

N°0172/2023
DU 15 MARS 2023

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

PRESENTS : MM.

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

Président : **WEKA**
M.P. : **MAWAMA**
Greffier : **KPONDO**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

CHAMBRE ORDINAIRE

*AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI QUINZE MARS DEUX
MILLE VINGT-TROIS (15/03/2023)*

AFFAIRE :

Sieur LOGON AHOUE D. Aristide
(Me KELOUWANI)

ENTRE : Sieur LOGON AHOUE D. Aristide, Pasteur, demeurant et domicilié à Lomé, comparissant et concluant à l'audience par Maître Malia KELOUWANI, Avocat à la Cour, son conseil ;

Demandeur, d'une part ;

C/

Dame AYAMANA Marie
Germaine épouse ATAYI
rep/ dame ASSOGBA Viviane
(Me EDORH Euloge)

ET :

1. **Dame AYAMANA Marie Germaine**, épouse ATAYI, retraitée, demeurant et domiciliée en République Française, 12, Allée du Président Kennedy, 95460 Ezanville, de passages réguliers à Lomé, représentée par madame ASSOGBA Viviane, demeurant et domiciliée à Kégué, comparissant et concluant à l'audience par Maître EDORH Euloge, Avocat à la Cour, son conseil ;

2. **Maître ATAKPLA Gilbert**, huissier de justice à Lomé comparissant et concluant à l'audience en personne ;

OBJET DU LITIGE :

OPPOSITION A CONGE

Défendeurs, d'autre part ;

**JUGEMENT
CONTRADICTOIRE**

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 daté du 2 novembre 2022, de maître Bertin AMEGAH-ATSYON, Huissier de justice, monsieur LOGON AHOUE D. Aristide, Pasteur, demeurant et domicilié à Lomé ; assisté de Maître Malia KELOUWANI, Avocat à la Cour, demeurant à Lomé, quartier Adidoadin, Avenue Pya prolongée, Rue Assikpimé, Von face Immeuble BAGE ; téléphone : +228 70 44 44 75 ; E-mail : kelouwanicabinet@gmail.com, a formé opposition au congé en date du 17 Novembre 2022 à lui servi suivant exploit de

maître ATAKPLA Gilbert, huissier de justice à Lomé, et a fait donner assignation à dame AYAMANA Marie Germaine, épouse ATAYI, retraitée, demeurant et domiciliée en République Française, 12, Allée du Président Kennedy, 95460 Ezanville, de passages réguliers à Lomé, représentée par madame ASSOGBA Viviane, demeurant et domiciliée à Kégué, assistée de Maître EDORH Euloge, Avocat à la Cour, et à maître ATAKPLA Gilbert, huissier de justice à Lomé, d'avoir à comparaître par devant la juridiction de ce siège à l'effet de s'entendre :

Vu les dispositions des articles 123, 124 et 133 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif au Droit Commercial Général (AUDCG),

- Déclarer le congé querellé daté du 17 novembre 2022 nul et de nuls effets ;
- En conséquence, maintenir purement et simplement le requérant dans les lieux qu'il occupe jusqu'à expiration du terme de son bail le 05 août 2024 ;
- Faire interdiction à la requise de le troubler dans la jouissance paisible dudit bail ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner les requis aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000802/2022/1101 et appelée à son tour à l'audience du 07 décembre 2022 puis renvoyée au 28 décembre 2022 pour maître EDORH Euloge et pour l'autre défendeur ;

Le dossier subit par la suite plusieurs autres renvois successifs pour divers motifs et ce, jusqu'au 1^{er} février 2023, date à laquelle le tribunal, après avoir entendu les parties en leurs plaidoiries, a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu à l'audience du 08 février 2023 ;

Advenue cette date, le délibéré fut rabattu et le dossier renvoyé à l'audience du 15 février 2023 pour maître EDORH Euloge ;

Après un autre renvoi pour maître KELOUWANI, les conseils des parties ont sollicité qu'il plaise au tribunal de céans mettre l'affaire en délibéré et leur adjuger l'entier bénéfice de leurs demandes respectives ;

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

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, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 15 mars 2023 ;

Et ce jour, 15 mars 2023, vidant son délibéré, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les conseils des parties en leurs demandes et moyens ;

Le ministère public entendu ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit daté du 2 novembre 2022, de maître Bertin AMEGAH-ATSYON, huissier de justice, monsieur LOGON AHOUE D. Aristide, Pasteur, demeurant et domicilié à Lomé ; assisté de Maître Malia KELOUWANI, Avocat à la Cour, demeurant à Lomé, quartier Adidoadin, Avenue Pya prolongée, Rue Assikpimé, Von face Immeuble BAGE ; téléphone : +228 70 44 44 75 ; E-mail : kelouwanicabinet@gmail.com, a formé opposition au congé en date du 17 Novembre 2022 à lui servi suivant exploit de maître ATAKPLA Gilbert, huissier de justice à Lomé, et a fait donner assignation à dame AYAMANA Marie Germaine, épouse ATAYI, retraitée, demeurant et domiciliée en République Française, 12, Allée du Président Kennedy, 95460 Ezanville, de passages réguliers à Lomé, représentée par madame ASSOGBA Viviane, demeurant et domiciliée à Kégué, assistée de Maître EDORH Euloge, Avocat à la Cour, et à maître ATAKPLA Gilbert, huissier de justice à Lomé, d'avoir à comparaître par devant la juridiction de ce siège à l'effet de s'entendre :

Vu les dispositions des articles 123, 124 et 133 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif au Droit Commercial Général (AUDCG),

- Déclarer le congé querellé daté du 17 novembre 2022 nul et de

nuls effets ;

- En conséquence, maintenir purement et simplement le requérant dans les lieux qu'il occupe jusqu'à expiration du terme de son bail le 05 août 2024 ;
- Faire interdiction à la requise de le troubler dans la jouissance paisible dudit bail ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Condamner les requis aux entiers dépens ;

Attendu qu'il est exposé à l'appui de la présente action que le requérant est liée à la requise, dame AYAMANA Marie, par un contrat de bail "d'habitation" en date du 05 août 2009 ; que de commun accord avec sa bailleresse, il a été autorisé à transformer les lieux en une Eglise et une école respectivement dénommées " Eglise Maison de la DESTINEE-TOGO, CENTRE CANNAAN" et " ECOLE MA DESTINEE" ; qu'il est dans la jouissance de son bail lorsque sa bailleresse a cru devoir lui notifier un exploit d'huissier portant « Congé par exploit ; » est-il précisé dans ledit exploit, « Leur déclarant que le présent congé est donné pour reprise personnelle des lieux. » ; que ce congé encourt nullité et pour cause ;

Que s'agissant d'un bail à usage professionnelle comme c'est le cas en l'espèce, quoique les parties aient cru le designer « Bail à usage d'habitation », sa résiliation doit se faire conformément aux dispositions de l'article 133 alinéa 2 et 3 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif au Droit Commercial Général (AUDCG) ;

Que ne l'ayant pas ainsi fait, se contentant d'alléguer une reprise des lieux, le congé par exploit querellé doit être déclaré nul et de nuls effets ;

Qu'en outre, le requérant dispose d'un droit au renouvellement de son bail à durée déterminée conformément aux dispositions des articles 123 et 124 du même acte uniforme de l'Ohada ;

Que dans ces conditions, le congé servi irrégulièrement au requérant, c'est-à-dire avant que ne commence à courir la période de trois mois a lui impartie pour demander le renouvellement du bail, est totalement inefficace ;

Que dans ces conditions, il y aura lieu de maintenir purement et simplement le requérant dans les lieux qu'il occupe jusqu'au 05 août

2022 ;

Attendu qu'en réponse, le conseil de la défenderesse expose pour sa part dans ses conclusions datées du 27 décembre 2022 que par contrat en date du 05 août 2009, celle-ci a donné à bail à usage d'habitation au demandeur comme le stipule bien le point I de l'article 2, intitulé « Destination des lieux loués un grand immeuble sis à Lomé quartier Hédzranawoé ; que le loyer est fixé à trois cent mille (300. 000) FCFA par la bailleresse, mais dans les pourparlers, le requérant avait sollicité la faveur de commencer à payer deux cent mille (200. 000) FCFA pour que progressivement, ledit loyer puisse être porté à la somme de 300. 000 FCFA ; que la défenderesse qui ne réside pas au Togo, a mandaté dame ASSOGBA Viviane aux fins de la collecte des loyers et du suivi en général de ses affaires ; que c'est lors d'une visite impromptue de la mandataire sur les lieux qu'elle découvrira ahurie, que le requérant a transformé les lieux en une Eglise et une école en violation des stipulations contractuelles notamment celles contenues dans l'article 2, à son point I, sur la destination des lieux ; que naturellement, la requise a rappelé à l'ordre son locataire indélicat et lui a demandé remettre les lieux en l'état initial, ce à quoi le requérant s'est même engagé ; que contrairement à son engagement, le requérant n'obtempéra pas aux ordres de sa bailleresse ; que donc c'est de guerre lasse, que la requise lui a fait signifier le congé dont la contestation est élevée par devant le Tribunal de céans ;

Attendu qu'à la suite de l'exposé des faits, le conseil de la requise soulève in limine litis que c'est l'article 5 de la loi 2020-002 du 07 janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028 du 10 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République togolaise, qui confère au Tribunaux de commerces du Togo leurs domaines de compétence, dispose en ce qui concerne les baux que « les tribunaux de commerce connaissent : des contestations relatives aux baux à usage professionnel. » ;

Que contrairement aux allégations du demandeur qui se contente d'affirmer, sans rapporter la moindre preuve que c'est de commun accord avec la défenderesse qu'il a été autorisé à transformer les lieux en une église et une école, il s'agit bien en l'espèce d'un bail à usage d'habitation comme l'atteste le contrat de bail en date du 05 août 2009 qui n'a jamais fait l'objet d'une modification ou d'un avenant constatant un changement de destination du bail d'habitation ;

Qu'aux termes de l'article 43 du code de procédure civile : « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits*

nécessaires au soutien de sa prétention. » ; que le demandeur n'a produit la moindre preuve pour soutenir sa thèse selon laquelle la défenderesse lui aurait donné son accord pour la transformation de la destination du bail d'habitation en bail professionnel ;

Qu'il est donc demandé au Tribunal de Commerce de céans de se déclarer incompétent à connaître des contestations relatives aux baux d'habitation ;

Attendu que dans ses écritures en réplique du 30 décembre 2022, le conseil du demandeur déclare que la transformation des lieux a été faite au vu et au su de la défenderesse qui a même eu à assister aux cultes dans ladite église sans qu'elle n'ait opposé la moindre résistance ; Qu'en jurisprudence, il a été retenu que « Le bail initialement destiné à l'habitation et dont le locataire a changé les lieux sans que le bailleur n'y oppose une résistance, acquiert alors la nature commerciale et sa résiliation doit se faire conformément à l'article 101 devenu 133 de l'AUDCG. » (CA d'Abidjan, n°689, 5-6 2001 : E.B.M. c/ K.A.L., ohadata J-04-100) ; qu'il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence de la défenderesse comme non fondée ;

Attendu qu'en réaction dans ses écritures du 15 janvier 2023, le conseil de la défenderesse fait observer que le délibéré prévu pour le 08 février 2023 a été rabattu et la cause renvoyée au 15 février 2023 pour elle ; qu'elle a découvert deux (02) pièces d'une importance capitale, l'une datée du 13 mars 2021 contenant engagement du demandeur à l'égard de la défenderesse et la deuxième, une lettre du 08 juin 2021 émanant également du demandeur, demandant un délai supplémentaire jusqu'à fin juin 2022 pour libérer les lieux ; que le 13 mars 2021, le demandeur prend l'engagement suivant : « Je soussigné, M. LOGON AHOUE D. Aristide, Pasteur résident de la Maison de la Destinée-TOGO, prend l'engagement au nom de l'église toute entière de remettre l'état initial la maison de Mme AYAMANA Marie Germaine épouse ATAYI s/c dame ASSOGBA Vivi dans laquelle abrite notre église. « En plus des engagements pris dans le courrier du 1^{er} mars 2016, nous nous engageons à enlever l'extension de la salle de culte qui sert de mezzanine. » ;

Que dans sa lettre du 08 juin 2021 adressée à la défenderesse suite au premier congé qui lui a été notifié, le demandeur ne s'est pas opposé audit congé mais a « prié et supplié » la bailleresse de lui donner un délai supplémentaire de douze (12) mois à compter de juin 2021 ; Que selon ses propres termes, le demandeur sollicite ce délai supplémentaire de douze (12) mois qui expirera fin juin 2022 et selon

lui « si ce délai est accepté, ils seront alors partis du logement, et s'engage à respecter la date de juin 2022 » ;

Que tous les engagements pris par le demandeur et ses belles promesses n'étant pas tenus, la bailleresse s'est vue contrainte de lui notifier les 16 et 21 novembre 2022, un nouveau congé qui a déclenché la présente procédure ;

Qu'il résulte de ces pièces :

- que contrairement aux allégations du demandeur qui soutient que le bail d'habitation initial conclu entre les parties est devenu un bail professionnel à la suite des modifications et changements apportés aux lieux sans aucune opposition de la bailleresse, la preuve est faite que la bailleresse s'est opposée, dès qu'elle a été mise au courant des modifications scandaleuses des lieux opérées par le demandeur qui s'était engagé par lettre en date du 1^{er} mars 2016 à remettre en l'état l'immeuble à lui baillé, lettre que le demandeur lui-même a rappelée dans son engagement susvisé du 13 mars 2021 en ces termes « En plus des engagements pris dans le courrier du 1^{er} mars 2016, nous nous engageons à enlever l'extension de la salle de culte qui sert de mezzanine. » ;
- que si un engagement pris en 2016 par le demandeur n'a pas été respecté jusqu'en 2021, et que le nouvel engagement pris en 2021 pour juin 2022 n'a pas non plus été exécuté par le demandeur qui forme opposition au nouveau congé à lui notifiée par la bailleresse, ne fait l'objet d'aucun doute que l'argument tiré d'un prétendu silence de la bailleresse face aux modifications des lieux pour conclure à l'existence d'un bail professionnel ne tient pas la route car, non seulement le bail d'habitation a prévu des modifications au frais du locataire et une remise en état des lieux sans indemnité mais en plus, la bailleresse n'a pas garde silence face à ces changements opérés par le demandeur d'autant plus que dès qu'elle s'est aperçue de ces modifications, elle a demandé au demandeur de faire une remise en l'état des lieux ce que ce dernier n'a pas fait jusqu'à ce jour ;
- que l'opposition formée par le demandeur demandant le paiement d'une indemnité d'éviction procède d'un pur dilatoire, lui-même ayant conscience que le bail n'est qu'un bail d'habitation, à plutôt demandé un délai supplémentaire pour libérer les lieux et n'a opposé aucun moyen tiré du droit commercial général de l'Acte uniforme OHADA ;

Qu'il échet au regard de ce qui précède de dire que le bail liant les parties est un bail d'habitation et n'est jamais devenu un bail professionnel ;

Attendu en outre que dans ses écritures du 18 janvier 2023, le conseil de la défenderesse soutient que la jurisprudence citée par le demandeur dans ses précédentes conclusions du 30 décembre 2022 jurisprudence ne peut recevoir application en l'espèce ; que le bail d'habitation initial qui est la loi des parties a déjà prévu que des modifications et changements pourraient être apportés aux lieux par le locataire dans le cadre dudit bail ; que dans cette occurrence, le demandeur n'est pas fondé à faire croire que les modifications qu'il a apportées à l'immeuble à lui loué sont de nature à muer le bail d'habitation en bail professionnel ;

Que parmi les obligations mises à la charge du preneur, (page 4 en nota bene) le contrat stipule qu'il (preneur) devra laisser à la fin de la location et sans indemnité, tous les embellissements, transformations et améliorations par lui faits dans les lieux loués à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. » ;

Que donc, contrairement aux insinuations du demandeur, la bailleresse avait implicitement accepté dans le cadre strict du bail d'habitation qu'il lui était loisible d'apporter des transformations et modifications aux lieux sans qu'elle ne soit tenue au remboursement du coût, à moins d'exiger la remise en état des lieux ; que les changements apportés aux lieux par le preneur qui sont déjà prévus par le bail d'habitation et qui restent dans le cadre dudit bail d'habitation ne peuvent être interprétés comme une acceptation par la requise d'une mutation du bail d'habitation en bail professionnel ;

Que d'ailleurs, lorsque la bailleresse a constaté que le preneur avait opéré une transformation anarchique et sauvage les lieux en ouvrant un passage entre son immeuble et l'immeuble d'un voisin, elle a exigé une remise en état initial des lieux conformément aux clauses du contrat du bail d'habitation ; que le demandeur a par lettre dont ci-joint copie, répondu favorablement aux injonctions de la bailleresse ;

Que contrairement aux allégations du demandeur, la bailleresse a, dès qu'elle a été mise au courant de ces transformations anarchiques des lieux, exigé la remise en état initial des lieux comme le prévoit le contrat du bail d'habitation ; qu'il en résulte que le bail signé entre les parties est resté un bail d'habitation nonobstant les changements apportés aux lieux par le preneur, qui sont inscrits dans le bail d'habitation ;

Qu'il s'ensuit que le tribunal de céans est incompétent pour connaître du litige lie au bail d'habitation ;

Attendu enfin que dans ses conclusions du 21 février 2023, le conseil du demandeur soutient qu'au moment de la saisine du tribunal de céans, il est constant que les lieux sont exploités aux fins d'une église et d'une école ; qu'à partir de cet instant, il n'y a plus de doute à se faire sur la nature professionnelle actuelle du bail ; que les pièces produites par la défenderesse qui sont des engagements, n'ont pas pu enlever aux lieux loués leur exploitation commerciale ; qu'il y a lieu de déclarer le tribunal de céans compétent ;

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

En la forme

Sur la compétence du tribunal de céans

Attendu que la juridiction de céans connaît, et ce conformément à l'article 5 la loi 2020-002 du 07janvier 2020 portant modification de la loi n° 2018-028 du 10 décembre 2018 instituant les juridictions commerciales en République togolaise, « des contestations relatives aux baux à usage professionnel. » ;

Attendu qu'un bail à usage professionnel est défini suivant les dispositions de l'article 101 de l'AUDCG ;

Attendu qu'un bail d'habitation, est au sens de l'article 3 du Décret n°2022-001/PR du 05 janvier 2022, « *Une convention par laquelle un propriétaire, personne physique ou morale dénommée bailleur, concède l'usage, à titre d'habitation d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci à une personne physique ou morale appelée locataire, moyennant le paiement d'un loyer.* » ;

Attendu que des définitions que dessus, la nature et le régime juridique des baux d'habitation et à usage professionnel sont différents ;

Attendu que ceci étant, s'il n'est pas interdit la transformation ou la mutation d'un bail d'habitation en un bail à usage professionnel, et vice versa, cette modification doit être expresse et résulter de la commune volonté des parties contractantes conformément aux prescriptions de l'article 1134 du code civil dans sa version applicable au Togo ; qu'elle ne saurait être tacite ou implicite, déduite du silence

ou de la non opposition du bailleur face à la transformation unilatérale de la destination des lieux loués par le locataire ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des éléments du dossier que les parties n'ont à aucun moment dans l'exécution du contrat de bail à usage professionnel les liant, convenu d'une modification ou d'une transformation de ce bail en un bail à usage professionnel ;

Que non seulement la convention des parties autorise le preneur à ériger des constructions sur les lieux loués sans l'autorisation expresse et préalable de sa bailleresse, mais aussi, il ne saurait tirer motif de la passivité de sa bailleresse face au changement de la destination des lieux pour conclure à une acceptation par celle-ci de la transformation du contrat initial en un bail à usage professionnel ; car l'on le sait, en droit le silence ne vaut pas acceptation ;

Qu'en tout état de cause, le motif du demandeur selon lequel la défenderesse aurait consenti à la modification de la destination des lieux loués en église et en une école ; et donc en un bail à usage professionnel, est remis en cause par les pièces du dossier que sont ses propres engagements de libérer les lieux et de les remettre en état face à l'opposition de la bailleresse ;

Que mieux, s'il y avait modification du contrat en un bail à usage professionnel, l'un des éléments essentiels du contrat, c'est-à-dire le loyer aurait aussi subi une modification ; ce que le demandeur ne prouve pas ;

Qu'au vu de ce qui précède, il sied de dire que le contrat liant les parties est demeuré un bail à usage d'habitation qui ne ressort pas de la compétence de la juridiction de céans ; qu'il convient donc se déclarer incompétent pour connaître du présent litige au profit du TGI de Lomé ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

En la forme

Se déclare incompétent pour connaître du présent litige au profit du TGI de Lomé ;

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 mercredi 15 mars 2023 à laquelle siégeait Monsieur **Komlavi Fiamo WEKA**, Juge audit tribunal, Président, assisté de **Maître Menguizani KPONDO**, Greffière, en présence de **Monsieur Talaka MAWAMA**, Procureur de la République ;

Et ont signé le président et la greffière./.