

ARRET N° 110/2022  
DU 06 JUILLET 2022

REPUBLIQUE TOGOLAISE  
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

AFFAIRE

Les nommés Chantal  
BARSOUNA, Joseph  
BARSOUNA, Richard  
BARSOUNA et veuve Eva  
BARSOUNA

(Mes KPADE & BATAKA)

C/

Succession de feu Georges  
KUDAWOO représenté par son  
administrateur judiciaire,  
Maître TSOLENYANU

(Me DJOMATIN)

P R E S E N T S :

KOEZI : PRESIDENT

LARE  
EDZOLEVO } : MEMBRES

POYODI : M. P.

DAO : GREFFIER

ARRÊT CONTRADICTOIRE

COUR D'APPEL DE LOME

CHAMBRE COMMERCIALE

AUDIENCE COMMERCIALE DU MERCREDI SIX  
JUILLET DEUX MILLE VINGT DEUX (06/07/2022)

La Cour d'appel de Lomé, statuant en matière commerciale et en appel en son audience commerciale du six juillet deux mille vingt-deux, tenue au Palais de justice de ladite ville à laquelle siégeaient :

Monsieur *Ankou KOEZI*, 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 *Mandanabou DAO*, GREFFIER ;

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

Les nommés Chantal BARSOUNA, Joseph BARSOUNA, Richard BARSOUNA et veuve Eva BARSOUNA, tous demeurant et domiciliés à Lomé, assistés des Maîtres Elom Koffi KPADE & Wlé-Mbanewar BATAKA, Avocats au Barreau du Togo ;

Appelants d'une part ;

Et

La succession de feu Georges KUDAWOO représenté par son administrateur judiciaire, Maître TSOLENYANU, Notaire à Lomé, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Maître Ezin DJOMATIN, Avocat au

Barreau du Togo ;

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 exploit de Maître Messan A. ABALO, Huissier de justice à Lomé en date du 27 et 28 août 2020, les nommés Chantal BARSOUNA, Joseph BARSOUNA, Richard BARSOUNA et veuve Eva BARSOUNA, tous demeurant et domiciliés à Lomé, assistés des Maîtres Elom Koffi KPADE & Wlé-Mbanewar BATAKA, Avocats au Barreau du Togo, ont relevé appel contre le jugement N°0215/2020 rendu le 15 avril 2020 par le Tribunal de commerce de Lomé dans l'affaire qui l'oppose à la succession de feu Georges KUDAWOO représenté par son administrateur judiciaire, Maître TSOLENYANU, Notaire à Lomé, y demeurant et domicilié, assisté de Maître Ezin DJOMATIN, Avocat au Barreau du Togo et dont le dispositif est ainsi libellé : « Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort ; en la forme, reçoit l'action ; reçoit la demande reconventionnelle ; au fond, déclare les demandeurs mal fondés en leur action et les en déboute ; rejette la demande reconventionnelle ; dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ; met les dépens à la charge des demandeurs » ;

Par le même exploit, les appelants ont attiré l'intimée à comparaître le mercredi 07 octobre 2020 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 de justice 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 aux appelants l'entier bénéfice des demandes au fond qu'ils croiront devoir y ajouter devant la Cour ;

Suite à cette procédure, la cause fut inscrite au rôle

général sous le N°151/20 puis évoquée à l'audience du 07 octobre 2020, le dossier sera renvoyé successivement pour les conseils des parties jusqu'au 04 mai 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, lequel délibéré a été rabattu avant d'être mis de nouveau en délibéré au 06 juillet 2022 ;

Et ce jour 06 juillet 2022, la Cour en vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

#### LA COUR

Ouï les conseils des parties en leurs conclusions respectives ;

Le Ministère public entendu ;

Vu le jugement N°0215/2020 rendu le 15 avril 2020 par le Tribunal de commerce de Lomé ;

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

Ouï le Conseiller EDZOLEVO en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### EN LA FORME

Attendu que suivant exploit en date de 27 et 28 aout 2020, les nommés Chantal BARSOUNA, Joseph BARSOUNA, Richard BARSOUNA et veuve Eva

BARSOUNA demeurant et domiciliés à Lomé, assistés de Maître Elom Koffi KPADE, de Maître Wlé-Mbanewar BATAKA, Avocats au Barreau du Togo, ont relevé appel du jugement N°0215/2020 rendu le 15 avril 2020 par le Tribunal de commerce de Lomé ; que cet appel ayant été relevé dans les forme et délai prévus par la loi, il y a lieu de le déclarer régulier et partant recevable ;

#### AU FOND

Attendu que les appelants reprochent au jugement entrepris d'avoir débouté les appelants de leur demande de dommages-intérêts pour trouble commercial ; qu'ils sollicitent qu'il plaise à la Cour :

Reformer le jugement N°0215/2020 du 15 avril 2020 querellé en ce qu'il a débouté les appelants de leurs demandes de paiement de dommages-intérêts pour trouble commercial ;

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

Conformément aux dispositions des articles 108 et 109 de l'Acte uniforme relatif au Droit commercial général :

-Constater que l'intimée, la succession de feu Georges KUDAWOO, représentée par le sieur Koffi TSOLENYANU, avait depuis le début pour dessein d'expulser les appelants des locaux à eux donnés à bail ;

-Constater qu'elle a unilatéralement décidé et effectué des travaux de grosses réparations sans consulter les appelants ni demander leur consentement ;

-Constater qu'elle leur a causé de par ce fait un trouble commercial ;

En conséquence :

-Condamner la succession de feu Georges KUDAWOO, représentée par le sieur Koffi TSOLENYANU à payer aux nommés Chantal BARSOUNA, Joseph BARSOUNA, Richard BARSOUNA et Eva BARSOUNA, la somme d'un milliard (1.000.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts pour le trouble commercial qu'ils ont subi ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans

caution ;

-Condamner la succession de feu Georges KUDAWOO, représentée par le sieur Koffi TSOLENYANU aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Elom Koffi KPADE, A vocal aux offres de droit ;

Attendu qu'au soutien de l'appel dont s'agit, les conseils des appelants exposent, dans leur requête d'appel du 29 décembre 2020 que l'auteur des appelants, feu Elias BARSOUNA, avait de son vivant pris à bail à usage commercial auprès de la succession de feu Georges KUDAWOO, un immeuble sis à Lomé Adawlato ; qu'après son décès, les appelants ont, en toute logique, poursuivi le bail, notamment en payant les loyers y relatifs ; qu'après avoir plusieurs fois tenté de revoir à la hausse lesdits loyers, l'intimée a fait délaissé aux requérants un acte intitulé: « DENONCIATION DE NOTIFICATION DE RESILIATION DE PLEIN DROIT DE CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL » ; que naturellement, étant donné que ledit acte violait de manière flagrante les règles en la matière et préjudiciait ainsi aux droits des appelants, ils ont assigné l'intimée par-devant le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé qui, dans son Jugement N°0038/2016 du 03 février 2016, l'a déclaré nul et de nul effet et a fait défense à tous les membres de la succession Georges KUDAWOO, de troubler les requérants dans la jouissance des locaux, sous astreinte de cent mille (100.000) F CFA par jour d'entêtement ; que malgré cette décision rendue à bon droit par le Tribunal, l'intimée y interjeta appel et le dossier est actuellement pendant devant la Cour d'appel de Lomé ; que voulant néanmoins forcer les événements, l'intimée a comme par hasard entamé des travaux de construction tout autour des boutiques des requérants pour est-il dit, exécuter un projet de construction plus rentable ; que sentant venir de loin l'expulsion précédemment entamé sans succès, les appelants sollicitèrent et obtinrent de Monsieur le Président de la Cour d'appel de Lomé, l'Ordonnance de cessation de travaux N°1161/18 du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ; que pour empêcher les appelants d'interférer avec leur plan, l'intimée les assigna en référé en rétractation de ladite ordonnance et curieusement Monsieur le Président de la Cour d'appel de Lomé, dans son

ordonnance de référé N°521/2018 du 13 novembre 2018, a fait droit à la demande de l'intimée et ainsi rétracté l'Ordonnance de cessation de travaux N°1161/2018 du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ; que devant une décision aussi injuste qui préjudiciait grandement à leurs intérêts, les appelants formèrent un pourvoi en cassation et sollicitèrent le sursis à ladite décision, espérant que la Cour Suprême verrait le bien fondé et la justesse de leurs prétentions ; que contre toute attente, Monsieur le Président de la Cour Suprême, dans son ordonnance N°062/2019 du 06 juin 2019, leur refusa le sursis ; que forte de cette décision et sans prendre en compte le fait que la Cour d'appel de Lomé n'avait pas encore statué sur le sort du bail liant les parties ni sur la question de l'expulsion des appelants, l'intimée les fit expulser des locaux et démolit lesdits locaux ; que cet acte de l'intimée étant arbitraire, a causé d'énormes préjudices aux appelants du fait de l'arrêt brutal de leurs activités ; que cela constitue à n'en point douter un trouble commercial ; que désireux donc de se voir dédommager pour le trouble commercial qu'ils ont subi du fait de la décision unilatérale de l'intimée, ils ont assigné cette dernière par-devant le Tribunal de Commerce de Lomé en dommages-intérêts ; que devant le Tribunal, l'intimée formula une demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ; qu'ainsi pour trancher le litige, le Tribunal de Commerce de Lomé, a, après débat contradictoire par les parties, dans son jugement N°0215/2020 rendu le 15 avril 2020, débouté la requérante de sa demande de paiement de dommages intérêts et a en outre débouté l'intimée de sa demande reconventionnelle ; que c'est contre cette inique décision, qui mérite réexamen, qu'est dirigé le présent recours en appel ;

Que sur leurs moyens de droit, les conseils des appelants relèvent que le Tribunal de Commerce de Lomé, dans son jugement N°0215/2020 rendu le 15 avril 2020, statuant sur l'expulsion des appelants des locaux à eux donné à bail et sur le trouble commercial qu'ils ont subi, a débouté ces derniers de leurs demandes de dommages-intérêts et qu'il est reproché au premier juge d'avoir ainsi statué ; qu'en effet, le Jugement a déduit qu'étant donné que l'intimée avait prévenu tous les locataires des travaux de grosses

réparations qui allaient être effectués dans l'immeuble, les appelants ne pouvaient valablement conclure à leur expulsion que si l'intimée ne les avait pas réintégrés dans les nouveaux locaux après lesdits travaux ; qu'il convient avant toute chose de démontrer l'intention qu'avait depuis le début l'intimée d'expulser les appelants des locaux à eux donné à bail ; que tout au long de la procédure devant le Tribunal de Commerce de Lomé, l'intimée n'a eu de cesse de clamer haut et fort qu'elle n'a jamais eu l'intention d'expulser les appelants ; que pourtant depuis le début telle était son intention ; qu'en effet, au départ, l'intimée avait elle-même fait tenir aux appelants un acte dénommée : « DENONCIATION DE NOTIFICATION DE RESILIATION DE PLEIN DROIT DE CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL », acte qui visait à faire constater la résiliation du contrat de bail existant entre eux et à les expulser des locaux à eux donnés à bail et qui a été déclaré nul et de nuls effets par le Tribunal de Première Instance de Lomé dans son jugement N°0038/2016 du 03 février 2016 ; que pour continuer son dessein malsain d'expulsion, elle releva appel de ladite décision, le dossier étant pendant actuellement à la Cour d'appel de Lomé ; que c'est à travers cet acte justement qu'on retrouve la volonté pure et simple de l'intimée d'expulser les appelants ; qu'en effet, si l'intimée, comme elle le prétend depuis l'ouverture de la présente procédure devant le Tribunal du Commerce, n'avait jamais eu l'intention d'expulser les appelants, elle ne leur aurait jamais délaissé au départ l'acte dénommée : « DENONCIATION DE NOTIFICATION DE RESILIATION DE PLEIN DROIT DE CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL » ; que mieux, vu qu'elle l'avait fait et que le Tribunal avait déclaré nul et de nuls effets ledit acte, si elle était de bonne foi, ou même si elle s'était ravisée d'expulser les appelants des locaux à eux donnés à bail, elle n'aurait simplement plus relevé appel de la décision d'annulation dudit acte ou aurait sollicité la radiation de l'affaire au niveau de la Cour d'appel ; que le fait qu'elle ait exercé la voie de recours à elle ouverte et entamé une nouvelle procédure devant la Cour d'appel de Lomé et que cette procédure soit toujours pendante devant ladite Cour, prouve à profusion que son dessein depuis le début était d'expulser les appelants ; que c'est donc par pur mesquinerie et vilénie que l'intimée prétend aujourd'hui

qu'elle n'a jamais eu l'intention d'expulser les appelants, ses agissements démontrant le contraire ; que d'ailleurs cette mesquinerie était également palpable dans les incohérentes allégations qu'elle faisait, tantôt elle prétendait que les appelants n'avaient jamais demandé à ce que le bail soit poursuivi après le décès de leur père ce qui pour elle était suffisant pour résilier ledit bail et les expulser, tantôt elle alléguait qu'elle n'a jamais eu l'intention de les expulser, tantôt que l'immeuble avait subitement besoin de grosses réparations ; qu'on ne saurait comprendre autrement ce comportement de l'intimée, d'autant plus qu'elle continuait à percevoir les loyers des appelants ; que ce qui est encore plus étrange est que si elle n'a pas expulsé les appelants des locaux avant de les démolir et d'en ériger de nouveaux comme elle le prétend, comment les appelants sont-ils donc sortis pour qu'elle puisse procéder auxdits travaux ; qu'il est certain que les appelants ne sont pas sortis d'eux-mêmes des locaux ; que la réponse est évidente ; que l'intimée les a elle-même simplement expulsés et ce avec l'aide d'individus baraqués ; qu'ainsi, le Tribunal, en relevant que les appelants n'auraient pu prétendre avoir été expulsés que si l'intimée après les travaux ne les avait pas réintégré dans les nouveaux locaux, sans chercher à savoir dans quelles conditions les appelants se sont retrouvés dehors pour que les travaux puissent se faire, a privé sa décision de base légale ; que par ailleurs, relativement au trouble commercial subi par les appelants, le Jugement, faisant une interprétation erronée de l'article 544 du Code civil applicable au Togo qui dispose que : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. », a estimé à tort qu'en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, l'intimée n'avait pas besoin d'une autorisation de justice ni du consentement des locataires avant d'effectuer les travaux de grosses réparations ; qu'on ne peut que conclure d'une telle décision que le Jugement semble reconnaître à l'intimée, un pouvoir si grand et absolu qu'elle pourrait faire ce qu'elle veut de son immeuble donné à bail à des individus, sans même le consentement de ceux-ci ; que cela est en totale contradiction avec la loi ; qu'avant tout il faudrait rappeler que même si le Code civil applicable au Togo

reconnait un pouvoir absolu au propriétaire sur son bien ou sa chose, ce pouvoir est tout de même limité dans la mesure où il ne doit pas être en contradiction avec la loi ; qu'or tel est le cas en l'espèce ; qu'en effet, l'Article 108 de l'Acte uniforme relatif au Droit commercial général dispose que : « Le bailleur ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage » ; que cet article explique clairement qu'avant tout changement des locaux donnés à bail, le bailleur a besoin de l'avis et du consentement des locataires ; que cela est tout à fait justifié dans la mesure où le bailleur qui change les locaux sans l'avis et le consentement de son locataire, trouble ce dernier dans la jouissance des locaux à lui donné à bail, ce qui engagera inlassablement sa responsabilité ; que c'est d'ailleurs ce que réaffirme l'Article 109 du même Acte uniforme en ces termes : « Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés » ; que d'ailleurs il s'agit là de l'affirmation de la garantie des troubles de jouissance due au locataire par le bailleur ; qu'en l'espèce, l'intimée a unilatéralement jugé que les locaux donnés à bail aux appelants étaient devenus vétustes, qu'ils avaient besoin d'être remis à neuf et effectué lesdits travaux sans même consulter ces derniers ni avoir leur consentement comme la loi le lui imposait ; qu'en posant un tel acte, elle a vraisemblablement troublé ceux-ci dans la jouissance des locaux et par là-même engagé sa responsabilité vis-à-vis des appelants sur la base de l'article suscitée ; que si le législateur OHADA a pris soin de préciser cette situation c'est bien évidemment pour assurer la protection du locataire contre les troubles occasionnés par les personnes énumérées ; que sa démarche se comprend aisément ; qu'en effet lorsque le locataire prend à bail un local donné, c'est dans l'optique d'exercer son activité commerciale dans les meilleures conditions possibles, y tirer le maximum de profit et pouvoir faire face à ses multiples charges parmi lesquelles ses loyers ; que si le bailleur lui-même se met à le troubler dans la jouissance des lieux, il va sans dire qu'il créera un trouble commercial à celui-ci ; que tel est d'ailleurs le cas en l'espèce comme la cour de céans s'en rendra évidemment compte, le fait que l'intimée ait entrepris des travaux de grosses réparations dans les locaux

donnés à bail aux appelants sans les consulter ni avoir leur consentement, ayant causé à ceux-ci un trouble commercial et fondant de ce fait leur demande de dommages-intérêts ; qu'ainsi, le Tribunal, en déboutant les appelants de leur demande de dommages-intérêts pour trouble commercial en ne subordonnant les travaux de grosses réparations effectués par l'intimée à aucune consultation préalable et à aucun consentement de la part des appelant en citant l'article 544 du Code civil applicable au Togo, a privé sa décision de base légale ; qu'au vu donc de tout ce qui précède, le jugement disputé doit être réformé relativement aux demandes de dommages et intérêts des appelants et en conséquence confirmer purement et simplement qu'ils ont droit au versement des dommages-intérêts pour trouble commercial ;

Attendu que dans ses conclusions en réponse du 02 mars 2021, Maître DJOMATIN, conseil de l'intimé, fait valoir qu'une lecture de la requête d'appel laisse apparaître des faits totalement tronqués et un argumentaire spécieux qui ne peuvent nullement faire prospérer les demandes des appelants; qu'il y a donc lieu de restituer les faits dans leur exactitude avant de discuter des moyens développés par les appelants; qu'il expose sur les faits que la succession de feu Georges KUDAWOO était liée au père des appelants, sieur Elias BARSOUNA, promoteur des Etablissements BARSOUNA par un bail commercial verbal portant sur un immeuble sis à Lomé au grand marché d'Adawlato ; que le sieur BARSOUNA Elias est décédé le 5 janvier 2015 et les appelants qui sont ses héritiers n'ont pas cru devoir solliciter la poursuite du bail en accomplissant la formalité prévue par les dispositions de l'article 111 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général ; qu'en effet, depuis le décès du sieur BARSOUNA Elias, l'administrateur judiciaire des biens de la succession de feu Georges KUDAWOO, n'a jamais reçu de la part de ses héritiers une quelconque demande de poursuite du bail; que suivant exploit en date du 06 mai 2015, la concluante a donc notifié aux héritiers BARSOUNA Elias la dénonciation du bail et sa résiliation de plein droit conformément aux dispositions de l'article 111 précité ; qu'en réaction, les appelants portèrent l'affaire devant la troisième chambre Commerciale du Tribunal de Lomé en faisant

valoir que le bail en cause ne liait pas la succession de feu Georges KUDAWOO au sieur Elias BARSOUNA mais aux Etablissements BARSOUNA qui seraient une entité commerciale individuelle distincte de la personne du sieur Elias BARSOUNA ; que nonobstant la preuve que le sieur Elias BARSOUNA a toujours agi personnellement sous le couvert des Etablissements BARSOUNA, lesquels n'ont au demeurant aucune personnalité juridique, le premier juge a, curieusement par jugement N°0038/2016 en date du 03 février 2016, déclaré nul et de nul effet l'exploit de dénonciation du bail au motif « qu'il ressort des pièces du dossier versé au débat que le contrat de bail a été signé entre les Etablissements BARSOUNA, représentée par son promoteur Elias BARSOUNA et la succession Georges KUDAWOO, représenté par Maître TSOLENYANU ; qu'en l'espèce les Etablissements BARSOUNA, preneur est distinct de son gérant, feu Elias BARSOUNA ; que dans ces circonstances, le décès du gérant ne peut entraîner de plein droit la résiliation du contrat si les héritiers ne font pas la demande » ; que face à ce forçage juridique qui suscite l'indignation de tout juriste, la concluante a relevé appel contre ledit jugement et la procédure est encore pendante devant la Cour d'appel de Lomé; qu'il importe de préciser que l'immeuble en cause est composé de plusieurs boutiques occupées par d'autres locataires commerçants ; que ledit immeuble date aujourd'hui de plus quarte (87) ans ainsi qu'il ressort du titre foncier N°517 CL y afférent ; qu'en raison de sa vétusté et de son état de délabrement avancé, la concluante a décidé de rénover les anciennes boutiques et de construire de nouvelles ; que pour ce faire, elle a sollicité par le canal de son administrateur judiciaire et obtenu le préfinancement desdits travaux de plusieurs locataires des lieux et d'autres commerçants et revendeurs ; qu'il a été convenu qu'à la fin des travaux, les locataires continueront à occuper leurs boutiques avec une légère augmentation des loyers tandis que les nouvelles boutiques seront loués aux commerçants et revendeurs qui ont aussi préfinancé lesdits travaux ; que les héritiers BARSOUNA, ont non seulement refusé de participer au préfinancement des travaux mais aussi se sont opposés à leur exécution en exprimant leur inquiétude de voir leurs boutiques loués à d'autres personnes à la fin des travaux ; que c'est ainsi que la

concluante leur a fait donner convocation à comparaitre par-devant le Président du Tribunal de Première Instance de Lomé pour trouver un compromis ; que devant le Président du Tribunal et en présence de leur conseil, la concluante leur a fait comprendre qu'en réalité le préfinancement des travaux était facultatif tout en les rassurant que leur bail n'est pas rompu et qu'ils réintégreront leurs boutiques une fois les travaux achevés ; que les héritiers BARSOUNA après avoir compris le bien fondé et les avantages que leur offre l'exécution desdits travaux ont finalement marqué leur accord devant le Président du Tribunal de Première Instance de Lomé tout en exigeant que la concluante leur adresse un courrier dans ce sens à titre de preuve; que c'est ainsi que par courrier en date 16 mai 2018, la concluante leur a réitéré qu'ils réintégreront leurs boutiques une fois les travaux achevés ; que par lettre en date du 25 mai 2018, la concluante a informé tous les locataires de la date du démarrage effectif des travaux ; qu'aussitôt les travaux commencés, la concluante a curieusement et contre toute attente reçu à la requête des appelants, signification de l'ordonnance N°0687/2018 du 05 juin 2018 par laquelle le Président de la Cour d'appel de Lomé a ordonné la cessation immédiate de tous les travaux entrepris sur l'immeuble de la succession de feu Georges KUDAWOO précité ainsi que l'enlèvement immédiat de toutes les tuelles entreposées sur les lieux ; que suivant exploit en date du 20 juillet 2018, la concluante a attiré les demandeurs par-devant le Président de la Cour d'appel de Lomé aux fins de rétractation de ladite ordonnance ; que par ordonnance de référé N°382/2018 du 14 septembre 2018, le Président de la Cour d'Appel de Lomé a purement et simplement rétracté son ordonnance de cessation des travaux précitée ; qu'au lieu d'exercer le recours approprié contre cette ordonnance, les nommés Chantal BARSOUNA, Joseph BARSOUNA, Richard BARSOUNA et veuve Eva BARSOUNA sont à nouveau revenus tromper la religion du Président de la Cour d'Appel de Lomé pour obtenir l'ordonnance de cessation des travaux N°11161/2018 rendue le 1<sup>er</sup> octobre 2018 ; que par exploit en date du 16 octobre 2018, la concluante a attiré les appelants devant le Président de la Cour d'appel de Lomé aux fins de rétractation de cette nouvelle ordonnance de cessation des travaux sur

le même immeuble ; que suivant ordonnance de référé N°521/2018 du 13 novembre 2018, la juridiction présidentielle de la Cour d'appel de Lomé a rétracté encore sa deuxième ordonnance de cessation des travaux N°1161/2018 rendue le 1<sup>er</sup> octobre 2018 sur le même immeuble ; que par requête en date du 07 mai 2019, les appelants ont formé pourvoi contre cette ordonnance de rétractation et ont sollicité qu'il soit sursis à son exécution ; que suivant ordonnance N°062/2019 du 06 juin 2019, le président de la Cour suprême du Togo a retenu que l'exécution de l'ordonnance de référé N°521/2018 précité ne créerait aucune situation irréversible et a en conséquence rejeté la demande de sursis à exécution formulée par les demandeurs ; que ladite ordonnance ayant autorisé la poursuite des travaux sur l'immeuble en cause, la concluante a repris lesdits travaux pour installer le plus rapidement possible les locataires y compris les héritiers BARSOUNA ; que curieusement et contre toute attente, ces derniers, au motif qu'ils ont été expulsés, saisissent à nouveau le Tribunal de Commerce de Lomé pour solliciter la condamnation de la concluante à leur payer la faramineuse somme d'un milliard (1.000.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts ; que par jugement N°0215/2020 rendu le 15 avril 2020, ladite juridiction les a déboutés purement et simplement de toutes leurs demandes, fins et conclusions ; que c'est contre cette judiciaire décision que les appelants ont cru devoir interjeter appel, qu'on en juge ;

Que sur ses moyens de droit, il fait observer que les appelants reprochent au premier juge de les avoir débouté de leur demande tendant à la condamnation de la concluante à leur payer la faramineuse somme d'un milliard (1.000.000.000) de francs CFA ; qu'ils affirment qu'ils ont été expulsés de l'immeuble à eux loué par la concluante; que cette dernière a entrepris de façon unilatérale des travaux de grosses réparation sur ledit immeuble sans les consulter ni demander leur consentement alors que les dispositions de l'article 108 de l'Acte Uniforme de l'OAHADA portant Droit Commercial Général l'en interdit ; que ces travaux sont constitutifs d'un trouble de jouissance au sens de l'article 109 du même Acte uniforme qu'il convient de réparer; qu'en les déboutant de leur demande

d'indemnisation, le premier juge a privé sa décision de base légale ; que c'est à tort ; qu'aux termes des dispositions de l'article 43 du Code de Procédure Civile « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention » ; qu'en l'espèce, les appelants soutiennent avoir été expulsés mais ils ne rapportent nullement de leur prétendu expulsion conformément aux dispositions précitées ; que contrairement à ce qu'ils tentent de faire croire à la Cour, la concluante ne les a jamais expulsé mais ils ont quitté les lieux d'eux-mêmes et la concluante a repris les travaux de rénovation de son immeuble conformément à l'ordonnance N°062/2019 du 06 juin 2019 du Président de la Cour suprême du Togo qui a retenu que l'exécution desdits travaux ne créerait aucune situation irréversible; que les travaux de rénovation en cours sur l'immeuble objet du Titre Foncier N°517 CL s'inscrivent dans la stricte logique des grosses réparations prévues par l'article 106 de l'Acte Uniforme de l'OAHADA portant Droit Commercial Général qui dispose ce qui suit :

« Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant à bref délai.

Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente » ; qu'il convient de rappeler que l'immeuble de la succession de feu Georges KUADAWOO abritait depuis le 16 avril 1931, date de réquisition à l'immatriculation dudit immeuble, le bâtiment dont la rénovation est en cours comme le mentionne clairement le bordereau analytique du Titre Foncier ; qu'il va sans dire que ledit bâtiment date aujourd'hui de plus de quatre-vingt-huit (88) ans, ce qui explique son état de délabrement avancé ; que sa rénovation est donc nécessaire voire impérieuse au regard des risques réels et sérieux qu'il présente non

seulement pour les locataires eux-mêmes mais aussi pour tous usagers du marché Adawlato dans le périmètre de l'immeuble en cause ; que c'est donc pour éviter une situation désastreuse et catastrophique susceptible d'engager sa responsabilité que la succession de feu Georges KUDAWOO a décidé de rénover son bâtiment qui date de presque un siècle ; que lesdits travaux auraient été déjà achevés et tous les locataires réintégrés si les appelants n'avaient pas empêché leur exécution ; que les appelants savent mieux que quiconque que c'est seulement sur la base d'une décision de justice ordonnant leur expulsion qu'ils peuvent être expulsés ; qu'il rappelle que les appelants ne sont pas les seuls locataires dont les boutiques sont concernées par les travaux de grosses réparation encourus sur l'immeuble de la concluante ; qu'une partie des locataires a même saisi le Tribunal de Commerce pour se voir dispenser du paiement des loyers pendant la période d'exécution desdits travaux ; que suivant jugement N°0336/2019 rendu le 26 décembre 2019, ledit Tribunal a constaté lui-même l'exécution des travaux de grosses réparation sur l'immeuble de la concluante en demandant aux parties de convenir sur les loyers dus en raison des troubles occasionnés par lesdits travaux; qu'il ressort des dispositions de l'article 106 tenu de supporter les inconvénients réparations; que c'est donc par pure mauvaise foi que les appelants ont initié une prétendue procédure en dommages-intérêts malgré leur multiple et vaines tentatives de voir cesser lesdits travaux; que c'est donc à bon droit que le premier juge a débouté les appelants de toutes leurs demandes, fins et conclusions ; qu'à la lumière de tout ce qui précède, il convient de débouter les appelants de toutes leurs demandes, fin et conclusions et de confirmer purement et simplement le jugement attaqué en toutes ses dispositions et condamner les appelants aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Ezin DJOMATIN, Avocat aux offres de droit ;

### **DISCUSSION**

Attendu qu'au soutien de sa demande en condamnation des intimés au paiement de dommages et intérêts, les appelants allèguent que les travaux de grosse réparation effectués par les intimés l'ont été en violation

de l'article 108 de l'Acte uniforme relatif au Droit commercial général et sans leur consentement ; que de leur côté, les intimés affirment que les gros œuvres ont été effectués conformément à l'article 108 dudit acte et qu'ils ont donné la garantie aux appelants s'agissant des locaux loués ;

Attendu qu'aux termes de l'article 106 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général : « Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant à bref délai.

Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant que les intimés ont effectué les gros œuvres sur l'immeuble donné en bail aux appelants depuis des années ; que d'une part, l'ordonnance du Président de la Cour suprême a rejeté le sursis contre l'ordonnance du Président de la Cour d'appel qui avait suspendu les travaux dont s'agit ; que d'autre part, dans des lettres écrites par Maître TSOLENYANU, représentant de la succession KUDAWOO aux appelants les 16 et 25 mai 2018, ce dernier portait à leur connaissance les travaux qu'ils veulent effectuer ainsi que la garantie des boutiques à la fin des travaux ; qu'il s'en infère que les travaux sont fait en toute légalité ; qu'à partir du moment où les juridictions compétentes ont autorisé la poursuite des gros œuvres dont s'agit, les intimés ne sont plus fondés à évoquer leur défaut de consentement sur la base de l'article 106 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général selon lequel, « Le bailleur ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage » ;

Attendu par ailleurs que la preuve d'expulsion des preneurs n'est pas rapportée ; que le fait que les intimés ont garanti les boutiques des preneurs à la fin des travaux enlève à ces derniers toute légitimité à toute demande de condamnation des intimés pour cause d'expulsion ; que c'est à bon droit que le premier juge a constaté que les appelants n'ont pas été expulsés et les a débouté de leur demande ; qu'il y a lieu de débouter les appelants de toutes leurs demandes et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Attendu que les appelants ont succombé au procès ; qu'il y a lieu de les condamner 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 ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Condamne les appelants Chantal BARSOUNA, Joseph BARSOUNA, Richard BARSOUNA et veuve Eva BARSOUNA aux dépens dont distraction au profit de maître Ezin DJAMATIN, avocat aux offres de droit.

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

Et ont signé pour le **Président KOEZI affecté**, le **Président de la Cour** et le **Greffier**. /.