

ARRET N° 021/24  
DU 17 janvier 2024  
RG. 057/16  
-----

REPUBLIQUE TOGOLAISE  
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

AFFAIRE

COUR D'APPEL DE LOME

Radio NANA F.M. SARL  
(Me ALONGON F)

CHAMBRE COMMERCIALE

C/

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI DIX-  
SEPT JANVIER DEUX MIL VINGT-QUATRE (17/01/2024)

Sieur KPOKPOYA Kossi  
Dieudonné (Me DEVOTSOU)  
-----

La Cour d'appel de Lomé, statuant en matière commerciale et en appel en son audience publique ordinaire du mercredi dix-sept janvier deux mille vingt-quatre, tenue au Palais de Justice de ladite ville à laquelle siégeaient :

P R E S E N T S :

KONDOH : Président

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

LARE }  
EDZOLEVO } : Membres

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

POYODI : M. P.

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

MABALO : Greffier  
-----

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

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

EXPULSION

La Radio NANA F. M., SARL, représentée par son gérant, assisté de maître ALOGNON François, avocat au barreau du Togo, son conseil ;

Appelante d'une part ;

Et

Sieur KPOKPOYA Kossi Dieudonné, demeurant et domicilié à Lomé, assistée de maître DEVOTSOU, avocat au barreau du Togo, son conseil ;

Intimé 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 acte d'appel en date du 22 décembre 2015 contre le jugement n°0327/2015 rendu le 15 Septembre 2015 par la chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé dans l'affaire qui l'oppose à la dame Egnovi ADJODA, demeurant et domiciliée à Lomé, ayant pour conseil la SCP AGBOYIBOR, Société d'Avocats à la Cour, société d'Avocats à la Cour et dont le dispositif est ainsi libellé :

*« Statuant en cabinet, contradictoirement à l'égard du requérant et par décision réputé contradictoire vis-à-vis de la requise, en matière commerciale et en premier ressort ;*

*Constate la résiliation du bail conclu le 27 juin 2006 entre le sieur KPOKPOYA Kossi Dieudonné et la RADIO NANA FM SARL, représentée par son gérant AFFOGNON K. Ferdinand pour non-paiement de loyer ;*

*Ordonne l'expulsion de la requise ainsi que celle de tout occupant de son chef sous astreinte de 100.000 F CFA par jour de résistance ;*

*Condamne la Radio NANA FM aux entiers dépens et ordonne l'exécution provisoire de la présente décision sur minute et avant enregistrement nonobstant toute voie de recours. » ;*

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°057/16 puis appelée à l'audience du jeudi 04 février 16 ; le dossier sera renvoyé aux 03 mars 2016, 05 mai 2016, 18 août 2016 jusqu'au 04 janvier 2018, ferme pour la production de la requête d'appel et l'expédition ;

A partir de cette date, le dossier fait l'objet de plusieurs autres renvois jusqu'au 07 novembre 2019, date à laquelle l'affaire fut

clôturée et programmée à l'audience commerciale du 07 avril 2021 ;

Advenue cette date, le dossier fut de nouveau renvoyé aux 05 mai 2021, 02 février 2022 jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2023 pour les conseils des parties ;

Advenue cette date, 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 03 mai 2023, lequel délibéré fut prorogé au 17 janvier 2024 ;

Et ce jour, la Cour en vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

### **LA COUR**

Ouï les conseils des parties en leur plaidoirie ;

Le Ministère public entendu ;

Vu le jugement N° 0327/2015 rendu le 15 Septembre 2015 par la Deuxième Chambre commerciale du Tribunal de Lomé ;

Vu l'appel interjeté ensemble avec les pièces de la procédure ;

Ouï le conseiller LARE en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **EN LA FORME**

Attendu qu'au soutien de son action l'appelante expose par le truchement de son Conseil que : statuant sur le mérite de l'appel interjeté le 22 décembre 2015 contre le jugement n°0327/2015 rendu le 15 Septembre 2015 par la chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé, ayant Siégé en cabinet,

L'appel ayant été relevé dans les formes et délai de la loi, il y a lieu de le déclarer recevable ;

## **AU FOND**

Attendu que pour permettre à la cour de faire une saine application du droit, il y a lieu de faire un bref rappel des faits et de la procédure.

### A/ Faits et procédure

Attendu que par acte en date du 27 juin 2006, le sieur KPOKPOYA Kossi Dieudonné a consenti à la Radio Nana Fm représentée par son Directeur général d'alors, le sieur DOGBE Sassou, un bail à usage professionnel sur un immeuble urbain bâti lui apparentant et sis à Lomé, 29 Rue Béniglanto Maison n°76 pour une redevance mensuelle de cent quatre-vingt mille (180 000) francs CFA ; que sur la base de ce contrat, conclu pour une période de trois (03) ans renouvelable, l'appelante a versé une caution d'un million de francs représentant dix mois de loyers et a donc pris possession des lieux ; que depuis lors, l'appelante a toujours rempli ses obligations vis-à-vis de son bailleur notamment le paiement des loyers ; qu'en fin d'année 2015, au moment où elle jouissait du troisième renouvellement de son bail, l'appelante avait connu quelques difficultés dans ses activités, et a dû accuser un léger retard sur le paiement de ses loyers ; que l'appelante étant consciente du retard dans le paiement du loyer, n'a pas hésité à aborder son bailleur pour le rassurer du paiement intégral de l'arriéré dans un bref délai ; Alors qu'ils se sont séparés dans une atmosphère bon enfant, l'intimé, par surprise, a fait servir le 21 janvier 2015 à la

requérante par le ministère de Maître Michel K.HONOU, un exploit de sommation de payer valant mise en demeure à travers lequel, il lui enjoignait de lui payer la somme totale de dix millions six cent quatre-vingt mille cinq cent trente-sept virgule cinq (10 680 537,5) francs CFA ; que l'appelante a commencé par apurer ses arriérés lorsque subitement et contre toute attente, l'intimé lui signifia de nouveau le 15 juin 2015 par le ministère du même huissier, un exploit d'assignation à bref délai en résiliation du bail et en expulsion après l'avoir assigné le 16 avril 2015 devant le juge de l'article 49 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que sur cette nouvelle assignation, l'exposante avait pris des conclusions exceptionnelles en date du 17 juin 2015, à travers lesquelles, elle a soulevé in limine litis l'exception de litispendance et de connexité de l'affaire, en demandant au juge des urgences, de déclarer irrecevable le requérant en son action ; que contre toute attente, la deuxième chambre commerciale, siégeant en cabinet le 15 Septembre 2015 a rendu le jugement n° 0327/2015 dont la teneur est le suivant : « *Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme de Droit Commercial Général, « le preneur et le bailleur sont tenus en ce qui le concerne au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation qu'en l'espèce, le requérant s'est conformé aux prescriptions sus-énoncées, que la requise quant à elle n'a pas daigné respecter ses obligations notamment le paiement des loyers...Que le non-paiement de loyers est un motif grave et légitime qui justifie la résiliation du bail en vertu de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit Commercial Général qu'il convient de constater la résiliation du bail conclu le 27 juin 2006 entre les parties et d'en tirer toutes les conséquences de droit* » ; que ce jugement qui heurte de front le droit et le bon sens mérite purement et simplement infirmation ; qu'on en juge !

#### B/ Discussions

Attendu qu'il est important de souligner que lors des débats devant le premier juge, l'exposante avait soulevé l'exception de connexité et de litispendance de l'affaire en ce sens que pour les mêmes causes, le demandeur a, par exploit en date du 16 avril 2015, fait donner assignation à l'exposante à comparaître devant le juge de l'article 49 de l'Acte uniforme pour s'entendre

constater la résiliation du bail les liant et ordonner son expulsion des lieux, et alors que le juge n'a pas encore vidé son délibéré, le requérant a pris une nouvelle assignation en bref délai en date du 15 juin 2015 pour la résiliation du bail ; que dans ces conditions, le juge des urgences saisi devait déclarer la procédure irrégulière et par voie de conséquence, le demandeur irrecevable en son action ; que même si le premier estimait que l'exception soulevée par l'exposante n'existe pas, il devait lui enjoindre de conclure au fond pour que le débat soit contradictoire ; Mais attendu que le juge des urgences a passé outre cette évidence qui se passe d'ailleurs de tout commentaire et pour ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de l'exposante, s'est tout simplement contenté de dire que l'appelant a manqué à ses obligations notamment celle de satisfaire au paiement de loyers sans pour autant faire ressortir lesdits manquements dont il a fait état dans sa décision ; qu'en se contentant des allégations du requérant (l'intimé) et en le rapportant fidèlement alors qu'il devait chercher à savoir si lesdites allégations sont prouvées, le premier juge a manqué de donner de base légale à sa décision ; que contrairement à ce que l'intimé a soutenu et qui a été malheureusement suivi par le juge des urgences, il y a lieu de rappeler que l'exposante, qui est de bonne foi, a malgré toutes les tracasseries que lui avait fait subir son bailleur, repris le paiement normal de ses loyers depuis le mois de juillet 2015 et ce à ce jour ; que dans ces conditions, il échet d'infirmier purement et simplement le jugement n° 0327/2015 rendu le 15 Septembre 2015 par la deuxième chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé ayant siégé en cabinet.

Par ces motifs

En la forme

-Voir recevoir en son appel, pour être interjeté dans les formes et délai de la loi,

Au fond

-Le déclarer fondé

-Voir annuler purement et simplement le jugement n°0327/2015 rendu le 15 Septembre 2015 par la chambre commerciale du tribunal de première instance de Lomé ayant siégé en cabinet pour manque de base légale notamment l'observation du principe du contradictoire et défaut de réponse à conclusions.

Statuant à nouveau et faisant ce que le premier juge aurait dû faire

-Voir constater qu'il y'a eu litispendance et connexité,

-En conséquence, déclarer l'intimé irrecevable avec toutes les conséquences de droit,

-Voir condamner l'intimé aux entiers dépens dont distraction au profit de Maitre Françoise A. ALOGNON, avocat à la cour aux offres de droit,

Attendu que suivant conclusions en réponse datée du 26 mai 2018, l'intimé soutient par la plume de son conseil que par requête d'appel en date du 04 janvier 2018, la Radio NANA FM sur appel interjeté le 22 décembre 2015 contre le jugement N°0327/2015 rendu le 15 septembre 2015, sollicite l'annulation dudit jugement pour litispendance et connexité ; qu'il y a lieu de rappeler les faits et la procédure de la présente cause ;

1/ Rappel des faits et procédure

Attendu que par contrat de bail en date du 27 juin 2006, le sieur KPOKPOYA représenté à l'époque par sieur SESSOU Zinsou a consenti un bail à usage professionnel à la Radio NANA FM représentée par sieur DOGBE Sassou, un immeuble bâti sis à Lomé, quartier Béniglato ; que dès son entrée en jouissance de l'immeuble par le versement d'une caution d'un million huit cent mille francs, représentant 10 mois de loyers, la radio NANA FM n'a pas daigné remplir correctement ses obligations contractuelles et ce, jusqu'à ce jour ; que les multiples relances par courriers du sieur KPOKPOYA, notamment le préavis de résiliation du 13 décembre 2011, la mise en demeure du 20 juin 2012 et le courrier de rupture de contrat du 03 juillet 2012, sont restées vaines ; que c'est alors que le 21 janvier 2015, le sieur KPOKPOYA a fait délaisser à la radio NANA FM, une sommation de payer valant mise en demeure ; que faute par la radio NANA FM de s'exécuter, le 16 avril 2015, le sieur KPOKPOYA en vue d'être rétabli dans ses droits, l'a assigné par devant le Président du Tribunal, Juge des Urgences statuant en vertu de l'article 49, en résiliation dudit bail ; que s'étant rendu compte de son erreur de procédure, le Conseil de l'intimé a sollicité le rabat du délibéré par courrier en date du 27 mai 2015 adressé au Président du Tribunal de Première Instance de Lomé et communiqué le même jour au

Conseil de l'appelante ; que sur REQUETE AFIN D'AUTORISATION D'ASSIGNER A BREF DELAI, le Président du Tribunal a rendu l'ordonnance N° 1356/2015 autorisant le sieur KPOKPOYA à assigner à bref délai la radio NANA FM SARL ; que c'est sur cette assignation à bref délai en résiliation du bail que le Président du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé, statuant à bref délai en son cabinet, a rendu le 15 septembre 2015, le jugement N°0327 /2015 dont appel ;

#### II/ Discussions

Attendu que l'exception de litispendance et de connexité entre les deux procédures dont s'est toujours prévalu l'appelante n'est que du dilatoire ;

##### 1. SUR L'INEXISTANCE DE CONNEXITE

Attendu que l'article 13 du Code de Procédure Civile dispose : « *S'il s'élève sur la connexité des difficultés entre diverses formations d'une même juridiction, elles sont réglées par le Président, sans formalité* » ; que le Juge de l'article 49 est certes incompétent pour connaître de cette affaire mais que le Président du Tribunal est souverain pour régler toute éventuelle difficulté de connexité entre différentes formations de sa juridiction ; qu'en l'espèce, le Président du Tribunal qui avait mis l'affaire en délibéré au cours de l'audience des urgences de l'article 49, est le même qui a autorisé par ordonnance à pied de requête, la tenue de l'audience de bref délai en son cabinet pour statuer sur la demande d'expulsion et de constat de la résiliation du bail, après avoir rabattu son délibéré afin de désistement d'instance de la première procédure ; qu'il y a lieu de déclarer irrecevable le moyen tiré de l'exception de litispendance et de connexité ;

##### 2- SUR LE NON PAIEMENT REGULIER DES LOYERS ET LA RESILIATION DU BAIL

Attendu que contrairement aux allégations de la radio NANA FM, elle reste devoir à ce jour au sieur KPOKPOYA Kossi, la somme de 13.435.250 F CFA représentant le montant des loyers impayés de juillet 2012 au 30 mai 2018 ; que le Juge a motivé sa décision en constatant la résiliation du bail conclu le

27 juin 2006 par le non-paiement de loyers ; qu'au surabondant, l'appelante affirme dans sa requête d'appel qu'elle repris le paiement normal de ses loyers depuis te mois de juillet 2015 et ce à ce jours ; que ceci prouve que l'appelante elle-même reconnaît qu'elle ne payait pas normalement ses loyers ; qu'il ressort de la situation financière relative aux règlements des loyers de 2015 - mai 2018 que la radio NANA FM pour le compte de l'année 2015 n'a payé que 2.500,000 F CFA ; pour l'année 2016, 1.500.000 F CFA ; pour l'année 2017, 1.250.000 F CFA et pour l'année 2018 que 250,000 F CFA ; que le paiement d'une partie des arriérés de loyers en cours de procédure d'expulsion ne régularise pas l'inexécution par le preneur de ses obligations résultant du contrat de bail ; que la radio NANA FM ne peut donc pas être maintenue dans les lieux; qu'il y a lieu de la débouter de tous ses moyens, fins et prétentions mal fondés et de confirmer le jugement N°327/2015 dont appel en toutes ses dispositions ;qu'il est demandé à la Cour de :

-Constater que le Président du Tribunal est souverain pour régler toute éventuelle difficulté de connexité entre différentes formations de sa juridiction.

-Déclarer le moyen tiré de l'exception de litispendance et de connexité irrecevable.

-Constater que le Juge a motivé sa décision en constatant la résiliation du bail conclu le 27 juin 2006 pour non-paiement de loyers.

-Débouter la radio NANA FM de tous ses moyens, fins et prétentions mal fondés et la condamner au paiement de la somme de 13.435.250 F CFA représentant le montant des loyers impayés de juillet 2012 au 30 mai 2018.

-Confirmer le jugement N o 327/2015 rendu le 15 septembre 2015 par la Deuxième Chambre Commerciale du Tribunal de Lomé en toutes ses dispositions.

-Condamner la radio NANA FM aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître DEVOTSOU, Avocat aux offres de droit ;

### **MOTIVATION**

Attendu **sur l'exception de connexité et de litispendance** soulevée par l'appelante et se rapportant à la

saisine du Juge de l'article 49 de l'Acte Uniforme suivant exploit d'huissier en date du 16 Avril 2015 pour voir constater la résiliation du bail en cause et l'expulsion de la Radio NANA FM SARL des lieux pris en location d'une part et l'assignation à bref délai en date du 15 Juin 2015 aux fins de résiliation du même bail, que suivant courrier en date du 27 Mai 2015 adressé à Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Lomé et régulièrement communiqué à l'appelante le même jour, le bailleur, sieur KPOKPOYA Kossi Dieudonné a sollicité du Président du Tribunal le rabat du délibéré à l'audience des urgences de l'article 49, demande introduite « par mégarde » et à laquelle le Président du Tribunal a accédé en rabattant le délibéré en cause, de sorte que l'irrecevabilité tombe et l'exception de connexité et de litispendance excipée ne peut prospérer ;

Attendu **sur le non-paiement régulier des loyers**, que l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial général, met à la charge du bailleur et du preneur le respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ;

Attendu qu'en l'espèce le sieur KPOKPOYA Kossi Dieudonné a fait délaisser à l'appelante le 21 Janvier 2015 une sommation de payer valant mise en demeure tel que prescrit par les dispositions de l'article 133 susvisé ; que n'ayant pas respecté les clauses du contrat de bail notamment le paiement régulier des loyers, l'appelante s'est mise en marge de cette disposition légale communautaire qui fait du non-paiement des loyers un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail ;

Attendu que dans ces conditions, il y a lieu de condamner l'appelante au paiement des loyers impayés dont le cumul s'élève à ce jour à treize millions quatre cent trente-cinq mille deux cent cinquante (13.435.250) F CFA et de confirmer du coup le jugement dont appel rendu après autorisation du Président du Tribunal par ordonnance à pied de requête pour la tenue d'une audience à bref délai en cabinet ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière

commerciale et en appel ;

**EN LA FORME**

Reçoit l'appel ;

**AU FOND**

Le dit mal fondé et le rejette ;

Confirme le jugement n°0327/2015 rendu le 15 Septembre 2015 par la Deuxième Chambre commerciale du Tribunal de Lomé ;

Condamne l'appelante aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier. /.