

ARRET N° 021/2023

DU 01 FEVRIER 2023

AFFAIRE

**Dame KANGNI Dodzi épouse
KOKOROKO
(Me ATCHOU)**

C/

**Les nommés SODOGA Tsévi,
SODOGA Aku, SODOGA Komla et
autres
(Me ALI B.)**

P R E S E N T S:

KONDO : Président

LARE : Membres
EDZOLEVO

TCHARIE : Greffier

POYODI : M. P.

ARRÊT CONTRADICTOIRE

**REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

« **AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS** »

COUR D'APPEL DE LOME

CHAMBRE COMMERCIALE

**AUDIENCE PUBLIQUE COMMERCIALE DU MERCREDI
PREMIER FEVRIER DEUX MILLE VINGT-TROIS
(1^{er}/02/2023)**

La Cour d'appel de Lomé, statuant en matière commerciale et en appel en son audience publique ordinaire du Mercredi premier février deux mille vingt-trois, tenue au Palais du Renouveau de ladite ville à laquelle siégeaient :

Monsieur **Ouro-Gnaou KONDO**, Conseiller à la Cour d'appel de Lomé, *PRÉSIDENT* ;

Messieurs **Mondou LARE et Kosi EDZOLEVO**, tous deux Conseillers à ladite Cour, *MEMBRES* ;

En présence de Monsieur **Essolissam POYODI**, *PROCUREUR GÉNÉRAL* près ladite Cour ;

Avec l'assistance de Maître **Mindéwa TCHARIE**, *Greffier* à ladite Cour ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause pendante entre :

Madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO, commerçante, demeurant et domiciliée à Lomé, assisté de Maître Berthrand ATCHOU, Avocat au Barreau du Togo ;

Appelante d'une part ;

Et

Les nommés SODOGA Tsévi, SODOGA Aku, SODOGA Komlan, ASSI Komlan Bébé, APEDO Aholou, MlGLASSO Agbémadjì, LAWSON NOUDO Edanokpon, LAWSON DO Sodokpo, LAWSON NOUDO Kossi Kongo, LAWSON NOUDO Messan Kossi, LAWSON NOUDO Boévi Koffi, LAWSON NOUDO Gbera, LAWSON NOUDO Lucie, LAWSON NOUDO Manowogbor, KUDAWOO Ama Gifty, GAKPO Toutou, GAKPO

Antigan, GAKPO Antivi, GAKPO Emma, GAKPO Djigbodi, GAKPO Anthony, GAKPO Mamavi, GAKPO Kokou, GAKPO Maxwell, GAKPO Eyo Gifty, SUETOR Kafui Ama, SUETOR Edem, SUETOR Elom, SUETOR Enyonam, SUETOR Délali, SUETOR Blessing, AYIVOR Julius, LAWSON Nadu, AYIVOR Enyonam, KUDAWOO Kwami Théo, KUDAWOO Amivi Lucie, KUDAWOO Charlotte, KUDAWOO Vénolia, KUDAWOO Afi Françoise, KUDAWOO Séna Marie, KUDAWOO Akouvi Dzigbodi, KUDAWOO Gisele, KUDAWOO Félicia, KUDAWOO Afambo Koffi, KUDAWOO Sistervi Jeanne, KUDAWOO Fayissé Marie, KUDAWOO Gloria, ADOGLI Améyo, ADISSU Koffi Donkor Agbéko, ADISSU Essi, ADISSU Alaba, ADISSU John, ADISSU Fédérick, ADISSU Irma, ADISSU Lucia, KUDAWOO Eméfa, KADAWOO Nadine, KUDAWOO Nadia, KUDAWOO Emilienne, KUDAWOO Koffi Agbéko, KUDAWOO Afi Agossi, KUDAWOO Mesan Edem, KUDAWOO Anani, KUDAWOO Abla Sandra, KUDAWOO Koffi Zapata, KUDAWOO Dado, KUDAWOO Rose, KUDAWOO Afi Novinyo, KUDAWOO Kodjo Germain, KUDAWOO Yao Ferdinand, KUDAWOO Pascaline, KUDAWOO Ayao Obubé, KUDAWOO Sika, KUDAWOO Kossi Jean Baptiste, KUDAWOO Caroline, KUDAWOO Komi, KUDAWOO Marie, KUDAWOO Bernardin, KUDAWOO Kossi Albert, KUDAWOO Kokou Sylvain, KUDAWOO Henriette, KUDAWOO Rebecca Ayawagan, KUDAWOO AGOTAME K. Essinam, KUDAWOO Léocadie, KUDAWOO Bébé Akou, DABLAKA Dado, ADJANOHI Akoué, ADJANOHI Tsotso, ADJANOHI Henri, ADJANOHI Ama, ADJANOHI Grace, DEKPO Kodjo Sassou, DEKPOHI Chantal, DEKPOHI Kodjo Joël, DEKPOHI Bernard Efouévi Komi, DEKPOHI Rosaline, DEKPOHI Etsri Komlan Tontonvi, EDORHI Thérèse, AKUE Epiphanie, AKUE Ignace, AKUE Rita, AKUE Viviane, AKUE Afi Claire Poviné, AKUE Jean-Marie, KODJO Soéto, KOUZO Serge Daniel, GBATI Félicité, GBATI Noë, GBATI Valentine, KUDAWOO Jules, KUDAWOO Akoélé, KUDAWOO Komi Martin, KUDAWOO Afiwa Agnès, KUDAWOO Komlan Charles, ASSAGBA Grégoire Sossoukpo, ASSAGBA Sophie, ASSAGBA Kalé, FIOGBE Martine, FIOGBE Noëlla, FIOGBE Hyacinthe, KUDAWOO Koamivi Mawuli, ABOFLAN Anti, ABOFLAN Antoine, ABOFLAN Ata, ABOFLAN Rufine, DAKLA Moses, DAKLA Kudjo, DAKLA Félicia, DAKLA Kennedy, DAKLA Brother, DAKLA Awa, DAKLA Happy, LAWSON Chery Francisca, LAWSON Nadu (AKPELAFASHI), DEKU Happy, AYIVOR Léo, AYIVOR Wody, AYIVOR Akwetey John, AYIVOR Mathilda, AYIVOR Mary, AYIVOR Amélia, AFANGBEGEE Berlinda, DZINANU Lukaya, KUDAWOO Améyivi Biova, KUDAWOO Flora, OLUFADE Michael, OLUFADE Charles, OLUFADE Simon, 149- OLUFADE James, HOUMEY Martiale, AKPABIE Adolé,

ROWLAND Nicole Pépito, ROWLAND Nathalie, ROWLAND Tania, ROWLAND Lucie, ROWLAND Essie, KUDAWOO Kafui Joséphine, KUDAWOO Félicité, KUDAWOO Kodjovi Emmanuel, KUDAWOO Léo, KUDAWOO Afiavi Chantal, KUDAWOO Sena David, KUDAWOO Fafa, KUDAWOO Elyse Tanty, KUDAWOO Lucien, AYIVOR Patrick David K., KUDAWOO Kodjo Messan, KUDAWOO Kwami Mathias, KUDAWOO Migbodji Kokou, KUDAWOO Cobla Kwashie, KUDAWOO Kouassi James Patrick, KUDAWOO Kwashie, KUDAWOO Aicha, KUDAWOO Clémentine Akouto, KUDAWOO Afi Jeannette, KUDAWOO Enam, KUDAWOO Brika, KUDAWOO Benjamin, KUDAWOO Kossi Nicholas, 180- KUDAWOO Pélicia Bnyonam, KUDAWOO Edward, KUDAWOO Jimmy, POTISON Innocent Yao Ekué, POTISON Lyli, POTISON Koko Florence, POTISON Koko Ayélé, POTISON Louange Ayélé, MABLE Séna, MABLE Atsou Georges, MABLE Etsè Godwin, MABLE Dovi Bénédicte, MABLE Dopé Edwige, METZIGER Sylvia, METZIGER Charly, METZIGER Bénédicte, KUDAWOO Koffi Victor, KUDAWOO Ayawavi Rosine, KUDAWOO Fidélia, KUDAWOO Jeanne, KUDAWOO Odette, KUDAWOO Olga, KUDAWOO Innocent, KUDAWOO Essi Jeannette, KUDAWOO Jacqueline, KUDAWOO Atsu Jonathan, KUDAWOO Etsè John, KUDAWOO Kudzo Bernard, KUDAWOO Paul Nana Yao, KUDAWOO Nobel Kwame, KUDAWOO Emma Ama, KUDAWOO Baby Jeannette, KUDAWOO Ablankor, KUDAWOO Peter, KUDAWOO Paul, KUDAWOO Dovi, KUDAWOO Essi, KUDAWOO Sela, KUDAWOO Brother, KUDAWOO Komlan Nyadanu, KUDAWOO Nicole, KUDAWOO Ernest, KUDAWOO Francis, KUDAWOO Kokou Mawuena, KUDAWOO Dagan Kossiwa, KUDAWOO Davi Kossiwa, KUDAWOO Komlan Fofu, DOVIA Wilfried, HLOMADOR Jeanne, HLOMADOR Pétrina, HLOMAOOR Frédéric, HLOMADOR Florence, AVORNYO Francis, AVORNYO Gilbert, AVORNYO Célestine, AVORNYO Edith, AVORNYO Prosper, AVORNYO Hilda, ANTHONY Kossivi Marcas, ANTHONY Mersille, ANTHONY Amivi Somon, ANTHONY Moniake, ANTHONY Nadia, KUDAWOO Kuami James, KUDAWOO Cudjoe, KUDAWOO Olga Ablavi, KUDAWOO Délali Fidelia Ablavi, KUDAWOO Kokou Godwin, KUDAWOO Aicha, KUDAWOO Nadia, KUDAWOO Vicki, KUDAWOO James, KUDAWOO Happy, KUDAWOO Jerry, KUDAWOO Rogetta, KUDAWOO Erica, KUDAWOO Koami Selom, KUDAWOO Akouvi Délali, KUDAWOO Abila Akofa, KUDAWOO Maxime Believe, KUDAWOO Tina, KUDAWOO Ornella, KUDAWOO Maeva, KUDAWOO Akpénè, KUDAWOO Sodjiné, KUDAWOO Kossi Denis, KUDAWOO Goodwill, KUDAWOO Eli Nestor, KUDAWOO Sélom, KUDAWOO Kwadjovi Ben, KUDAWOO Wisdom, KUDAWOO Bobo,

KUDAWOO Komi Godwill, KUDAWOO Kodjo Godwin, KUDAWOO Gilbert, KUDAWOO Bright, KUDAWOO Kossi Jean Baptiste, KUDAWOO Abla, KUDAWOO Yao Gérard, KUDAWOO Kwami Théo, KUDAWOO Akouvi Véronica, KUDAWOO Akuavie, KUDAWOO Koffi Victo, KUDAWOO Akouètè Tata, KUDAWOO Patience, KUDAWOO Ayawavi Rosine, KUDAWOO Makonoukpo, KUDAWOO Essi, KUDAWOO Akpétsé Sonia, KUDAWOO Akouvi Patience(AFAWUBO), KUDAWOO Beauty, KUDAWOO Apédo Fofu, KUDAWOO Marie laure, 293- KUDAWOO Kodjo Messan Lanwanyor, KUDAWOO Timothée, KUDAWOO Adjovi Henriette, KUDAWOO Honore, KUDAWOO Lydia, KUDAWOO Omébuio, 299- Komlan Théophile, ADISU Alaba, ANTHONY Koffi, GOUDJO Martine, ATITSOGBUI Komi Parfait, ATITSOGBUI Raphael, ATITSOGBUI Essina, ATITSOGBUI Eli, ATITSOGBUI Eyram, ATITSOGBUI Edinam, ATITSOGBUI Yao, LAWANSON Fransisca, TSESSI Kérim, AKUE Clair, AKUE Martine, AZOUGO AZO Ayaovi Severin, AZOUGO AZO Komivi Raoul, AZOUGO AZO Koffi Moderan, AZOUGO AZO Akouélé Paulette, AZOUGO AZO Akoko Pauline, AZOUGO AZO Atsoupi Léontine, AZOUGO AZO Atsou Léon, KUDAWOO Akouavi, KUDAWOO Abia, KUDAWOO Agathe Akouvi, KUDAWOO Agui, KUDAWOO Kodjo Messan, KUDAWOO Patrick, ADOGLI Ameyo, DOVIA Samuel, DOVIA Vivian, DOVIA Akpedje, DOVIA Richard, DOVIA Sisi, KUDAWOO Sadjine, KUDAWOO Yaovi, KUDAWOO Ayaovi, KUDAWOO Delali Fidelia Ablavi, KUDAWOO Rogetta Dzigbodi, KUDAWOO Akouvi Delali, KUDAWOO Olga Ablavi, KUDAWOO Ablavi Nadia, KUDAWOO Akpene Adjo, KUDAWOO Vicky, KUDAWOO Happy, KUDAWOO Printemps, KUDAWOO Joël et KUDAWOO Karell, sans indication de profession et se disant tous héritiers de feu Georges KUDAWOO, assistés tous de Maître ALI Badjouma, Avocat au Barreau du Togo ;

Intimés 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 de Maître Franck A. TIMSE, huissier de justice à Lomé, en date du 29 novembre 2021, Madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO, commerçante, demeurant et domiciliée à Lomé, assisté de Maître Berthrand ATCHOU, Avocat au Barreau du Togo, interjette formellement appel contre le jugement N°695/2021 rendu le 23 novembre 2021 par le Tribunal de Commerce de Lomé dans l'affaire qui l'oppose aux nommés

SODOGA Tsèvi, SODOGA Aku, SODOGA Komlan, ASSI Komlan Bèbé, APEDO Aholou, MIGLASSO Agbémadjì, LAWSON NOUDO Edanokpon, LAWSON DO Sodokpo, LAWSON NOUDO Kossi Kongo, LAWSON NOUDO Messan Kossi, LAWSON NOUDO Boévi Koffi, LAWSON NOUDO Gbera, LAWSON NOUDO Lucie, LAWSON NOUDO Manowogbor, KUDAWOO Ama Gifty, GAKPO Toutou, GAKPO Antigan, GAKPO Antivi, GAKPO Emma, GAKPO Djigbodi, GAKPO Anthony, GAKPO Mamavi, GAKPO Kokou, GAKPO Maxwell, GAKPO Eyo Gifty, SUETOR Kafui Ama, SUETOR Edem, SUETOR Elom, SUETOR Enyonam, SUETOR Délali, SUETOR Blessing, AYIVOR Julius, LAWSON Nadu, AYIVOR Enyonam, KUDAWOO Kwami Théo, KUDAWOO Amivi Lucie, KUDAWOO Charlotte, KUDAWOO Vénolia, KUDAWOO Afi Françoise, KUDAWOO Séna Marie, KUDAWOO Akouvi Dzigbodi, KUDAWOO Gisele, KUDAWOO Félicia, KUDAWOO Afambo Koffi, KUDAWOO Sistervi Jeanne, KUDAWOO Fayissé Marie, KUDAWOO Gloria, ADOGLI Améyo, ADISSU Koffi Donkor Agbéko, ADISSU Essi, ADISSU Alaba, ADISSU John, ADISSU Fédérick, ADISSU Irma, ADISSU Lucia, KUDAWOO Eméfa, KADAWOO Nadine, KUDAWOO Nadia, KUDAWOO Emilienne, KUDAWOO Koffi Agbéko, KUDAWOO Afi Agossi, KUDAWOO Mesan Edem, KUDAWOO Anani, KUDAWOO Abla Sandra, KUDAWOO Koffi Zapata, KUDAWOO Dado, KUDAWOO Rose, KUDAWOO Afi Novinyo, KUDAWOO Kodjo Germain, KUDAWOO Yao Ferdinand, KUDAWOO Pascaline, KUDAWOO Ayao Obubé, KUDAWOO Sika, KUDAWOO Kossi Jean Baptiste, KUDAWOO Caroline, KUDAWOO Komi, KUDAWOO Marie, KUDAWOO Bernardin, KUDAWOO Kossi Albert, KUDAWOO Kokou Sylvain, KUDAWOO Henriette, KUDAWOO Rebecca Ayawagan, KUDAWOO AGOTAME K. Essinam, KUDAWOO Léocadie, KUDAWOO Bèbé Akou, DABLAKA Dado, ADJANOH Akoué, ADJANOH Tsotso, ADJANOH Henri, ADJANOH Ama, ADJANOH Grace, DEKPO Kodjo Sassou, DEKPOH Chantal, DEKPOH Kodjo Joël, DEKPOH Bernard Efouévi Komi, DEKPOH Rosaline, DEKPOH Etsri Komlan Tontonvi, EDORH Thérèse, AKUE Epiphanie, AKUE Ignace, AKUE Rita, AKUE Viviane, AKUE Afi Claire Poviné, AKUE Jean-Marie, KODJO Soéto, KOUZO Serge Daniel, GBATI Félicité, GBATI Noë, GBATI Valentine, KUDAWOO Jules, KUDAWOO Akoélé, KUDAWOO Komi Martin, KUDAWOO Afiwa Agnès, KUDAWOO Komlan Charles, ASSAGBA Grégoire Sossoukpo, ASSAGBA Sophie, ASSAGBA Kalé, FIOGBE Martine, FIOGBE Noëlla, FIOGBE Hyacinthe, KUDAWOO Koamivi Mawuli, ABOFLAN Anti, ABOFLAN Antoine, ABOFLAN Ata, ABOFLAN Rufine, DAKLA Moses, DAKLA Kudjo, DAKLA Félicia, DAKLA Kennedy, DAKLA Brother,

DAKLA Awa, DAKLA Happy, LAWSON Chery Francisca,
 LAWSON Nadu (AKPELAFASHI), DEKU Happy, AYIVOR Léo,
 AYIVOR Wody, AYIVOR Akwetey John, AYIVOR Mathilda,
 AYIVOR Mary, AYIVOR Amélia, AFANGBEGEE Berlinda,
 DZINANU Lukaya, KUDAWOO Améyivi Biova, KUDAWOO
 Flora, OLUFADE Michael, OLUFADE Charles, OLUFADE Simon,
 149- OLUFADE James, HOUMEY Martiale, AKPABIE Adolé,
 ROWLAND Nicole Pépito, ROWLAND Nathalie, ROWLAND
 Tania, ROWLAND Lucie, ROWLAND Essie, KUDAWOO Kafui
 Joséphine, KUDAWOO Félicité, KUDAWOO Kodjovi Emmanuel,
 KUDAWOO Léo, KUDAWOO Afiavi Chantal, KUDAWOO Sena
 David, KUDAWOO Fafa, KUDAWOO Elyse Tanty, KUDAWOO
 Lucien, AYIVOR Patrick David K., KUDAWOO Kodjo Messan,
 KUDAWOO Kwami Mathias, KUDAWOO Migbodji Kokou,
 KUDAWOO Coblá Kwashie, KUDAWOO Kouassi James Patrick,
 KUDAWOO Kwashie, KUDAWOO Aicha, KUDAWOO
 Clémentine Akouto, KUDAWOO Afi Jeannette, KUDAWOO
 Enam, KUDAWOO Brika, KUDAWOO Benjamin, KUDAWOO
 Kossi Nicholas, 180- KUDAWOO Pélicia Bnyonam, KUDAWOO
 Edward, KUDAWOO Jimmy, POTISON Innocent Yao Ekué,
 POTISON Lyli, POTISON Koko Florence, POTISON Koko Ayélé,
 POTISON Louange Ayélé, MABLE Séna, MABLE Atsou Georges,
 MABLE Etsè Godwin, MABLE Dovi Bénédicte, MABLE Dopé
 Edwige, METZIGER Sylvia, METZIGER Charly, METZIGER
 Bénédicte, KUDAWOO Koffi Victor, KUDAWOO Ayawavi
 Rosine, KUDAWOO Fidélia, KUDAWOO Jeanne, KUDAWOO
 Odette, KUDAWOO Olga, KUDAWOO Innocent, KUDAWOO
 Essi Jeannette, KUDAWOO Jacqueline, KUDAWOO Atsu
 Jonathan, KUDAWOO Etsè John, KUDAWOO Kudzo Bernard,
 KUDAWOO Paul Nana Yao, KUDAWOO Nobel Kwame,
 KUDAWOO Emma Ama, KUDAWOO Baby Jeannette,
 KUDAWOO Ablankor, KUDAWOO Peter, KUDAWOO Paul,
 KUDAWOO Dovi, KUDAWOO Essi, KUDAWOO Sela,
 KUDAWOO Brother, KUDAWOO Komlan Nyadanu,
 KUDAWOO Nicole, KUDAWOO Ernest, KUDAWOO Francis,
 KUDAWOO Kokou Mawuena, KUDAWOO Dagan Kossiwa,
 KUDAWOO Davi Kossiwa, KUDAWOO Komlan Fofu, DOVIA
 Wilfried, HLOMADOR Jeanne, HLOMADOR Pétrina,
 HLOMAOOR Frédéric, HLOMADOR Florence, AVORNYO
 Francis, AVORNYO Gilbert, AVORNYO Célestine, AVORNYO
 Edith, AVORNYO Prosper, AVORNYO Hilda, ANTHONY
 Kossivi Marcas, ANTHONY Mersille, ANTHONY Amivi Somon,
 ANTHONY Moniake, ANTHONY Nadia, KUDAWOO Kuami
 James, KUDAWOO Cudjoe, KUDAWOO Olga Ablavi,
 KUDAWOO Délali Fidelia Ablavi, KUDAWOO Kokou Godwin,
 KUDAWOO Aicha, KUDAWOO Nadia, KUDAWOO Vicki,
 KUDAWOO James, KUDAWOO Happy, KUDAWOO Jerry,

KUDAWOO Rogetta, KUDAWOO Erica, KUDAWOO Koami Selom, KUDAWOO Akouvi Délali, KUDAWOO Abila Akofa, KUDAWOO Maxime Believe, KUDAWOO Tina, KUDAWOO Ornella, KUDAWOO Maeva, KUDAWOO Akpénè, KUDAWOO Sodjiné, KUDAWOO Kossi Denis, KUDAWOO Goodwill, KUDAWOO Eli Nestor, KUDAWOO Sélom, KUDAWOO Kwadjovi Ben, KUDAWOO Wisdom, KUDAWOO Bobo, KUDAWOO Komi Godwill, KUDAWOO Kodjo Godwin, KUDAWOO Gilbert, KUDAWOO Bright, KUDAWOO Kossi Jean Baptiste, KUDAWOO Abila, KUDAWOO Yao Gérard, KUDAWOO Kwami Théo, KUDAWOO Akouvi Véronica, KUDAWOO Akuavie, KUDAWOO Koffi Victo, KUDAWOO Akouète Tata, KUDAWOO Patience, KUDAWOO Ayawavi Rosine, KUDAWOO Makonoukpo, KUDAWOO Essi, KUDAWOO Akpétsé Sonia, KUDAWOO Akouvi Patience(AFAWUBO), KUDAWOO Beauty, KUDAWOO Apédo Fofa, KUDAWOO Marie laure, 293- KUDAWOO Kodjo Messan Lanwanyor, KUDAWOO Timothée, KUDAWOO Adjovi Henriette, KUDAWOO Honore, KUDAWOO Lydia, KUDAWOO Omébuio, 299- Komlan Théophile, ADISU Alaba, ANTHONY Koffi, GOUDJO Martine, ATITSOGBUI Komi Parfait, ATITSOGBUI Raphael, ATITSOGBUI Essina, ATITSOGBUI Eli, ATITSOGBUI Eyram, ATITSOGBUI Edinam, ATITSOGBUI Yao, LAWANSON Fransisca, TSESSI Kérim, AKUE Clair, AKUE Martine, AZOUGO AZO Ayaovi Severin, AZOUGO AZO Komivi Raoul, AZOUGO AZO Koffi Moderan, AZOUGO AZO Akouélé Paulette, AZOUGO AZO Akoko Pauline, 3AZOUGO AZO Atsoui Léontine, AZOUGO AZO Atsou Léon, KUDAWOO Akouavi, KUDAWOO Abia, KUDAWOO Agathe Akouvi, KUDAWOO Agui, KUDAWOO Kodjo Messan, KUDAWOO Patrick, ADOGLI Ameyo, DOVIA Samuel, DOVIA Vivian, DOVIA Akpedje, DOVIA Richard, DOVIA Sisi, KUDAWOO Sodjine, KUDAWOO Yaovi, KUDAWOO Ayaovi, KUDAWOO Delali Fidelia Ablavi, KUDAWOO Rogetta Dzigbodi, KUDAWOO Akouvi Delali, KUDAWOO Olga Ablavi, KUDAWOO Ablavi Nadia, KUDAWOO Akpene Adjo, KUDAWOO Vicky, KUDAWOO Happy, KUDAWOO Printemps, KUDAWOO Joël et KUDAWOO Karell, sans indication de profession et se disant tous héritiers de feu Georges KUDAWOO, assistés tous de Maître ALI Badjouma, Avocat au Barreau du Togo ; et dont le dispositif est ainsi libellé : *« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ; En la forme : rejette l'exception de nullité de la signification de l'exploit du 08 juin 2021 portant opposition à sommation de déguerpir avec assignation ; reçoit dame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO en son action ; au fond : déboute la requérante de toutes ses demandes, fins et conclusions ; constate que faute d'en avoir sollicité le*

renouvellement dans les formes et délai légaux, elle est déchue de son droit au renouvellement du bail à durée déterminée du 1^{er} octobre 2009 ; en conséquence, ordonne son déguerpissement ainsi que celle de tout occupant de son chef de l'immeuble objet dudit bail sous astreinte de deux cent mille (200.000) Francs CFA par jour de résistance à compter de la signification du présent jugement ; déboute les requis du surplus de leurs demandes ; prononce l'exécution provisoire du présent jugement ; met les dépens à la charge de la requérante. » ;

Par le même exploit, l'appelante a attiré les intimés à comparaître le mercredi 15 décembre 2021 à 09 heures et jours suivants s'il y a lieu à l'audience et par-devant la Chambre Commerciale de la Cour d'appel de Lomé séant au palais du Renouveau de ladite ville ;

L'objet de l'appel est de demander à la Cour, tant pour les motifs exposés devant le premier juge que pour ceux à exposer ultérieurement devant elle, d'infirmier le jugement entrepris et d'adjuger à l'appelante l'entier bénéfice des demandes au fond qu'il croit devoir y ajouter devant la Cour ;

Suite à cette procédure, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°235/21 puis évoquée à l'audience du mercredi 15 décembre 2021 pour être renvoyée au 02 mars 2022 pour la requête d'appel, le dossier a subi plusieurs autres renvois successifs pour divers motifs avant d'être finalement évoqué à l'audience du 07 décembre 2022, date à laquelle le dossier a été utilement retenu et les parties ont développé les faits et sollicité l'adjudication de leurs demandes respectives ;

Le Ministère public qui a eu la parole pour ses réquisitions, a déclaré s'en rapporter à justice ;

Les débats ont été publics ;

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, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 1^{er} février 2023 ;

Et ce jour 1^{er} février 2023, la Cour en vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Oui les conseils des parties en leurs conclusions respectives ;
Le Ministère public entendu ;

Vu le jugement N°695/21 rendu le 23 novembre 2021 par le tribunal de commerce de Lomé ;

Vu l'appel interjeté le 29 novembre 2021 ensemble avec les pièces de la procédure ;

Oui le Conseiller KONDO en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Attendu que suivant exploit en date du 29 novembre 2021 de maître TIMSE, huissier de justice à Lomé, dame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO, demeurant et domicilié à Lomé assistée de maître ATCHOU Bertrand, Avocat au barreau du Togo, a interjeté appel du jugement N°695/21 rendu le 23 novembre 2021 par le tribunal de commerce de Lomé pour les torts et griefs que lui cause ledit jugement ;

Attendu que l'appel a été relevé dans les forme et délai de la loi ; qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Attendu qu'au soutien de son action, maître ATCHOU expose que le présent recours vise à infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la concluante de toutes ses demandes, fins et conclusions, a dit que cette dernière est déchue de son droit au renouvellement du bail et a en conséquence ordonné son déguerpissement ainsi que celle de tout occupant de son chef sous astreinte ; que pour permettre à la Cour de bien cerner les éléments de la cause, un rappel des faits s'avère nécessaire avant toute discussion ;

A-FAITS ET PROCEDURE

Que suivant exploit en date du 28 mai 2021, instrumenté par Maître ALOEYI Komlan, Huissier de Justice à Lomé, les intimés ont sommé l'appelante de libérer de corps et de bien, l'immeuble qu'elle occupe, est-il dit, sans droit ni titre dans les soixante-douze (72) heures à compter de la réception de ladite sommation ; qu'au

soutien de cette sommation, les intimés prétendent que l'appelante a donné à bail et encaissé indûment des loyers depuis des années, un immeuble indivis dépendant de la succession de feu Georges KUDAWOO dont ils sont héritiers ; qu'ils affirment par ailleurs que malgré une lettre en date du 16 avril 2021 attirant son attention sur ce comportement et lui demandant de reverser les loyers indûment perçus, elle n'a daigné s'exécuter ; que ledit exploit de sommation n'ayant aucun fondement légal, les appelants ont alors ; que par exploit du 08 juin 2021, formé opposition et ont par le même acte, assigné les intimés par-devant le tribunal de commerce de Lomé pour voir prononcer sa nullité pure et simple ; qu'en instance, le tribunal de commerce ayant constaté que ledit exploit de sommation de déguerpir violait les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG en ce que la procédure de résiliation du bail n'a pas été respectée, a soulevé d'office ce moyen d'ordre public et a demandé aux parties de faire leurs observations ; que l'appelante avait alors relevé des incongruités relatives à cette sommation de déguerpir en ce qu'elle méconnaît les comportements réels des parties dans l'exécution du contrat de bail tacitement et librement poursuivi après l'expiration du délai de cinq (05) ans initialement convenu et arrivé à termes depuis 2014 ; que contre toute attente, le tribunal de commerce dans son jugement Ne 0695/2021 du 23 novembre 2021, au lieu de statuer sur le moyen qu'il a lui-même soulevé d'office, l'a ignoré, se contentant juste de suivre les intimés en leur demande reconventionnelle relative au déguerpissement de l'appelante des lieux, alors que cette dernière, commerçante ès qualité, s'est constamment illustrée de bonne foi dans l'exécution du bail et a toujours réglé les loyers entre les mains de Maître TSOLENYANU Koffi, Notaire et administrateur judiciaire de la succession ; que c'est cette décision qui est déférée à la censure de la cour de céans ;

B- DISCUSSION

Que pour statuer comme il l'a fait, le premier juge a non seulement ignoré de répondre à une demande de l'appelante (1), mais encore a fait une mauvaise qualification du contrat poursuivi par les parties (2) ;

Sur le moyen tiré de la violation de "article 39 du code de procédure Civile

Que suivant les dispositions de l'article 39 du code de procédure civile : « Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé » ;

Que comme il est aisé de le constater, les dispositions précitées font obligation au juge de statuer sur toutes les demandes des parties au procès et les moyens de pur droit soulevés par le juge et soumis aux

observations des parties qui ont formulé des demandes subséquentes, ne dérogent pas à cette règle ; qu'en l'espèce, suite au moyen de pur droit tiré de l'article 133 de l'AUDCG soulevé d'office par le tribunal de commerce, l'appelante dans ses observations, a relevé que la sommation de déguerpissement critiquée à elle servie n'est pas conforme à cet article qui fait obligation de respecter certaines formalités d'ordre public en cas de résiliation du bail à l'initiative du bailleur ; que dès lors que l'appelante a démontré que cette sommation violait l'article précité en ce qu'elle ne s'est pas conformée à la procédure de résiliation du bail, le tribunal était tenu de répondre à cette demande en statuant sur le moyen qu'il a lui-même soulevé d'office ; qu'or, à l'examen des motifs contenus dans le jugement attaqué, c'est en vain que l'on cherche la réponse du premier juge relativement à cette demande ; qu'ainsi, en manquant de répondre à ce moyen et à cette demande de l'appelante, le premier juge a statué *infra petita*, faisant exposer son jugement à l'infirmer de la Cour de céans ; qu'il convient donc d'infirmer le jugement entrepris de ce chef conformément à l'article 39 Code de procédure civile précité, et évoquant, constater que l'exploit de sommation de déguerpissement en date du 28 mai 2021 a violé les articles 125 et 133 de l'AUDCG en ce qu'il ne s'est pas conformé à la procédure de résiliation du bail en cause ;

2- Sur la mauvaise qualification du bail liant les parties

Que pour décider que l'appelante est déchue de son droit au renouvellement du bail, le premier juge a affirmé que contrairement aux prétentions de l'appelante, il n'existe aucun moyen pour un contrat qui a pris fin du fait de la déchéance du droit au renouvellement du preneur, de revenir à la vie juridique pour se muer en contrat à durée indéterminée ; que c'est bien à tort ; qu'en effet, aux termes des dispositions de l'article 104 de l'AUDCG : « Les parties fixent librement la durée du bail ;

Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée. Le bail prend effet à compter de la signature du contrat, sauf convention contraire des parties. » ;

Qu'en application de ces dispositions, la CCIA avait décidé dans son arrêt n°132/2014 du 11 novembre 2014 que : « Il est établi que le bail, initialement conclu pour une période d'une (01) année, expirait au 30 mars 1984 et, qu'à défaut de congé, le locataire a été maintenu dans les locaux plusieurs années durant sans qu'un autre bail écrit ne soit à nouveau conclu ; qu'il en résulte que le contrat de bail du avril 1983,...Est devenu, du fait de la tacite reconduction, un contrat non écrit à durée indéterminée qui ne peut prendre fin que par un congé donné conformément à l'article 93 de l'AUDCG

(ancien) » ;

Qu'en l'espèce, il est constant que le contrat de bail conclu le 1^{er} octobre 2009 entre l'appelante et la succession de feu Georges KUDAWOO arrivant à expiration le 30 septembre 2014, a été poursuivi par les parties jusqu'au 28 mai 2021 où les intimés ont servi à l'appelante une sommation de déguerpir ; qu'or, du 1^{er} octobre 2014 jusqu'à cette date, il s'est poursuivi tacitement un nouveau contrat verbal, donc à durée indéterminée entre les parties et l'appelante a toujours exécuté sa part d'obligation par le versement des loyers sans opposition de la partie bailleuse ; que l'article 104 de l'AUDCG n'étant pas au sens des prescriptions de l'article 134 du même acte uniforme une disposition d'ordre public, il revenait au juge de tirer toutes les conséquences de ses constatations en relevant des comportements des parties V intention commune de continuer (exécution du bail sous la qualification juridique du bail à durée indéterminée ; qu'en décidant le contraire, par la qualification du bail en cause de bail à durée déterminée, se fondant sur une jurisprudence isolée de la CCIA qui pourtant, ne peut recevoir application en l'espèce, le premier juge a fait une mauvaise qualification du contrat ; que cela est d'autant plus vrai que l'arrêt n°029/2012/PC du 25 avril 2012 sur lequel se fonde le premier juge ne concerne qu'une occupation d'une année seulement et son application ne saurait être étendue à l'espèce en cause où l'appelante occupe les lieux et s'acquitte du paiement de ses loyers entre les mains du bailleur depuis déjà huit (08) ans ; que bien plus, c'est le contrat de bail qui habilite l'appelante à sous-louer des locaux dudit immeuble après avoir rénové sur fonds propres (Cf Contrat de bail : « le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus visités à l'effet des présentes et consent les occuper dans leur état. Elle pourra les rénover et mettre les magasins en sous location, » ;

Que dès lors, c'est ta jurisprudence de 2014 citée plus haut similaire au cas d'espèce au regard de la durée de la poursuite des relations, qui reste applicable en la présente cause ; qu'il en résulte que le bail poursuivi entre les parties étant à durée indéterminée, les intimés ne sont donc pas fondés à passer outre les dispositions des articles 125 de l'AUDCG pour solliciter le déguerpissement de l'appelante, qui bénéficie d'ailleurs des dispositions bienveillantes de cette loi en sa qualité de commerçante, occupante des lieux du droit au renouvellement du bail devenu à durée indéterminée ;

Qu'en définitive, qu'il plaise à la Cour de céans infirmer purement et simplement le jugement entrepris sur ce point également et statuant à nouveau, dire et juger que l'exploit de sommation en date du 28 mai 2021 aux fins de déguerpissement de l'appelante est dépourvu de tous effets ;

Attendu que dans ses conclusions en réplique contenant moyens d'appel incident, le conseil des intimés principaux, appelants incidents soutient que statuant sur l'appel interjeté le 29 Novembre 2021 par madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO suivant exploit de Maître Franck TIMSE, Huissier de justice à Lomé contre le jugement N° 0695/2021 rendu le 23 novembre 2021 par le Tribunal de Commerce de Lomé ;

I-EN LA FORME :

a- Sur la recevabilité de l'appel principal

Le dire recevable ;

b- Sur la recevabilité de l'appel incident

Voir déclarer recevable l'appel incident des nommés SODOGA Tsèvi et 345 autres, héritiers de feu Georges KUDAWOO pour avoir été fait dans les forme et délai de la loi ;

II- AU FOND

Que par jugement N°0695/2021 rendu le 23 novembre 2021, le Tribunal de Commerce de Lomé, statuant sur l'opposition à sommation de déguerpir en date du 08 juin 2021 initiée par madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO, a débouté celle-ci de toutes ses demandes, fins et conclusions, constaté que faute d'avoir sollicité le renouvellement du bail avant l'arrivée de son terme, elle est déchue de son droit au renouvellement du bail à durée déterminée du 1er octobre 2009, ordonné en conséquence son déguerpissement ainsi que celle de tout occupant de son chef de l'immeuble objet du bail sous astreinte de deux cent mille (200 000) francs CFA par jour de résistance à compter de la signification du jugement ; qu'ayant relevé appel dudit jugement, madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO sollicite de la Cour d'appel de céans dans sa requête d'appel en date du 1er février 2022, d'infirmar celui-ci en ce qu'il aurait statué *infra petita* d'une part et en ce qu'il aurait fait une mauvaise qualification du bail poursuivi par les parties d'autre part et statuant à nouveau de :

- Dire et juger que le bail poursuivi par les parties depuis le 1^{er} octobre 2014 est verbal et donc à durée indéterminée ;
- Dire et juger en conséquence que l'exploit de sommation de déguerpir en date du 28 mai 2021 de Maître ALOEY/ Komlan, Huissier de Justice à Lomé est dépourvu de tous ses effets ;
- Condamner les intimés aux entiers dépens ;

Qu'au soutien de ces demandes, l'appelante principale estime :

D'abord, que le premier juge ne s'est plus prononcé sur l'application de l'article 133 de l'AUDCG qu'il a lui-même relevé d'office ; ensuite, qu'il aurait fait une mauvaise qualification du bail liant les parties en ce que depuis le 1^{er} octobre 2014, les parties n'étaient plus liées par un bail à durée déterminée mais par un bail à durée indéterminée dont la rupture devrait répondre aux exigences de

l'article 133 de l'AUDCG ; qu'enfin, elle sollicite de la juridiction de céans de statuer à nouveau en déclarant la sommation de déguerpir du 28 mai 2021 dépourvue de tous ses effets ;
Qu'un succinct rappel des faits suivi de l'exposé des moyens de droit, permettra à la juridiction de céans de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le déguerpissement de madame KANGNI Dodzi KOKOROKO de l'immeuble indivis des intimés et statuant à nouveau, condamner l'appelante au paiement des indemnités d'occupation et des dommages intérêts tels que formulées par les intimés en première instance dans leurs écritures ;

A- Rappel des faits et procédure

Que par contrat en date du 1er octobre 2009, Maître TSOLENYANU Koffi, alors administrateur judiciaire des biens de la succession de feu Georges KUDAWOO en vertu de l'ordonnance de référé sur assignation N° 0517/2008 du 02 juillet 2008, a donné à bail à usage professionnel à dame KANGNI Dodji épouse KOKOROKO, une partie de l'immeuble indivis objet du titre foncier N06395 RT dépendant de ladite succession pour une durée déterminée de cinq (05) ans ; que conformément à la convention des parties, ledit bail qui arrivait à terme le 30 septembre 2014 était renouvelable Sur demande expresse et formelle du preneur, dame KANGNI Dodji, trois (03) mois avant l'arrivée du terme ; que l'appelante qui n'a pas sollicité le renouvellement du bail à durée déterminée, s'est tout de même maintenue dans les locaux loués en dépit de l'expiration dudit bail et s'est même permise de sous louer une partie des lieux à des tiers auprès de qui elle perçoit plus d'un million cinq mille (1 500 000) francs CFA à titre de loyers par mois sans les reverser à la succession de feu Georges KUDAWOO ; que l'appelante étant devenue depuis le 30 septembre 2014 une occupante sans titre ni droit de l'immeuble indivis, les intimés lui ont, via leur conseil, adressé une lettre lui rappelant sa situation d'occupante sans titre et lui ont demandé de reverser les loyers indûment perçus à titre de sous-location et le paiement des indemnités d'occupation ; que dame KANGNI Dodzi n'a pas répondu à cette lettre ni reversé les loyers collectés, ni payé les indemnités d'occupation depuis le 1er octobre 2014 ; ce qui a obligé les intimés à lui adresser une sommation aux fins de déguerpir de l'immeuble en cause suivant exploit en date du 28 mai 2021 de Maître ALOEYI Komlan, Huissier de justice à Lomé ; qu'en réaction, l'appelante n'a trouvé mieux que de former opposition à ladite sommation et assigner les intimés par devant le Tribunal de Commerce de Lomé pour voir la déclarer nulle et de nul effet ;
Sur cette action, le jugement ci-dessus a été rendu au profit des intimés ;

Que madame KANGNI Dodji épouse KOKOROKO, dans son élan inouï de continuer par jouir allégrement et illégalement de l'immeuble des intimés, a relevé appel dudit jugement en prétextant d'une prétendue violation de l'article 39 du Code de procédure civile et d'une prétendue mauvaise qualification du bail liant les parties ; qu'on en juge !

B- En droit

1. De la prétendue violation des dispositions de l'article 39 du Code de procédure civile togolais ;

Que l'appelante sollicite de la Cour de céans d'infirmier le jugement entrepris en ce que le premier juge aurait omis de statuer sur l'application de l'article 133 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général qu'il a lui-même relevé d'office et sur lequel elle a fait des observations et démontré que la sommation de déguerpir à elle servie n'est pas conforme à cet article ; que c'est par pure perte ; que s'il est vrai que l'article 39 du Code de procédure civile oblige le juge à statuer sur toutes les demandes à lui soumises, il est constant en l'espèce que le premier juge a statué sur toutes les demandes des parties litigantes ; qu'en effet, l'appelante en première instance sollicitait du Tribunal de commerce d'annuler la sommation de déguerpir pour motif tiré d'une part, de ce que les intimés n'auraient pas fait la preuve de leur qualité d'héritiers de feu Georges KUDAWOO et d'autre part, de ce que seul l'administrateur judiciaire de la succession Georges KUDAWOO serait habilité à lui délaisser une sommation de déguerpir et enfin qu'elle occupe l'immeuble en vertu du contrat de bail du 1er octobre 2009 qui à l'expiration le 30 septembre 2014 aurait été renouvelé par tacite reconduction et est devenu un contrat à durée indéterminée ; que le premier juge statuant sur ces demandes, a relevé que « ...les cohéritiers des intimés ne leur ayant pas dénié leur qualité d'héritiers de feu Georges KUDAWOO, l'appelante qui est étrangère à ladite succession ne peut dénier aux auteurs de la sommation leur qualité d'héritiers que leurs propres cohéritiers n'ont pas pu leur dénier » ;

Que sur la question de l'habilitation de l'administrateur à agir seul, le premier juge constate qu' : « ...il est versé au dossier de la procédure le jugement N°1255/2020 du 28 août 2020 par lequel le Tribunal a révoqué l'administrateur de ses fonctions d'administrateur et que même si ce dernier a obtenu sursis provisoire à l'exécution dudit jugement, ledit sursis a été rétracté suivant ordonnance de référé contradictoire ; qu'ainsi, les héritiers ont recouvré le droit d'administration de leurs biens » ;

Que sur la question de l'occupation de l'immeuble en vertu du contrat de bail à durée déterminée du 1er octobre 2009 arrivé à

échéance le 30 septembre 2014 et qui aurait été, selon elle, reconduit par tacite reconduction, le Tribunal a retenu que : « le contrat dont s'agit a été conclu pour une durée déterminée de cinq (05) ans qui arrivait à terme le 30 septembre 2014 ; que dame KANGNI Dodzi KOKOROKO n'ayant pas sollicité renouvellement dudit bail, il n'existe aucun moyen pour un contrat qui a pris fin du fait de la déchéance du droit au renouvellement du preneur de retenir à la vie juridique pour se muer en contrat à durée indéterminée ; ... c'est à bon droit que la sommation de déguerpir du 28 mai 2021 a été servie à la requérante (appelante) » (Voir jugement page 20 paragraphes 2 & 3) ;

Qu'il est clair que le Tribunal a statué sur toutes les demandes de dame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO ; que c'est dans sa tentative de semer la confusion dans l'esprit de la Cour de céans et l'emmener à commettre des erreurs de droit que madame KANGNI Dodzi KOKOROKO prétend que le premier juge n'aurait pas statué sur le moyen de droit (article 133 de l'AUDCG) qu'il a relevé d'office ; qu'il faut noter que l'article 39 du Code de procédure civile précise bien que le juge doit se prononcer sur toutes les demandes et non sur les moyens de droit évoqués ; qu'en droit, une demande est bien distincte d'un moyen ; qu'alors que la demande désigne, selon le dictionnaire juridique de Gérard CORNU, la prétention soumise au juge, le moyen est quant à lui un soutien, fondement, élément de justification, motif destiné à fonder en fait et en droit une demande en justice ou un jugement ; ce sont des raisons invoquées par un plaideur à l'appui de sa prétention ; qu'au demeurant, le Tribunal de commerce qui avait rabattu le délibéré pour demander aux parties litigantes de faire leurs observations sur l'article 133 de l'AUDCG qu'il a relevé d'office et qui a traité aux formalités à accomplir pour obtenir la résiliation du bail commercial ou professionnel qu'il soit à durée déterminée ou indéterminée, a compris, après les observations des parties litigantes qu'il s'est trompé et a statué sur les différentes demandes des celles-ci qui portent entre autres successivement sur la question de la déchéance de l'appelante de son droit au renouvellement du bail, à celle de la condamnation de celle-ci au paiement des indemnités d'occupations et des dommages intérêts ; qu'il y a lieu de débouter l'appelante sur ce point comme non fondé ;

2- De la prétendue mauvaise qualification du bail liant les parties à l'épreuve de la nature du bail commercial et de ta jurisprudence récente de la CCJA

Que pour l'appelante, le premier juge a fait une mauvaise qualification du bail liant les parties litigantes ; ce qui l'a amené à constater sa déchéance et à ordonner son déguerpissement des lieux ; qu'elle estime que le contrat de bail conclu le 1er octobre

2009 entre les parties, arrivé à terme le 30 septembre 2014, a été poursuivi entre elles jusqu'au 28 mai 2021, date à laquelle les intimés lui ont servi la sommation de déguerpir ; que du 1er octobre 2014 jusqu'à cette date, il est né un nouveau contrat à durée indéterminée poursuivi tacitement entre les parties et qu' 'elle a toujours exécuté sa part d'obligation en versant les loyers sans opposition de la partie bailleresse ; que l'appelante justifie le prétendu contrat à durée indéterminée en s'appuyant mordicus sur une jurisprudence de la CCJA qui ne saurait cependant recevoir application en l'espèce ; qu'il est constant cependant que les parties étaient liées par un bail à usage professionnel conclu le 1er octobre 2009 pour une durée déterminée de cinq (05) ans qui est arrivé à échéance le 30 septembre 2014 ; que dans ledit bail, il est clairement indiqué que le renouvellement du bail par la preneuse se ferait par simple lettre contre décharge ou par acte extrajudiciaire au plus tard trois (03) mois avant son expiration conformément aux textes en vigueur ; que la preneuse sera déchue de ce droit à défaut d'avoir fait la demande de renouvellement dans le délai prévu ; (Voir toujours page 2 du contrat de bail)

Qu'aucune clause de tacite reconduction n'a été insérée dans ledit contrat ; qu'à l'arrivée du terme le 30 septembre 2014, madame KANGNI Dodzi KOKOROKO n'a pas cru demander le renouvellement dudit bail comme l'exige les dispositions de l'article 124 de l'AUDCG et la loi des parties, mais s'est tout de même maintenue dans les lieux prétextant d'un prétendu paiement des loyers qui équivaldrait selon elle, à l'existence d'un nouveau contrat dont la nature serait indéterminée ce par tacite reconduction en s'appuyant sur La jurisprudence TEJERIZO Jean Jacques C/ succession CHARBIER Jean Baptiste de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) le 11 Novembre 2014 ; qu'or, contrairement au cas d'espèce, les parties, dans cette jurisprudence, avaient prévu une clause de tacite reconduction ainsi qu'il ressort des termes de la décision de la CCJA : « ...Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que le sieur TEJERCEO Jean Jacques a conclu le 1er avril 1983 un contrat de bail sur un immeuble à usage commercial avec monsieur CHABRIER Jean Baptiste, pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction ; qu'en application de le bail est reconduit successivement jusqu'au 18 janvier 2008, ... » ; que la CCJA a jugé dans une affaire similaire au cas d'espèce que : « ne peut donc prétendre à un renouvellement par tacite reconduction du contrat sous prétexte qu'il a continué à occuper les lieux durant une année après expiration du contrat et a toujours payé les loyers acceptés par le bailleur, le preneur qui n'a pas sollicité le renouvellement du bail (arrêt N°029/2015 du 09 avril 2015, Pourvoi n°038/2012/PC du 25 avril 2012 affaire : RAYANE CHAMS contre ABBAS ZORKHOT

Mohamed, ohada J-16-29) ; que cette jurisprudence a été réaffirmée par la Cour d'appel de Lomé dans son arrêt N° 69/2020 rendu le 06 août 2020 dans l'affaire opposant madame DOVI AYIVON Akouvi à la société Galerie Confortium Sarl ; que n'ayant donc pas sollicité le renouvellement de son bail conformément à la loi des parties et à l'esprit de l'article 124 de l'AUDCG, madame KANGNI Dodzi KOKOROKO est sans ambages déchue de son droit au renouvellement du bail ; que c'est ce qu'a si bien relevé le premier juge dans son jugement en ces termes : « constate que faute d'en avoir sollicité le renouvellement dans les formes et délais légaux, la demanderesse est déchue de sort droit au renouvellement du bail à durée déterminée du 1er octobre 2009 ; En conséquence, ordonne son déguerpissement ainsi que celle de tout occupant de son chef sous astreintes » (Voir jugement pages 22 & 23) ; que c'est en vain que l'appelante allègue d'une prétendue mauvaise qualification du bail liant les parties ; elle doit être déboutée sur ce point également ;

INCIDEMMENT

A-De la demande de paiement des indemnités d'occupation au regard des articles 115 de l'AUDCG et 43 du Code de procédure civile

Que pour rejeter la demande des intimés tendant à la condamnation de l'appelante au paiement des indemnités d'occupation, le premier juge affirme que « les requis ne rapportent pas la preuve que la requérante qui s'est maintenue dans les lieux, n'a pas continué à verser à l'administrateur judiciaire les loyers afférents à cette occupation » ; qu'il s'agit là d'une tentative de renversement de la charge de la preuve ; qu'en effet, pour tenir ce raisonnement, le premier juge a simplement suivi l'appelante qui affirme sans preuve ni offre de preuve qu'elle continue par verser "des loyers" entre les mains de l'ex administrateur de la succession ; qu'il ressort de l'article 43 du Code de procédure civile togolais qu'« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention. » ; que s'il est vrai que l'appelante n'a pas reçu signification du jugement portant révocation de Maître TSOLENYANU Koffi de ses fonctions d'administrateur judiciaire de la succession Georges KUDAWOO ni de l'ordonnance de référé portant rétractation du sursis provisoire à l'exécution dudit jugement, il est aussi établi qu'elle a été informée verbalement et même par les différentes lettres des intimés ; mieux, elle n'a nullement rapporté au premier juge la preuve du paiement des indemnités d'occupation du 1er octobre 2014 à ce jour ; que l'article 115 de l'acte uniforme de l'OHADA portant droit commercial général dispose que « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient

dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts » ; que c'est ce qui ressort du jugement N O 034/ CIV rendu le 13 septembre 2007 par le Tribunal de Dschang (CAMEROUN) dans l'affaire dame TAZO née KENFACK C/ Société Coopérative d 'Epargne et de Crédit (SOCEC NKAP LAH) ; que le loyer mensuel en l'espèce était de huit cent mille (800 000) francs CFA à l'expiration du bail à durée déterminée et les loyers de la sous-location d'un million cinq cent mille (1 500 000) francs CFA par mois ; que l'appelante n'ayant rapporté aucune preuve du paiement des indemnités d'occupation, il y a lieu de la condamner à payer aux intimés la somme de soixante-douze millions (72 000 000) de francs CFA représentant les indemnités d'occupation couvrant la période du 1er octobre 2014 à mars 2022 ; qu'il en est de même des loyers de la sous-location indûment retenus ;

- De l'obligation de reverser les loyers perçus de la sous-location à la lumière de l'article 121 de l'AUDCG

Que l'article 121 de L'AUDCG dispose que : « Sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit ; A défaut, la sous-location lui est inopposable » ;

Que pour tenter d'échapper au reversement des loyers qu'elle a indûment perçus depuis des années de la sous-location, dame KANGNI KOKOROKO affirme que c'est sur habilitation contractuelle qu'elle a sous loué les lieux ; que pour justifier cette affirmation sans fondement, elle s'est fait concocter un autre contrat sans cachet de l'ex administrateur de la succession de feu Georges KUDAWOO dans lequel elle a, avec ses complices, cru y insérer la clause de la sous-location ; qu'ils ont cependant ignoré que les intimés ont en leur possession le contrat sur lequel ne figure nulle part la clause de la sous-location et qui est dûment cacheté par son signataire d'alors, l'ex administrateur (Voir le contrat produit par les intimés (Pièce VI) comparé à celui de l'appelante) ; qu'il y a lieu d'écarter des débats le contrat de bail produit par l'appelante ; constater qu'aucune clause de sous-location n'a été insérée au contrat des parties ; condamner dame KANGNI Dodzi KOKOROKO au reversement des loyers perçus indûment des sous-locataires ; qu'en cas de déni, ordonner à l'appelante de déposer auprès du greffier en chef de la Cour d'appel de Lomé l'original du contrat de bail par elle produit pour vérification ;

B. Sur la demande des dommages-intérêts pour résistance et

procédure abusive et vexatoire

Que pour rejeter la demande de condamnation de l'appelante à des dommages-intérêts, le Tribunal affirme que l'action en justice est un droit que la loi confère à toute personne ; que cependant, s'il est établi en droit qu'agir en justice est un droit, ce droit dégénère en abus et ouvre droit à des dommages-intérêts chaque fois que son auteur, conscient qu'il n'a aucun droit à faire valoir tente d'utiliser maladroitement la justice ; que c'est le cas en l'espèce ; que les intimés dans leur lettre en date du 16 avril 2021 ont fait comprendre à l'appelante qu'elle occupe sans titre ni droit leur immeuble ; qu'elle n'a fait aucune démarche pour comprendre les raisons en dépit des relances ; elle a préféré initier la présente procédure ; Que déboutée en première instance, dame KANGNI n'a pas cru entendre raison de la justice ; elle s'est entêtée à poursuivre son action en cause d'appel ; que sa mauvaise foi n'est donc plus à démontrer ; qu'il a lieu de la condamner à payer aux intimés la somme de vingt-cinq millions (25 000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts conformément aux dispositions des articles 115 de l'AUDCG et aux dépens dont distraction au profit de Maître ALI Badjouma, Avocate aux offres de droit ; Qu'il est demandé à la Chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé de :

1- En la Forme

a- Sur la recevabilité de l'appel principal

Le dire recevable ;

b- Sur la recevabilité de l'appel incident

Déclarer recevable l'appel incident pour avoir été fait dans les formes et délai de la loi ;

11- Au fond

Vu les dispositions des articles 124 & 121 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général (AUDCG) ;

Vu le contrat de bail en date du 1er octobre 2009 ;

Vu les dispositions de l'article 43 du Code de procédure civile togolais ;

Vu la jurisprudence constante de la CCJA et de la Cour d'appel de Lomé ;

- Débouter l'appelante de toutes ses demandes, fins, prétentions et conclusions comme non fondées ;
- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le déguerpissement de madame KANGNI Dodzi KOKOROKO de l'immeuble indivis des intimés ;

Incidemment

Vu les dispositions de l'article 115 et 121 de l'AUDCG ;

- Condamner l'appelante à payer aux intimés la somme de

soixante-douze millions (72 000 000) de francs CFA au titre d'indemnités d'occupation couvrant la période du 1er octobre 2014 à mars 2022 ;

- Condamner l'appelante à reverser aux intimés les loyers perçus à titre de sous-location ;
- La condamner également à payer aux intimés la somme de vingt-cinq millions (25 000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ; Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir pour éviter tout dilatoire et permettre aux intimés de rentrer rapidement dans leurs fonds ;
- Condamner madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO aux dépens dont distraction au profit de Maître ALI Badjouma, Avocate aux offres de droit ;

Attendu que dans ses conclusions en réplique en date du 04 octobre 2022, le conseil de l'appelante estime que les présentes écritures visent à répondre aux moyens en réponse et d'appel incident développés par les Intimés dans leurs conclusions en date du 22 avril 2022 ;

I- SUR IES SUPPOSEÉS RÉPONSES RELEVÉES A L'ENCONTRE DES MOYENS D'APPEL PRINCIPAL

1-Sur le moyen tiré de la violation de l'article 39 du code de procédure civile

Que les intimés estiment que le premier juge a répondu à tous les chefs de demandes de la concluyente dans le jugement attaqué et par conséquent, pas violé les énonciations de l'article 39 CPC ; que pour y parvenir, les intimés soutiennent pour l'essentiel que le moyen de pur droit soulevé par le tribunal de commerce sur les observations portant sur l'article 133 de l'AUDCG n'est pas une demande à laquelle le premier Juge était tenu de répondre ; que c'est à tort ; qu'en effet, s'il est vrai que c'est le tribunal qui a soulevé le moyen de pur droit tiré du non-respect des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG relativement aux formalités à observer en cas de résiliation du bail, il est tout de même constant que les concluants ont fait leurs observations et ont formulé des demandes tirées dudit article ; que dès lors, le tribunal était tenu de répondre à la demande tendant à faire remarquer qu'en sommant la concluyente de déguerpir alors qu'un contrat de bail était en cours d'exécution, les intimés n'avaient pas respecté les formalités de résiliation du bail ; qu'il échoit dans ces conditions de rejeter l'argument des intimés sur ce moyen ;

2-Sur le moyen tiré de la mauvaise qualification du bail

Que pour contester ce moyen de la concluante, les intimés allèguent que la jurisprudence évoquée fait référence à une affaire qui concerne le renouvellement du bail par tacite reconduction, clause qui fait défaut dans le cas d'espèce ; que c'est en vain ! qu'en effet, aux termes de l'article 1156 du code civil : « on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes » ; qu'ainsi, pour exercer son office dans l'interprétation des contrats comme c'est le cas en CAB/FPC/IOZZ puisque depuis la fin du premier contrat en 2014, aucune des parties n'a mis fin à l'exécution de sa part d'obligation ou ne s'est opposée à la poursuite de l'exécution par l'autre partie de ses obligations ; que ce n'est donc pas le défaut de prévision de la clause de tacite reconduction qui devait guider le premier juge à se focaliser sur la qualification littérale retenue par les parties, à savoir le bail à durée déterminée mais au contraire ; qu'il devait examiner le comportement des parties audit contrat et y trouver, comme c'est simple de le constater, que n'ayant pas stipulé une clause de tacite reconduction, les parties ont quand même poursuivi leur relation contractuelle huit (08) ans durant après l'expiration du bail à durée déterminée ; que mieux, la concluante s'est toujours fidèlement et légalement acquittée des loyers de sorte qu'il ne saurait lui être reproché à ce jour un quelconque retard dans le paiement desdits loyers ; qu'à partir de cet instant, c'est un nouveau bail qui s'est tacitement poursuivi, lequel n'est autre que celui à durée indéterminée ; que dès lors, c'est par mauvaise foi que les intimés qui ont laissé poursuivre pendant huit (08) années le bail en cause, viennent conclure à son expiration depuis ces années ; que cela est d'autant plus curieux que suivre les intimés dans leur raisonnement vient à mettre à mal la sécurité juridique qui doit prévaloir dans les contrats, en général et en matière de bail en particulier ; qu'il convient donc de rejeter leur argumentaire comme vain ;

II- SUR LES CURIEUX MOYENS D'APPEL INCIDENT

1-Sur la demande de paiement des prétendues indemnités d'occupation

que les intimés estiment que pour rejeter leur demande tendant la condamnation de la concluante au paiement des indemnités d'occupation, le premier juge a affirmé qu'ils ne rapportent pas la preuve que la concluante qui s'est maintenue dans les lieux, n'a pas continué à verser à l'administrateur judiciaire les loyers afférents à cette occupation ; qu'il s'agit là d'un renversement de la charge de la preuve. Que c'est plutôt la concluante qui devait prouver qu'elle a continué par verser les loyers entre les mains de l'ex administrateur

de la succession ; que c'est à tort ; qu'en effet, si les intimés ont prétendu que la concluante a occupé les lieux depuis 2014 sans verser les loyers y afférents c'était à eux de rapporter la preuve des vaines réclamations qu'ils ont faites à ce sujet ; que pour ce qui la concerne, la concluante affirme s'être régulièrement acquittée de ses loyers entre les mains de l'administrateur judiciaire qui les percevait au nom et pour le compte des intimés ; que les intimés auraient donc dû faire les comptes avec leur administrateur qui est l'interlocuteur direct de la concluante toutes ces années durant et disposer des preuves de non-paiement des loyers avant de lui intenter ce procès ; que c'est donc à bon droit que le premier juge après avoir relevé que les intimés ne rapportent pas ta preuve du non versement des loyers a retenu que même : « s'il est vrai qu'il a été mis fin à la mission de l'administrateur judiciaire par jugement N°1255/2020 du 28 aout 2020, il est également établi que le sursis obtenu par l'administrateur à l'exécution de ce jugement n'a été rétracté que par ordonnance N°149/2021 du 19 mars 2021 ; que ces deux décisions n'ont pas été signifiées à la concluante ; que dès lors celle-ci était fondée à poursuivre ses relations avec l'administrateur et que les intimés ne peuvent donc que s'adresser à cet administrateur pour demander la reddition des comptes » ; qu'il y a donc lieu de débouter les intimés de leur prétention ;

2-Sur la demande de dommages-intérêts pour résistance et procédure abusive et vexatoire

Que pour solliciter le paiement des dommages et intérêts, les intimés estiment que s'il est établi en droit qu'agir en justice est un droit, ce droit dégénère en abus et ouvre droit à des dommages et intérêts chaque fois que son auteur, conscient qu'il n'a aucun droit à faire valoir tente d'utiliser maladroitement la justice ; que c'est par manque d'arguments :

Qu'en effet, la concluante a un droit légitime à faire valoir dans la mesure Où les intimés l'ont sommée de déguerpir des lieux alors qu'elle avait continué ses rapports de preneur avec l'administrateur des intimés, un bail qu'elle avait légitimement cru poursuivre dans les conditions normales ; que d'ailleurs, les intimés ne démontrent pas en quoi l'action de la concluante constitue un abus du moment où le droit d'agir en justice est une prérogative que la loi confère à toute personne, qui plus à un preneur d'immeuble à titre professionnel qui est menacé d'être évincé ; que cela ne peut donc s'analyser en abus à partir du moment où la bonne foi de la concluante est bien présumée et sa mauvaise foi non établie ; qu'ainsi, il y a lieu de rejeter les moyens et arguments des intimés comme mal fondés et les débouter de leurs demandes incidentes puis adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses demandes

contenues dans ses écritures du 1er février 2022 ;

Attendu que dans ses notes de plaidoirie le conseil des intimés principaux fait observer que les présentes notes constituent les développements oraux des intimés principaux via leur conseil à l'audience commerciale du 07 Décembre 2022 ;

Que pour tenter de créer consciemment la confusion dans l'esprit des juges de la Cour de céans, l'appelante principale continue d'alléguer d'une part, que le premier juge aurait violé l'article 39 du Code de procédure civile togolais ; que d'autre part, qu'il aurait eu mauvaise qualification du bail en cause cette fois-ci sur le fondement de l'article 1156 du Code civil français applicable en droit togolais ; que l'appelante principale poursuit sur les moyens incidents des intimés pour prétendre en premier lieu, qu'il appartenait aux intimés d'apporter la preuve du non-paiement des loyers et en second lieu, que la demande de dommages-intérêts des intimés ne peut prospérer en ce qu'elle est présumée de bonne foi et qu'aucune preuve de sa mauvaise foi n'aurait été rapportée ; que c'est par pure perte ;

A-De la prétendue violation de l'article 39 du Code de procédure civile togolais

Que les intimés principaux ont abondamment et juridiquement démontré que l'article 39 du Code précité a été appliqué dans toute sa quintessence par le premier juge qui a utilement relevé l'objet de la présente procédure qui est celle de savoir si le bail à durée déterminée en cause a été ou non renouvelé conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 124 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général ; que la Cour de céans ne saurait s'attarder sur cette violation imaginaire de l'appelante principale ;

B- De la prétendue mauvaise qualification du bail à la lumière de la nature du bail à durée déterminée et de la jurisprudence constante de la CCJA

Que sans son élan de faire accepter par la Cour de céans qu'il aurait eu reconduction du bail à durée déterminée qui par magie est devenu à durée indéterminée, l'appelante principale après avoir compris que l'application de l'article 124 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général est d'ordre public et que la jurisprudence constante de la CCJA n'admettait absolument aucune interprétation, s'est finalement rabattue sur l'article 1156 du Code civil français applicable en droit togolais ; qu'or, cet article qui dispose que : « On doit dans les contentions rechercher quelle a

été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes », ne peut lui être d'aucun secours ;

Qu'en effet, conformément à l'alinéa 2 de l'article 124 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général : «... le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement au bail ... » que cet alinéa de l'article 124 précité d'ordre public ne peut en aucun cas faire l'objet d'interprétation ni d'une quelconque recherche d'une prétendue commune intention des parties comme tente de l'inventer l'appelante principale ; que le fait de rester dans les lieux loués après l'expiration de la durée déterminée sans solliciter le renouvellement du bail expiré ne saurait se transformer ni se muer en un bail à durée indéterminée ; qu'en demandant en désespoir de cause à la Cour de céans de faire application de l'article 1156 du Code civil français applicable en droit togolais, une disposition générale et qui ne peut être appliquée qu'en cas de confusion d'une clause générale dans une convention en face d'une disposition spéciale en l'espèce l'alinéa 2 de l'article 124 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général d'ordre public et dont la clarté est totale, l'appelante principale justifie amplement le manque d'arguments sérieux à faire valoir ; que d'ailleurs, la CCJA dans ses différents arrêts cités par les intimés principaux dans leurs conclusions datées du 22 Avril 2022 a justifié clairement l'impossibilité de voir revivre un contrat à durée déterminée dont la demande de renouvellement n'a pas été faite même si le locataire continue de payer "les loyers" ;

C- Sur la question de la preuve du paiement de prétendues indemnités d'occupation à la lumière des articles 43 du code de procédure civile togolais et 1315 du Code Civil français applicable en droit togolais

Que pour prétendre que l'appel incident des intimés principaux ne serait pas justifié, l'appelante principale allègue, que c'est plutôt les intimés principaux qui auraient affirmé qu'elle ne paie pas les loyers et qu'il appartenait à ceux-ci d'en rapporter la preuve ; qu'il s'agit d'une contre-vérité reprise à tort par le premier juge qui a affirmé dans le jugement dont appel que « les requis ne rapportent pas la preuve que la requérante qui s'est maintenue dans les lieux, n'a pas continué à verser à l'administrateur judiciaire les loyers afférents à cette occupation » alors que c'est plutôt l'appelante principale qui a affirmé dans l'exploit d'opposition en date du 08 Juin 2021 de Maître ATAKPLA Aman huissier de justice à Lomé, à la page 3, paragraphe 4 ce qui suit « Depuis, elle s'acquitte convenablement de ses obligations locatives, notamment le paiement des loyers entre

les mains du Notaire, administrateur judiciaire des biens de la succession KUDA WOO... » ;

Que l'article 1315 du Code civil français applicable en droit togolais dispose que : « ...réciproquement, celui qui se prétend libérer doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ; qu'en l'espèce, il n'est plus question de loyer mais d'indemnité d'occupation ; l'appelante principale ayant affirmé payer régulièrement "des loyers" à l'ex administrateur judiciaire se devait de produire les différents reçus à elle délivrés conformément à l'article 43 du code de procédure civile togolais aux termes duquel : « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention » ; qu'en demandant aux intimés principaux d'apporter la preuve du paiement, le premier juge a totalement renversé la charge de la preuve ; sa décision mérite infirmation sur ce point ;

D Sur la question des dommages-intérêts sollicités par les intimés principaux

Que contrairement aux affirmations sans fondement de l'appelante principale, il est constant en l'espèce qu'elle ne conteste pas n'avoir à aucun moment sollicité le renouvellement du bail à durée déterminée arrivé à l'échéance le 30 Septembre 2014 ; qu'il est aussi établi qu'elle s'est permise de sous louer les lieux à des tiers alors que le contrat de bail à durée déterminée expiré n'a prévu dans aucune de ses dispositions la possibilité pour le preneur de sous louer les lieux donnés à bail ; que pendant plusieurs années, Madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO s'est comportée en véritable propriétaire des lieux sans payer les indemnités d'occupation ni reverser "les loyers" de la sous location ; que depuis l'entame de cette procédure, la situation n'a pas changé, elle continue d'occuper arbitrairement les lieux sans payer les indemnités d'occupation ni reverser "les loyers" issus de la sous location démontrant à tous égards son intention de se maintenir dans les lieux en marge de la loi et donc toute sa mauvaise foi ; que les dommages-intérêts sollicités par les intimés principaux sont dès lors justifiés et fondés ; qu'il y a lieu au regard de tout ce qui précède de :

Débouter l'appelante principale de toutes ses demandes, fins, prétentions et conclusions comme non fondées ;

Voir adjuger aux Intimés principaux l'entièreté de leurs demandes contenues dans leurs conclusions en date du 22 avril 2022 ainsi que celles contenues dans les présentes notes de plaidoirie ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir pour permettre aux intimés de rentrer rapidement dans leurs fonds ;

Condamner l'appelante principale madame KANGNI Dodzi épouse KOKOROKO aux dépens dont distraction au profit de Maître ALI Badjouma, avocate à la Cour aux offres de droit.

DISCUSSION

Attendu que l'appelante fait grief au jugement attaqué d'avoir d'une part violé l'article 39 du code de procédure civile et d'autre part fait une mauvaise qualification du bail liant les parties ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 39 du code de procédure civile

Attendu que l'article 39 du code de procédure civile dispose : « le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé » ;

Attendu que le grief fait par l'appelante au jugement entrepris sur ce point est que le premier juge aurait omis de statuer sur l'application de l'article 133 de l'AUDCG, qu'il a lui-même soulevé d'office et sur lequel elle a fait des observations et démontré que la sommation de déguerpir qui lui est servie n'est pas conforme à cet article ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure et de l'examen du jugement dont appel que le premier juge a soulevé d'office l'article 133 de l'AUDCG et donné la possibilité aux parties litigantes de présenter leurs observations tout en respectant le principe du contradictoire, avant de se prononcer sur toutes les demandes des parties ; qu'ainsi, le premier juge n'a pas fondé sa décision sur l'article 133 de l'AUDCG mais sur l'article 124 du même acte ; que dès lors, le premier juge n'a en rien statué ultra-petita et n'a en rien violé l'article 39 du code de procédure civile ; qu'il y a lieu de rejeter purement et simplement ce moyen comme non fondé et confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur le moyen tiré de la mauvaise qualification du bail liant les parties

Attendu que l'appelante reproche au premier juge d'avoir fait une mauvaise qualification du bail liant les parties en affirmant qu'il n'existe aucun moyen pour un contrat qui a pris fin du fait de la déchéance du droit au renouvellement du preneur de revenir à la vie juridique pour se muer en contrat à durée indéterminée ;

Attendu qu'il est constant et établi que le contrat de bail conclu le 1^{er} octobre 2009 entre l'appelante et la succession de feu Georges KUDAWOO pour une durée de cinq (05) ans arrive à expiration le 30 septembre 2014 ; que dans ledit bail, il est clairement précisé à la page 2 dudit contrat de bail que : « le renouvellement du bail par la preneuse se ferait par simple lettre contre décharge ou par acte extrajudiciaire au plus tard trois (03) mois avant l'expiration conformément aux textes en vigueur ; que la preneuse sera déchue de ce droit à défaut d'avoir fait la demande de renouvellement dans le délai prévu » ;

Attendu qu'il est avéré qu'aucune clause de tacite reconduction n'a été insérée dans ledit contrat de bail ; qu'ainsi à l'échéance, l'appelante qui n'a pas demandé le renouvellement de son bail conformément à la loi des parties et aux dispositions de l'article 124 de l'AUDCG est évidemment déchue de son droit au renouvellement du bail ; qu'en tout état de cause, l'appelante ne peut donc prétendre à un renouvellement par tacite reconduction du contrat de bail sous aucun prétexte ; que dès lors le premier juge a fait une bonne et exacte qualification du contrat de bail liant les parties ; qu'il convient de rejeter purement et simplement ce moyen de l'appelante comme non fondé et de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur l'appel incident des intimés

- Sur la demande de paiement des indemnités d'occupation

Attendu que les intimés justifient leur demande de paiement des indemnités d'occupation sur la base des articles 115 de l'AUDCG et 43 du code de procédure civile au motif que l'appelante n'a nullement rapporté au premier juge la preuve du paiement des indemnités d'occupation du 1^{er} octobre 2014 à ce jour ;

Attendu que les intimés ne rapportent pas la preuve qu'ils ont fait réédition de compte avec l'administrateur judiciaire de la succession Georges KUDAWOO ; que le jugement N°255/2020 rendu le 18 Aout 2020 portant révocation de maitre TSOLENYANU Koffi de ses fonctions d'administrateur judiciaire de ladite succession ainsi que l'ordonnance de référé N°149 du 19 mars 2021 portant rétractation du sursis à exécution dudit jugement de révocation ont été porté à la connaissance de l'appelante ; que dès lors les intimés ayant repris en main la gérance de leur immeuble, c'est à bon droit qu'ils réclament à l'appelante le paiement des indemnités d'occupation couvrant la période de mars 2021 jusqu'à son déguerpissement des lieux ;

- Sur la réclamation par les intimés des loyers perçus de la sous location

Attendu que l'appelante allègue que c'est sur l'habilitation contractuelle qu'elle a sous loué les lieux ; qu'à cet effet elle a produit un contrat de bail mais qui ne comporte pas le cachet de l'administrateur judiciaire de la succession et dans lequel est insérée la clause de sous-location contrairement au contrat de bail produit par les intimés qui comporte le cachet de l'administrateur judiciaire et dans lequel il n'y figure pas de clause de sous-location ;

Attendu que les intimés disposent en leur possession le contrat de bail sur lequel ne figure nulle part la clause de la sous location et qui de surcroît est dument cacheté par son signataire l'ex administrateur judiciaire de la succession de feu Georges KUDAWOO, en la personne de maitre TSOLENYANU Koffi, Notaire de profession ; que comparé à celui produit par l'appelante il n'y a aucune similitude ; qu'il convient dès lors d'écarter des débats le contrat de bail produit par l'appelante, de constater qu'aucune clause de sous-location n'a été insérée au contrat des parties et en conséquence de condamner l'appelante dame KANGNI Dodzi au reversement des loyers perçus indument des sous locataires et ce à compter d'Avril 2021 ;

- Sur les dommages-intérêts

Attendu que les intimés sollicitent la condamnation de l'appelante à leur servir la somme de 25 000 000 f CFA à titre de dommages-intérêts conformément aux dispositions de l'article 115 de l'AUDCG ;

Attendu que cette demande bien qu'elle parait fondée, n'est cependant pas justifiée ; que les intimés ne justifient pas les préjudices subis ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande comme non justifiée ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en appel ;

EN LA FORME

Reçoit l'appel principal ;

Reçoit l'appel incident ;

AU FOND

Dit l'appel principal mal fondé et l'appel incident partiellement fondé ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes de paiement d'indemnité d'occupation ;

STATUANT A NOUVEAU

Déboute l'appelante principale de toutes ses demandes ;

Condamne l'appelante dame KANGNI Dodzi à payer aux intimés l'indemnité d'occupation couvrant la période de mars 2021 jusqu'à son déguerpissement total des lieux ;

Condamne l'appelante dame KANGNI Dodzi à reverser aux intimés les loyers perçus à titre de sous location à compter d'avril 2021 ;

Rejette la demande de dommages-intérêts ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions non contraires ;

Condamne l'appelante aux dépens dont distraction au profit de maitre ALI Badjouma, Avocat aux offres de droit ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /.