

ARRET N°208/23
DU 04 octobre 2023
RG. 156/18

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

AFFAIRE

COUR D'APPEL DE LOME

La Société OVH ENERGIE TOGO
SA (ex OANDO – TOGO SA)
(Me K. KODJO)

CHAMBRE COMMERCIALE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI
QUATRE OCTOBRE DEUX MIL VINGT-TROIS (04/10/2023)

C/

Les nommés Adodo K. APOVOR,
Edem APOVOR, Afiavi Lucia
APOVOR et autres
(Me ATTIVI)

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

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

P R E S E N T S :

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

KONDO : Président

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

LARE }
EDZOLEVO } : Membres

Avec l'assistance de Maître **Lilinda MABALO**, **GREFFIER** ;

POYODI : M. P.

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

MABALO : Greffier

La Société OVH ENERGIE TOGO SA (ex OANDO – TOGO SA), assistés de Maître KODJO, Avocat au Barreau du Togo, son conseil ;

PAIEMENT

Appelante d'une part ;

Et

Les nommés Adodo K. APOVOR, Edem APOVOR, Afiavi Lucia APOVOR et autres, assistée de la maître ATTIVI, avocats au Barreau du Togo, leur conseil ;

Intimée d'autre part ;

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

POINT DE FAIT : Suivant exploit en date du 05 décembre 2018 de maître KPATCHA, huissier de justice à Lomé, la société OVH ENERGIE TOGO SA (ex OANDO-TOGO SA) dont le siège social est à Lomé, représentée par son Directeur Général demeurant et domicilié audit siège assistée de maître KODJO Koffi, Avocat à la cour a interjeté appel du jugement n°0760/2018 rendu le 03 décembre 2018 par la chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé et dont le dispositif est ainsi libellé :

*« **Statuant publiquement**, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale, et en premier ressort ; **En la forme** ; Reçoit l'action des demandeurs en ce qu'elle régulière ; **Au fond**, Constate que la requise a gardé le silence à la réception du courrier en date du 04 octobre 2017 relatif à l'augmentation des loyers et qu'elle s'est abstenue de saisir la juridiction compétente pour la fixation d'un nouveau loyer ; Dit qu'elle est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer ; Constate que la mise en demeure délaissée au requis le 11 mai 2018 est restée infructueuse ; Prononce en conséquence la résiliation du bail entre les parties relativement à l'immeuble sis à Lomé, avenue Augustino de SOUZA, en face du marché de Bè ;*

Ordonne l'expulsion de la requise tant de corps que de biens ainsi que toute personne de son chef ; Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours et sans caution. » ;

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, de reformer le jugement entrepris et d'adjuger à l'appelante l'entier bénéfice de ses conclusions introductives d'instance ;

Suite à cette procédure, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°156/2021 puis appelée à l'audience du 19 décembre 2019 ; le dossier sera renvoyé au 17 novembre 2011 pour la production de la requête d'appel ;

A cette date, l'affaire fut mise en délibéré au 19 janvier 2022, date à laquelle le dossier sera rabattu et renvoyé à l'audience du 16 février 2022 pour les parties

A partir cette date, le dossier fait l'objet de quelques autres renvois pour divers motifs jusqu'au 1^{er} mars 2023 pour le conseil de l'appelant ;

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 07 juin 2023, lequel délibéré fut prorogé au 04 octobre 2023 ;

Et ce jour, 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°0760/18 rendu le 03 décembre 2018 par la chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé ;

Vu l'appel interjeté le 05 décembre 2018, ensemble avec les pièces de la procédure ;

Oui le Conseiller KONDO en son rapport ;

Et après avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Attendu que suivant exploit en date du 05 décembre 2018 de maître KPATCHA, huissier de justice à Lomé, la société OVH ENERGIE TOGO SA (ex OANDO-TOGO SA) dont le siège social est à Lomé, représentée par son Directeur Général demeurant et domicilié audit siège assistée de maître KODJO Koffi, Avocat à la cour a interjeté appel du jugement n°0760/2018 rendu le 03 décembre 2018 par la chambre commerciale du tribunal de première instance 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 que le jugement N00760/2018 intervenu le 03 Décembre 2018 a été rendu par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé, au mépris des faits de la cause et en violation des dispositions légales ;

Attendu que pour permettre à la cour de faire une saine application de la loi, il échet de faire un bref rappel des faits et de la procédure (I) avant toute discussion (II) ;

1- RAPPEL DES FAITS

Par convention en date du 12 Octobre 2000, la société CAP OIL TOGO SA a conclu un bail commercial avec les héritiers de feu Abalovi APOVOR pour l'exploitation de son activité commerciale ;

En contrepartie, le preneur a payé au bailleur un loyer mensuel de soixante-cinq mille (65.000) F CFA, en réglant à l'avance l'équivalent de cinq (05) ans de loyers convenus ;

A la suite d'une autre convention de cession de fonds de commerce en date du 07 Février 2002 l'appelante, la société OVH ENERGIE TOGO SA, s'est substituée à la société CAP OIL TOGO SA, dans ses droits et obligations ;

Après quelques années de jouissance des lieux, l'appelante a été informée de l'intention des intimés de faire augmenter le loyer en proposant de le porter de 100.000 F CFA par mois à

250.000 F CFA par mois ;

Alors qu'aucun accord n'a été trouvé pour modifier le contrat relativement à la proposition de révision du loyer, les intimés (bailleurs) ont, de leur propre chef et unilatéralement retenu comme s'il était déjà acté le nouveau prix fixé ;

C'est sur le fondement de la révision unilatérale du prix du loyer que les bailleurs (intimés) ont servi à la société OVH ENERGIE TOGO SA (l'appelante) une mise en demeure en date du II Mai 2018 pour lui réclamer paiement de la somme de 17.685.000 F qui influencerait des frais; En réponse à la mise en demeure et en respectant le délai d'un (01) mois à elle imparti, l'appelante s'est conformée aux clauses conventionnelles en vigueur relativement au loyer convenu pour payer aux intimés le montant total de 6.000.000 F CFA, objet du chèque UTB N°9075492 transmis par courrier en date du 28 Mai 2018 (Pièce 2) ;

Par le même courrier, l'appelante a clairement signifié aux intimés son opposition formelle à toute révision unilatérale de loyer en la motivant comme suit : L'article 1116 de l'Acte Uniforme de l'OHADA que vous citez.... En aucun cas cet article n'autorise une partie à fixer unilatéralement le prix du loyer et à l'imposer au preneur ;

Après avoir encaissé, sans la moindre réserve émise, le montant de 6.000.000 F CFA en règlement de cinq (05) ans de loyers à raison de 100.000 F CFA le mois, les intimés ont curieusement entrepris, par exploit en date du 04 Juillet 2018, d'assigner l'appelante en résiliation du bail commercial les liant Au mépris de la loi et des éléments factuels mis en évidence, la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a rendu entre les parties le jugement attaqué dont la teneur suit :

Constata que la requise a gardé le silence à la réception du courrier en date du 04 Octobre 2017 relatif à l'augmentation des loyers et qu'elle s'est abstenue de saisir la juridiction compétente pour la fixation d'un nouveau loyer ;

Dit qu'elle est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer ;

Constata que la mise en demeure délaissée au requis le 11 Mai 2018 est restée infructueuse ;

Prononce en conséquence la résiliation du bail entre les parties relativement à l'immeuble sis à Lomé, avenue Augustino de SOUZA, en face du marché de Bè ; Ordonne l'expulsion de la

requis tant de corps que de biens ainsi que de toute personne de son chef;

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

Par exploit en date du 05 Décembre 2018, l'appelante a relevé appel de ce jugement pour le voir infirmer et voir la Cour de céans statuer à nouveau sur la cause ;

11- DISCUSSION

A-) De la mauvaise application de la loi régissant le bail commercial entre les parties

1-Selon le premier juge la société OVH ENERGIE TOGO SA est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer. en gardant le silence à la réception des différents relatifs à l'augmentation du loyer, s'abstenant de saisir la juridiction compétente, et en ne s'opposant pas à la mise en demeure :

Or l'article 117 de l'AUDCG de l'OHADA a simplement indiqué qu'à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente est saisie par la partie la plus diligente pour fixer le nouveau montant du loyer ; Il résulte de ce texte que c'est la partie la plus diligente qui saisit la juridiction compétente et non exclusivement le preneur comme l'a décidé à tort le jugement entrepris ;

2-En estimant que le fait pour la société OVH ENERGIE TOGO SA de s'abstenir de saisir la juridiction compétente s'analyse en un acquiescement du nouveau montant de loyer proposé, le jugement attaqué a fait une mauvaise application de la loi à la présente cause ;

En effet, ce texte n'énonce pas que le défaut de saisine du juge par le preneur équivaut à un acquiescement, encore moins que le nouveau prix du loyer proposé (mais contesté) s'impose ;

3-De l'avis du jugement attaqué la société OVH ENERGIE TOGO SA n'aurait pas élevé de contestation relativement à la proposition d'augmentation du prix du loyer ;

Or, sur ce point l'opinion du premier juge a été formée, à tort, et au mépris des mentions contenues dans l'acte en date du 28 Mai 2018 ayant transmis aux bailleurs le chèque en règlement des loyers convenus et ce conformément aux clauses contractuelles en vigueur ;

En l'espèce, il est clairement mentionné dans ledit acte une contestation indiquant que le bailleur ne peut unilatéralement fixer un loyer totalement différent de ce qui est stipulé dans le

contrat sans base légale ;

Les bailleurs ayant encaissé le chèque en règlement des loyers convenus dans le contrat, sans émettre la moindre réserve, le premier juge devrait en tirer les conséquences de droit pour repousser l'action en expulsion ;

4- Pour accueillir et justifier la demande de résiliation du bail commercial, le jugement entrepris a estimé que la défenderesse en ne payant que la somme de 6.000.000 F CFA. n'a rempli que partiellement ses obligations ce qui équivaut à une inexécution de l'obligation du paiement du loyer qui lui incombe aux termes du contrat de bail :

En se déterminant sur un loyer non convenu et en estimant que la défenderesse OVH ENERGIE TOGO SA n'a rempli que partiellement ses obligations, le premier juge a méconnu la loi des parties, c'est-à-dire la convention en vigueur qui a fixé le loyer mensuel à 100.000 F CFA ;

C'est bien cette convention qui s'applique et non le nouveau montant du loyer non convenu qui est justement contesté ;

En décidant comme il l'a fait, le jugement entrepris s'est manifestement trompé, en confondant le non-respect des obligations contractuelles qui constitue une cause de résiliation (ce qui ne peut être reproché à l'appelante en l'espèce) et la contestation d'augmentation du loyer non résolue qui ne peut être considérée comme une cause de résiliation du bail au sens de la loi ;

Il s'en infère donc que le jugement attaqué mérite infirmation pour mauvaise application de la loi et méconnaissance des clauses conventionnelles liant les parties [Cf Article 1134 du Code Civil : Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour des causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. ;

Après infirmation, la juridiction de céans statuera, à nouveau pour décharger l'appelante de toutes condamnations et accueillir sa demande reconventionnelle.

B.) De la demande reconventionnelle : condamnation des intimés aux dommages-intérêts

En servant à la concluante une assignation en résiliation de bail commercial après avoir encaissé le montant des loyers dus en vertu de la convention liant les parties, les défendeurs ont commis un abus de droit portant gravement atteinte à sa

quiétude, à son image et à son patrimoine, en ce que cet acte injuste l'oblige à exposer des frais pour voir assurer sa défense, ce qui ouvre droit à des dommages-intérêts ;

Ainsi cette action abusive et frustratoire lui a causé un préjudice certain et direct dont la juste et intégrale réparation ne saurait être évaluée à moins de vingt millions (20.000.000) F CFA.

Qu'il est demandé à la cour de:

EN LA FORME

Déclarer l'appel recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi ;

AU FOND

Infirmier le Jugement No 0760/2018 rendu le 03 Décembre 2018 par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

STATUANT A NOUVEAU ET FAISANT CE QUE LE PREMIER JUGE AURAIT DU FAIRE

Constater qu'il n'y a pas eu accord entre les parties sur le nouveau prix du loyer proposé ;

Constater qu'aucune des parties n'a saisi la juridiction compétente pour voir fixer le nouveau montant du loyer ;

Constater que l'appelante a payé, dans le délai imparti par la mise en demeure, le montant du loyer fixé par la convention liant les parties ;

Décharger l'appelante de toutes les condamnations mises à sa charge ;

Accueillir la demande reconventionnelle de l'appelante visant à obtenir réparation ;

Condamner les intimés à payer à la concluante la somme de vingt millions (20.000.000) F CFA, à titre de dommages-intérêts ;

Les condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Georges Koffi KODJO, Avocat aux offres de droit",

Attendu que dans ses conclusions de carence en date du 14 juillet 2020 le conseil des intimés soulève que par exploit d'huissier en date du 05 décembre 2018, la Société OVH ENERGIE TOGO (ex OANDO-TCGO SA) a déclaré interjeter appel du jugement N°0760/2018 rendu le 03 décembre 2018 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

Attendu que par le même exploit, ladite Société a fait donner assignation aux concluants, à comparaître le mercredi 19 décembre 2018 par-devant la Cour de céans, pour voir statuer sur le mérite de son appel ;

Attendu qu'advenue cette date, l'appelante n'a pas déposé sa requête d'appel ;

Attendu que cette négligence de la part de l'appelante met au grand jour sa carence qui démontre qu'elle choisit la voie du dilatoire et reconnaît le bien fondé du jugement querellé ;

Que celle-ci n'a aucun moyen sérieux à faire valoir à l'appui de son appel ;

Or, attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 148 alinéa I du code de procédure civile :

«après avoir comparu, l'une des parties s'abstiennent d'accomplir les actes de procédure dans les délais par lui impartis. le Juge statue par jugement contradictoire au vu des éléments dont il dispose.» ;

Mieux encore, attendu qu'aux termes des dispositions l'article 30 de la loi du 07 janvier 2020 portant modification de la loi du 10 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales :

« Lorsqu'après deux renvois consécutifs pour dépôt de la requête d'appel, la partie appelante ne s'exécute pas et refuse sans motifs de plaider le dossier. La chambre d'office peut à la demande de l'intimé déclarer l'appel caduc et le jugement dans ce cas, emporte ses pleins et entiers effets. » ;

Attendu dans ces conditions qu'il y a lieu, conformément aux susdites dispositions, de constater la carence de l'appelante et de, par voie de conséquence, confirmer en toutes ses dispositions le jugement N00760/2018 rendu le 03 décembre 2018 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

Qu'il est demandé à la cour de :

EN LA FORME

Voir statuer ce que de droit ;

AU FOND :

Vu les dispositions de l'article 148 alinéa 1 du code de procédure civile et de l'article 30 de la loi du 07 janvier 2020

portant modification de la loi du 10 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales ;

– Voir constater que l'appelante n'a pas fait diligence dans le délai à lui imparti ;

Voir déclarer l'appel caduc et l'instance périmée ;

– Voir en conséquence, confirmer en toutes ses dispositions le jugement N00760/2018 rendu le 03 décembre 2018 par la Chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

Voir enfin condamner l'appelante aux entiers dépens dont distraction au profit de

Maître Folly Gnavo ATTIVI, Avocat aux offres de droit ;

Attendu que le conseil des intimés dans ses conclusions en réponse en date du 16 Aout 2022 soutient que les présentes conclusions viennent en réponse à la requête d'appel de la société OVH ENERGY TOGO SA en date du 15 Avril 2022•,

Attendu que dans la susdite requête d'appel, l'appelante sollicite que soit infirmé le jugement

N°0760/2018 du 03 décembre 2018 rendu par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

Attendu que cette demande ne saurait prospérer ;

Attendu que pour permettre à la Cour de céans de cerner les contours de l'affaire, un rappel des faits précèdera la discussion au fond ;

1- SUR LES FAITS

Attendu que les concluants sont propriétaires d'un immeuble sis à Lomé, Avenue Augustino de SOUZA en face du marché de Bè, pour l'avoir hérité de leur feu père Stéphane APOVO •

Attendu que par convention en date 12 Octobre 2000, les concluants ont concédé un bail commercial sur le susdit immeuble à la société CAP OIL TOGO •

Attendu que la société OVH ENERGY TOGO S.A. ayant substitué par après la société CAP OIL TOGO dans ses droits et obligations, a continué par jouir de l'immeuble donné à bail ;

Attendu que courant année 2018, les héritiers de feu APOVO (les concluants) ont notifié à la société OVH ENERGY TOGO S.A. leur intention d'augmenter le loyer, en le portant de FCFA 100.000 par mois à FCFA 250.000 par mois ;

Attendu que la société OVH ENERGY TOGO S.A. n'a pas réagi à cette information portée à sa connaissance par les concluant; Attendu bien au contraire, qu'elle a continué par accumuler les arriérés de loyers ;

Attendu qu'excédés, les concluant ont dû, par exploit d'huissier en date du 11 mai 2018, mettre en demeure l'appelante de leur payer les arriérés de loyers et loyers en cours, en principal et frais, soit une somme totale de FCFA 17.685.000, faute de quoi, elle se verrait expulsée des lieux ;

Attendu qu'à la suite de cette mise en demeure, la société OVH ENERGY TOGO S.A. a fait tenir aux concluant un chèque d'un montant de FCFA 6.000.000 ;

Attendu que n'ayant pas reçu paiement du solde de FCFA 11.685.000, les concluant ont décidé d'assigner la société OVH ENERGY TOGO S.A. en résiliation du bail ;

Attendu que par jugement N°0760/2018 en date du 03 Décembre 2018, le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a fait droit aux demandes des concluant, et prononcé la résiliation du bail, puis l'expulsion de la société OVH ENERGY TOGO S.A. de l'immeuble en cause ;

Attendu que c'est contre cette décision que la société OVH ENERGY TOGO S.A. a interjeté le présent appel ;

11- DISCUSSION

Attendu que les arguments avancés par la société OVH ENERGY TOGO S.A. au soutien de son appel ne sont pas fondés ;

Qu'il échet de les rejeter ;

A) Sur la question de la correcte application de la loi régissant le bail commercial

Attendu que l'appelante prétend qu'il résulte du texte de l'article 117 de l'AUDCG qu'en cas de défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, c'est la partie la plus diligente qui saisit la juridiction compétente pour fixer le nouveau montant du loyer et non exclusivement le preneur ;

Que le premier juge a fait une mauvaise application de la loi en estimant que l'abstention de la société OVH ENERGY TOGO SA. de saisir la juridiction compétente, s'analyse en un acquiescement au nouveau montant de loyer proposé par les héritiers APOVOR.

Attendu que c'est à tort !

Qu'on en juge,

D'abord,

Attendu que l'application de la loi telle que faite par le premier juge est irréprochable ;

Attendu en effet que par partie la plus diligente, l'on ne peut entendre que la partie qui n'est pas d'accord avec l'augmentation de loyer projetée ;

C'est cette partie-là donc qui, si elle l'estime nécessaire, doit saisir le Tribunal compétent pour solliciter que soit tranché le désaccord né de l'augmentation du loyer ;

Attendu que la jurisprudence retient en ce sens qu'« à la suite de l'augmentation unilatérale du loyer, le locataire qui ne prend pas l'initiative de saisir le juge pour un conflit sur le montant de loyer, ou qui ne consigne pas entre les mains de séquestre les loyers échus, manque à son obligation de payer les loyers et s'expose à la résiliation du bail » (CCJA, 1ère ch., arr. 11001 1/2012, 08 Mars 2012, Aff. Yao NGUESSAN Irène C/ OKOU GOUBO) ;

Attendu dans la présente affaire que ce sont les concluants, bailleurs, qui ont émis le souhait de procéder à une augmentation de loyer ainsi que la loi les y autorise ;

Attendu que la société OVH ENERGY TOGO S.A., locataire, qui estime ne pas être d'accord avec cette augmentation, est donc la partie à qui incombe la charge de saisir le juge compétent pour trancher le désaccord ;

Attendu par conséquent que c'est à raison et conformément à la jurisprudence sus rappelée, que le premier juge a pu retenir que la société OVH ENERGY TOGO S.A. est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer, dès lors qu'ayant reçu le courrier relatif à l'augmentation de loyer. elle a gardé le silence et n'a saisi aucun juge ;

Attendu qu'il échet de débouter la société OVH ENERGY TOGO S.A. de sa prétention sur ce point ;

Ensuite

Attendu que l'appelante estime qu'elle a élevé contestation de l'augmentation de loyer dans une lettre du 28 Mai 2018 (Pièce N°1)

Et que le premier juge qui a estimé qu'il n'y a pas eu contestation dans le cas d'espèce, a méconnu le contenu de la susdite lettre ,

Attendu que cela est à tort !

Attendu en effet que le premier juge a notamment retenu «

qu'en gardant le silence à la réception des différents courriers relatifs à l'augmentation du loyer, en s'abstenant de saisir la juridiction compétente pour la fixation d'un nouveau loyer, et en ne s'opposant pas à la mise en demeure, la défenderesse est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer » ;

Attendu que l'appelante ne semble pas comprendre le sens de l'expression « contestation de l'augmentation de loyer » ;

Attendu que cette contestation procède de la saisine du juge compétent pour trancher la question, lorsque l'une des parties (la partie la plus diligente) n'est pas d'accord avec l'augmentation projetée ;

Attendu que c'est la saisine effective du juge (et non le désaccord formé dans un courrier) qui constitue une contestation et qui fait que le nouveau loyer fixé ne peut recevoir application jusqu'à ce que le juge se prononce ;

Attendu dans la présente affaire que la société OVH ENERGY TOGO S.A. n'a pas procédé à la saisine du juge ;

Même lorsqu'une mise en demeure de payer lui a été adressée, elle n'a pas jugé utile d'y faire opposition et faire valoir sa contestation ;

Attendu que c'est de cette inaction de la société OVH ENERGY TOGO S.A. que le premier juge a tiré la conclusion « qu'elle est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer » ;

Attendu que le premier juge n'a aucunement fauté en faisant une déduction aussi logique ;

Attendu du reste qu'ainsi que rappelé ci-dessus, et à l'article 116 de l'AUDCG, la loi permet au bailleur de procéder à une augmentation de loyer ;

Les concluants n'ont donc pas fauté en procédant à l'augmentation dans le cas espèce ;

Attendu par contre que la société OVH ENERGY TOGO S.A. qui estime ne pas être d'accord avec le nouveau loyer fixé, aurait dû saisir le juge pour trancher, ainsi que le lui impose la loi (article 117 de l'AUDCG),

Qu'en manquant de le faire, elle a fauté ;

Attendu qu'il échet de la débouter de ses arguments sur ce point également ;

Attendu que cette décision s'impose d'autant plus qu'aux termes de la jurisprudence, « *n'est pas de bonne foi, le preneur qui refuse de payer le nouveau loyer du fait de son augmentation alors qu'il avait le droit de saisir la juridiction*

compétente aux fins de fixation du nouveau loyer en cas de désaccord sur le montant fixé par le bailleur. Son inaction valant acceptation du nouveau loyer, c'est à bon droit que son expulsion a été prononcée pour défaut de paiement de loyer » (CA d'Abidjan, Chambre civile et commerciale, 5ème ch. B, Arr. Civ. Contr. No 144, 20 février 2007, Aff. Mr Barboza Kokou Dudome C/ Mr Diaby Amara) ;

ENFIN

Attendu que l'appelante estime que selon la loi des parties, le loyer mensuel est de FCFA 100.000 et non 250.000 ;

Qu'en retenant que le paiement de la somme de FCFA 6.000.000 sur celle de FCFA 17.685.000 réclamée est un paiement partiel, le premier juge a violé la loi des parties ;

Attendu que c'est à tort !

Attendu en effet que c'est par un courrier en date du 04 Octobre 2017, que les concluants ont informé la société OVH ENERGY TOGO S.A. de l'augmentation des loyers (Pièce N°2) ;

Attendu qu'aucune réaction n'ayant émané de la société OVH ENERGY TOGO S.A., les concluants lui ont adressé une lettre en date du 11 Avril 2018 portant réclamation des loyers dus, en tenant compte de l'augmentation, (Pièce No3) ;

Attendu que la société OVH ENERGY TOGO S.A. n'a pas réagi à cette lettre non plus ;

Attendu qu'une mise en demeure par voie d'huissier lui fut alors faite le 11 Mai 2018 (Pièce .No4) ;

En réaction à cette mise en demeure qui lui réclamait un montant de FCFA 17.685.000, elle envoya un chèque de FCFA 6.000.000 ;

Attendu que le premier juge qui a estimé après analyse des faits que l'appelante a acquiescé à l'augmentation de loyer, ne peut plus se fonder sur l'ancien loyer, au risque de se contredire ;

Attendu que du fait de l'augmentation non contestée, la loi des parties sur le loyer est passée de FCFA 100.000 à FCFA 250.000 ;

Que le premier juge n'a aucunement fauté en considérant le paiement de FCFA 6.000.000 sur les FCFA 17.685.000 demandés, comme un paiement partiel puisque justement la somme de FCFA 17.685.000 est fonction du nouveau loyer de FCFA 250.000 qui s'applique désormais aux parties ;

Il échet de débouter l'appelante de ses arguments sur ce point aussi;

B) Sur la demande reconventionnelle

Attendu que l'appelante prétend que les concluants ont commis un abus de droit en assignant en résiliation du bail commercial après avoir encaissé le montant des loyers,

Que l'action des concluants lui cause un préjudice certain ;

Attendu que c'est à tort !

Attendu que c'est en constatation de l'inexécution de ses obligations par l'appelante que les concluants l'ont assignée en résiliation du contrat de bail.

Cela est conforme aux dispositions de l'article 2 du code de procédure civile dont les termes suivant « L'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée » ;

Attendu donc qu'en soi, le fait de porter une prétention devant le juge, ne constitue pas un abus ;

Attendu du reste qu'en alléguant un prétendu préjudice sans rapporter la preuve de celui-ci, l'appelante prouve qu'elle n'a strictement rien comme moyen au soutien de sa prétention ;

Mieux, l'appelante ne fait que du sensationnel pour tromper la religion de la Cour de céans ;

Attendu donc que c'est en désespoir de cause que l'appelante invoque la procédure abusive et réclame une prétendue réparation

Attendu qu'il échet de la débouter de sa demande, en conséquence, confirmer le jugement N°0760/2018 rendu le 03 Décembre 2018 par la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

PAR CES MOTIFS

Voir débouter l'appelante de toutes ses demandes fins et conclusions ;

Voir confirmer en toutes ses dispositions le jugement N°0760/2018 rendu le 03 décembre 2018 ;

Attendu que le conseil de l'appelante estime que les présentes écritures viennent en réplique à celles des intimés en date du 16 Août 2022 ;

Dans sa requête d'appel, l'appelante demande à la Cour d'infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau de :

Constater qu'il n'y a pas eu accord entre les parties sur le nouveau prix du loyer proposé ;

Constater qu'aucune des parties n'a saisi la juridiction compétente pour voir fixer le nouveau montant du loyer ;

Constater que l'appelante a payé dans le délai imparti par la mise en demeure, le montant du loyer par la convention liant les parties ;

Décharger l'appelante de toutes les condamnations mise à sa charge ;

Accueillir la demande reconventionnelle de l'appelante visant à obtenir réparation ;

Condamner les intimés à payer à la concluante la somme de vingt millions (20.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Dans leur réponse en date du 16 Août 2022, les intimés demandent à la Cour de débouter l'appelante de toutes ses demandes fins et conclusions et de voir confirmer en toutes ses dispositions, le jugement n°0760/2018 rendu le 03 Décembre 2018 ;

Au soutien de leurs demandes, ils prétendent que le premier juge aurait fait une bonne application de la loi régissant le bail commercial et que s'agissant de la demande reconventionnelle de condamnation des intimés au paiement de dommages et intérêts, l'appelante ne ferait que du sensationnel pour tromper la religion de la cour de céans ;

C'est à tort que telles demandes ont été formulées ;

1) SUR LA PRETENDUE CORRECTE APPLICATION DE LA LOI REGISSANT LE BAIL COMMERCIAL PAR LE JUGE

Pour prétendre que le juge a fait une bonne application de la loi régissant le bail commercial, les intimés affirment que le juge qui a estimé après analyse des faits que l'appelante a acquiescé à l'augmentation du loyer ne peut plus se fonder sur l'ancien loyer au risque de se contredire • ;

C'est complètement à tort ;

Le contrat qui lie les parties jusqu'alors, c'est celui qui a fixé le loyer à 100 000 F CFA par mois ;

Il s'agit du contrat écrit daté du 12 Octobre 2000 ;

La prétention de faire passer le loyer de 100 000 à 250 000 F CFA, soit une augmentation de 150.000 ne peut être admise en droit ;

C'est dire qu'une telle augmentation astronomique, sans

aucune justification, ne peut être acceptée ni justifiée par un silence supposé ;

Elle ne peut l'être qu'expressément ;

Si l'augmentation est acquiescée par l'appelante, elle doit aussi être constatée par écrit soit, par une modification des clauses contractuelles relatives au loyer, soit par avenant au contrat ;

Tant qu'il n'y a pas eu accord de volonté des parties sur la modification relative au loyer, et en l'absence de formalisation d'une modification, c'est l'ancien contrat qui continue par régir les rapports contractuels entre les parties signataires ;

En s'intéressant à la question, le législateur OHADA a prescrit : A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai est saisie par la partie plus diligente. : c'est le sens de l'article 117 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant droit commercial ;

Par partie la plus diligente, le législateur de l'OHADA entend désigner, sans équivoque, celui qui a intérêt à voir appliquer le nouveau loyer proposé et non celui qui le conteste ;

En l'espèce la partie la plus diligente n'est pas le preneur mais plutôt le bailleur qui a intérêt à voir reconnaître sa prétention ;

Ainsi, il revenait au bailleur de faire les diligences requises pour qu'il y ait, à défaut d'accord le loyer un titre lui permettant de percevoir son prétendu loyer augmenté de 15%,

Un tel titre ne peut lui être délivré, qu'après saisine de la juridiction compétente pour voir fixer le nouveau loyer, c'est-à-dire entendre les parties et décider de la juste augmentation s'il y a lieu ;

En s'abstenant de le faire pour tenter de chercher un bouc émissaire, les intimés ont manqué à leurs obligations de diligence, et ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leur propre turpitude ;

Si cette diligence était faite par les intimés pour se voir reconnaître le nouveau loyer par le juge compétent, et qu'en dépit d'un tel titre, l'appelant a seulement payé 6.000.000 FCFA par chèque, c'est en ce moment qu'il lui serait reproché de n'avoir exécuté que partiellement son obligation de paiement de loyer.

Il s'ensuit que le premier juge ne peut se méprendre sur les réalités factuelles et légales pour appliquer un nouveau loyer proposé, qui n'est ni constaté par un accord écrit ni fixé par le juge compétent ;

Le jugement attaqué a erré en droit en motivant : qu'en gardant le silence à la réception des différends courriers relatifs à l'augmentation du loyer, en

s'abstenant de saisir la juridiction compétente pour la fixation d'un nouveau loyer, et en ne s'opposant pas à la mise en demeure, la défenderesse (l'appelante) est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer ;

Mieux, contrairement à l'adage populaire qui ne dit mot consent en droit, le silence ne vaut pas acceptation ;

La jurisprudence reste constante sur ce point : En droit le silence de celui qu'on prétend obliger ne peut suffire, en l'absence de toute autre circonstance, pour faire preuve contre lui de l'obligation alléguée (Civ. 25 mai 1870, DP 70. 1. 257, S 70. 1. 341, GAJC, t. 2, no 146 ; v. depuis Civ. 1re, 23 mai 1979, D. 1979. IR 488 ; Com. 16 déc. 1981, JCP 1982 88 ; 3 déc. 1985, JCP 1986. IV. 65 ; Civ. 1re, 16 avr. 1996, RTD civ. 1996 894, obs. Mestre ; v. aussi art. 18 Conv. de Vienne sur la vente internationale de marchandises : Le silence ou l'inaction à eux seuls ne peuvent valoir acceptation

C'est dans des cas exceptionnels que le juge attribue au silence valeur d'acceptation.

En estimant seulement qu'en gardant le silence à la réception des différents courriers relatifs à l'augmentation du loyer en ne s'opposant pas à la mise en demeure (alors qu'elle a contesté le nouveau loyer proposé), l'appelante est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer, le juge n'a pas suffisamment motivé sa décision

Le premier juge a donc fait une mauvaise application de l'article 117 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général ;

De ce chef le jugement N°760/2018 rendu le 03 Décembre 2018 encourt l'infirmité ;

2- DE LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Dans leurs écritures, les intimés demandent à la Cour de céans de rejeter leur condamnation à des dommages et intérêts du fait de leur action abusive en résiliation du bail au motif que cette action est conforme aux dispositions de l'article 2 du code de procédure civile qui dispose que l'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée ;

Cependant, autant l'action est un droit, autant elle devient un

abus lorsque son objectif est de nuire à autrui ;
En effet, les intimés sont conscients qu'une augmentation brutale de 150% du loyer ne peut pas être acceptée et ne peut non plus recevoir l'onction judiciaire ;
Pour que le nouveau loyer proposé puisse être appliqué, il faut un accord écrit ou à défaut, obtenir du juge compétent un titre exécutoire qui en fixe le montant
Tant que ces formalités n'ont pas été remplies, le nouveau loyer suggéré ne saurait recevoir application ;
En cette occurrence, le bailleur avait l'obligation de respecter de l'ancien loyer convenu d'accord parties ;
En ce qui concerne, l'appelant, ils ont respecté la convention en vigueur, en payant aux intimés, la somme de 6.000.000 FCFA représentant cinq ans de loyer,
Faute d'avoir rempli les formalités légales pour fixer le nouveau loyer et s'abstenant d'accomplir les actes convenables, mais en recourant à l'action en expulsion de l'appelante, les intimés ont commis un abus du droit d'ester en justice ;
Du reste, il s'infère de la concomitance de l'augmentation exorbitante du loyer et de l'assignation en expulsion qu'en réalité, l'expulsion de l'intimé a préexisté à l'augmentation du bail ;
L'assignation en expulsion n'est donc pas la conséquence du non-respect du nouveau loyer qui n'est que virtuel ;
C'est plutôt la volonté d'expulser l'appelante qui a commandé cette prétendue augmentation malicieuse du loyer ;
La demande de dommages et intérêts de l'appelante reste justifiée en raison des frais auxquels cette action en expulsion l'a exposée, sans oublier les énormes préjudices moraux subie ;
La demande de paiement de dommages et intérêts reste pleinement justifiée ;
PAR CES MOTIFS
Constater l'impertinence des moyens allégués par les intimés ;
Rejeter les vains moyens articulés par les intimés comme non fondés ;
Adjuger à l'appelante toutes ses demandes contenues dans sa requête d'appel ;
Condamner les intimés aux dépens ;

Attendu que le conseil des intimés fait valoir que les présentes conclusions viennent en réplique à celles de la Société OVH ENERGY TOGO SA en date du 26 octobre 2022 ;

1) Sur l'augmentation de loyer

Attendu que l'appelante soutient qu'il n'appartient pas au bailleur de se lever de lui-même pour décider qu'il va y avoir augmentation de loyer ;

Elle estime qu'en tout état de cause, il n'y a pas d'augmentation de loyer dès lors que les deux (02) parties n'ont pas signé un document écrit entérinant l'augmentation ;

Elle estime aussi que la partie la plus diligente à qui incombe l'obligation de saisir les juridictions pour la fixation du nouveau loyer en cas de désaccord, est le bailleur, c'est-à-dire celui qui souhaite l'augmentation, et non le locataire ;

Attendu que tout cela est à tort.

En effet !

Attendu que le principe de la révision des loyers est un principe instauré par le législateur lui-même à l'article 116 alinéa 2 de l'AUDCG : « le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement ... »,

Attendu donc qu'en décidant de procéder à une augmentation de loyer lors du renouvellement couvrant la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022, les concluants n'ont commis aucune faute ;

Attendu que le législateur n'ayant prévu aucune forme particulière pour matérialiser l'augmentation ou la volonté d'augmentation, l'usage courant est que le bailleur qui entend augmenter le loyer, adresse une lettre au locataire à cette fin ;

Attendu dans le cas d'espèce que par un courrier en date du 04 Octobre 2017, les concluants (bailleurs) avaient informé la société OVH ENERGY TOGO SA (locataire), que le loyer passerait désormais de F.CFA cent mille (100.000) à F.CFA deux cent cinquante mille (250.000) (Pièce N°1) ;

Attendu qu'à partir de ce moment, c'est bien au locataire (et non au bailleur comme le soutient l'appelante) qui n'est pas d'accord avec le nouveau loyer proposé, de saisir la juridiction compétente pour arbitrer ;

Attendu que s'il ne daigne pas saisir la juridiction compétente à cette fin, il est réputé avoir accepté le nouveau loyer fixé ;
C'est cela que la Cour d' Appel d'Abidjan, a décidé dans un arrêt en date du 20 Février 2007, rentré dans la jurisprudence OHADA : « n'est pas de bonne foi, le preneur qui refuse de payer le nouveau loyer du fait de son augmentation alors qu'il avait le droit de saisir la juridiction compétente aux fins de fixation du nouveau loyer en cas de désaccord sur le montant fixé par le bailleur. Son inaction valant acceptation du nouveau loyer, c'est à bon droit que son expulsion a été prononcée pour défaut de paiement de loyer » ;

Attendu que c'est le même raisonnement qu'a mené le Tribunal de Première Instance de Lomé dans la présente affaire ;
La société OVH ENERGY TOGO SA n'a pas réagi à la lettre du 04 Octobre 2017 portant augmentation de loyer qui lui avait été adressée ; elle n'a pas non plus réagi à la lettre du 11 avril 2018 qui lui rappelait la susdite augmentation (Pièce N° 2) ; elle n'a pas fait opposition à la mise en demeure de payer le loyer augmenté, qui lui a été faite le 11 Mai 2018 (Pièce N° 3) ;

Attendu que le Tribunal a tiré de toute cette inaction de la société OVH ENERGY TOGO SA la conclusion qu'elle est réputée avoir acquiescé au nouveau loyer ;

Attendu que l'appelante qui prétend que le premier juge a tiré acceptation de son silence, et doit en conséquence être sanctionné, se méprend sur la position constante de la jurisprudence OHADA ;

Attendu qu'il échet donc de la débouter de son argument tiré de ce qu'il n'existe pas d'augmentation de loyer dans le cas d'espèce ;

2) Sur la sanction de la mauvaise foi du locataire

Attendu que la jurisprudence ayant retenu qu'est de mauvaise foi le locataire qui refuse de payer le nouveau loyer, après être resté lui-même inactif face à la proposition d'augmentation, il échet de sanctionner cette mauvaise foi et les conséquences

dommageables que le non-paiement du nouveau loyer a pu causer au bailleur ;

Pour cause ;

Attendu que le montant total des loyers et accessoires dus aux concluants par la société OVH ENERGY TOGO SA et exigible au 1^{er} janvier 2018, est de FCFA dix-sept millions six cent quatre-vingt-cinq mille (17.685,000) ainsi que cela appert de la mise en demeure en date du 11 mai 2018 ;

Attendu que sur ce montant, la société OVH ENERGY TOGO SA n'a payé que la somme de FCFA six millions (6.000.000) par chèque en date du 28 mai 2018 ;

Attendu donc que depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'à ce jour, soit plus de cinq (05) ans maintenant, la société OVH ENERGY TOGO SA garde par devers elle le reliquat, soit la somme de FCFA onze millions six cent quatre-vingt-cinq mille (11.685.000) appartenant aux concluants ;

Attendu qu'il échet reconventionnellement et en incident, de la condamner au paiement de la susdite somme, avec intérêts au taux légal à compter du 1^{er} Janvier 2018, date de son exigibilité ;
Par ailleurs,

Attendu que les concluants sont des commerçants, vendeurs de pagne au grand marché de Lomé (Pièce N°4 : carte d'opérateur économique) ;

Attendu que s'ils avaient été en possession de la susdite somme de FCFA onze millions six cent quatre-vingt-cinq mille (11.685.000) depuis le 1^{er} janvier 2018, ils l'auraient investie dans leur commerce et réalisé une plus-value durant les cinq (05) années qui viennent de s'écouler ;

Attendu que la rétention par l'appelante du montant en question a donc causé un préjudice financier et un manque à gagner aux concluants ;

Qu'il échet donc reconventionnellement et en incident, de condamner la société OVH ENERGY TOGO SA à leur payer la somme de FCFA cinquante millions (50.000.000) au titre de

dommages intérêts pour préjudice financier sur les cinq (05) années de rétention ;

3) Sur l'expulsion de la société OVH ENERGY des lieux

Attendu en réalité que la société OVH ENERGY TOGO SA n'exploite plus le terrain que lui a baillé les concluant, depuis plus de six (06) années maintenant ;

Pour plus de précision à l'attention de la Cour, il s'agit de la station d'essence OANDO sise à l'angle de l'avenue Augustino de Souza et du Boulevard Félix Houphouët Boigny, juste en face du marché de Bè ;

Attendu que cette station d'essence fermée, est à l'abandon depuis plus de six (06) années maintenant et les lieux sont devenus le logis des sans-abris et autres vendeurs ambulants qui en ont pris possession (Pièce N°5, PV de constat) ;

Attendu que le désordre et la saleté qui règnent sur les lieux pourtant situés en plein centre-ville, est tel que récemment, la Mairie de la Commune de Lomé Golfe 1 pensant qu'il s'agit d'un bien vacant, y a fait implanter des plaques avec la mention «RESERVE ADMINISTRATIVE » ;

Attendu qu'il a fallu l'intervention de l'Avocat des concluant pour que la Mairie ne s'empare pas des lieux (Pièce N°6, Lettre de Me ATTIVI) ;

Attendu dans toutes ces conditions qu'on ne voit pas pour quelle raison la société OVH ENERGY TOGO SA se refuse de payer les loyers mais aussi se refuse de libérer les lieux qu'elle n'exploite pourtant plus ;

Qu'il s'agit là d'une mauvaise foi inouïe ;

Attendu qu'il échet donc de confirmer le jugement entrepris sur le point de l'expulsion ;

4) Sur les dommages intérêts reconventionnels

Attendu que la société OVH ENERGY TOGO SA estime que les concluant n'ont pas saisi un juge pour fixer le nouveau loyer,

mais ont préféré agir en son expulsion des lieux loués ;
Que cela est un abus de droit qui nécessite que les concluants soient condamnés au paiement de dommages intérêts reconventionnels ;

Mais attendu qu'avant d'agir en expulsion d'un locataire commerçant, la loi a prévu que certaines mesures soient prises, notamment la mise en demeure préalable ;

Attenu que les concluants ont servi la susdite mise en demeure dans le cas d'espèce ;
Que dès lors, ils n'ont commis aucun abus en agissant en expulsion dans la mesure où le locataire ne s'est pas opposé à la mise en demeure ;

Attendu de même qu'ainsi que démontré dans la partie I ci-dessus, c'est au locataire que la loi a entendu donner l'obligation de saisir un juge pour arbitrer le nouveau loyer ;

Que si les bailleurs que sont les concluants n'ont pas fait cette saisine, il n'y a aucun reproche à leur faire là-dessus ;

Attendu au regard de cela qu'il échet de débouter la société OVH ENERGY TOGO SA de sa demande reconventionnelle ;

Il est demandé à la Cour de :

Voir rejeter les demandes, fins et conclusions de la société OVH ENERGY TOGO SA comme mal fondées ;

Voir confirmer le jugement entrepris sur le point de l'expulsion ;

Voir reconventionnellement et en incident, condamner la société OVH ENERGY TOGO SA à payer aux concluants le reliquat de FCFA onze millions six cent quatre-vingt-cinq mille (11.685.000), avec intérêts aux taux légal à compter du 1^{er} janvier 2018 ;

Voir en outre la condamner reconventionnellement et en incident, à payer aux concluants condamner la société OVH ENERGY TOGO SA à payer aux concluants

la somme de FCFA cinquante millions (50.000.000) au titre de dommages intérêts pour préjudice financier ;

Voir débouter la société OVH ENERGY TOGO SA de sa demande reconventionnelle ;

DISCUSSION

Attendu que l'appelante reproche au premier juge d'avoir fait une mauvaise application de la loi régissant le bail commercial entre les parties en l'occurrence l'article 117 de l'AUDCG de l'OHADA et surtout en confondant le non-respect des obligations contractuelles qui constituent une cause de résiliation du bail et la contestation d'augmentation de loyer non résolue qui ne peut être considéré comme une cause de résiliation du contrat de bail au sens de la loi ;

Attendu qu'il est constant ainsi qu'il ressort des pièces du dossier que le 04 octobre 2017 les intimés ont notifié à l'appelante leur intention de porter le loyer de 100.000 F CFA à 250.000 F CFA ; que cette augmentation a été rappelée à l'appelante le 11 avril 2018 ; que par exploit d'huissier en date du 11 mai 2018, les intimés ont mis en demeure l'appelante de payer la somme de 17.655.000 F CFA représentant les loyers couvrant la période du 1^{er} janvier 2018 à décembre 2022 ;

Attendu qu'en gardant le mutisme ; qu'en ne réagissant pas à l'augmentation du loyer fixé par le bailleur, en s'abstenant de saisir la juridiction compétente pour arbitrer la fixation d'un nouveau loyer entre les parties comme l'autorise l'article 117 de l'AUDCG de l'OHADA et surtout en ne formant pas opposition à la mise en demeure à lui faite de payer la somme de 17.655.000 F CFA, l'appelante est réputé avoir acquiescé au nouveau loyer de son bailleur ; qu'en ayant payé la somme de 6.00.000 F CFA après la mise en demeure, il s'avère que l'appelante n'a rempli que partiellement ses obligations contractuelles et reste devoir aux intimés la somme de 11.655.000 F CFA ; qu'il convient de lui condamner au paiement de cette somme ;

Attendu que le non-paiement de loyer est une cause de résiliation du contrat de bail et d'expulsion ; que l'appelante ne rapporte pas la preuve d'une contestation d'augmentation de loyer ; que c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail et ordonné l'expulsion de l'appelante de l'immeuble loué ; qu'il échet de confirmer le jugement entrepris sur ces points ;

Attendu que les intimés ont demandé à la cour de condamner l'appelante au paiement de la somme de 50.000.000 F CFA au titre de dommages-intérêts pour préjudice financier ; que cette demande n'est pas justifiée dans la mesure où les intimés ne rapportent pas la preuve du préjudice financier subi ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande comme non justifiée ;

Attendu qu'au vu de ce qui précède ; qu'il échet de dire l'appel mal fondé ; de débouter l'appelante de toutes ses demandes ; de dire que l'appelante reste devoir aux intimés la somme de 11.655.000 F CFA ; de la condamner au paiement de cette somme ; de confirmer le jugement entrepris en ses autres dispositions non contraires et de rejeter la demande de dommages-intérêts ;

Attendu que conformément à l'article 296 du code de procédure civile, la partie qui succombe doit être condamnée aux dépens ; qu'il échet de condamner l'appelante aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et en appel ;

EN LA FORME

Reçoit l'appel ;

AU FOND

Le dit non fondé ;

Déboute l'appelante de toutes ses demandes ;

Dit que l'appelante reste devoir aux intimés la somme de 11.685.000 f CFA représentant les arriérés de loyer ;

La condamne au paiement de ladite somme ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions non contraires ;

Rejette la demande de dommages-intérêts ;

Condamne l'appelante aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier. /.