

**N°0606/2024  
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 :**

Sieur GBENYEDJI Komlan  
Messan Dougbonélé

**C/**

Sieur ADIL (SAR)  
rep/ Sieur AKPO Ben

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

**ENTRE : sieur GBENYEDJI Komlan Messan  
Dougbonélé**, propriétaire, demeurant et domicilié à  
Lomé, canton de Bè, quartier Gbenyédji-Kopé,  
maison Gbényédji, tél. : 90 18 72 71, comparaissant  
et concluant à l'audience en personne ;

**Demandeur, d'une part ;**

**OBJET DU LITIGE :**

**RESILIATION DE BAIL  
ET EXPULSION**

**ET : sieur ADIL (SAR) représenté par Monsieur  
AKPO Ben**, demeurant et domicilié à Lomé, canton  
de Bè, quartier Gbényédji Kopé ;

**Défendeur, d'autre part ;**

**JUGEMENT PAR DEFAUT  
REPUTE  
CONTRADICTOIRE**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou  
préjudicier aux droits et intérêts respectifs des  
parties en cause mais au contraire sous les plus  
expresses réserves de fait et de droit ;

**POINT DE FAIT** : suivant exploit en date du 24  
septembre 2024, sieur GBENYEDJI Komlan Messan  
Dougbonélé, propriétaire, demeurant et domicilié à  
Lomé, canton de Bè, quartier Gbenyédji-Kopé,  
maison Gbényédji, tél. : 90 18 72 71, a fait donner  
assignation au sieur ADIL (SAR) représenté par  
Monsieur AKPO Ben, demeurant et domicilié à Lomé,  
canton de Bè, quartier Gbényédji Kopé, à  
comparaître par devant la juridiction de céans pour

s'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail ;
- Ordonner l'expulsion du requis tant de corps ainsi que de tous occupants de son chef de l'immeuble objet du bail verbal dont s'agit ;
- Dire et juger que s'il ne s'exécute pas volontairement, il est d'ores et déjà autorisé à y procéder aux besoins avec le concours et l'assistance de la force publique même les jours fériés et non ouvrables aux frais du requis ;
- Le condamner à payer au requérant la somme totale de Six Millions Cent Quarante Mille (6.140.000) FCFA au titre des 127 mois de loyers échus impayés plus frais à intervenir ;
- Le condamner en plus à lui payer la somme de six cent mille francs (600.000) FCFA au titre de dommages-intérêts pour préjudice subi pour refus de payer les loyers pendant plusieurs mois ;
- Le condamner enfin aux entiers dépens ;
- Prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000727/2024/1101 et appelée à son tour à l'audience en cabinet du 25 septembre 2024 puis renvoyée au 2 octobre 2024 pour le défendeur, date à laquelle le requérant a sollicité la mise en délibéré du dossier et l'adjudication de toutes ses demandes introductives d'instance ;

Le requis, bien que régulièrement assigné, n'a pas comparu ni personne pour lui afin de présenter ses moyens de 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 requérant en ses demandes ;

Nul pour le requis défaillant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit en date du 24 septembre 2024, sieur GBENYEDJI Komlan Messan Dougbomélé, propriétaire, demeurant et domicilié à Lomé, canton de Bè, quartier Gbenyédjé-Kopé, maison Gbenyédjé, tél. : 90 18 72 71, a fait donner assignation au sieur ADIL (SAR) représenté par Monsieur AKPO Ben, demeurant et domicilié à Lomé, canton de Bè, quartier Gbenyédjé Kopé, à comparaître par devant la juridiction de céans pour s'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail ;
- Ordonner l'expulsion du requis tant de corps ainsi que de tous occupants de son chef de l'immeuble objet du bail verbal dont s'agit ;
- Dire et juger que s'il ne s'exécute pas volontairement, il est d'ores et déjà autorisé à y procéder aux besoins avec le concours et l'assistance de la force publique même les

jours fériés et non ouvrables aux frais du requis ;

- Le condamner à payer au requérant la somme totale de Six Millions Cent Quarante Mille (6.140.000) FCFA au titre des 127 mois de loyers échus impayés plus frais à intervenir ;
- Le condamner en plus à lui payer la somme de six cent mille francs (600.000) FCFA au titre de dommages-intérêts pour préjudice subi pour refus de payer les loyers pendant plusieurs mois ;
- Le condamner enfin aux entiers dépens ;
- Prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, le requérant expose qu'il est propriétaire d'une parcelle de terrain clôturée sise à Lomé, canton de Bè, quartier Gbényedji-kopé, Angle Bld Houphouët Boigny et Rue des Médeciniers ; que cette parcelle de terrain est dotée de deux (02) boutiques dénommées A et B et d'un (01) hangar ; qu'il a donné les lieux à bail verbal à usage commercial à monsieur ADIL (SAR) représenté par monsieur AKPO Ben, tél. : 70 03 37 01. ; que ce contrat verbal a été conclu respectivement au mois de novembre 2020 pour le hangar et janvier 2021 pour les deux (02) boutiques ;

Que les loyers sont convenus et arrêtés de la façon suivante :

- Boutiques A et B : soixante mille (60 000) FCFA par mois et par boutique soit  $60\ 000\ \text{FCFA} \times 2 = 120.000\ \text{FCFA}$

- Hangar : quarante mille (40 000) FCFA par mois ;

Que contre toute attente, le requis s'est abstenu d'exécuter sa principale obligation en tant que locataire, il ne paie plus ses loyers accumulant ainsi plus de trente (30) mois d'arriérés pour la boutique A couvrant dans un premier temps, la période de janvier 2022 à juin 2024 soit  $30 \times 60.000 = 1.800.000$  FCFA et dans le second, la période de juillet, août et septembre 2024, soit  $60.000 \times 3 = 180.000$  FCFA ; que les arriérés de loyer de la boutique A s'élèvent à 1.980.000 FCFA ;

Quant à la boutique B, elle engendre d'une part, 35 mois d'arriérés, couvrant la période de février 2021 à décembre 2023, soit  $60.000 \times 35 = 2.100.000$  FCFA et d'autre part, elle génère neuf (09) mois d'arriérés, couvrant la période de janvier à septembre 2024, soit  $60.000 \times 9 = 540.000$  FCFA ; que les arriérés de loyers de la boutique B s'élèvent à :  $2.100.000$  FCFA +  $540.000$  FCFA =  $2.640.000$  FCFA (deux millions six cent quarante mille Francs) ;

Qu'enfin, pour le hangar, dans un premier temps, le requis accumule 35 mois d'arriérés de loyer partant du mois de janvier 2021 à novembre 2023, soit  $35 \times 40.000 = 1.400.000$  FCFA et dans le second, 10 mois d'arriérés de loyer, couvrant la période de décembre 2023 à septembre 2024, soit  $40.000 \times 10 = 400.000$  FCFA ; que les arriérés de loyers du hangar s'élèvent à  $1.400.000$  FCFA +  $400.000$  FCFA =  $1.800.000$  FCFA ;

Que tous les moyens amiables utilisés par le requérant afin d'amener le requis à honorer ses engagements sont restés infructueux alors que ces loyers servent essentiellement de subsides au requérant et à ses progénitures ; que la mise en demeure à lui faite suivant l'exploit du 14 mai 2024 de Maître Komlanvi ZEBADA, huissier de justice à Lomé, n'a guère changé la donne ; qu'il n'a payé seulement qu'un acompte insignifiant de deux cent quatre-vingt mille francs (280.000 FCFA) par rapport

à sa dette ; que ce comportement du requis est d'autant plus inexcusable dans la mesure où il a choisi rester passif face à tous les moyens aimablement utilisés par le requérant pour l'amener à régler sa dette et ceci en se maintenant dans les lieux comme si rien n'était ; qu'il est à constater qu'une erreur s'était glissée dans le calcul concernant le hangar ; qu'au lieu de 40.000F FCFA de loyer de base, il avait porté par erreur 60.000 FCFA pour faire le calcul - ce qui explique une différence de deux cent mille (200.000 FCFA) de surplus contenu dans la requête aux fins d'autorisation introduite le 16 septembre 2024 ; qu'au lieu de 40.000F de loyer mensuel, partant de décembre 2023 à septembre 2024, soit  $40.000 \times 10 = 400.000$  FCFA, le requérant avait mentionné  $60.000 \times 10 = 600.000$  FCFA ; que le Tribunal lui en donne acte de cette rectification ; que le loyer fixé à 40.000 pour le hangar doit être calculé de la façon suivante :  $40.000 \text{ F} \times 10 = 400.000$  FCFA ; que le résultat rectifié au niveau du hangar = 1.120.000 FCFA ;

Qu'à ce jour, le requis reste devoir au requérant, la somme totale de six millions cent quarante mille (6.140.000 FCFA) correspondant à  $5.300.000\text{F} + 1.120.000\text{F} - 280.000 \text{ FCFA}$  ; qu'il est de droit que le non-paiement de loyers échus est une cause de résiliation du bail, conformément aux dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le droit Commercial Général ;

Que dans ces conditions, le requérant est fondé à s'adresser à la justice pour voir prononcer la résiliation dudit bail, l'expulsion du requis tant de corps que de biens, et sa condamnation à lui payer les loyers échus impayés en principal et frais, sans préjudice aux dommages-intérêts, qui viendraient s'ajouter aux loyers impayés ; qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat liant les parties pour non paiement de loyer, ordonner l'expulsion du

requis tant de corps ainsi que de tous occupants de son chef et enfin le condamner à payer le montant des loyers impayés ci-dessus indiqués ;

Que la privation de jouissance des loyers pendant plus de 38 mois pour la boutique A, 44 mois pour la boutique B et 45 mois pour le hangar a causé au requérant, un préjudice certain qui ne saurait être évalué à moins de six cent mille (600.000) FCFA auquel il conviendra de condamner le requis à lui payer ;

### **Qualité de la décision**

Le requis a été assigné 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, son expulsion 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 14 mai 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 des lieux qu'il occupe, ainsi que tout occupant de son chef.

Le requis ayant joui des lieux loués, les arriérés de loyers fixés évalués à la somme de Six Millions Cent Quarante Mille (6.140.000) FCFA au jour de l'assignation, est 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 dudit montant.

Le requérant sollicite des dommages-intérêts ; seulement, il n'apporte aucun élément probant à l'appui de ses prétentions. Il y a lieu de l'en débouter.

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 requis 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 du requis en premier ;

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

Ordonne l'expulsion du sieur ADIL (SAR) représenté par Monsieur AKPO Ben des lieux qu'il occupe au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Le condamne à payer au sieur GBENYEDJI Komlan Messan Dougbomélé la somme totale de Six Millions Cent Quarante Mille (6.140.000) FCFA au titre des 127 mois de loyers échus impayés ;

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

Condamne le requis aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique à bref délai 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./.