

**N°0498/2025  
DU 15 OCTOBRE 2025**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE  
Travail-Liberté-Patrie**

**PRESENTS : MM.**

Président : **BANIZI**  
Greffier : **KPONDO**

**« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

**CHAMBRE ORDINAIRE**

**AFFAIRE :**

Sieur BOLOR Kokouvi

**(Me AMOUZOU)**

**C/**

Dame ASSIOBO Agossi

**AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI QUINZE  
OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ  
(15/10/2025)**

**ENTRE : monsieur BOLOR Kokouvi**, demeurant et domicilié à Lomé, comparaisant et concluant à l'audience par maître AMOUZOU Koumondji, avocat au barreau du Togo, son conseil ;

**Demandeur, d'une part ;**

**OBJET DU LITIGE :**

**OPPOSITION A CONGE**

**ET : madame ASSIOBO Agossi**, demeurant et domiciliée à Lomé Adidogomé, tél. : 99 49 84 30/ 90 06 47 78 ;

**Défenderesse, d'autre part ;**

**JUGEMENT REPUTE  
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 d'huissier de justice en date du 8 juillet 2025, monsieur BOLOR Kokouvi, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de maître AMOUZOU Koumondji, avocat au barreau du Togo, Adidogomé Avénou, 174 SOV RUE DES SCEURS DE LA PROVIDENCE, non loin de ASTORIYA HOTEL, 22 BP 120 Lomé, tél. : +228 92 90 48 89/ 90 23 70 92, courriel : [cabinetamouzou@gmail.com](mailto:cabinetamouzou@gmail.com), a déclaré qu'il formait opposition contre le congé par exploit d'huissier qui lui a été signifié le 20 mai 2025 d'avoir

à libérer le local objet du bail.

Par le même exploit, il a fait servir assignation à madame ASSIOBO Agossi, demeurant et domiciliée à Lomé Adidogomé, tél. : 99 49 84 30/90 06 47 78, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

EN LA FORME

- ✓ Déclarer l'opposition recevable ;

AU FOND

- ✓ Déclarer nul et de nuls effets le congé du 20 mai 2025 ;
- ✓ Faire interdiction à la défenderesse de troubler le demandeur dans la jouissance paisible de l'immeuble par lui pris en bail ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- ✓ Condamner la défenderesse aux entiers dépens.

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000464/2025/1101 et appelée à son tour à l'audience du 16 juillet 2025 puis renvoyée au 23 juillet 2025 pour la défenderesse et pour l'instruction préparatoire ;

Après deux autres renvois successifs pour la défenderesse qui n'a jamais comparu, le demandeur a sollicité qu'il plaise au tribunal de céans mettre l'affaire en délibéré et lui adjuger l'entier bénéfice de ses demandes introductives d'instance ;

**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 1<sup>er</sup> octobre 2025 ;

Advenue cette date, le tribunal n'étant pas en état de rendre son jugement, le délibéré fut prorogé jusqu'au 15 octobre 2025 ;

Et ce jour, 15 octobre 2025, vidant son délibéré, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï le demandeur en ses demandes ;

Nul pour la défenderesse défaillante ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

#### **A- SAISINE**

Par exploit d'huissier de justice en date du 8 juillet 2025, monsieur BOLOR Kokouvi, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de maître AMOUZOU Koumondji, avocat au barreau du Togo, Adidogomé Avénou, 174 SOV RUE DES SŒURS DE LA PROVIDENCE, non loin de ASTORIYA HOTEL, 22 BP 120 Lomé, tél. : +228 92 90 48 89/ 90 23 70 92, courriel : [cabinetamouzou@gmail.com](mailto:cabinetamouzou@gmail.com),

A déclaré qu'il formait opposition contre le congé par exploit d'huissier qui lui a été signifié le 20 mai 2025 d'avoir à libérer le local objet du bail.

Par le même exploit, il a fait servir assignation à madame ASSIOBO Agossi, demeurant et domiciliée à Lomé Adidogomé, Tél. : 99 49 84 30/90 06 47 78, D'avoir à comparaître par-devant le tribunal de

commerce de céans pour s'entendre :

EN LA FORME

- ✓ Déclarer l'opposition recevable ;

AU FOND

- ✓ Déclarer nul et de nuls effets le congé du 20 mai 2025 ;
- ✓ Faire interdiction à la défenderesse de troubler le demandeur dans la jouissance paisible de l'immeuble par lui pris en bail ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- ✓ Condamner la défenderesse aux entiers dépens.

### **B- MOYENS DE FAIT ET DE DROIT**

Pour soutenir ses prétentions, le demandeur expose que par contrat en date du 20 septembre 2024, il a pris à bail auprès de dame ASSIOBO Agossi un immeuble sis à Lomé Amadahomé, formant le lot n°264 B, moyennant un loyer mensuel de 20 000 francs CFA ; que ce bail ayant été conclu pour un délai de cinq ans couvrant la période du 20 septembre 2024 au 20 septembre 2029, il a versé à sa bailleuse l'entièreté des loyers couvrant cette période, soit la somme d'un millions deux mille (1 200 000) francs CFA.

Poursuivant sa narration des faits, le demandeur fait observer que le 20 mai 2025, il a reçu signification d'un congé pour, est-il dit, libérer l'immeuble pris à bail auprès d'elle.

Argumentant juridiquement son opposition à ce congé, le demandeur fait valoir que c'est en violation flagrante de la force obligatoire des contrats que la défenderesse a cru pouvoir lui délaissier le congé litigieux alors que le contrat est conclu pour une

durée de cinq ans ; qu'il demande qu'il soit fait droit à ses demandes énoncées ci-dessus.

La défenderesse n'a pas comparu et n'a pas déposé d'écritures au dossier de la procédure.

## **II- ANALYSE**

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

#### **1) Sur la nature du jugement**

L'exploit d'assignation n'a pas été délaissé à la personne de la défenderesse, dame ASSIOBO Agossi.

Cependant, le présent jugement étant susceptible d'appel, il sera statué par décision réputée contradictoire à son égard, en application de l'article 146 du code de procédure civile qui énonce en son alinéa 4 que lorsque le défendeur ne comparaît, et même s'il n'a pas reçu signification de l'exploit à personne, la décision sera réputée contradictoire si elle est susceptible d'appel.

#### **2) Sur la recevabilité de l'action**

L'action mue par monsieur BOLOR Kokouvi ne se heurte à aucune exception de procédure ni fin de non-recevoir d'ordre public susceptible d'être soulevée d'office par le tribunal de céans. En conséquence, il sied de recevoir son action en la forme.

### **B- AU FOND**

#### **1) Sur la nullité du congé**

Aux termes de l'article 110 de l'acte uniforme de l'OHADA portant sur le droit commercial général :

*« Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail.*

*Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail ».*

Il en résulte que la cessation des droits du bailleur,

par la voie de la vente de l'immeuble objet du bail à un tiers n'est pas une cause de résiliation du bail. Au contraire, l'acquéreur est tenu de poursuivre l'exécution du bail en tant que nouveau bailleur subrogé dans les obligations de l'ancien.

En l'espèce, il ressort du dossier de la procédure que le 20 septembre 2024, les deux parties litigantes ont conclu un bail permettant au demandeur d'exercer ses activités commerciales dans l'immeuble appartenant à la défenderesse.

Le 20 mai 2025, soit sept mois seulement après la signature de ce bail conclu pour cinq ans, la défenderesse a fait délaisser par exploit d'huissier au demandeur un congé d'avoir à libérer les lieux dans un délai de six mois, pour est-il dit, reprise des lieux au profit du nouvel acquéreur.

Ce congé, au regard de la disposition légale énoncée ci-dessus, est dénué de toute base juridique et ne saurait produire aucun effet, dans la mesure où la vente de l'immeuble à une tierce personne ne saurait nullement entraîner la résiliation du bail. Au contraire, c'est le principe inverse qui est posé par le législateur OHADA, celui de la poursuite obligatoire de l'exécution du bail par l'acquéreur, devenu de plein droit nouveau bailleur.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de déclarer ce congé nul et de nuls effets.

## **2) Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur qui a sollicité le prononcé de cette mesure n'a pas cru devoir la motiver, violant ainsi la lettre et l'esprit de l'article 140 alinéa 2 du code de procédure civile qui prévoit que lorsqu'une partie sollicite l'exécution provisoire, elle est tenue d'indiquer l'urgence ou le péril qui justifie le prononcé de cette mesure.

Par conséquent, le tribunal ne peut y accéder.

### **3) Sur les dépens**

Pour avoir succombé, la défenderesse sera tenue aux dépens de l'instance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

### **EN LA FORME**

Reçoit monsieur BOLOR Kokouvi en son action ;

### **AU FOND**

Déclare nul et de nuls effets le congé par exploit en date du 20 mai 2025 à lui délaissé par la défenderesse, dame ASSIOBO Agossi ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Met les dépens à la charge de la défenderesse ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 15 octobre 2025 à laquelle siégeait **monsieur BANIZI Tchilabalo Lidaowe**, juge audit tribunal, président, assisté de **maître KPONDO Menguizani**, greffière ;

Et ont signé le président et la greffière./.