y a donc lieu de statuer contradictoirement en son encontre ;

Qu'en revanche la requise, l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE n'a pas comparu bien qu'ayant été touché par le biais de dame Djigbodi, la sœur du pasteur DOTSE Yao, n'a pas comparu ; que conformément aux dispositions de l'article 146 du code de procédure civile, il y a donc lieu de rendre un jugement réputé contradictoire contre elle ;

Attendu qu'aux termes de l'article 146 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, « - Si le défendeur ne comparaît 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. » ;

En la forme

Attendu que l'action de dame AMEVI Akossiwa représentée par Monsieur AVEHOE Koku Amenyo est introduite dans les forme et délais de la loi ; qu'il y a lieu de la recevoir comme régulière ;

Au fond

Attendu que dame AMEVI Akossiwa sollicite la résiliation du contrat de bail qui la lie à l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE prise en la personne de son pasteur et le paiement des arriérés de loyers ainsi que les frais de recouvrement ;

I- Sur la résiliation du contrat de bail

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général dispose, « *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 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 notifier 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 tous occupants de son chef » ;

Attendu en l'espèce qu'aucune pièce du dossier n'indique que suite à la mise en demeure du 13 septembre 2023 qui a été servie à la défenderesse de payer les loyers échus et impayés dans un délai de (01) mois, celle-ci a régularisé sa situations en payant les arriérés de loyers à elle réclamés ; qu'il en résulte que la défenderesse, l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE, n'a pas satisfait à son obligation de paiement des loyers malgré la mise en demeure qui lui a été délaissée ; que dans ces conditions, la demanderesse est fondée à solliciter la résiliation du bail la liant à elle ;

II- Sur l'expulsion sollicitée

Attendu que dame AMEVI Akossiwa sollicite l'expulsion de l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE ainsi que tous occupants de son chef ;

Attendu que le bail en vertu duquel la défenderesse occupe les lieux étant résilié, sa présence dans lesdits lieux ne se justifie plus ; qu'il y a donc lieu d'ordonner son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef ;

III- Sur le paiement des loyers impayés

Attendu que dame AMEVI Akossiwa sollicite que l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE soit condamnée à lui payer les 46 mois de loyers échus soit la somme de deux millions soixante-dix mille (2070000) F CFA et les loyers à échoir ;

Attendu qu'aucune pièce du dossier n'indique que depuis la mise en demeure jusqu'à ce jour, la défenderesse a payé en partie ou la totalité de la somme qui lui est réclamée ; que la demande de la demanderesse est dans ces conditions fondée ; qu'il y a donc lieu de la condamner à payer le montant

des loyers impayés ainsi que les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

IV- Sur l'exécution provisoire et les dépens

Attendu que la nécessité pour la demanderesse de récupérer rapidement ses locaux pour leur jouissance et ses loyers impayés justifie l'urgence d'une exécution provisoire ;

Attendu qu'aux termes de l'article 296 du code civile, les dépens sont à la charge de la partie qui succombe au procès ; qu'en l'espèce, la demanderesse ayant prospéré en son action, il suit que c'est la défenderesse qui a succombé ; qu'il y a donc lieu de mettre les dépens à la charge de cette dernière ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit dame AMEVI Akossiwa représentée par Monsieur AVEHOE Koku Amenyo en son action, régulière ;

Au fond

Prononce la résiliation du bail liant dame AMEVI Akossiwa représentée par Monsieur AVEHOE Koku Amenyo à l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE, prise ne la personne de son pasteur DOTSE Yao ;

Ordonne l'expulsion pure et simple l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE, prise en la personne de son pasteur DOTSE Yao, de l'immeuble objet du bail résilié, ainsi que de tous occupants de son chef ;

Condamne l'Eglise JESUS EST DANS LA BARQUE, prise en la personne de son pasteur DOTSE Yao à payer à dame AMEVI Akossiwa tous les loyers échus d'un montant de deux millions soixante-dix mille (2 070 000) FCFA et les loyers à échoir jusqu'à la libération effective des lieux ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes les voies de recours et sans caution ;

Condamne la défenderesse aux entiers 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./.