

**N°0010/2025
DU 14 Janvier 2025**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

PRESENTS :

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESIDENT : WEKA

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

GREFFIER : GNANLE

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE
ORDINAIRE DU MARDI 14 JANVIER DEUX
MILLE VINGT-CINQ (14/01/2025)**

Capitaine KABIYA
EGAM-GBAM Sousso

Rep/ sieur WALLA I.
Pagnani

C/

Madame KALI Diane

(Me DEGLI)

ENTRE : Capitaine KABIYA EGAM-GBAM Sousso, Officier des Forces Armées Togolaises, Administrateur des biens de feu KABIYA Egbam-gbam demeurant et domicilié à Lomé quartier Gblinkomé, représenté par sieur WALLA I. Pagnani, Militaire à la retraite demeurant et domicilié à Agoè;

Demandeur d'une part ;

Nature de l'affaire :

**Résiliation de bail et
expulsion**

Et : madame KALI Diane, revendeuse demeurant et domicilié à Lomé (P/Golfe) au quartier Adidogomé, assistée de Me DEGLI, Avocat à la Cour ;

Défenderesse d'autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts des parties en cause mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

POINT DE FAIT : par exploit du 31 octobre 2024, de Me Adjéoda AMOUZOU, Huissier de justice, le Capitaine KABIYA EGAM-GBAM Sousso, Officier des Forces Armées Togolaises, Administrateur des biens de feu KABIYA Egbam-gbam demeurant et domicilié à Lomé quartier Gblinkomé, représenté par sieur WALLA I. Pagnani, Militaire à la retraite demeurant et domicilié à Agoè, a fait donner assignation à madame KALI Diane, revendeuse demeurant et domicilié à Lomé (P/Golfe) au quartier Adidogomé, assistée de Me DEGLI, Avocat à la Cour,

d'avoir à comparaitre par devant le tribunal de ce siège à l'effet de s'entendre :

- Constaté que la requise, dame KALI Diane doit la somme en CFA d'un million trois cent quatre-vingt-quinze mille (1.395.000) correspondant aux loyers impayés sans caution locative jusqu'à fin octobre 2024 ;
- La Condamner au paiement de ladite somme au requérant ;
- Constaté que dame KALI Diane ne respecte pas les clauses du bail notamment le paiement des loyers ;
- Prononcer en conséquence la résiliation du bail en cause et ordonner l'expulsion pure et simple de la requise des lieux, de corps et de biens, ainsi que de tout occupant de son chef sous astreinte de 20.000 francs CFA par jour de résistance ou de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la requise aux entiers dépens ;

Sur cet exploit, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000828/2024/1101 et appelée à l'audience du 12 novembre 2024 puis renvoyée au 3 décembre 2024 pour maître DEGLI ;

Quelques autres renvois suivirent pour divers motifs jusqu'à l'audience du 31 décembre 2024 date à laquelle l'affaire fut mise en délibéré ;

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

Sur quoi, le dossier fut mis en délibéré pour jugement être rendu le 14 janvier 2025 ;

Et ce jour, 14 janvier 2025, le tribunal vidant son délibéré, a statué en ces termes :

LE TRIBUNAL

Ouï les parties en leurs demandes, fins, conclusions et mémoires ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit du 31 octobre 2024, de Me Adjéoda AMOUZOU, Huissier de justice, le Capitaine KABIYA EGAM-GBAM Sousso, Officier des Forces Armées Togolaises, Administrateur des biens de feu KABIYA Egbam-gbam demeurant et domicilié à Lomé quartier Gblinkomé, représenté par sieur WALLA I. Pagnani, Militaire à la retraite demeurant et domicilié à Agoè, a fait donner assignation à madame KALI Diane, revendeuse demeurant et domiciliée à Lomé (P/Golfe) au quartier Adidogomé, assistée de Me DEGLI, Avocat à la Cour, d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège à l'effet de s'entendre :

- Constaté que la requise, dame KALI Diane doit la somme en CFA d'un million trois cent quatre-vingt-quinze mille (1.395.000) correspondant aux loyers impayés sans caution locative jusqu'à fin octobre 2024 ;
- La Condamner au paiement de ladite somme au requérant ;
- Constaté que dame KALI Diane ne respecte pas les clauses du bail notamment le paiement des loyers ;
- Prononcer en conséquence la résiliation du bail en cause et ordonner l'expulsion pure et simple de la requise des lieux, de corps et de biens, ainsi que de tout occupant de son chef sous astreinte de 20.000 francs CFA par jour de résistance ou de retard ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner la requise aux entiers dépens ;

Attendu qu'à l'appui de la présente action, il est exposé que le requérant est administrateur des

biens de feu KABIYA Egbam-gbam ; que le de cujus possède un immeuble bâti sis à Adidogomé non loin du Camp deuxième régiment d'infanterie ; que la requise a pris à bail à usage commercial et d'habitation un local dépendant dudit immeuble pour un loyer mensuel de quatre-vingt-dix mil (90.000) francs CFA ; que ledit contrat a exigé naturellement le paiement régulier des loyers échus ; que force est de constater que dame KALI Diane peine à respecter les clauses du bail notamment le paiement régulier des loyers échus ; qu'elle reste devoir à ce jour la somme en CFA d'un millions trois cent quatre-vingt-quinze mille (1.395.000) F CFA correspondant à plus de quinze (15) mois de loyers impayés ;

Que conformément à l'alinéa 2 de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le requérant a mis en demeure la requise à se conformer à la clause du contrat, par exploit en date du trois Juin 2024 de Maître AMOUZOU Kodjogan Adjéoda, Huissier de Justice à Lomé, en lui impartissant le délai légal d'un mois, sous peine de résiliation du bail et de son expulsion des lieux ;

Que le délai d'un mois est largement passé sans que la requise ait régularisé sa situation ; qu'elle n'a effectué qu'un paiement de deux cent quatre-vingt mille (280.000) francs en deux tranches courant juin et juillet 2024, puis, c'est silence radio ;

Qu'aux termes de l'article 133 alinéa 1^{er} de l'AUDCG : « 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 » ;

Que dans ces conditions, le bailleur n'a d'autres choix que de s'adresser à justice pour voir condamner la requise au paiement de la somme en CFA d'un millions trois cent quatre-vingt-quinze mille (1.395.000) correspondant aux loyers impayés sans caution locative jusqu'à fin octobre 2024 et de

prononcer la résiliation du bail et l'expulsion de la requise de l'immeuble du requérant sous astreinte de vingt mille (20.000) francs par jour de résistance ou de retard ;

Attendu qu'en réponse, le conseil de la défenderesse soulève dans ses conclusions du 29 octobre 2024 qu'in limine litis et avant toute défense au fond, il convient de faire observer que la présente procédure encourt nullité pour les raisons ci-après ;

Que sur la prétendue représentation du demandeur par le sieur WALLA Pagnini, celui-ci affirme que le sieur KABIYA EGBAM-GBAM Sousso est administrateur des biens de feu KABIYA Egbam-gbam et produit à l'appui une décision de justice l'ayant habilité à cet effet ; que le sieur KABIYA EGBAM-GBAM Sousso est donc un administrateur judiciaire régulièrement désigné par décision de justice ;

Que le Vocabulaire juridique ainsi que le Lexique des termes juridiques définissent l'administrateur judiciaire comme « un mandataire de justice » (Vocabulaire juridique, Lexis Nexis, Edition, page 24 ; Lexique des termes juridiques, Dalloz, 14^e Edition, page 23) ;

Qu'il en résulte qu'un administrateur est un mandataire, même si les fonctions du premier peuvent à certains égards être plus élargies que celles du deuxième ; que dans ces conditions, le sieur KABIYA EGBAM-GBAM Sousso ne peut plus valablement donner de procuration à une autre personne pour le représenter dans le cadre de l'exercice des mêmes pouvoirs ;

Que conformément à la règle « Mandat sur mandat ne vaut », il y a lieu de rejeter la procuration donnée par le sieur KABIYA EGBAM-GBAM Sousso au sieur WALLA Pagnini ;

Que l'article 22 du Code de procédure civile dispose que : « Constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte :

- le défaut de capacité d'ester en justice ;
- le défaut de pouvoir d'une partie ou d'une personne figurant au procès comme représentant soit d'une personne morale, soit d'une personne atteinte d'une incapacité d'exercice ;
- le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice sous réserve des règles spéciales au désaveu. » ;

Qu'en l'espèce, la présente action a été initiée par le sieur WALLA Pagnini pour le compte du sieur KABIYA EGBAM-GBAM Sousso ; que la procuration produite étant nulle, il y a également lieu de déclarer l'action du sieur WALLA Pagnini irrecevable pour défaut de qualité ;

Qu'à supposer que par extraordinaire et malgré les arguments ci-dessus évoqués, le Tribunal décide d'aller plus loin et de se pencher sur le fond du litige, il y a lieu de faire les observations qui suivent;

Attendu que le conseil de la défenderesse invoque ensuite l'irrégularité de la mise en demeure ; qu'il déclare à cet effet que le bail qui lie les parties est un bail commercial ; que la procédure à suivre en vue de la résiliation d'un bail professionnel est strictement règlementée par le législateur ;

Que la résiliation est régie par l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général (AUDCG) en son article 133 ;

Qu'en l'espèce, aucune de ces conditions n'a malheureusement été respectée par le requérant ;

Que premièrement, sur la mise en demeure faite à la requise, on ne voit nulle part les clauses du bail qui ont été violées par cette dernière ; qu'or, la

mention desdites clauses est prévue pour permettre au cocontractant de s'exécuter ;

Que deuxièmement, l'article 133 précise que la juridiction qui doit connaître de la demande de résiliation du bail est celle statuant à bref délai ; que le requérant a assigné dame KALI devant le Tribunal de commerce statuant en procédure normale et non devant la juridiction statuant à bref délai ;

Que l'alinéa 3 de l'article 133 prescrit ces différentes conditions à peine de nullité ; qu'en conséquence, il y a lieu de déclarer nulle la présente action pour non-respect des prescriptions prévues pour la mise en demeure ;

Qu'au cas où la présente juridiction décide de passer outre ces irrégularités de forme, la défenderesse sollicite du Tribunal de lui donner acte de ce qu'elle entend se prononcer sur le fond de l'affaire ;

Attendu que dans son mémoire du 09 décembre 2024, le demandeur par le canal de son représentant soutient que sur sa représentation par le sieur WALLA Pagnini, aux termes de l'article 1998 du Code Civil français de 1804 rendu applicable au Togo : « Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement. » ;

Qu'aux termes de l'article 1994 du Code Civil français de 1804 rendu applicable au Togo : « Le mandataire répond de celui qu'il s'est substitué dans la gestion :

1- Quand il n'a pas reçu le pouvoir de se substituer quelqu'un ;

2- Quand ce pouvoir lui a été confié sans désignation d'une personne, et que celle dont il a

fait le choix était notoirement incapable ou insolvable;

Dans tous les cas, le mandant peut agir directement contre la personne que le mandataire s'est substituée. » ;

Qu'en la matière, à lire les articles précités, on comprend aisément qu'un mandataire peut contracter valablement avec un tiers, en lui confiant une mission qui fait partie intégrante de ses prérogatives de mandataire ; que la question juridique qui se pose dans le cas où un mandataire se fait représenter n'a pas trait à la validité de la représentation mais plutôt à la responsabilité des actes posés ;

Qu'il est donc sans ambages que l'administrateur des biens peut valablement donner mandat à un tiers de le représenter pour accomplir un acte clair dans le cadre de sa mission ; que si contestation il doit y avoir, c'est les mandants qui peuvent dégager leur responsabilité sur tel ou tel acte posé par le mandataire de l'administrateur des biens, car c'est eux qui y ont intérêt ;

Qu'en outre, il est constant en droit et en jurisprudence que « pas de nullité sans grief », la défenderesse ne démontre pas le grief que lui cause ce mandat donné au sieur WALLA Pagnini mais le fait dans un but purement dilatoire ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter ce vain moyen de la défenderesse comme non fondé ;

Que sur la régularité de la mise en demeure, dans la mise en demeure en date à Lomé du lundi trois juin 2024 instrumenté par le Ministère de Maître AMOUZOU K. Adjeoda, il est mentionné noir sur blanc ceci : «C'est pourquoi moi Huissier de justice susdit et soussigné, METS EN DEMEURE, la requise, locataire défaillante, d'avoir à respecter les clauses du contrat de bail relatif au paiement régulier des loyers et de la résiliation du contrat.

TRES IMPORTANT Lui rappelant que faute par elle de satisfaire à la présente mise en demeure dans un délai d'un mois, le bailleur poursuivra la résiliation du bail conformément à la loi. » ;

Que la défenderesse fait encore preuve de mauvaise foi en ignorant lesdites mentions pourtant faites en gras et soulignées dans la mise en demeure ;

Qu'il faut également souligner qu'il s'agit d'un bail mixte ; que l'obligation principale du preneur est le paiement régulier des loyers ; que vouloir faire annuler la mise en demeure en arguant l'absence de la clause non respectée démontre une fois encore la mauvaise foi de la défenderesse qui veut rester dans une maison appartenant à la veuve et à l'orphelin sans payer les loyers qui sont pourtant vitaux pour la veuve et les orphelins ;

Que la demanderesse allègue que l'article 133 de l'Acte uniforme précise que la juridiction qui doit connaître de la demande de résiliation du bail est celle statuant à bref délai ; que c'est à tort ;

Qu'il faut souligner que la juridiction statuant à bref délai est saisie au cas où il y a une résiliation de plein droit insérée dans le bail pour juste constater cette résiliation de plein droit, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; qu'il s'agit encore une fois d'un moyen de pur dilatoire qui ne saurait prospérer ;

Attendu qu'en duplique, le conseil de la défenderesse expose dans ses écritures du 16 décembre 2024 que courant année 2010-2011, la requise a, par contrat verbal, pris à bail auprès du sieur KABIYA EGBAM-GBAM Sousso un local à usage mixte pour un loyer mensuel de 90 000 FCFA au départ, ramené à 80 000 FCFA ; que la requise s'est toujours acquittée de ses loyers comme en font foi quelques reçus des paiements effectués ; que la requise exerçait normalement ses activités commerciales ce qui lui permettait de régler ses loyers sans arriérés ; que malheureusement, ses activités ont été ralenties jusqu'à leur arrêt par la

construction de la route Lomé-Kpalimé suivie de la crise de la Covid 19 de 2020 ; que la requise s'est retrouvée en difficulté de régler normalement ses loyers ; que pour remettre en marche ses activités et rembourser ses arriérés de loyers, elle a obtenu de la marchandise qu'elle devait essayer de vendre ; que malheureusement, dans la nuit du 14 au 15 avril 2023, l'un des voisins et locataire du sieur KABIYA EGBAM-GBAM Souso a cambriolé la boutique de la requise, emportant des marchandises (notamment 3 télévisions écrans plats, 4 moteurs à pompe, 2 humidificateurs et 02 ordinateurs) d'une valeur totale de 810 000 FCFA ; que la requérante a fait constater cette situation par l'étude de maître GARBA, huissier de justice ; que suite à un mandat d'arrêt émis contre le cambrioleur le sieur IBRAHIM Abdoul Razak, le Procureur de la République a été saisi de l'affaire, suite à laquelle une décision a été rendue condamnant le prévenu à rembourser les objets volés ; que l'expédition de la décision en question n'est pas encore disponible ; que cette situation a été portée à la connaissance du sieur KABIYA EGBAM-GBAM Souso qui a simplement renvoyé la requise à aller régler le problème avec son cambrioleur ;

Qu'il résulte de ces éléments que la défenderesse n'a pas délibérément choisi de ne pas régler ses arriérés de loyers ; que si sa boutique n'avait pas fait l'objet de cambriolage, il est clair que la requise aurait payé ses arriérés ;

Que la situation actuelle de la défenderesse est due au cambriolage dont a fait l'objet sa boutique par un autre locataire du requérant ; que cette tragédie est intervenue au moment même où elle s'efforçait de se relever ses activités qui étaient entravées par la construction de la route Lomé-Kpalimé suivie de la crise du Covid 19 ;

Qu'il est donc clair que la requise est une débitrice de bonne foi ; que dans ces conditions, la

défenderesse sollicite qu'il lui soit accordé un délai de douze (12) mois pour payer ses arriérés de loyers;

Attendu enfin que dans son mémoire du 23 décembre 2024, le demandeur déclare que bien que les faits évoqués par la défenderesse paraissent peu douteux, ils ne sont pas de nature à l'exonérer de l'exécution de son obligation principale, celle de payer les loyers qui plus, sont indispensables pour la survie de la veuve et des orphelins ; que le caractère alimentaire des loyers en cause oblige dame KALI à les régler d'un seul trait et en totalité ;

Qu'en outre, dame KALI, eu égard à son train de vie, ne présente aucunement les traits d'une personne en difficulté, mais démontre en suffisance sa mauvaise foi à régler les loyers ;

Que par ailleurs, dame KALI Diane, dans ses écritures ne s'est pas opposée à son expulsion, silence valant acceptation, il y a lieu de prononcer son expulsion ;

Attendu que les parties se sont fait représenter par un conseil ou un mandataire ; qu'il sera statué contradictoirement à leur égard ;

En la forme

Sur le défaut de qualité

Attendu que si en principe, la délégation du mandat n'est pas proscrite, il en est différemment si le mandat en cause est un mandat intuitu personae ; qu'en l'espèce, la qualité d'Administrateur des biens de feu KABIYA Egbam-gbam de Monsieur KABIYA EGAM-GBAM Souso, est attachée à sa personne ; qu'il ne peut donc pas déléguer cette fonction à une tierce personne, fut-ce t'elle-même membre de la succession dont d'agit ; que la délégation de mandat faite au profit de Monsieur WALLA I. Pagnani n'est donc pas valable et ne peut produire aucun effet légal ;

Attendu qu'en cela, et conformément à l'article 29 du code de procédure civile, Monsieur WALLA I. Pagnani n'a pas la qualité nécessaire pour représenter Monsieur KABIYA EGAM-GBAM Souso en justice ; que ce défaut de qualité rend donc la présente action irrecevable ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

EN LA FORME

Déclare la présente action irrecevable ;

Met les dépens à la charge du demandeur ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé en son audience publique de la chambre ordinaire du mardi 14 janvier 2025 à laquelle siégeait monsieur **Komlavi Fiamo WEKA**, juge audit Tribunal, président, assisté de maître **Yakte GNANLE**, greffière au même tribunal ;

Et ont signé le Président et la Greffière. /.