

**ARRÊT N°69/20
DU 06 AOUT 2020**

**RÉPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

AFFAIRE

Madame DOVI AYIVON Akouvi
(Me DANDAKOU)

C/

La SARL GALERIE
CONFORTIUM
(Me DJOMATIN)

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

COUR D'APPEL DE LOME

CHAMBRE COMMERCIALE

**AUDIENCE EXTRAORDINAIRE EN CABINET DU
DU JEUDI SIX AOUT DEUX MILLE VINGT**

(06/8/2020)

PRESENTS : M.M

KOMINTE : Président

ETSE }
LARE } Membres

KODJO : M.P.

KOMBATE: Greffier

ARRÊT CONTRADICTOIRE

La Cour d'Appel de Lomé, statuant en matière commerciale en son audience extraordinaire en cabinet du jeudi six août deux mille vingt, tenue au Palais du Renouveau de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur Dindangue KOMINTE, Président de la Cour d'Appel de Lomé, Président ;

Messieurs Séna Komi ETSE et Mondou LARE, tous deux Conseillers à ladite Cour, membres ;

En présence de Monsieur Garba G. KODJO, Procureur Général près ladite Cour ;

Avec l'assistance de Maître Tchable KOMBATE, Administrateur de greffe, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause pendante entre :

Madame DOVI AYIVON Akouvi, demeurant et domiciliée à Lomé, assistée de Maître Modjona-Esso T. DANDAKOU, Avocat au Barreau du Togo, face Ecole Primaire Catholique AFLAO TOTSI 02BP 20820 Lomé 2, Tél : 22 25 78 77, Télécopie : 22 50 85 24, son Conseil ;

Appelante d'une part ;

Et

La Société À Responsabilité Limitée (SARL) GALERIE CONFORTIUM, sise à Lomé Boulevard circulaire Nyékonakpoè BP : 3112, agissant poursuite et diligences de son Gérant, demeurant et domicilié audit siège, assistée de Maître Elie Ezin DJOMATIN, Avocat au Barreau du Togo,

son conseil ;

Intimée 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 acte en date du 1^{er} octobre 2015, de Maître Michel Kokou KLUTSE, Huissier de justice près la Cour d'appel et le Tribunal de Lomé, Madame DOVI AYIVON Akouvi, demeurant et domiciliée à Lomé, assistée de Maître Modjona-Esso T. DANDAKOU, Avocat au Barreau du Togo, a relevé appel du jugement n°345/2015 rendu le 29 septembre 2015 par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé dans le litige qui l'oppose à la Société À Responsabilité Limitée (SARL) GALERIE CONFORTIUM, assistée de Maître Elie Ezin DJOMATIN, Avocat au Barreau du Togo, pour les torts et griefs que lui cause ledit jugement ;

Le dispositif dudit jugement est ainsi libellé : « PAR CES MOTIFS : *Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort ; En la forme* : Reçoit madame DOVI AYIVON Akouvi en son action régulière ; Reçoit également la Société à Responsabilité Limitée (SARL) GALERIE CONFORTIUM en sa demande reconventionnelle régulière ; Au fond : *Dit la requérante non fondée en son action et l'en déboute ; rejette la demande reconventionnelle de la requise comme mal fondée ; dit surabondantes les autres demandes des parties ; ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours et sans caution ; condamne la requérante aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Elie E. DJOMATIN, Avocat au Barreau de Lomé aux offres de droit* » ;

Sur cet appel, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°1280/15 et le dossier appelé pour la première fois à l'audience du jeudi 15 octobre 2015 puis renvoyé au 07avril 2016 pour la production de la requête d'appel et de l'expédition;

Après plusieurs autres renvois successifs pour les Conseils respectifs des parties, le dossier a été extrait suivant ordonnance n°0252/20 du 28 février 2020 pour l'audience en cabinet du 05 mars 2020 ;

Évoqué à l'audience susdite, l'affaire a encore subi quelques autres renvois pour les Conseils des parties avant d'être retenue et plaidée à l'audience du 16 juillet 2020, audience au cours de laquelle les conseils respectifs des parties ont tour à tour développé les faits et sollicité l'adjudication de leurs demandes ;

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

Les débats ont été publics ;

POINT DE DROIT : La cause en cet état présentait à juger les différentes questions de droit résultant des conclusions des parties et des débats ;

Sur quoi, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu 06 août 2020 ;

Advenue l'audience cette dernière date, la Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Où les Conseils des parties en leurs conclusions respectives;

Le Ministère Public entendu ;

Vu le jugement n°345/2015 rendu le 29 septembre 2015 par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé;

Vu l'appel interjeté ensemble avec les pièces du dossier de la procédure;

Où le Président KOMINTE en son rapport ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

Attendu que par exploit en date du 1^{er} octobre 2015, de Maître Michel Kokou KLUTSE, Huissier de justice près la Cour d'appel et le Tribunal de Lomé, Madame DOVI AYIVON Akouvi, demeurant et domiciliée à Lomé, assistée de Maître Modjona-Esso T. DANDAKOU, Avocat au Barreau du Togo, a relevé appel du jugement n°345/2015 rendu le 29 septembre 2015 par la Chambre Commerciale du Tribunal de Première

Instance de Lomé dans le litige qui l'oppose à la Société À Responsabilité Limitée (SARL) GALERIE CONFORTIUM, pour les torts et griefs que lui cause ledit jugement ;

Attendu que l'appel dont s'agit promptement relevé deux jours seulement après le rendu du jugement entrepris a été interjeté dans les forme et délai légaux ; qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Attendu que dans sa requête d'appel en date du 11 Novembre 2016, le conseil de l'appelant, Me DANDAKOU fait noter qu'avant l'exposé des moyens soutenant son recours, un rappel des faits s'impose ;

I-FAITS ET PROCEDURE

Attendu que le Conseil de l'appelante déclare que par contrat en date du 08 décembre 1999, sa cliente a donné à bail à la société GALERIE CONFORTIUM représentée par son gérant, son immeuble bâti sis à Lomé quartier Nyékonakpoè objet du titre foncier N° 10600 RT ; (Pièce n° 1) ; que la clause « DUREE » dudit contrat est ainsi libellée : « le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) années fractionnées en deux périodes de trois (3) ans à la volonté du preneur à charge par ce dernier dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des deux premières périodes de prévenir le bailleur trois (3) mois à l'avance . À l'expiration de la sixième année et si aucune dénonciation n'a été effectuée dans le délai prévu, le bail se reconduira par tacite reconduction par périodes triennales successives à charge par la partie qui voudra mettre fin à cette reconduction de prévenir l'autre partie six (6) mois à l'avance. Le bail commence à courir à partir du premier mars de l'an deux mille (1^{er}/03/ 2000) pour se terminer à pareille époque de l'an deux mille six (2006) » ; que suivant cette disposition, l'intimée continua par occuper les lieux à lui loué jusqu'à la date du 05 février 2015 où l'appelante lui signifia une correspondance dans laquelle, elle rappelait au preneur qu'il n'avait pas accompli les formalités légales de renouvellement et qu'il était déchu de son droit de renouvellement; (pièce n° 2) que la société ignore purement et simplement ce rappel de sortes que la concluante se trouva contrainte de l'assigner en justice pour faire constater qu'elle était déchue de son droit au renouvellement et voir ordonner son expulsion tant de corps que de biens des lieux; (pièce n° 3) ; que c'est à la suite de cette assignation

que le Tribunal saisi a cru devoir rendre la décision dont dispositif rappelé plus haut ; que c'est totalement à tort ;

II- EN DROIT

A-DE LA NECESSITE D'INFIRMER LA DECISION DU PREMIER JUGE POUR CONTRADICTION DE MOTIFS

Attendu que Maître DANDAKOU rappelle que l'intimée en première instance avait conclu à l'irrecevabilité de l'action de la concluante au motif que l'action de celle-ci fondée sur le contrat de bail à durée déterminée était prescrite depuis le 1^{er} mars 2011 ; que le juge pour rejeter une telle demande curieuse au demeurant motivait comme suit : « ... si le problème se pose, c'est parce que compte tenu du comportement des parties au cours de l'exécution du contrat, on ne sait plus s'il s'agit encore d'un contrat à durée déterminée comme au départ ou s'il s'est transformé en contrat à durée indéterminée, que dans ce cas, l'on ne saurait valablement parler d'irrecevabilité pour prescription quinquennale » ; que plus loin, dans le même jugement, se prononçant sur le régime du contrat de bail liant les parties, le même juge soutient qu' « il est clair que les deux parties ont exprimé leur commune intention de placer leur relation sous le régime du bail à durée indéterminée après l'expiration de la période de six ans prévue au contrat en cause » ; qu'il est plus qu'évident que les deux motivations sont contradictoires ; que selon la jurisprudence, qui est constante en la matière, « la contradiction entre les motifs équivaut à un défaut de motifs parce que les motifs contradictoires s'annihilent réciproquement : » ; Cass. Civ 2^e 27 octobre 1960, Bull.civ.11 N°612 Ca u .civ.3^e 12 juillet 1995 N°93-14.983, Bull.civ.111 N° 177, JCP 1995, IV 2237 ; qu'au terme de l'article 128 du Code de procédure civile: «le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties, et leurs moyens, il doit être motivé » ; qu'il s'ensuit donc qu'en l'absence de motivation du fait de la contradiction entre ses motifs évoqués plus haut, le jugement N ° 0345/2015 du 29 septembre 2015 encourt infirmation ;

B-DU MAL FONDE DE LA DECISION DU PREMIER JUGE

Attendu que le Conseil de l'appelante relève qu'il transparaît des clauses du contrat de bail du 08 décembre 1999 (voir pièce n°1) et notamment de la clause « DUREE » dudit contrat que les parties signataires se sont engagées pour une durée déterminée de six (6) ans au départ avec échéance au 1^{er} mars 2006 puis de trois (3) ans à compter de 2006

avec tacite reconduction ; que face à la clarté de cette disposition, il n'y avait plus matière à discussion notamment sur le caractère déterminé ou non du contrat ; que le contrat de bail étant à durée déterminée, seules les dispositions légales applicables à ce type de contrat devaient inspirer le premier juge dans sa décision ; que l'article 92 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général adopté le 17 avril 1999 et abrogé le 15 décembre 2010 dispose que « dans le cas du bail à durée déterminée le preneur qui a droit au renouvellement, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ; » ; que l'article 102 du même acte dispose quant à lui que « sont d'ordre public les dispositions des articles 69, 70, 71, 75, 78, 79, 85, 91, 92, 94, 98 et 101 du présent acte uniforme » ; que le nouvel acte uniforme portant sur le droit commercial général adopté le 15 décembre 2010 consacre les mêmes règles en ses articles 124 et 134 ; qu'il s'ensuit qu'aucune clause insérée dans le contrat liant les parties ne peut y déroger ; qu'il revenait donc au premier juge en application des dispositions des articles 124 et 134 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général du 15 décembre 2010, de constater que l'intimée était déchue de son droit au renouvellement et ordonner son expulsion pure et simple des lieux qu'elle occupe sans titre ni droit ; que contre toute attente, le juge s'est plutôt borné à affirmer que l'intimée et l'appelante ont prévu au 2^e paragraphe de la rubrique relative à la durée du bail qu' « à l'expiration de la sixième année, et si aucune dénonciation n'a été effectuée dans le délai prévu, le bail se reconduira par tacite reconduction par périodes triennales successives à charge pour la partie qui voudrait mettre fin à cette reconduction de prévenir l'autre partie six mois au moins à l'avance » ; que cette stipulation du contrat ne saurait dédouaner le premier juge d'autant plus que le mécanisme de la tacite reconduction est incompatible avec le dispositif d'ordre public de l'article 124 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général ; que la décision d'expulsion de l'intimée s'imposait d'autant plus que celle-ci a cru rester inactive face à la lettre que l'appelante lui adressée le 05 février 2015 pour lui rappeler ses obligations légales ; (voir pièce n°2) ; que selon la jurisprudence de la CCJA, « les dispositions de l'article 92 [devenu 124 de l'AUDCG étant d'ordre public (conformément à l'art. 102 [devenu 134] du même Acte uniforme), les parties ne peuvent y déroger par une convention privée » ; (CCJA, 2^{ème} ch., n° 5,

30-3-2006 : Sté PONTY SARL c/ Sté PONTY IMMOBILIERE SA, Le Juris-Ohada n° 3/ 2006, p. 16 ; Ohadata J-07-12) ; qu'abondant dans le même sens, les juges ont décidé dans une affaire que : « les dispositions des articles 91 et 92 [devenus respectivement 123 et 124] de l'AUDCG sont d'ordre public ; la volonté expresse des parties ne peut empêcher l'application d'un statut impératif » ; (TRHC Niamey, Ord. Réf. N° 183, 19-8-2003: JAMIL AOUAD MICHAEL c/ AMADOU HAMIDOU, Ohadata J-4-71 ; également que, le renouvellement du bail à durée déterminée n'est pas automatique et ne peut avoir lieu en l'absence de demande formulée par le preneur dans les conditions prévues ; (TR Niamey, n° 084, 3-3-2004: P.K.F. c/ A.8. Ohadata J-09-11 4) ; que des développements ci-dessus, il ressort clairement que le débat juridique a été complètement faussé et n'a pas permis de mettre en lumière les véritables règles du jeu en matière de baux commerciaux à durée déterminée ; qu'en n'usant pas de tous ces moyens légaux pour rendre sa décision, le Premier juge a manqué de donner une base légale à sa décision de sorte que celle-ci encourt infirmation ;

C- DU CARACTERE A DUREE DETERMINEE DU CONTRAT EN CAUSE

Attendu que Maître DANDAKOU relève que pour débouter la concluante de son action, le premier juge se rabat sur les dispositions de l'article 104 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant droit commercial général et soutient que conformément à ce texte, les relations contractuelles poursuivies de façon continues par la concluante et l'intimée plus de neuf (9) ans après l'expiration du contrat à durée déterminée en cause l'ont été sans écrit ni terme fixé, lesdites relations sont réputées existées sous le régime du bail à durée indéterminée; que cette analyse est à tous égards erronée; que le bail liant les deux parties est un bail à durée déterminée ; que ce dernier ne peut en aucune manière s'analyser autrement ; qu'il convient de rappeler que le premier juge pour rendre sa décision s'est fondé sur les dispositions de l'article 104 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme portant droit commercial général que cet article dispose que : « Les parties fixent librement la durée du bail ; Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée, déterminée ou indéterminée. À défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée » ; que le premier juge déclare que conformément à ce texte, les relations contractuelles poursuivies de façon continue par la concluante et l'intimée plus de neuf ans après l'expiration du contrat

à durée déterminée en cause l'ont été sans écrit ni terme fixé, lesdites relations sont réputées exister sous le régime du bail à durée indéterminée ; que c'est par le fait d'une analyse précipitée ; que plus loin, le même juge déclare qu'il est constant que les deux parties ont continué normalement leurs relations contractuelles après le 1^{er} mars 2006 dans la mesure où l'intimée s'est toujours acquittée de ses obligations contractuelles vis-à-vis de la concluante en lui payant régulièrement ses loyers jusqu'à ce jour ; que la question qui mérite d'être posée à ce niveau est celle de savoir sur quelle base l'intimée s'est acquittée de ses obligations contractuelles ? que la réponse à cette question est plus qu'évidente ; que c'est sur la base du contrat écrit du 08 décembre 1999 ; que les parties ont continué leur relation sous le régime du contrat de bail à durée déterminée puisque l'intimée continuait de payer ses loyers suivant les stipulations prévues par le contrat qui est un contrat de bail à durée déterminée ; que le fait d'alléguer que les relations liant les deux parties ont été poursuivies sans écrit ni terme fixé pour conclure en l'existence d'un contrat de bail à durée indéterminée ne saurait convaincre ; qu'il existe entre les parties un contrat bien écrit et un terme bien fixé sous réserve de reconduction tacite contraire à la loi qui prescrit l'obligation pour le preneur de sacrifier au formalisme du renouvellement dans le délai légal au risque d'être déchu ; que selon la jurisprudence même, l'argument du preneur selon lequel en acceptant de percevoir les loyers pour la période allant au-delà du terme du contrat, le bailleur a implicitement accepté la poursuite des relations contractuelles avec le locataire ne peut prospérer, dès lors que dans l'espèce, ce paiement correspondait à une exigence du contrat et que le preneur n'a pas demandé le renouvellement dans le délai requis ; (CA Centre (Cameroun), N°237/CIV, 17-6-2009 : Sté La Plaza SARL c/ SIMO de 8oham et son épouse, Ohadata J-10-132 ; que l'article 124 de l'AUDCG fait peser sur le preneur l'obligation de demander le renouvellement de son bail par acte extrajudiciaire ou plus tard trois mois avant la date d'expiration ; que c'est donc à juste titre que le preneur ayant manqué à cette obligation est déchu de son droit au renouvellement par une Cour d'appel ; (CCJA, 2^{ème} ch., n° S, 30-3-2006 : Sté PONTY SARL c/ Sté PONTY IMMOBILIERE SA, le Juri,-Ohado n° 3/ 2006, p. 16 ; Ohodoto J-07-1 2) ; que c'est tout à fait à bon droit que la concluante a fondé devant le premier juge ses demandes sur les dispositions des articles 124 et 134 de l'acte uniforme de l'OHADA portant Droit commercial Général ; que c'est donc à tort que l'intimée

a pu alléguer l'existence d'un contrat de bail à durée indéterminée la liant à la concluante ; qu'en prenant fait et cause pour elle, le premier juge a insuffisamment apprécié les faits de la cause de sorte que sa décision encourt infirmation ;

PAR CES MOTIFS : Il est demandé à la Cour de céans de : EN LA FORME : Déclarer l'appel recevable pour être intervenu dans les forme et délai prescrits par la loi ;

AU FOND : Constater que le contrat liant les deux parties en l'espèce est un contrat de bail à durée déterminée ; Constater que le mécanisme de la tacite reconduction est incompatible avec le dispositif d'ordre public de l'article 124 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial et doit donc être totalement exclu de ce type de contrats ;

Constater que le preneur n'a pas formulé de demande de renouvellement de sorte qu'il en est déchu ;

STATUANT À NOUVEAU ET FAISANT CE QUE LE PREMIER JUGE AURAIT DU FAIRE : Dire et juger que le contrat de bail signé entre la concluante et la société GALERIE CONFORTIUM SARL est arrivé à son terme sans que l'intimée ait accompli les formalités légales de renouvellement du bail ;

Constater que l'intimée est de ce fait déchue de son droit au renouvellement dudit bail ;

En conséquence, ordonner son expulsion pure et simple tant de corps que de biens, ainsi que celle de tous occupants de son chef de l'immeuble bâti objet du titre foncier N° 10600 RT sis à Lomé quartier Nyékonakpoè appartenant à la concluante, sous astreinte de (1) un million par jour de résistance ;

Dire que faute par l'intimée de s'exécuter volontairement dès le prononcé de la décision à intervenir, l'appelante est d'ores et déjà autorisée à procéder à son expulsion au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Condamner l'intimée aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Modjona-Esso DANDAKOU, Avocat aux offres de droit ;

Attendu que pour faire échec à tous ces moyens articulés par l'appelante suivant conclusions en réponse en date du 05 avril 2017, Maître DJOMATIN, Conseil de l'intimé développe ce qui suit:

I-EN LA FORME ET SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION DE L'APPELANTE

Attendu que le Conseil de l'intimée fait valoir qu'aux termes des dispositions de l'article 16 al 1^{er} de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général, « Les obligations nées à l'occasion de leur

commerce entre commerçants et non-commerçants, se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes. » ; que l'article 17 du même Acte dispose entre autres que « le délai de prescription court à compter du jour où le titulaire du droit d'agir a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action » ; qu' en l'espèce, le contrat de bail à durée déterminée en date du 08 décembre 1999 signé entre les deux parties a été conclu pour une durée de six (06) ans . Ledit bail a pris effet le 1^{er} mars 2000 et est expiré depuis le 1^{er} mars 2006 ; que toutes obligations nées de l'exécution dudit contrat sont prescrites depuis plus de cinq (05) ans et l'appelante a eu connaissance des faits lui permettant d'exercer son action depuis le 02 mars 2006. En conséquence, le délai pour l'appelante d'agir relativement au contrat de bail en cause se situe entre le 02 mars 2006 et le 02 mars 2011. Le droit d'agir de l'appelante étant expiré le 02 mars 2011 ; que c'est en vain qu'elle a cru devoir saisir le premier juge le 11 mars 2015, soit plus neuf (09) ans après l'expiration du contrat de bail en cause ; qu'en effet, aux termes des dispositions de l'article 29 du Code de Procédure Civile : « Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. » ; qu'en application des dispositions précitées, il convient, en la forme, de constater que le droit de d'agir de l'appelante est prescrit depuis le 02 mars 2011, et, en conséquence, la déclarer irrecevable en son action pour prescription ; Mais au cas ou par extraordinaire la Cour déclarera l'action de l'appelante recevable, elle ne saurait prospérer au fond.

II- AU FOND

Attendu que Me DJOMATIN fait noter que pour une meilleure appréhension de la décision du premier juge, il importe de rappeler la réalité des faits et l'état de la procédure avant de discuter des griefs que l'appelante a cru devoir former contre ladite décision ;

A-FAITS ET PROCEDURE

Que par contrat en date du 08 décembre 1999, l'appelante a donné à bail à la concluante, un immeuble bâti sis à Lomé quartier Nyékonakpoè objet du titre foncier N° 10600 RT ; que le paragraphe 1^{er} de la rubrique relative à la durée dudit contrat de bail précise que : « le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six (06) années fractionnées en deux

périodes de trois (03) ans à la volonté du preneur à charge par ce dernier dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des deux premières périodes, de prévenir le bailleur trois (03) mois au moins à l'avance. » ; que le bail qui a pris effet à compter du 1^{er} mars 2000 est arrivé à expiration le 1^{er} mars 2006 sans que la concluante n'ait manifesté sa volonté de le renouveler ; que les deux parties qui n'ont jamais dénoncé l'expiration du bail ont poursuivi leurs relations contractuelles jusqu'au 05 février 2015 où la concluante a reçu une curieuse lettre de l'appelante l'informant de ce qu'elle est déchu de son droit au renouvellement alors même qu'elle n'avait formulé aucune demande dans ce sens ; que contre toute attente, par exploit en date du 11 mars 2015, l'appelante a servi assignation à la concluante aux fins de son expulsion des lieux donnés à bail pour les mêmes motifs contenus dans sa lettre précitée ; que sans désespérer, la concluante a comparu et a fait observer que s'il est vrai qu'elle n'a pas formulé une demande de renouvellement avant l'expiration du bail, il est également vrai que l'appelante n'a jamais dénoncé le bail arrivé à expiration ; qu'au contraire, elle a continué à percevoir les loyers que la concluante lui versait pendant plus de neuf (09) ans après que le bail soit expiré ; que le premier juge devait alors chercher le régime du contrat sous lequel les parties ont poursuivi les relations contractuelles nonobstant l'expiration du premier bail qui les liait ; que par jugement N°0345/2015 en date du 29 septembre 2015, la deuxième Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a retenu qu'il s'agit d'un contrat verbal à durée indéterminée ; que c'est contre cette judicieuse décision que l'appelante a cru devoir interjeter appel ;

B. DISCUSSION JURIDIQUE

1-SUR LA PRETENDUE CONTRADICTION DES MOTIFS DU PREMIER JUGE EQUIVALENT A UN DEFAUT DE MOTIFS

Que l'appelante sollicite l'infirmité du jugement attaqué au motif que le premier juge se serait contredit dans sa motivation ; que selon elle, le premier juge aurait motivé sa décision comme suit « si le problème se pose, c'est parce que compte tenu du comportement des parties au cours de l'exécution du contrat, on ne sait plus s'il s'agit encore d'un contrat à durée déterminée comme au départ ou s'il s'est transformé en contrat à durée indéterminée ; que dans ce cas, l'on ne serait valablement parler d'irrecevabilité pour prescription. » ; que plus loin dans le même jugement, le

premier juge a également retenu qu'il est claire que les deux parties ont exprimé leur commune intention de placer leur relation sous le régime du bail à durée indéterminée après l'expiration de la période de six ans prévue au contrat en cause ; qu'en se décidant ainsi, le premier juge s'est contredit ; que c'est à tort ; qu' en effet, le premier juge a dans un premier temps fait remarquer que les parties ont à un moment donné par leur comportement créé une confusion sur le régime du contrat qui les liait ; mais comme le juge a pour mission d'interpréter les contrats, il est allé au-delà de cette confusion pour trouver la véritable qualification du contrat qui a lié les parties après l'expiration le 1^{er} mars 2006 du précédent contrat ; que c'est ainsi qu'il a retenu à bon droit que les parties ont poursuivi leur relation par un contrat verbal à durée indéterminée ; que contrairement à ce que l'appelante tente de faire croire à la Cour de céans, le Premier juge ne s'est donc pas contredit ; que le moyen tiré de la contradiction dans les motifs est alors inopérant ;

2-SUR LE BIEN FONDE DE LA DECISION DU PREMIER JUGE

Que l'appelante fait grief au jugement attaqué de l'avoir déboutée de sa demande tendant à l'expulsion de la concluante des lieux qu'elle lui a donné à bail ; que selon elle, le premier juge n'avait pas à discuter du caractère déterminé ou non du contrat de bail en cause car le caractère déterminé dudit bail est clairement exprimé par les parties ; qu'ainsi, il se devait de faire une application pure et simple des dispositions de l'article 92 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général adopté le 17 avril 1999, lequel article, devenu l'article 124 à la suite de la réforme du 15 décembre 2010 serait d'ordre public ; que c'est extrêmement à tort ; qu'en effet, l'article 124 précité dispose : « Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 91 (123) ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail. Le preneur qui n'a formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement au bail. Le bailleur qui n 'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe de renouvellement.» ; qu'en dépit de la clarté, desdites dispositions, l'appelante tente d'embrouiller la Cour par une lecture erronée en tout tendancieuse ; que l'appelante a sollicité l'expulsion de la concluante des lieux donnés à

bail comme si la concluyente avait formé une demande de renouvellement hors le délai légal pour se voir opposer une quelconque déchéance de son droit de renouvellement ; qu'il est constant que la concluyente n'a pas manifesté sa volonté de renouveler le bail dans le délai de trois (03) mois avant l'expiration du bail au 1^{er} mars 2006 ; qu'il est également constant que ni l'appelante, ni la concluyente n'a dénoncé le bail à son expiration ; que c'est donc à tort que l'appelante se fonde sur les dispositions précitées pour solliciter l'expulsion de la concluyente ; qu'en réalité, le contrat de bail qui a expiré le 1^{er} mars 2006 n'existe plus entre les parties mais lorsque ce contrat expiré n'a pas suivi les formalités de son renouvellement conformément à l'article 124 de l'acte uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général précité, les relations contractuelles qui ont continuées entre les deux parties l'ont été à titre de contrat verbal de bail professionnel donc un contrat à durée indéterminée ; que la décision attaquée est ainsi légalement justifiée, qu'il ressort des dispositions de l'article 104 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général que « les parties fixent librement la durée du bail. Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. À défaut d'écrit ou terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée. » ; qu'en l'espèce, les relations contractuelles ont été poursuivies de façon continue par l'appelante et la concluyente plus de neuf (09) ans sans écrit ni terme fixé après l'expiration du contrat à durée déterminée en cause ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a qualifié lesdites relations de contrat verbal à durée indéterminée ; que le jugement attaqué est d'autant plus fondé qu'il ressort du deuxième paragraphe du contrat de bail à durée déterminée en cause qu'« à l'expiration de la sixième année, et si aucune dénonciation n'a été effectuée dans le délai prévu, le bail se reconduira par tacite reconduction par périodes triennales successives à charge pour la partie qui voudrait mettre fin à cette reconduction de prévenir l'autre partie six mois à l'avance» ; que ladite clause a été insérée par les parties en vue de satisfaire aux exigences des dispositions de l'article 125 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général qui ne vise que les baux à durée indéterminée ; qu'en effet, aux termes desdites dispositions, « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six (06)

mois à l'avance » ; que le premier juge a fait une application pure et simple desdites dispositions qui, faut-il le rappeler, sont d'ordre public pour ne pas prendre le contrepied de la jurisprudence et de la doctrine constantes en la matière ; que selon la jurisprudence, un bail renouvelable par tacite reconduction est considéré comme conclu pour une durée indéterminée ; que c'est ainsi qu'il a été jugé qu'un bail renouvelable par tacite reconduction s'analyse en un bail à durée indéterminée et le bailleur doit, préalablement à son assignation en expulsion, donner congé au preneur par acte extrajudiciaire au moins six (06) mois avant terme conformément aux dispositions de l'article 93 (devenu article 125) de l'AUDCG (CA Littoral (Cameroun) n°194/réf, 17-11-2008 : Sté UTRAS CAMEROUN SARL C/ Dame Charlotte Ndongo, Ohadata J-10-255). Obs. Jimmy Kodo ; que la jurisprudence de la CCJA va également dans le même sens lorsqu'elle reconnaît implicitement qu'un bail commercial signé le 31 décembre 1980, d'une durée d'un an, avait été renouvelé par tacite reconduction pour se muer en contrat à durée indéterminée, avant de lui appliquer les dispositions de l'AUDCG relatives à la contestation du congé et l'indemnité d'éviction, (voir CCJA, N°041/2009, 30-06-2009 : M. KOBLAN AKOMCI C/ Mme AKA BERTIN, née Thérèse Eliane AKISSI, Recueil de jurisprudence n°13, jan-juin 2009, P. 109, Ohadata J-10-79, à propos d'un bail portant sur l'exploitation d'un pressing) ; qu'il n'en fallait pas plus pour qualifier de contrat à durée indéterminée les relations contractuelles des parties à l'expiration du premier contrat comme l'a fait le premier ; qu'en dépit de cette constance, l'appelante se fourvoie dans une interprétation erronée en tous cas tendancieuse des dispositions de l'ancien article 92 devenu article 124 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général sur le fondement duquel elle fait grief au jugement attaqué qui est conforme en tous points au droit ; qu'en statuant comme il l'a fait, le premier juge a légalement justifié sa décision qui mérite purement et simplement confirmation, il convient donc de débouter l'appelante de tous ses moyens, prétentions, fins et conclusions et de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

PAR CES MOTIFS : Il est demandé à la Cour de : EN LA FORME - Déclarer dame DOVI AYIVON irrecevable en son appel pour défaut de droit à agir pour cause de prescription, et ce, conformément aux dispositions de l'article 29 du code de Procédure civile ; EXTRAORDINAIREMMENT AU FOND

- Débouter purement et simplement l'appelante de tous ses moyens, prétentions, fins et conclusions comme non fondés ; En conséquence,
- Confirmer purement et simplement en toutes ses dispositions le jugement N°0345/ 2015 rendu le 29 septembre 2015 par la deuxième Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;
- Ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner l'appelante aux entiers dépens ;

Attendu que le Conseil de l'appelante dans ses conclusions en réplique datées du 10 janvier 2018, relève que par écritures en date du 05 avril 2017, l'intimée tente de réfuter au moyen d'arguments fallacieux les pertinents arguments de l'appelante contenus dans sa requête d'appel en date du 11 novembre 2016; qu'elle sollicite le débouté pur et simple de l'appelante de tous ces moyens et de confirmer le jugement N °0345/ 2015 rendu le 29 septembre 2015 par la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé;

I-SUR LA PRETENDUE IRRECEVABILITE DE L'ACTION DE LA CONCLUANTE

Attendu que le Conseil de l'appelante développe dans cette rubrique que l'intimée sollicite du Tribunal de céans en application des dispositions des articles 16, 17 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général et l'article 29 du Code de procédure civile en la forme de constater que le droit d'agir de l'appelante est prescrit depuis le 02 mars 2011, et en conséquence la déclarer irrecevable en son action pour prescription ; que c'est par pure ruse ; que l'intimée ayant dénaturé les faits, un bref rappel de ces derniers s'impose ; que les parties en cause sont liées par un contrat de bail à durée déterminée en date de 08 décembre 1999 ; que les parties avaient convenu que le bail était conclu pour une durée de six ans fractionnée en deux périodes de trois (3) ans à la volonté du preneur à charge par ce dernier dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des deux premières périodes de prévenir le bailleur ; qu'à l'expiration de la sixième année, le bail se reconduira par tacite reconduction par périodes triennales successives ; que ce contrat de bail à durée déterminée a lié les parties jusqu'au 05 février 2015, où la concluante lui notifia sa déchéance au droit au renouvellement conformément à la loi car n'ayant accompli à la date citée aucune démarche tendant à lui

faire renouveler ledit bail ; que conformément aux dispositions de l'article 16 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général cité par l'intimée : « les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non commerçants, se prescrivent par cinq ans ... » ; que l'article 17 du même acte uniforme dispose que : « ... le délai de prescription court à compter du jour où le titulaire du droit d'agir a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action » ; que les dispositions de l'article précité sont bien claires ; que la concluante ayant assignée la société GALERIE CONFORTIUM 1^{er} mars 2015 en expulsion, face au silence de cette dernière à la réception de la lettre en date du 05 février 2015 lui notifiant qu'elle était déchue de son droit au renouvellement a exercé son action dans les délais légaux ; qu'on ne peut en aucune manière parler dans ce cas d'une quelconque prescription ; qu'il est bien clair que cette prescription n'existe que dans l'imagination fertile de l'intimée ; qu'il échet de rejeter les vains et spécieux arguments de l'intimée, relativement à la prescription imaginaire;

II-SUR LA QUESTION DE LA CONTRADICTION DES MOTIFS DU PREMIER JUGE EQUIVALANT A UN DEFAUT DE MOTIFS

Attendu que Me DANDAKOU déclare que sur cette question l'intimée prétend que le premier juge a dans un premier temps fait remarquer que : « les parties ont à un moment donné par leur comportement créé une confusion sur le régime du contrat qui les liait; mais comme le juge a pour mission d'interpréter les contrats, il est allé au-delà de cette confusion pour trouver la véritable qualification du contrat qui a lié les parties » ; qu'il est bien vrai que le juge a pour mission d'interpréter les écrits, mais l'interprétation a ses limites ; que si l'écrit est clair et précis, le juge ne peut en modifier le sens sous couvert d'interprétation, au risque de dénaturer l'écrit; qu'il transparait clairement des clauses du contrat de bail du 08 décembre 1999 et notamment de sa clause « DUREE », que les parties signataires se sont engagées pour une durée de six (6) ans au départ avec échéance au 1^{er} mars 2006 puis de trois (3) ans à compter de 2006 avec tacite reconduction ; que face à la clarté de cette disposition, il n'y a avait plus matière à une quelconque interprétation ; qu'en effet, le juge sous prétexte d'interpréter cette clause du contrat l'a tout simplement dénaturée et s'est bel et bien contredit dans ses motifs ; qu'il s'agit d'une dénaturation d'un écrit clair et précis qui n'a eu que pour conséquence d'engendrer une

contradiction du juge dans ses motifs; que le juge a bien soutenu dans un premier temps que : « on ne sait plus s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée comme au départ ou s'il s'est transformé en contrat à durée indéterminée » ; avant de dire dans un autre attendu qu' « il est clair que les deux parties ont exprimé leur commune intention de placer leur relation sous le régime du bail à durée indéterminée » ; que la jurisprudence est constante sur ce point, la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'une décision rendue dans ce cas ne peut qu'encourir infirmation ; que les arguments de l'intimée sont vains de sorte qu'il plaira à la Cour de céans de les rejeter purement et simplement ;

III-SUR LE PRETENDU BIEN FONDE DE LA DECISION DU PREMIER JUGE

Attendu que le Conseil de l'appelante relève ici que l'intimée prétend que c'est à tort que l'appelante soutient que le premier juge n'avait pas à discuter du caractère déterminé ou non du contrat de bail en cause car le caractère déterminé dudit bail est clairement exprimé par les parties et qu'il se devait de faire une application pure et simple des dispositions de l'article 92 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général adopté le 17 avril 1999, lequel l'article devenu l'article 124 à la suite de la réforme du 15 décembre 2010 ; qu'elle prétend également que c'est à tort que l'appelante se fonde sur les dispositions de l'article 124 de de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général pour solliciter l'expulsion de l'intimée ; que selon elle, le contrat de bail qui a expiré le 1^{er} mars 2006, n'existe plus entre les parties mais lorsque ce contrat expiré n'a pas suivi les formalités de son renouvellement conformément à l'article 124 de l'acte uniforme de l'OHADA portant droit commercial général précité, les relations contractuelles qui ont continué entre les deux parties l'ont été à titre de contrat verbal de bail professionnel donc un contrat à durée indéterminée ; que l'intimée conclue ainsi que c'est à bon droit que le premier juge a qualifié lesdites relations de contrat verbal à durée indéterminée ; qu'il s'agit d'une véritable manœuvre de diversion ; qu'en aucune des stipulations du contrat en cause, il ne ressort que les deux parties ont exprimé leur commune intention de placer leurs relations contractuelles sous le régime du bail à durée indéterminée après l'expiration de la période de six (06) ans; que les dispositions de l'article 104 de l'acte uniforme de l'OHADA portant droit commercial général ne peuvent en aucune manière s'appliquer au cas d'espèce; que la

clause « DUREE » du contrat de bail du 08 décembre 1999 est claire et qu'il n'y avait plus matière à une quelconque discussion sur le caractère déterminé ou non du contrat ; que le contrat de bail en cause étant à durée déterminée seules les dispositions applicables à ces types de contrat ont vocation à s'appliquer ; que l'article 92 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au Droit Commercial Général adopté le 17 avril 1999 et abrogé le 15 décembre 2010 dispose que: «dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail » ; que l'article 102 du même Code dispose que les dispositions des articles 91 et 92 sont d'ordre public ; que le nouvel acte uniforme portant sur le droit commercial adopté le 15 décembre 2010 consacre les mêmes règles en ses articles 124 et 134 ; qu'il s'ensuit qu'aucune clause insérée dans un contrat par les parties ne peuvent déroger à cette règle ; (CCJA, 2ème ch., n° S, 30-3-2006 : Sté PONTY SARL c/ Sté PONTY IMMOBILIERE SA, Le Juris-Ohada n° 3/ 2006, p. 16 ; Ohadata J-07-12) (TRHC Niamey, Ord. Réf. N° 183, 19-8-2003: JAMIL AOUAD MICHAEL c/ AMADOU HAMIDOU, Ohadata J-04-71 ; que le premier juge se devait de constater que l'intimée n'ayant pas formulé une demande de renouvellement dans le délai requis était déchue de son droit au renouvellement et ordonner son expulsion pure et simple des lieux qu'il occupe sans titre ni droit ; que les prétentions de l'intimée selon lesquelles les relations contractuelles ont été poursuivies de façon continue par l'appelante et elle plus de neuf (9) ans sans écrit ni terme fixé après l'expiration du contrat à durée déterminée en cause doivent être balayées d'un revers de la main ; que si selon l'intimée le contrat à durée déterminée n'existait plus, suivant quels termes a-t-elle continué par payer ses loyers, une obligation essentielle qui incombe au preneur ? ; que l'intimée a continué à payer ses loyers suivant les stipulations du contrat de bail à durée déterminée puisse que c'est ce contrat qui s'est poursuivi entre les parties ; qu'un bail renouvelable par tacite reconduction ne peut être considéré comme conclu pour une durée indéterminée exonérant le preneur de l'obligation de formuler une demande de renouvellement; que les jurisprudences citées par l'intimée afin de soutenir ses allégations ne sauraient convaincre car la jurisprudence a depuis lors nettement évolué ;qu'il ressort bien de la jurisprudence de Cour Commune de Justice et d'Arbitrage que la tacite reconduction ne transforme pas un contrat de bail

commercial à durée déterminée en un contrat à durée indéterminée ; qu'il appartient donc au locataire de notifier son intention de renouveler le contrat au bailleur trois mois avant le terme du bail ; que le locataire qui ne se conforme pas à cette formalité légale verra son contrat de bail éteint à l'échéance fixée, son maintien dans les lieux loués devenant une voie de fait à laquelle le bailleur peut mettre fin en sollicitant son expulsion devant la juridiction compétente ; que c'est ce qui ressort de l'arrêt de la CCJA N° 193/CC du 04 juillet 2011, « Qu'il découle de la substance de ces dispositions légales que lorsque le bail originel est à durée déterminée, son renouvellement est soumis à la condition de la notification de l'intention du preneur au bailleur par acte extra judiciaire au plus tard trois mois avant son expiration » ; qu'en effet, l'Acte uniforme précédemment cité ne prévoit point la mue d'un bail à durée déterminée en contrat à durée indéterminée ; qu'au vu de ce qui précède, le bail commercial entre les parties ayant été stipulé à durée déterminée, il convient de lui faire application des dispositions de l'article 92 de l'acte uniforme suscitée » ; CA du LITTORAL, Arrêt N°193/CC du 04 juillet 2011, l'HOTEL AKWA PALACE C/ LA SOCIETE AFRICAINE DE PROMOTION IMMOBILIERE ; qu'il ressort d'un autre arrêt de la CCJA qu' : « est déchu de son droit au renouvellement, le preneur qui, au terme de son bail à durée déterminée, ne sollicite pas le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire ou notification par tout moyen laissant trace de ce que le bailleur a reçu sa demande de renouvellement, l'occupation des lieux loués durant une année après expiration du contrat ne pouvant s'analyser en une reconduction du contrat par tacite reconduction » ; CCJA, 3^e ch. Arr. n°029/ 2015, 09 avr.2015, Aff. Monsieur RAYANE CHAMS Cf Monsieur ABBAS ZORKHOT Mohamed ; que la doctrine abonde également dans ce sens ; que selon elle, la « demande de renouvellement doit, en outre, être faite par acte extrajudiciaire, à savoir, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le bailleur ; que cette disposition est d'ordre public de sorte que les parties ne peuvent pas y déroger conventionnellement ; que les clauses de tacite reconduction du bail c'est-à-dire les clauses aux termes desquelles, à l'expiration de la durée prévue pour la validité du contrat, ce dernier continuera à produire automatiquement ses effets pour une période nouvelle prévue par les parties, à moins que l'une d'entre elles ne manifeste expressément sa volonté d'y mettre fin, sont en principe interdites puisque le législateur OHADA impose que la demande

de renouvellement se fasse par acte extrajudiciaire ; que par conséquent, même en présence d'une clause de tacite reconduction, le preneur qui ne respecte pas les conditions légales prescrites par l'Acte uniforme sera déchu de son droit au renouvellement ; que dans ce cas, le maintien du preneur au terme du contrat constitue une voie de fait qui permet au bailleur d'agir en justice afin de faire ordonner l'expulsion du preneur. » - B. Togora, « Brèves observations au sujet du bail commercial à durée déterminée et des conditions de son renouvellement par reconduction suivant le droit OHADA », www.ohada.com, D-11-92. -H. A. Bitsamana, « Dictionnaire de droit OHADA », www.ohada.com, D-05-33 ; que le premier juge en qualifiant de contrat de bail à durée indéterminée le contrat liant les parties en l'espèce n'a pas usé des moyens légaux pour rendre sa décision notamment les prescriptions des articles 124 et 134 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif au Droit Commercial Général ; que sa décision ne peut qu'encourir infirmation; qu'au regard de tout ce qui précède, il plaira à la Cour de céans de rejeter toutes les arguties de l'intimée et d'infirmier purement et simplement le jugement N°0345/ 201 5 rendu le 29 septembre 201 5 par la chambre commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé ;
PAR CES MOTIFS Et ceux à déduire au temps opportun il échet: Débouter la société GALERIE CONFORTIUM de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions ; Adjuger à dame DOVI AYIVON l'ensemble de ses demandes contenues dans ses conclusions en date du 11 novembre 2016 avec lesquelles les présentes font corps ;

Attendu que le Conseil de l'intimée dans ses conclusions en réplique en date du 03 août 2018, soutient pour sa part que l'argumentaire développé par l'appelante est totalement léger et ne saurait résister à une analyse sérieuse;

I-SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION DE L'APPELANTE

Que l'irrecevabilité de l'action de l'appelante pour cause de prescription ne fait l'ombre d'aucun doute, celle-ci soutient que ladite action est recevable ; que c'est à tort; qu'en effet, il est constant que l'appelante reconnaît que le bail en cause a été conclu le 08 décembre 1999 et a pris effet le 1^{er} mars 2000; qu'elle ne conteste pas non plus que ledit bail a été conclu pour une durée déterminée de six ans; que logiquement, ce bail est expiré depuis le 1^{er} mars 2006 pour n'avoir pas fait l'objet d'un quelconque

renouvellement et l'appelante ne saurait en disconvenir puisqu'elle oppose le non renouvellement dudit bail à la concluante; qu'il va sans dire que conformément à la loi, toutes les obligations nées de l'exécution de ce contrat de bail sont prescrites après cinq (05) ans donc l'appelante devait exercer son action depuis le 02 mars 2006, soit au lendemain de l'expiration dudit contrat de bail; qu'elle n'a malheureusement pas fait, mais curieusement, elle a attendu le 11 mars 2015 pour saisir le premier juge, soit neuf (09) ans après l'expiration du contrat de bail en cause ; qu'or, aux termes des dispositions de l'article 16 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général, la prescription en matière commerciale est de cinq (05) ans ; que si l'appelante avait respecté ce délai de prescription elle devait alors agir relativement audit contrat entre le 02 mars 2006 et le 02 mars 2011; qu'il en infère que l'action de l'appelante est prescrite depuis le 02 mars 2011 et qu'elle ne pouvait plus saisir le Tribunal en 2015 ; que dans ces conditions, la Cour d'appel ne peut que rejeter les vains moyens de l'appelante sur ce point en tirant les conséquences légales qui découlent de ladite prescription;

II-SUR LA PRETENDUE CONTRADICTION DES MOTIFS DU PREMIER JUGE EQUIVALANT A UN DEFAUT DE MOTIFS

Que dans sa vaine tentative de démontrer la prétendue contrariété de motifs dans le jugement attaqué, l'appelante soutient qu'il transparait clairement des clauses du contrat de bail du 08 décembre 1999 et notamment de sa clause intitulée « DUREE », que les parties signataires se sont engagées pour une durée de six (6) ans au départ avec échéance au 1^{er} mars 2006 puis de trois (3) ans à compter de 2006 avec tacite reconduction ; que face à la clarté de cette clause, il n'y avait plus matière à une quelconque interprétation ; que le juge en interprétant cette clause du contrat l'a tout simplement dénaturé et s'est contredit dans ses motifs; que c'est également à tort; que contrairement à ce que l'appelante tente de faire croire à la Cour, le premier juge n'a pas interprété le contrat de bail en cause mais plutôt le comportement des parties à l'expiration dudit contrat de bail; qu'aux termes des dispositions de l'article 46 du Code de Procédure Civile : « le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux, nonobstant la dénomination que les parties en auraient proposée ... »; qu'en l'espèce, il constant que la concluante n'a pas formulé une demande de renouvellement avant l'expiration du bail et l'appelante de son côté n'a jamais

dénoncé le bail arrivé à expiration mais elle a continué à percevoir sans réserve les loyers pendant plus de neuf (09) ans après que le bail soit expiré ; que ce comportement des parties a ainsi transformé la nature de leur relations contractuelles et il revenait donc au premier juge de chercher le régime du contrat qui les liait et ce, conformément aux dispositions précitées; que dans cette mission d'interprétation, le premier juge s'est conformé aux dispositions de l'article 1156 du Code Civil selon lesquelles, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ; mieux, que selon la jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, en présence d'un bail commercial, conclu pour des périodes biennales, contenant une clause de reconduction tacite d'année en année et face à une interprétation divergente des parties, le bailleur considérant le bail renouvelable chaque année et le preneur estimant le bail renouvelable pour une durée de deux ans, les juges du fond ont le pouvoir de rechercher la commune intention des parties, aussi bien dans les termes employés par elles que dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester ; qu'en considérant que la volonté des parties s'était déjà exprimée à travers deux précédents contrats écrits dans les mêmes termes dans le sens d'un renouvellement biennal, la Cour d'appel d'Abidjan a usé de son pouvoir souverain d'appréciation » (CCJA, arrêt n ° 14/2002 du 18 avril 2002 Halaoui Issam Rached c/ CIDE SARL) ; qu'au regard tant des dispositions légales que de la jurisprudence précitées, le premier juge a usé de son pouvoir souverain d'appréciation pour rechercher la commune intention des parties dans leur comportement; qu'en tout état de cause, le premier juge n'a pas interprété le contrat de bail expiré mais le comportement des parties à la suite de l'expiration dudit contrat; qu'il convient donc de débouter l'appelante sur ce point car le premier juge ne s'est nullement contredit;

III- SUR LE BIEN FONDE DE LA DECISION DU PREMIER JUGE

Que sur ce point, l'appelante tente de démontrer à l'appui d'une jurisprudence et d'une doctrine inopérantes en l'espèce qu'un bail commercial ne peut être renouvelé par une clause de tacite reconduction comme si la concluante soutenait que le bail en cause a été reconduit par tacite reconduction ; qu'en aucun moment la concluante ne s'est prévalu d'un quelconque renouvellement de son bail par tacite reconduction;

qu'il convient donc de recadrer le débat pour éviter d'égarer la Cour ; qu'en effet, la concluante et l'appelante ont continué leur relation contractuelle depuis l'expiration de ce contrat de bail à durée déterminée, ce qui équivaut à l'existence entre elles d'un contrat de bail verbal donc d'un contrat de bail à durée indéterminée conformément aux dispositions de l'article 104 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général; que c'est donc à tort que l'appelante prétend que la concluante a continué par payé ses loyers suivant les stipulations du contrat de bail à durée déterminée et que c'est ce contrat qui s'est poursuivi entre les parties ; que c'est illogique que l'appelante de mauvaise foi soutienne mordicus, d'une part qu'un contrat a pris fin entre les parties et prétende d'autre part que le même contrat s'est poursuivi entre les mêmes parties; que dans son développement, l'appelante s'accroche à la déchéance du droit de renouvellement du bail alors que selon la jurisprudence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage « la déchéance du droit au renouvellement prévue par l'article 92 (devenu article 124) ne saurait entraîner automatiquement l'expulsion du preneur payant régulièrement payé le loyer et respectant les clauses et conditions du bail (CCJA, arrêt n°014/2002 du 18 avril 2002); qu'en l'espèce, la concluante paye régulièrement ses loyers et respecte les clauses et conditions du bail ; que cela est d'autant plus vrai que lorsque l'appelante a refusé d'encaisser les loyers, la concluante s'est fait autorisée par le Président de la Cour de céans à consigner à son profit lesdits loyers au compte séquestre CARPA de sorte qu'à ce jour, les loyers sont payés jusqu'au 31 mars 2019; qu'étant entendu que depuis l'expiration du bail querellé le 1^{er} mars 2006, les deux parties sont dans les liens d'un bail verbal donc d'un bail à durée indéterminée, on saurait évoquer en l'espèce un quelconque bail à durée déterminée Ce qui ressort clairement de la jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ; qu'en effet, dans une affaire similaire au cas d'espèce, ladite Cour s'est décidée comme suit : « Lorsque du 31 décembre 1999, date d'expiration du dernier bail écrit conclu entre les parties, au 2 mai 2002, date à laquelle le bailleur a donné congé de six mois au preneur, il n'a été conclu aucun autre contrat de bail écrit; que le preneur s'est maintenu dans les lieux sans opposition du bailleur qui a continué à percevoir les loyers, il s'est ainsi établi comme base des relations entre les deux parties, un bail non écrit à durée indéterminée, en application de l'article 72 [devenu 104] de l'AUDCG H (CCJA, n °

030/2007, 22-11- 2007: S.C.I. GOLFE DE GUINEE c/ MARINA ATLANTIC SARL, Recueil de Jurisprudence n ° 10 - Juillet / Décembre 2007, p. 44, Ohadata J-08-247) ; qu'en claire, la jurisprudence et la doctrine citées par l'appelante ne cadrent pas avec le cas d'espèce et doivent en conséquence être écartées au profit de la jurisprudence précitée de la Cour de Justice et d'Arbitrage ; qu'à la lumière de tout ce qui précède, il convient de constater que c'est à bon droit que le premier juge a qualifié de contrat verbal à durée indéterminée les relations contractuelles des parties à l'expiration du 4 premier contrat de bail et de rejeter les vains moyens de l'appelante en confirmant purement et simplement le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à la Cour de :

Débouter l'appelante de toutes ses demandes, fins et conclusions comme non fondées ;

Adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses demandes contenues dans ses conclusions datées du 05 avril 2017 ;

DISCUSSION

Attendu qu'il ressort des constances factuelles induites des débats et des différentes écritures des conseils des parties de la présente espèce que le 08 décembre 1999, l'appelante dame DOVI AYIVON Akouvi a conclu un contrat de bail à usage commercial avec la Société intimée, GALERIE CONFORTIUM SARL, portant sur son immeuble bâti sis au quartier Nyékonakpoè, objet du titre foncier n°10600 TT; qu'il est spécifié dans la convention des parties que ledit contrat est conclu à durée déterminée de six (06) années fractionnées en deux périodes de trois (03) ans et que le bail se reconduira par tacite reconduction ; qu'à l'expiration du délai prévu aucune dénonciation n'a été faite et les parties contractantes sans désespérer ont continué leur relation jusqu'au 05 février 2015, date à laquelle, la bailleuse a adressé un courrier à son cocontractant la locataire lui notifiant qu'elle était déchue de son droit au renouvellement pour n'avoir pas satisfait aux exigences légales requises à cet effet ; qu'à la suite de cette lettre, l'appelante a fait délaisser à l'intimée une assignation à comparaître par-devant la Deuxième Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé, pour s'entendre constater que la locataire est déchue de son droit au renouvellement et en conséquence, ordonner son expulsion pure et simple des lieux ; que par

jugement n° 0345/15 du 29 septembre 2015, la Deuxième Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé a déclaré cette action non fondée ; que c'est l'appel interjeté contre cette décision qui fait l'objet de la présente procédure;

Attendu qu'au regard des moyens articulés par les parties, il convient de se prononcer d'abord sur l'exception de l'irrecevabilité de l'appel soulevée par l'intimée avant d'examiner le cas échéant les moyens proposés par les parties au soutien de leurs prétentions ;

I-EN LA FORME

Sur la recevabilité de l'appel

Attendu que l'intimée sollicite de la Cour d'Appel de céans en application des articles 16, 17 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général et article 29 du Code de Procédure Civile en la forme, constater la prescription du droit d'action de dame DOVI Ayivon Akouvi en relevant que le contrat à durée déterminée de 06 ans ayant lié les parties a été signé le 08 décembre 1999 et a pris effet le 1^{er} mars 2000 ; qu'il est donc expiré le 1^{er} mars 2006 ; que conformément aux textes du Droit Communautaire évoqués, toutes les obligations nées de l'exécution dudit contrat se prescrivent par cinq ans, le délai pour la requérante d'agir relativement audit contrat se situe entre le 02 mars 2006 et le 1^{er} mars 2011 ; qu'ainsi le droit d'agir s'étant expiré depuis le 1^{er} mars 2011, ce serait en vain que l'appelante a cru devoir attraire la Société GALERIE CONFORTIUM par-devant le Tribunal ;

Attendu qu'il importe de rappeler que les articles évoqués au soutien de son moyen d'irrecevabilité prévoient tour à tour ce qui suit :

Article 16 de l'AUDCG : « *Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non commerçants, se prescrivent par cinq ans* » ;

Article 17 de l'AUDCG : « *Le délai de prescription court à compter du jour où le titulaire du droit d'agir a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action* » ;

Article 29 du Code de Procédure Civile : « *Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer*

l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. » ;

Attendu que les dispositions des textes cités et évoqués au moyen de l'intimée sont claires et posent aucun problème d'interprétation ; qu'au regard de la législation OHADA, seules les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non commerçants se prescrivent par cinq ans ; que la fin de non-recevoir tirée de la prescription prévue par l'article 29 n'est recevable que si la situation donnant lieu à l'irrecevabilité de toute évidence existe ;

Attendu en l'espèce que l'intimée a omis d'accomplir les formalités de renouvellement de son contrat de bail après expiration du contrat et a été déchue de ce droit ; que la demande tendant à voir constater cette déchéance et l'expulsion du preneur des lieux où il se maintient sans droit ni titre ne saurait être confondue à l'exercice d'une action née des obligations contractuelles dont l'expiration quinquennale est prévue par les textes évoqués par l'intimée ;

Attendu qu'en l'absence de tout lien contractuel entre les parties, la GALERIE CONFORTIUM n'est pas justifiée à occuper indéfiniment les lieux appartenant à l'appelante ; qu'il y a lieu de déclarer l'appel recevable ;

II- AU FOND

Attendu que Madame DOVI AYIVON Akouvi, l'appelante dans la présente procédure rappelle que suite à l'assignation qu'elle avait initiée devant le Tribunal pour faire constater que sa locataire était déchue de son droit au renouvellement de bail et voir ordonner son expulsion tant de corps que de biens des lieux, la Société GALERIE CONFORTIUM a conclu à l'irrecevabilité de cette action en alléguant que celle-ci est fondée sur le contrat de bail à durée déterminée est prescrite depuis le 1^{er} mars 2011 ; que le juge saisi tout de même a rejeté cette curieuse demande de l'intimée s'est déterminé par des motifs contradictoires en retenant tout à la fois que l'on ignore le régime du contrat qui lie les parties et le caractère indéterminé de la durée dudit contrat ;

1-Sur la contradiction des motifs

Attendu que l'appelante fait grief au premier juge qui, pour rejeter l'irrecevabilité soulevée par l'intimée, a d'abord soutenu, que si le problème se pose, c'est parce que compte tenu du comportement des parties au cours de l'exécution du contrat, on ne sait plus s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée comme au départ ou s'il s'est transformé en contrat à durée indéterminée, avant de dire qu'il est clair que les deux parties ont exprimé leur commune intention de placer leur relation sous le régime du bail à durée indéterminée ;

Attendu que l'appelante relève que les deux motivations sont contradictoires, qu'aux termes des dispositions de l'article 128 alinéa 1^{er} du Code de procédure civile, « *Le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens ; il doit être motivé* » ; que selon la jurisprudence constante et abondante, la contradiction entre les motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'absence de motivation le jugement entrepris encourt infirmation ;

Attendu que l'intimée soutient pour sa part que le moyen développé par Dame DOVI AYIVON n'est pas fondé en réalité ; que le premier juge a d'abord constaté que de par leur comportement les parties ont créé une confusion sur le régime du contrat qui les liait après quoi, usant de sa mission d'interprète des contrats, il a donné la qualification véritable au contrat des protagonistes ;

Attendu à la vérité le raisonnement du premier juge comporte en l'espèce une contradiction lorsqu'il soutient d'une part, que compte tenu du comportement des parties au cours de l'exécution du contrat, on ne sait plus s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée comme au départ ou s'il s'est transformé en contrat à durée indéterminée et lorsqu'il soutient par ailleurs qu'il est clair que les deux parties ont exprimé leur commune intention de placer leur relation sous le régime du bail à durée indéterminée ;

Attendu dans ces conditions qu'au regard de la jurisprudence constante et des dispositions de l'article susvisé, il y a lieu d'infirmier le jugement entrepris sur ce point pour défaut de motivation ;

2 -Sur le bien-fondé de l'action en expulsion initiée par dame DOVI AYIVON Akouvi

Attendu que l'appelante reproche au premier juge qui l'a déboutée de son action tendant à voir constater la déchéance de la Société GALERIE CONFORTIUM de son droit au renouvellement de son contrat de bail et en conséquence ordonner son expulsion des lieux tant de corps que de biens, d'avoir décidé que conformément aux dispositions de l'article 104 alinéa 1^{er} de l'AUDCG, les relations contractuelles qui se sont poursuivies de façon continue par les parties plus de neuf (9) ans après l'expiration de leur contrat à durée déterminée, l'ont été sans écrit ni terme fixé sont réputées exister sous le régime du bail à durée indéterminée ;

Attendu que l'article 104 alinéa 1^{er} de l'AUDCG évoqué par le premier juge dispose « *Les parties fixent librement la durée du bail. Le bail à usage professionnel peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. À défaut d'écrit ou terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.* » ;

Attendu en l'espèce que les parties ont bien convenu d'un contrat écrit à durée déterminée le 08 décembre 1999 aux termes duquel les parties signataires se sont engagées pour une durée déterminée de six (6) ans au départ avec échéance au 1^{er} mars 2006 puis de trois (3) ans à compter de 2006 avec tacite reconduction ;

Attendu qu'au regard des stipulations du contrat, les parties ont exprimé leur volonté sans équivoque de convenir d'un contrat à durée déterminée ; que la volonté des parties a été de s'engager dans un contrat à durée déterminée ; que la clause de tacite reconduction et de préavis de résiliation insérée à ladite convention est incompatible avec le dispositif d'ordre public affirmé par l'article 124 de l'AUDCG ;

Attendu que les parties en tout cas l'appelante n'a à aucun moment voulu conclure un contrat à durée indéterminée ; que la clause illégalement portée dans la convention n'a pas pu la transformer en contrat à durée indéterminée dont la rupture est soumise à un préavis ; que le contrat des parties étant à durée déterminée, seules les dispositions légales applicables à cette catégorie de convention s'imposent aux contractants dans leur autonomie de volonté ; que rien de plus ni de moins que l'accord des parties détermine les effets du rapport de droit établi entre elles ; qu'en présence de termes clairs d'un contrat, il est interdit au juge toute

interprétation ;

Attendu en l'espèce que le premier juge qui s'est soumis à l'exercice d'interprétation des relations qui ont existé entre les parties à l'expiration de leur contrat de bail à durée déterminée pour parvenir que la poursuite de celles-ci a eu pour effet de transformer le contrat en contrat à durée indéterminée, n'a pas fait une application judicieuse de la loi ;

Attendu qu'aux termes de l'article 92 de l'AUDCG devenu l'article 124 du même Acte « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 91 (123) ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail. Le preneur qui n'a formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement au bail. Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe de renouvellement.*»

Attendu que les dispositions du texte susvisé sont claires ;

Attendu qu'il ne revient pas au Tribunal de prendre des initiatives dans la recherche de la nature des relations des parties qui poursuivent leur relation à l'expiration d'un contrat à durée déterminée les ayant lié ; qu'il est fait obligation au preneur de demander le renouvellement de son bail s'il entend poursuivre ses activités dans les lieux loués ; qu'il s'en infère qui s'abstient d'accomplir des formalités ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude pour s'opposer à son expulsion soutenir que n'ayant pas sollicité le renouvellement du bail, son contrat à durée déterminée s'est transformé en un contrat à durée indéterminée soumis au préavis ;

Attendu que les parties contractantes ayant clairement exprimé leur volonté commune quant au caractère déterminé de leur contrat, aucun exercice d'interprétation ne se pose au juge qui ne saurait sans violer ledit contrat ensemble les avec dispositions de l'article 104 précité, requalifier lesdites relations quel qu'en soit leur durée, en un contrat de bail à durée indéterminée ;

Attendu d'ailleurs que le mécanisme de tacite

reconduction dont le premier a donné effet est manifestement incompatible avec ce type de contrat ; que même si les parties ont inséré dans leur contrat cette clause de la tacite reconduction, aucun effet ne saurait lui être conféré, ladite stipulation étant contraire à la lettre et à l'esprit du législateur OHADA ;

Attendu que du moment où les clauses du contrat sont claires, le juge premier juge aurait dû constater que le preneur n'ayant pas formulé la demande de renouvellement dans le délai requis et que de ce fait, elle était simplement déchue de ce droit au lieu de s'adonner à une interprétation du contrat, la commune intention des parties comme il l'a fait ;

Attendu qu'il est donc constant que le contrat qui a existé entre les parties est à durée déterminée et constaté par écrit ;

Attendu en effet qu'aux termes de l'article 92 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général adopté le 17 avril 1999, abrogé le 15 décembre 2010 et devenu l'article 124, « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 91 (123) ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail. Le preneur qui n'a formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement au bail. Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe de renouvellement.* » ;

Attendu que les dispositions de l'article susvisé sont claires et d'ordre public, le législateur de l'OHADA n'ayant laissé aucune marge à interprétation ;

Attendu qu'après avoir constaté que les parties ont continué leurs relations plus de 09 ans après expiration du bail, le premier juge n'a pas tiré toutes les conséquences de sa propre constatation en soutenant que la commune intention des cocontractants est celle d'un bail à durée indéterminée ; qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions sur ce point sans qu'il soit nécessaire de revenir sur l'autre moyen ;

Attendu qu'il y a donc lieu de constater que le contrat conclu entre les parties est bel et bien un contrat à durée déterminée ; il y a également lieu de constater

que ledit contrat est expiré le 1^{er} mars 2006 sans que l'intimée ne formule une demande de renouvellement et par voie de conséquence, constate que le preneur est déchu de son droit au renouvellement et en ordonner son expulsion pure et simple des lieux à elle donnés ainsi que de tous occupants de son chef ;

Attendu que la partie qui succombe au procès est condamnée aux dépens ; que l'intimée ayant succombé, il y a lieu de la condamner aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en appel ;

En la forme

Reçoit l'appel ;

Au fond

Le déclare bien fondé ;

Dit que le contrat liant les parties de la présente espèce est un contrat de bail à durée déterminée ;

Dit que le mécanisme de la tacite reconduction est incompatible avec le type du contrat ;

Constata que le preneur n'a pas formulé de demande de renouvellement ;

Infirme en conséquence le jugement entrepris n°345/2015 rendu le 29 septembre 2015 par le Tribunal de Première Instance de Première Classe de Lomé ;

Statuant à nouveau

Constata que le contrat de bail liant les parties est arrivé à son terme sans formalités légales de renouvellement de bail par l'intimée ;

Dit que celle-ci est déchu de son droit de renouvellement ;

Ordonne en conséquence son expulsion pure et simple tant de corps que de biens ainsi que celle de tous occupants de son chef de l'immeuble bâti objet du titre foncier n°10600 RT sis à Lomé, quartier Nyékonakpoè

appartenant à Dame DOVI Ayivon Akouvi sous astreinte de cinq cent mille (500 000) F CFA par jour de résistance à compter du jour de la signification du présent arrêt ;

Dit que faute par l'intimée de l'exécuter spontanément, l'appelante est d'ores et déjà autorisée à procéder à son expulsion au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Condamne l'intimée aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Lomé, Chambre commerciale, les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /-