

**N°0643/2024
DU 30 OCTOBRE 2024**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

PRESENTS : MM.

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

**Président : KADJIKA
Greffier : AMANA**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

AFFAIRE :

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DE LA
CHAMBRE DU MERCREDI TRENTE OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT-QUATRE (30/10/2024)**

ABBEY Kossivi Sénam

C/

AZIANDZIPE Koffi

ENTRE : Monsieur ABBEY Kossivi Sénam,
enseignant-retraité, demeurant et domicilié à
Togoville (P/VO), assisté de maître Jil-Benoît Kossi
AFANGBEDJI, avocat à la Cour, Docteur en Droit,
Lomé-Djidjolé-Batomé, non loin du District
Autonome du Grand Lomé-Annexe, 07 BP 12250
Lomé 07, tél : 90.09.23.84/99.43.24.40, Email :
cabinetafangbedji@yahoo.com, Web :
www.avocatafangbedji.com;

OBJET :

**PAIEMENT DOMMAGES-
INTERETS**

**JUGEMENT REPUTE
CONTRADICTOIRE**

Demandeur, d'une part ;

**ET : Monsieur AZIANDZIPE Koffi, gérant de
pressing « Sofaithe », demeurant et domicilié à
Lomé-Vakpossito, tel : 91.67.28.67/92.62.72.00,
non comparant ;**

Défendeur 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 : Par exploit en date à Lomé du 29
août 2024, de maître Guy A. G. ABBEY, huissier de
justice à Lomé, **monsieur ABBEY Kossivi Sénam,**
enseignant-retraité, demeurant et domicilié à
Togoville (P/VO), assisté de maître Jil-Benoît Kossi
AFANGBEDJI, avocat à la Cour, Docteur en Droit,
Lomé-Djidjolé-Batomé, non loin du District
Autonome du Grand Lomé-Annexe, 07 BP 12250
Lomé 07, tél : 90.09.23.84/99.43.24.40, Email :

cabinetafangbedji@yahoo.com, Web :
www.avocatafangbedji.com, a donné assignation à **monsieur AZIANDZIPE Koffi, gérant de pressing « Sofaith »**, demeurant et domicilié à Lomé-Vakpossito, tel : 91.67.28.67/92.62.72.00, à comparaître par devant le tribunal de commerce de Lomé, séant au palais de justice de ladite ville, pour voir :

- Constater que le sieur AZIANDZIPE Koffi n'a pas, convenablement, honoré ses engagements en payant les loyers échus ;
- Prononcer la résiliation pure et simple du bail qui lie les parties et ordonner au requis de remettre, en bon état, les lieux à lui loués, sous astreintes de cinq cent mille (500.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus le requérant est, d'ores et déjà, autorisé à le faire aux frais de ce dernier ;
- Ordonner l'expulsion des lieux du requis, sous astreintes d'un million (1.000.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus, le sieur ABBEY Kossivi Sénam est, d'ores et déjà, autorisé à l'expulser et au besoin, avec l'assistance de la force publique ;
- Condamner le sieur AZIANDZIPE Koffi à payer au requérant la somme de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés et augmentée des frais de recouvrement de quarante et un mille deux cent cinquante (41.250) FCFA et celle de trois cent mille (300.000) FCFA, représentant les honoraires d'avocat, soit la somme totale de six cent seize mille deux cent cinquante (616.250) FCFA ;
- Condamner le requis à payer au sieur ABBEY Kossivi Sénam la somme de deux millions (2.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour tous les préjudices qu'il a subis ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner le sieur AZIANDZIPE Koffi aux entiers dépens dont distraction au profit de

maître AFANGBEDJI Kossi Jil-Benoît, avocat à la Cour, aux offres de droit ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000660/2024/1101 et appelée à son tour à l'audience du 4 septembre 2024 puis renvoyée au 18 septembre 2024 pour le défendeur et pour l'instruction préparatoire ;

Le dossier subit par la suite deux autres renvois pour le même motif jusqu'au 9 octobre 2024 pour être retenu, date à laquelle le requérant a développé les faits et sollicité qu'il plaise au tribunal lui adjuger l'entier bénéfice de sa demande introductive d'instance ;

Le requis bien que régulièrement assigné n'a pas comparu ni personne pour lui ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des déclarations de la partie présente et des pièces du dossier ; Quid des dépens ?

Sur quoi, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 30 octobre 2024 ;

Advenue l'audience de ce jour du 30 octobre 2024, le tribunal, vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;
Oùï le requérant en personne ;
Nul pour le requis défaillant ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit en date à Lomé du 29 août 2024, de maître Guy A. G. ABBEY, huissier de justice à Lomé, **monsieur ABBEY Kossivi Sénam**, enseignant-retraité, demeurant et domicilié à Togoville (P/VO), assisté de maître Jil-Benoît Kossi AFANGBEDJI, avocat à la Cour, Docteur en Droit, Lomé-Djidjolé-Batomé, non loin du District Autonome du Grand Lomé-Annexe, 07 BP 12250 Lomé 07, tél : 90.09.23.84/99.43.24.40, Email :

cabinetafangbedji@yahoo.com, Web :
www.avocatafangbedji.com, a donné assignation à
monsieur AZIANDZIPE Koffi, gérant de pressing
« Sofaith », demeurant et domicilié à Lomé-
Vakpossito, tel : 91.67.28.67/92.62.72.00, à
comparaître par devant le tribunal de commerce de
Lomé, séant au palais de justice de ladite ville, pour
voir :

- Constater que le sieur AZIANDZIPE Koffi n'a pas, convenablement, honoré ses engagements en payant les loyers échus ;
- Prononcer la résiliation pure et simple du bail qui lie les parties et ordonner au requis de remettre, en bon état, les lieux à lui loués, sous astreintes de cinq cent mille (500.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus le requérant est, d'ores et déjà, autorisé à le faire aux frais de ce dernier ;
- Ordonner l'expulsion des lieux du requis, sous astreintes d'un million (1.000.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus, le sieur ABBEY Kossivi Sénam est, d'ores et déjà, autorisé à l'expulser et au besoin, avec l'assistance de la force publique ;
- Condamner le sieur AZIANDZIPE Koffi à payer au requérant la somme de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés et augmentée des frais de recouvrement de quarante et un mille deux cent cinquante (41.250) FCFA et celle de trois cent mille (300.000) FCFA, représentant les honoraires d'avocat, soit la somme totale de six cent seize mille deux cent cinquante (616.250) FCFA ;
- Condamner le requis à payer au sieur ABBEY Kossivi Sénam la somme de deux millions (2.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour tous les préjudices qu'il a subis ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner le sieur AZIANDZIPE Koffi aux entiers dépens dont distraction au profit de

maître AFANGBEDJI Kossi Jil-Benoît, avocat à la Cour, aux offres de droit ;

Attendu qu'au bénéfice de son action, le requérant expose par le canal de son conseil, que suivant contrat de bail verbal, il a loué au sieur AZIANDZIPE Koffi un local sis à Lomé-Agoè-Vakpossito au prix de trente-cinq mille (35.000) FCFA, mais contre toute attente et contre toute logique juridique, ce dernier reste devoir plusieurs mois de loyers, soit la somme totale de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA, malgré le préavis et la mise en demeure à lui délaissés respectivement le 20 décembre 2023 et le 11 juillet 2024 ; que toutes les démarches entreprises par le sieur ABBEY Kossivi Sénam pour avoir paiement des loyers échus et impayés sont restées infructueuses et vaines ; qu'il est donc judicieux d'une part, de prononcer la résiliation du bail qui lie les parties et d'ordonner au requis de remettre en bon état les lieux à lui baillés sous astreintes de cinq cent mille (500.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus le requérant est, d'ores et déjà, autorisé à le faire aux frais de ce dernier et d'autre part, de condamner le sieur AZIANDZIPE Koffi à lui payer la somme de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA, représentant les loyers échus et impayés et augmentée des frais de recouvrement de quarante et un mille deux cent cinquante (41.250) FCFA et celle de trois cent mille (300.000) FCFA, correspondant aux honoraires d'avocat, soit la somme totale de six cent seize mille deux cent cinquante (616.250) FCFA ;

Que cette situation prive le requérant de la jouissance de son immeuble et cela constitue un manque à gagner considérable pour lui, car il aurait pu louer ledit immeuble à d'autres preneurs afin d'en tirer de très bons profits ; qu'il s'agit là, à n'en point douter, d'un véritable préjudice, moral, psychologique et économique qui doit être réparé en condamnant le sieur AZIANDZIPE Koffi à payer au sieur ABBEY Kossivi Sénam la somme de deux millions (2.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour tous les préjudices qu'il a subis, conformément aux dispositions de l'article 1382

nouveau du code civil français, dans sa version applicable au TOGO selon lesquelles « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer »; que dans ces conditions, le requérant n'a d'autre recours, pour la préservation de ses droits et intérêts, que de s'adresser à justice pour voir faire droit à ses demandes ;

Attendu que le requérant s'est fait représenter par son conseil, il sera rendu à son égard, un jugement contradictoire ; que le requis n'a pas comparu ni personne pour lui, il sera rendu à son égard, un jugement de défaut réputé contradictoire ;

EN LA FORME,

Attendu que la présente action a été initiée dans les forme et délai de la loi, il y a lieu de la déclarer régulière et la recevoir ;

AU FOND,

➤ **Sur la résiliation du bail et l'expulsion du requis**

Attendu que la requérante sollicite qu'il plaise au tribunal, constater que le sieur AZIANDZIPE Koffi n'a pas, convenablement, honoré ses engagements en payant les loyers échus, prononcer la résiliation pure et simple du bail qui lie les parties et ordonner l'expulsion des lieux du requis, sous astreintes d'un million (1.000.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus, le sieur ABBEY Kossivi Sénam est, d'ores et déjà, autorisé à l'expulser et au besoin, avec l'assistance de la force publique ; ordonner également au requis de remettre, en bon état, les lieux à lui loués, sous astreintes de cinq cent mille (500.000) FCFA par heure de retard et de résistance et dire et juger qu'en cas de refus le requérant est, d'ores et déjà, autorisé à le faire aux frais de ce dernier ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme de l'OHADA sur le droit commercial général dispose, « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des

clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses violées. La mise en demeure est faite par voie d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire. « ;

Qu'en l'espèce, il est établi que suivant contrat de bail verbal, le requérant a loué au sieur AZIANDZIPE Koffi un local sis à Lomé-Agoè-Vakpossito au prix de trente-cinq mille (35.000) FCFA, mais ce dernier ne respecte pas son obligation de payer les loyers et reste devoir plusieurs mois de loyers, soit la somme de 275.000 FCFA ; que malgré le préavis et la mise en demeure à lui délaissés respectivement le 20 décembre 2023 et le 11 juillet 2024, il n'a daigné respecter les clauses et conditions du bail ; que le non-paiement des loyers étant une cause de résiliation du bail, c'est à bon droit que la résiliation du bail et l'expulsion du preneur sont sollicités, il convient d'y faire droit ;

➤ **Sur le paiement des arriérés de loyers et autres frais**

Attendu que le requérant sollicite en outre, la condamnation du requis à lui payer la somme totale de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA correspondant aux loyers échus et impayés et augmentée des frais de recouvrement de quarante et un mille deux cent cinquante (41.250) FCFA et celle de trois cent mille (300.000) FCFA, représentant les honoraires d'avocat, soit la somme totale de six cent seize mille deux cent cinquante (616.250) FCFA ;

Attendu que s'agissant des loyers échus, leur paiement est dû, il convient de condamner le requis à payer au requérant la somme de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA correspondant aux loyers échus et impayés ;

Que s'agissant des frais de recouvrement, leur paiement n'est pas dû à cette étape de la procédure ; que pour les honoraires de l'avocat, ils font partie intégrante des dépens, ces chefs de demande seront donc rejetés ;

➤ **Sur les dommages intérêts**

Attendu que le requérant sollicite du tribunal, la condamner le requis à lui payer la somme de deux millions (2.000.000) FCFA à titre de dommages-intérêts pour tous les préjudices qu'il a subis ; que cette situation le prive de la jouissance de son immeuble et cela constitue un manque à gagner considérable pour lui, car il aurait pu louer ledit immeuble à d'autres preneurs afin d'en tirer de très bons profits ; qu'il s'agit là, à n'en point douter, d'un véritable préjudice, moral, psychologique et économique qui doit être réparé, conformément à l'article 1382 nouveau du code civil français ;

Attendu qu'il est vrai que le requérant n'a pas payé ses loyers à temps, cependant, il vient d'être condamné à le faire, comblant ainsi le manque à gagner allégué ; qu'aussi le requérant ne rapporte pas la preuve des préjudices allégués, il y a lieu de rejeter cette demande non justifiée ;

➤ **Sur l'exécution provisoire et les dépens**

Attendu que l'urgence pour le requérant de reprendre possession de son local et de recouvrer les arriérés de loyers échus, commande de faire droit à l'exécution provisoire sollicitée ;

Attendu que le requis a succombé au présent procès, il sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard du requérant et par défaut réputé contradictoire à l'égard du requis, en matière commerciale et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Reçoit le requérant, monsieur ABBEY Kossivi Sénam, en son action, régulière ;

AU FOND

- Constate que le sieur AZIANDZIPE Koffi n'a pas honoré ses engagements de payer les loyers échus ;
- Prononce en conséquence, la résiliation du bail qui lie les parties et ordonne l'expulsion du requis du local à lui loué, sis à Agoè-Vakpossito ;
- Ordonne en outre au requis, de remettre en bon état, les lieux à lui loués ;
- Dit et juge qu'en cas de refus, le requérant est d'ores et déjà, autorisé à le faire aux frais de ce dernier et au besoin, avec l'assistance de la force publique ; ;
- Condamne le sieur AZIANDZIPE Koffi à payer au requérant la somme de deux cent soixante-quinze mille (275.000) FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés ;
- Déboute le requérant de ses demandes visant à obtenir les frais de recouvrement et les honoraires de son conseil, comme non fondées ;
- Le déboute également de sa demande en dommages intérêts, comme non justifiée ;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamne le sieur AZIANDZIPE Koffi aux dépens dont distraction au profit de maître AFANGBEDJI Kossi Jil-Benoît, avocat à la Cour, aux offres de droit ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé (TOGO), en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 30 octobre 2024 à laquelle siégeait **madame KADJIKA Tomdwsam**, vice-présidente dudit tribunal, présidente, assistée de **maître AMANA E. Bèhèkoudamèwè**, administrateur de greffe ;

Et ont signé la présidente et le greffier./.