

**N°0650/2024**  
DU 30 OCTOBRE 2024

**REPUBLIQUE TOGOLAISE**  
Travail-Liberté-Patrie

**PRESENTS : MM.**

Président : **BANIZI**

Greffier : **AMANA**

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

**AFFAIRE :**

Héritiers de feu GARTNER  
Akouavi Claudine  
représentés par dame ADELI  
Emefa Afi

**C/**

Sieur N'DURIBE  
Chukwunyere Godwin

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

**ENTRE : Les héritiers de feu GARTNER Akouavi  
Claudine**, représentés par dame **ADELI Emefa Afi**,  
commerçante, demeurant et domiciliée à Lomé, Tél. : 92  
14 11 22, comparaisant et concluant à l'audience en  
personne ;

**Demandeurs, d'une part ;**

**OBJET :**

Expulsion

**ET : Monsieur N'DURIBE Chukwunyéré G.**, demeurant  
et domicilié à Lomé, Tél. : 93 94 08 75, 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 d'huissier en date du 19 juin  
2024, les héritiers de feu GARTNER Akouavi Claudine,  
représentés par dame ADELI Emefa Afi, commerçante,  
demeurant et domiciliée à Lomé, Tél. : 92 14 11 22, ont  
attrait monsieur N'DURIBE Chukwunyéré G., demeurant  
et domicilié à Lomé, Tél. : 93 94 08 75, par-devant la  
juridiction de céans pour s'entendre, principalement,  
ordonner son expulsion immédiate, de corps et de biens,  
et sans condition, du local des demandeurs qu'il occupe à  
Lomé, quartier Avédji, de même que tout occupant de son  
chef, sous astreinte de trente mille (30.000) francs CFA  
par jour de résistance ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général  
sous le **N°000478/2024/1101** et appelée à son tour à  
l'audience du 27 juin 2024 puis renvoyée au 17 juillet  
2024 pour première audience après régularisation des  
frais d'enrôlement ;

Suivirent trois autres renvois successifs pour le défendeur sans suite et ce jusqu'au 2 octobre 2024 pour être retenue, date à laquelle la représentante des demandeurs a développé les faits et sollicité qu'il plaise au tribunal leur adjuger l'entier bénéfice de leurs demandes introductives d'instance ;

Le défendeur, bien qu'assigné régulièrement 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 23 octobre 2024 puis prorogé au 30 octobre 2024 ;

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

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Où les demandeurs en leurs demandes ;

Nul pour le défendeur défaillant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **I- EXPOSE DU LITIGE**

Attendu que par exploit d'huissier en date du 19 juin 2024, les héritiers de feu GARTNER Akouavi Claudine, représentés par dame ADELI Emefa Afi, commerçante, demeurant et domiciliée à Lomé, Tél. : 92 14 11 22, ont attrait monsieur N'DURIBE Chukwunyéré G., demeurant et domicilié à Lomé, Tél. : 93 94 08 75, par-devant la juridiction de céans pour s'entendre, principalement, ordonner son expulsion immédiate, de corps et de biens, et sans condition, du local des demandeurs qu'il occupe à Lomé, quartier Avédji, de même que tout occupant de son chef, sous astreinte de trente mille (30.000) francs CFA par jour de résistance ;

Attendu qu'au crédit de leur action, les demandeurs exposent que leur feu mère avait, de son vivant, consenti un bail à usage professionnel au défendeur sur un local dépendant de son immeuble sis à Lomé, quartier Avédji, pour un loyer mensuel de quarante-cinq mille (45.000) francs CFA ; qu'au décès de leur mère, ils lui ont succédé dans l'exécution du bail ; que ce bail, consenti pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, avait été renouvelé en 2023 pour une durée annuelle venant à échéance au 31 décembre de la même année ; que le 24 août 2023, ils ont notifié au défendeur leur intention de ne pas renouveler le contrat dont s'agit après son échéance ; qu'en dépit de l'arrivée du terme, le défendeur se maintient toujours dans les lieux, malgré les multiples relances à lui adressées ; que dans ces conditions, ils n'ont autre choix que celui de s'adresser à la juridiction de céans pour qu'il soit fait droit à leurs demandes sus énoncées ;

Attendu que le défendeur a reçu l'exploit d'assignation a personne et l'a visé ; que le 27 juin puis le 12 juillet 2024, sur ordre du tribunal, une convocation lui a été signifiée à personne en vue de comparaître aux audiences ; qu'il a effectivement comparu aux audiences suivantes sans jamais déposer d'écritures au dossier de la procédure en dépit des renvois qui lui ont été concédés ; qu'il n'a non plus fait de déclarations au tribunal ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire à l'égard des deux parties litigantes ;

## **II-ANALYSE**

### **A- EN LA FORME**

Attendu qu'il ressort du dossier que les héritiers de feu GARTNER Akouavi Claudine ont pris la succession de feu leur mère dans l'exécution du contrat de bail à usage professionnel qu'elle avait consenti au sieur N'DURIBE Chukwunyéré Godwin ; qu'il suit qu'ils ont qualité et intérêt pour intenter la présente action en expulsion du preneur du bail dont s'agit ; qu'en conséquence, il y a lieu les recevoir en cette action régulière ;

### **B- AU FOND**

#### **1) Sur l'expulsion du défendeur**

Attendu qu'il est incontesté que les demandeurs et le défendeur sont liés par un bail à usage professionnel à durée déterminée d'une année renouvelable par tacite reconduction ; que la dernière reconduction a porté sur

l'année 2023 ; que le 24 août de ladite année, les bailleurs ont notifié au preneur leur intention de ne pas renouveler le bail à son terme, soit le 31 décembre ; qu'il n'a pas contesté ce courrier et n'a pas non plus formulé de demande de renouvellement ; qu'en dépit de l'expiration du bail et de son non-renouvellement, il se maintient dans les lieux ;

Attendu que le bail à usage professionnel prend fin à l'arrivée du terme convenu ; qu'en l'espèce, le bail étant arrivé à terme le 31 décembre 2023, il y a lieu de constater que c'est sans titre ni droit que le défendeur se maintient dans les lieux et, en conséquence, ordonner son expulsion pure et simple ;

## **2) Sur les astreintes**

Attendu que conformément à l'article 289 du code de procédure civile, l'astreinte est prononcée par les tribunaux « *pour assurer l'exécution de leurs décisions, notamment lorsqu'elles édictent une obligation de faire ou de démolir* » ;

Attendu qu'à la différence du déguerpissement, l'expulsion sollicitée et obtenue en l'espèce est une permission donnée aux demandeurs de recourir aux professionnels habilités par la loi aux fins de dégager le preneur indélicat des lieux loués ; qu'une telle permission accordée aux bailleurs, qui ne met aucune obligation particulière à la charge du preneur, lequel ne fera que subir la mesure, ne peut donner lieu à des astreintes à la charge de ce dernier ; que cette demande mérite donc rejet pur et simple ;

## **3) Sur l'exécution provisoire**

Attendu qu'aux termes de l'article 140 alinéa 2 du code de procédure civile « *l'exécution provisoire peut être ordonnée avec ou sans caution si elle est demandée et seulement pour le cas d'urgence ou de péril en la demeure.* » ;

Attendu qu'en la présente cause, l'exécution provisoire sollicitée par les demandeurs mérite d'être ordonnée dans la mesure où il y a plus de dix mois que le défendeur se maintient dans les lieux sans titre ni droit et alors qu'il n'a aucun moyen de défense à faire valoir ; qu'il est évident qu'en demandant la fin du contrat, les demandeurs avaient une autre destination pour les lieux ; qu'il convient donc d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

#### **4) Sur les dépens**

Attendu que le défendeur sera tenu aux dépens, en application de l'article 296 alinéa 1 du code de procédure civile qui énonce que « *toute partie qui succombe est condamnée aux dépens.* » ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

#### **EN LA FORME**

Reçoit les héritiers de feu GARTNER Akouavi Claudine représentés par madame ADELI Emefa Afi en leur action ;

#### **AU FOND**

Constate que le contrat de bail à usage professionnel les liant à monsieur N'DURIBE Chukwunyéré Godwin est arrivé à terme le 31 décembre 2023 ;

Dit qu'en conséquence, c'est sans titre ni droit que le susnommé se maintient dans les lieux objet du bail dont s'agit ;

Ordonne son expulsion de corps et de biens ainsi que celle de tous occupants de son chef desdits lieux ;

Dit d'exécution provisoire le présent jugement ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Met les dépens à la charge du défendeur ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 30 octobre 2024 à laquelle siégeait Monsieur **BANIZI Tchilabalo Lidaowe**, juge audit Tribunal, Président, assisté de Maître **AMANA E. Bèhèkoudamèwè**, Administrateur de greffe ;

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