

**N°0652/2024**  
DU 30 OCTOBRE 2024

**PRESENTS : MM.**  
Président : **BANIZI**  
Greffier : **AMANA**

**AFFAIRE :**

Sieur SANI Tadjou

**C/**

Société AUBINOX

**OBJET :**

Expulsion

**REPUBLIQUE TOGOLAISE**  
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

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

**ENTRE : Monsieur SANI Tadjou**, Tél. : 90 02 30 56,  
demeurant et domicilié à Lomé, comparissant et  
concluant à l'audience en personne ;

**Demandeur, d'une part ;**

**ET : La société AUBINOX**, représentée par monsieur  
AUBIN (SAR), demeurant et domicilié à Lomé, quartier  
Aflao Sagbado, non comparant ;

**Défenderesse, 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 du 6 août 2024, de  
maître VEDOME A. Martine, huissier de justice, monsieur  
SANI Tadjou, Tél. : 90 02 30 56, demeurant et domicilié à  
Lomé, a fait attraire, par-devant le tribunal de céans, la  
société AUBINOX, représentée par monsieur AUBIN (SAR),  
demeurant et domicilié à Lomé, quartier Aflao Sagbado,  
pour s'entendre ordonner son expulsion des lieux objet du  
bail les liant et se voir condamner à lui payer tous les  
loyers et frais connexes échus et à échoir ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général  
sous le **N°000614/2024/1101** et appelée à son tour à  
l'audience du 7 août 2024 puis renvoyée au 4 septembre  
2024 pour la défenderesse et pour l'instruction

préparatoire ;

Suivirent deux autres renvois successifs pour le même motif sans suite et ce jusqu'au 2 octobre 2024, date à laquelle le tribunal constatant le défaut de la défenderesse, a mis le dossier en délibéré pour jugement être rendu le 23 octobre 2024 ;

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

Quid des dépens ?

A cette date du 23 octobre 2024 le délibéré a été 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 ;

Ouï les demandeurs en leurs demandes ;

Nul pour la défenderesse défaillante ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Attendu que par exploit en date du 6 août 2024, de maître VEDOME A. Martine, huissier de justice, monsieur SANI Tadjou, Tél. : 90 02 30 56, demeurant et domicilié à Lomé, a fait attraire, par-devant le tribunal de céans, la société AUBINOX, représentée par monsieur AUBIN (SAR), demeurant et domicilié à Lomé, quartier Aflao Sagbado, pour s'entendre ordonner son expulsion des lieux objet du bail les liant et se voir condamner à lui payer tous les loyers et frais connexes échus et à échoir ;

Attendu qu'à l'appui de son action, le demandeur expose que la défenderesse a pris en bail auprès d'elle une boutique sise à Lomé, Afalo Sagbado ; que suite au non-respect par la défenderesse des clauses du bail, notamment le défaut de paiement de loyers, il lui a servi un préavis de libérer les lieux ; que la défenderesse n'ayant pas daigné respecté les délais du congé, il a été obligé de lui servir une mise en demeure en date du 6 juin 2024 d'avoir à libérer les lieux ; que la défenderesse n'ayant toujours pas réagi, il n'a d'autre choix que celui de s'adresser au tribunal de céans pour obtenir son expulsion ;

Attendu que la défenderesse n'a pas été touchée à personne et n'a pas comparu ; qu'au regard des dispositions de l'article 146 alinéa 4 du code de procédure civile, il sera néanmoins statué par décision réputée contradictoire à son égard en raison du fait que le présent jugement est susceptible d'appel

## **II-ANALYSE**

### **EN LA FORME**

Attendu que de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général dispose que « **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 de bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.**

**A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef » ;**

Attendu qu'il ressort de cette disposition légale que toute partie à un bail à usage professionnel qui entend en poursuivre la résiliation judiciaire pour manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles doit, préalablement, servir à ce dernier une mise en demeure d'avoir à se conformer à ses obligations dans un délai d'un mois ; qu'elle n'acquiert son droit d'agir en résiliation judiciaire du bail que si cette mise en demeure venait à demeurer infructueuse dans le délai légal d'un mois ; qu'il s'ensuit que faute de mise en demeure, toute action judiciaire en résiliation du bail à usage professionnel est irrecevable ;

Attendu qu'en l'espèce, le demandeur, bailleur, a saisi le tribunal de céans aux fins d'obtenir l'expulsion de la preneuse, la défenderesse, des lieux objet du bail les liant en ce que celle-ci ne respecte pas son obligation légale de paiement des loyers ;

Attendu que l'expulsion n'est que la conséquence de la résiliation du bail ; que la demande d'expulsion de la défenderesse contient implicitement celle de la résiliation du bail en vertu duquel elle occupe les lieux ;

Or, attendu que le demandeur, qui a évoqué une mise en demeure qu'il aurait servie à la défenderesse le 6 juin 2024, n'a pas cru devoir produire cette pièce aux débats et ce, en violation de l'article 43 du code de procédure civile qui impose à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention ; qu'au lieu de cette mise en demeure, le demandeur a produit un congé par exploit qui n'a pas été établi conformément aux dispositions de l'article 133 susvisé et qui ne saurait, dès lors, se substituer à la mise en demeure ;

Attendu qu'aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, le juge ne fait droit à la demande que lorsqu'il l'estime régulière, recevable et bien fondée ;

Attendu qu'il a été démontré ci-dessus que la demande du sieur SANI Tadjou n'est pas recevable ; qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable en son action et de mettre les dépens à sa charge ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par décision réputée contradictoire à l'endroit de la défenderesse, et en premier ressort ;

### **EN LA FORME**

Constate que monsieur SANI Tadjou n'a pas fait la preuve d'avoir, préalablement à la saisine du tribunal de céans, adressé à la société AUBINOX une mise en demeure de se conformer aux stipulations contractuelles ;

En conséquence, le déclare irrecevable en son action ;

Met les dépens à sa charge ;

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**./.*