

ARRET N°136/BIS/2021
DU 25 AOUT 2021

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

AFFAIRE

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

Sieur AMEDOME Koffi Edem

COUR D'APPEL DE LOME

(Me ALOGNON)

CHAMBRE COMMERCIALE

C/

AUDIENCE PUBLIQUE COMMERCIALE DU MERCREDI
VINGT CINQ AOUT DEUX MILLE VINGT ET UN
(25/08/2021)

Sieur BANGRE Inoussa

(SCP ELI & PIERRE)

La Cour d'appel de Lomé, statuant en matière commerciale et en appel en son audience publique ordinaire du mercredi vingt-cinq août deux mille vingt et un, tenue au Palais de justice de ladite ville à laquelle siégeaient :

P R E S E N T S :

WOTTOR : Président

Monsieur *Kokou Amégboh WOTTOR*, Vice-président de la Cour d'appel de Lomé, PRÉSIDENT ;

NAYO }
KONDO } : Membres

Messieurs *Karenkou Awoulmère NAYO et Ouro-Gnaou KONDO*, tous deux Conseillers à ladite Cour, MEMBRES ;

KODJO : M. P

En présence de Monsieur *Garba Gnambi KODJO*, PROCUREUR GENERAL près ladite Cour ;

DAO : Greffier

Avec l'assistance de Maître *Mandanabou DAO*, GREFFIER ;

ARRÊT CONTRADICTOIRE

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

Sieur AMEDOME Koffi Edem, commerçant demeurant et domicilié Lomé, assisté de Maître François Ayayi ALOGNON, Avocat au Barreau du Togo ;

Appelant d'une part ;

Et

Sieur Inoussa BANGRE, revendeur, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de la SCP ELI & PIERRE, société d'Avocats 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 Léon A. ALOGNON, Huissier de justice à Lomé en date du 13 octobre 2021, le nommé AMEDOME Koffi Edem, commerçant demeurant et domicilié Lomé, assisté de Maître François Ayayi ALOGNON, Avocat au Barreau du Togo, a interjeté appel contre le jugement N°0462/2020 rendu le 21 septembre 2020 par le Tribunal du commerce de Lomé dans l'affaire qui l'oppose au nommé Inoussa BANGRE, revendeur, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de la SCP ELI & PIERRE, société d'Avocats au Barreau du Togo et dont le dispositif est ainsi libellé : « Statuant publiquement, contradictoirement en premier ressort ; vu le jugement ADD N°0357/20 en date du 15 juillet 2020 ensemble avec le procès-verbal d'audition en cabinet du 23 juillet 2020 ; constate que le jugement N°082/19 du 26 août 2019 n'a pas ordonné l'expulsion du sieur BANGRE Inoussa de la boutique A58 dépendant de l'immeuble WBC sis à Lomé Adawlato qu'il occupe en vertu du bail conclu avec l'EPAM ; réforme le susdit jugement en ce qu'il a ordonné au sieur BANGRE Inoussa de régulariser sa situation avec le sieur AMEDOME Koffi Edem ; statuant à nouveau, dit que la perte de la qualité de bailleur par l'EPAM au profit du nommé AMEDOME Koffi Edem ne met pas fin au bail qu'il a consenti au demandeur BANGRE Inoussa ; décide que le sieur AMEDOME Koffi Edem est tenu de poursuivre l'exécution de ce bail ; ordonne au demandeur de verser les loyers désormais entre les mains du nouveau bailleur ; dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ; met les dépens à la charge des défendeurs » ;

Par le même exploit, l'appelant a attiré l'intimé à comparaître à l'audience et par-devant la Chambre commerciale de la Cour d'appel de Lomé séant au palais de ladite ville le 18 novembre 2020 ;

L'objet de l'appel est de demander à la Cour, tant pour

les motifs exposés devant le premier juge que pour ceux à exposer ultérieurement devant elle, d'infirmier le jugement entrepris et d'adjuger à l'appelant l'entier bénéfice des demandes au fond qu'il croira devoir y ajouter devant la Cour ;

Suite à cette procédure, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°199/20 puis évoquée à l'audience pour être renvoyée successivement pour les conseils des parties jusqu'au 17 mars 2021, date à laquelle le dossier a été utilement retenu et les parties ont développé les faits et sollicité l'adjudication de leurs demandes respectives ;

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

Les débats ont été publics ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations des parties ou de leurs conseils et des pièces du dossier ; quid des dépens ?

Sur quoi, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu le 21 juillet 2021, lequel délibéré sera prorogé au 25 août 2021 ;

Et ce jour 25 août 2021, la Cour en vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Oùï les conseils des parties en leurs conclusions respectives ;

Le Ministère Public entendu ;

Vu le jugement N°0462/20 rendu le 21 septembre 2020 par le Tribunal du Commerce de Lomé ;

Vu l'appel interjeté contre le jugement N°0462/20 du 21 septembre 2020 ensemble avec les pièces de la procédure ;

Oùï le conseiller KONDO en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Attendu que suivant exploit en date du 13 octobre 2021 de Maître Léon A. ALOGNON, Huissier de Justice à Lomé, sieur AMEDOME Koffi Edem demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Maître François A. ALOGNON, Avocat à la Cour a interjeté appel du jugement N°0462/2020 rendu le 21 septembre 2020 par le Tribunal du Commerce de Lomé pour les torts et griefs que lui cause ledit jugement ;

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

AU FOND

Attendu que l'appelant par le canal de son conseil expose que suivant le contrat de bail à construction en date du 20 octobre 1998, l'EPAM a autorisé l'appelant à érigé des boutiques dont il en jouira pendant une durée de trente (30) ans et qui prend fin le 29 octobre 2029 sur son site sis à Lomé quartier Adawlato ; que sur la base de contrat l'appelant a érigé des boutiques dont celle litigieuse dépendant d'un immeuble dénommé WBC portant le N°A58 de type B, boutiques sur lesquelles il dispose d'un droit exclusif de propriété jusqu'en octobre 2029 ; que c'est dans l'exercice de ses droits de propriété que l'appelant a suivant acte en date du 16 janvier 2001 conclu un contrat de bail avec sieur AKODA Koffi Joseph sur la boutique en cause ; qu'alors qu'il ne payait plus les loyers depuis des années, sieur AKODA a fait occuper les lieux par sieur BANGRE Inoussa et c'est lorsque ce dernier n'arrivait pas aussi à honorer ses engagements notamment le paiement des loyers que l'appelant se rendra compte de ce que sieur AKODA a sous-loué les lieux ; que suite à des sommations infructueuses, l'appelant a été obligé d'assigner sieur AKODA Koffi Joseph en expulsion par exploit en date du 02 juin 2019 ; qu'au cours du procès, sieur BANGRE Inoussa qui occupe les lieux a fait intervenir dans ce procès L'EPAM en lui transmettant l'exploit d'assignation ;

Que lorsqu'il est intervenu, l'EPAM a conclu en disant que c'est lui qui a installé le nommé BANGRE Inoussa dans les locaux, mais qu'il reconnaît que l'immeuble WBC dont dépend la boutique en cause est la propriété de l'appelant et non la sienne ; que pour finir l'EPAM a demandé au Tribunal d'enjoindre à son locataire sieur BANGRE Inoussa de régulariser sa situation avec l'appelant ; que depuis lors, sieur BANGRE Inoussa n'a manifesté aucune volonté de régulariser sa situation avec l'appelant comme il lui a été demandé et c'est dans ces conditions qu'est intervenu le 26 août 2019 le jugement N°082/2019 ; que c'est lorsque ledit jugement a été signifié au sieur BANGRE Inoussa et que ce dernier sentant venir son expulsion des lieux et se croyant plus malin qu'il est revenu personnellement en attaquant ce jugement par la voie de la tierce opposition pour solliciter sa rétractation après avoir fait défendre ses intérêts par l'EPAM ;

Qu'en réaction l'appelant a conclu en disant que le contrat dont se prévaut l'intimé est intervenu de façon illégale et bien plus, le jugement lui demande de régulariser sa situation avec lui ; que pour éclairer sa religion et comprendre davantage dans quelles circonstances l'intimé a occupé les lieux, le Tribunal a ordonné et procédé à une audition en cabinet des parties, et sachants et procès-verbal de cette audition a été dressé ; que malgré la pertinence des moyens de l'appelant, par jugement N°0462/2020 rendu le 21 septembre 2020, le Tribunal de Commerce de Lome, dans une décision dont la motivation laisse totalement à désirer, a réformé le jugement en retenant que la perte de la qualité de bailleur par l'EPAM au profit de l'appelant ne met pas fin au bail qu'il a consenti à l'intimé BANGRE Inoussa et que l'appelant est tenu de poursuivre l'exécution du bail dont il n'est pas partie avec l'intimé ; que c'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, que de tout ce qui précède, il est établi que la boutique numéroté A58 de type B, dépendant de l'immeuble WBC est une propriété de l'appelant et que la personne avec laquelle il est lié par contrat de location c'est sieur AKODA Koffi Joseph ; que c'est seulement lors du litige ayant abouti au jugement N°082/2019 du 26 août 2019 que l'intimé est intervenu en tant que locataire des lieux du chef de L'EPAM ; qu'il va sans dire qu'aucun contrat ne lie

l'appelant, propriétaire des lieux à celui-ci ; que mieux, l'EPAM dans ses conclusions a reconnu qu'il n'est pas propriétaire des lieux et que c'est par erreur qu'il a loué la boutique à l'intimé et que si ce dernier veut se maintenir dans les locaux, il est tenu de régulariser sa situation avec l'appelant ; que c'est dans ces conditions que le jugement N°082/2019 du 26 août 2019 a été rendu ;

Qu'en premier lieu, l'intimé ayant été représenté et défendu lors du procès ayant conduit au dit jugement par l'EPAM, en principe, il ne peut plus faire une tierce-opposition à ce jugement ; qu'en recevant son action, c'est en violation de l'esprit de la lettre de l'article 239 du Code de Procédure Civile ; que sur ce point, le jugement querellé mérite infirmation ;

Qu'ensuite, qu'à supposer qu'il puisse exercer un recours contre cette décision nonobstant son implication et sa participation à ce procès par l'EPAM à qui il a remis l'exploit d'assignation au fond, le premier Juge ne pouvait pas rétracter le jugement N°082/2019 du 26 août 2019 ;

Mais que pour procéder ainsi comme il l'a fait, le premier Juge a cru devoir se fonder sur les dispositions de l'article 110 de l'AUDCG selon lesquelles : « le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les baux donnés à bail » ;

« Dans ce cas le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail » ;

Qu'il s'agit d'une erreur d'interprétation ou une fausse application de la loi en ce sens que l'EPAM qui a conclu le bail avec l'intimé n'est pas propriétaire des lieux et non plus un précédent détenteur des lieux en vertu d'un bail comme il l'a reconnu au cours des débats ; que dans ces conditions, le prétendu bail fait par un non propriétaire à l'intimé ne peut le lier à l'appelant comme l'a ordonné le premier Juge à travers le jugement querellé ; que selon l'esprit de l'article 110 de l'AUDCG visé par le premier Juge, il doit s'agir de quelqu'un qui détenait l'immeuble en vertu d'une cession ou d'un précédent bail qui le sous-loue au

détenteur pour que la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail ne mettent pas automatiquement fin au bail ; que dans le cas d'espèce, c'est un contrat conclu sur un immeuble par un non propriétaire qui n'est lié à l'appelant par un quelconque contrat sur la boutique A58 ; que le motif dont s'est servi le premier Juge pour rendre sa décision est donc erroné ; que sur ce point également le jugement entrepris encourt infirmation ; qu'eu égard à tout ce qui précède, il y a donc lieu d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau et faisant ce que le premier Juge aurait dû faire, déclarer l'intimé irrecevable en son action au principal et mal fondé, au subsidiaire ;

Qu'il est demandé à la Cour de recevoir l'appel en la forme ; au fond : le dire fondé ; en conséquence infirmier le jugement entrepris en toute ses dispositions ;

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

Au principal, déclarer l'intimé irrecevable en son action ;

Au subsidiaire, le déclarer mal fondé et injustifié en son action et le débouter purement et simplement ;

Attendu que dans ses conclusions en réponse en date du 17 février 2021, le conseil de l'intimé soutient que les arguments et moyens avancés par l'appelant ne sauraient prospérer ; qu'en effet, l'intimé a conclu avec l'EPAM en date du 07 janvier 2019 un bail pour une durée de 12 mois renouvelable par tacite reconduction aux mêmes durées et conditions que ce bail porte sur la boutique N°A58 de type B dépendant de l'immeuble WBC sis à Lomé quartier Adawlato ; qu'entre temps et bien avant ce bail, sieur AMEDOME Edem dans le cadre d'un litige qui l'opposait au sieur AKODA Koffi et l'EPAM a obtenu le jugement N°0082/2019 du 26 août 2019 rendu par le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ; que ce jugement constate la fin du bail en date du 16 janvier 2001 liant le sieur AMEDOME Koffi Edem et sieur AKODA Koffi Joseph relativement à la boutique sus-indiquée, a prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de ce dernier

et de tous occupants de son chef ; que fort de cette décision, sieur AMEDOME Koffi Edem a entamé une procédure en vue d'expulser l'intimé de cette boutique pour l'avoir est-il dit occupé du chef du sieur AKODA Koffi ; que face à cette situation l'intimé a fait une tierce-opposition à ce jugement pour obtenir sa réformation parce qu'il est titulaire d'un bail avec l'EPAM et que conformément aux dispositions de l'article 110 de l'AUDCG ; qu'après audition en cabinet, le Tribunal de commerce a déclaré l'action de l'intimé bienfondé et y a fait droit ;

Qu'à ce jour, l'intimé est à jour dans ses loyers puisqu'il a consigné lesdits loyers sur le compte CARPA à toutes fins utiles ;

Que la question juridique posée en l'espèce est de savoir si la perte des droits de l'EPAM sur l'immeuble objet du bail met fin au contrat de bail qui lie ce dernier à l'intimé et tacitement reconduit ; que les dispositions de l'article 110 de l'AUDCG sont très claires car elles posent le principe de la continuité du bail, celui de la substitution de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur, l'obligation de poursuite du bail avec le nouveau propriétaire des lieux ; que l'obligation de continuer le bail empêche sieur AMEDOME Koffi Edem d'expulser l'intimé sur la base du jugement N°082/2019 du 26 août 2019 car non seulement l'intimé était tiers à cette décision et dont ses droits sont issus du bail en date du 07 janvier 2019 avec l'EPAM, bailleur évincé ; que l'obligation de substitution de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur empêche également l'appelant de procéder à l'expulsion de l'intimé car en sa qualité de propriétaire des lieux, toutes les obligations de l'ancien bailleur lui sont transmises ; que l'obligation de poursuite du bail oblige l'appelant et l'intimé à continuer le bail qui a été conclu entre ce dernier et l'EPAM dans les mêmes conditions et obligations, que le bail qui lie l'intimé à l'EPAM a été tacitement reconduit aux mêmes conditions à l'égard de l'appelant par application des dispositions de l'article 110 de l'AUDCG de sorte que c'est à bon droit que le jugement attaqué a réformé le jugement N°082/2019 du 26 août 2019 en ce qu'il a ordonné à l'intimé de régulariser sa situation avec l'appelant d'une part, dit que la perte de la qualité de bailleur par l'EPAM au

profit de l'appelant ne met pas fin au bail qu'il a consenti à l'intimé et a décidé que l'appelant est tenu de poursuivre l'exécution de ce bail d'autre part ; que cette décision est amplement justifiée de sorte qu'il y a lieu de rejeter le recours comme étant mal fondé et de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Que l'intimé a consigné bien avant le rendu de ce jugement justifié, les loyers qu'il devait en vertu de son bail de sorte qu'il est loisible à l'appelant de rentrer dans ses fonds ; que l'intimé sollicite qu'acte lui soit donné de ce qu'il est disposé à la confirmation du jugement attaqué à verser les loyers échus entre les mains de l'appelant en vertu du bail que ce dernier a l'obligation de poursuivre ;

Qu'il est demandé à la Cour de : dire ce que de droit quant à la recevabilité de l'appel ;

Au fond : vu les dispositions de l'acte 110 de l'AUDCG ; déclarer l'appel mal fondé et le rejeter purement et simplement ; confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ; constater que l'intimé a consigné les loyers échus sur le compte CARPA des avocats au cours de la procédure de tierce-opposition au jugement N°082/2019 du 26 août 2019 ; donner acte à l'intimé de ce qu'il est disposé à verser les loyers échus entre les mains de l'appelant à la confirmation du jugement attaqué ;

Condamner l'appelant aux dépens dont distraction au profit de la SCP ELI et PIERRE, Société d'avocat aux offres de droit ;

DISCUSSION

Attendu que l'appelant fait grief au jugement attaqué d'avoir d'une part violée l'article 239 du Code de Procédure Civile et d'autre part, fait une mauvaise application de l'article 110 de l'AUDCG ;

Sur la violation de l'article 239 du Code de Procédure Civile

Attendu que l'appelant soutient que l'intimé ayant été

représenté et défendu par l'EPAM lors du procès ayant conduit au jugement N°082/2019 du 26 août 2019 qu'il ne peut plus faire une tierce-opposition à ce jugement ;

Attendu que l'article 239 du Code de Procédure Civile dispose : « une partie peut former une tierce-opposition à un jugement qui préjudicie à ses droits, et lors duquel ni elle ni ceux qu'elle représente n'ont été appelé » ;

Attendu qu'en l'espèce, le procès ayant conduit au jugement N°082/2019 du 26 août 2019 avait opposé le sieur AMEDOME Koffi Edem et sieur AKODA Koffi Joseph qui étaient liés par un contrat de location de la boutique A58 de type B ; que sieur BANGRE Inoussa n'était pas partie à ce procès ; que c'est à bon droit qu'il a formé tierce-opposition à ce jugement ; qu'il échet de dire qu'il n'y a pas violation de l'article 239 du Code de Procédure Civile comme le prétend l'appelant ; qu'il y a lieu de rejeter ce moyen comme non fondé ;

Sur l'application de l'article 110 de l'AUDCG

Attendu que l'appelant reproche au premier Juge d'avoir fait une fausse application de l'article 110 de l'AUDCG ;

Attendu que l'article 110 de l'AUDCG dispose : « le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les baux donnés à bail ; dans ce cas le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail » ;

Attendu que l'application de l'article 110 de l'AUDCG suppose que quelqu'un détenait l'immeuble en vertu d'une cession ou d'un précédent bail et qui le sous-loue à un détenteur pour que les droits du bailleur sur les locaux donnés à bail ne mettent pas automatiquement fin au bail ;

Attendu qu'en l'espèce, le contrat de bail conclu sur la boutique A58 entre l'EPAM et l'intimé ne lie pas l'appelant qui est le véritable propriétaire de la boutique de sorte que l'article 110 de l'AUDCG ne peut s'appliquer dans la mesure où l'EPAM n'avait pas loué

la boutique auprès de l'appelant ; que le premier Juge en rendant sa décision comme il l'a fait, a fait une fausse application de l'article 110 de l'AUDCG et sa décision mérite infirmation ;

Attendu qu'au vu de ce qui précède, il échet de dire l'appel fondé ; de constater que le contrat de bail de la boutique A58 entre l'EPAM et l'intimé ne lie pas l'appelant ; d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

STATUANT A NOUVEAU

De dire et juger que l'intimé est un occupant sans titre ni droit ; de débouter l'intimé de toutes ses demandes ; en conséquence d'ordonner son expulsion des lieux tant de corps que de biens ainsi que de tout occupant de son chef ;

Attendu que la partie qui succombe doit être condamnée aux dépens ; qu'il y a lieu de condamner l'intimé aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en appel ;

EN LA FORME,

Reçoit l'appel ;

AU FOND,

Le dit fondé ;

Constata que le contrat conclu entre l'intimé et l'EPAM ne peut lier l'appelant ;

Infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Dit que sieur BANGRE Inoussa est occupant sans titre ni droit ;

Le déboute de toutes ses demandes ;

En conséquence,

Ordonne son expulsion des lieux tant de corps que de biens ainsi que de tous occupants de son chef ;

Condamne l'intimé aux dépens ;

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

Et ont signé le **Président** et le **Greffier**. /.