

**N° 0604/2025
DU 25 NOVEMBRE
2025**

**REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie**

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

PRESENTS :

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

PRESIDENT : **WEKA**

AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE

GREFFIER : **GNANLE**

ORDINAIRE DU MARDI VINGT-CINQ

NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ

(25/11/2025)

Monsieur ADJODI Michel

(Me DOVI-AVOUYI)

C/

Success PATH SCHOOL
HOLY CHILD SCHOOL

ENTRE : monsieur ADJODI Michel, tél : 90 92 80 82, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de maître DOVI-AVOUYI, Avocat au barreau du Togo ;

Demandeur d'une part ;

Nature de l'affaire :

**Résiliation de bail et
expulsion**

Et : Success PATH SCHOOL HOLY CHILD SCHOOL, sise à Lomé Bè derrière école ORA & LABORA prise en la personne de son représentant légal, demeurant et domicilié à Lomé ;

Défenderesse d'autre part ;

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

POINT DE FAIT : par exploit daté du 04 août 2025 de maître Marcel E. AGBEMEHIN, Huissier de justice à Lomé, monsieur ADJODI Michel, tél : 90 92 80 82, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de maître DOVI-AVOUYI, Avocat au barreau du Togo, a fait donner assignation à « Success PATH SCHOOL HOLY CHILD SCHOOL », sise à Lomé Bè derrière école ORA & LABORA prise en la personne de son représentant légal, demeurant et domicilié à Lomé, d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, pour entendre :

En la forme

Déclarer sa demande régulière et recevable;

Au fond

-Prononcer la résiliation pure et simple du contrat le liant à l'école privée dénommée Success PATH SCHOOL HOLY CHILD SCHOOL, prise en la personne de son représentant légal, pour défaut de paiement des loyers échus ;

-Ordonner l'expulsion de la défenderesse tant de corps que de biens ainsi que de tous occupants de son chef de l'immeuble objet du bail;

-Ordonner l'ouverture des portes des différents locaux dudit immeuble;

-Enjoindre à la défenderesse de lui payer la somme de deux million quatre cent treize mille (2.413.000) Francs CFA représentant des arriérés de loyers ;

-Condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Sur cet exploit, la cause fut inscrite au rôle général sous le **n°000532/2025/1101** et appelée à l'audience du 2 septembre 2025 puis renvoyée au 16 septembre 2025 pour le demandeur ;

Quelques autres renvois suivirent pour divers motifs jusqu'à l'audience du 28 octobre 2025 date à laquelle l'affaire fut retenue et mise e délibéré ;

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

Sur quoi, le dossier fut mis en délibéré pour jugement être rendu le 25 novembre 2025 ;

Et ce jour, 25 novembre 2025, le tribunal vidant son délibéré, a statué en ces termes :

LE TRIBUNAL

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit daté du 04 août 2025 de Maître Marcel E. AGBEMEHIN, Huissier de justice à Lomé, monsieur ADJODI Michel, tél : 90 92 80 82, demeurant et domicilié à Lomé, assisté de maître DOVI-AVOUYI, Avocat au barreau du Togo, a fait donner assignation à « Success PATH SCHOOL HOLY CHILD SCHOOL », sise à Lomé Bè derrière école ORA & LABORA prise en la personne de son représentant légal, demeurant et domicilié à Lomé, d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, pour entendre :

En la forme

Déclarer sa demande régulière et recevable;

Au fond

-Prononcer la résiliation pure et simple du contrat le liant à l'école privée dénommée Success PATH SCHOOL HOLY CHILD SCHOOL, prise en la personne de son représentant légal, pour défaut de paiement des loyers échus ;

-Ordonner l'expulsion de la défenderesse tant de corps que de biens ainsi que de tous occupants de son chef de l'immeuble objet du bail;

-Ordonner l'ouverture des portes des différents locaux dudit immeuble;

-Enjoindre à la défenderesse de lui payer la somme de deux million quatre cent treize mille (2.413.000) Francs CFA représentant des arriérés de loyers ;

-Condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Attendu qu'au crédit de l'action, il est exposé que le sieur ADJODI Michel a donné en bail à la défenderesse, un immeuble bâti composé de plusieurs locaux sis à Lomé quartier Bê Kpéhénou pour un usage professionnel moyennant un loyer mensuel de cent mille (100.000) francs CFA ; que contre toute attente cette dernière a cessé de payer les loyers cumulant ainsi plusieurs arriérés de loyers à ce jour; que toutes les démarches entreprises par le demandeur auprès de la défenderesse en vue d'entrer en possession de ses créances sont demeurées vaines; que même la sommation de payer et la mise en demeure du ministère de Maître AGBEMEHIN délaissées à la défenderesse sont demeurées lettres mortes; que l'alinéa 2 de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général de 2010 dispose que : « A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extra judiciaire, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail » ; que le délai étant passé, cette dernière continue toujours d'occuper les lieux;

Attendu qu'en défense, la défenderesse suivant mémoire en réponse en date du 25 août 2025, fait valoir sur les faits, qu'elle a loué les lieux où était érigé un seul bâtiment avant le contrat de bail verbal conclu avec le bailleur ; que selon ce contrat, elle a fait construire à ses frais des WC et douches dont le montant s'élève à un million six cent cinquante mille (1.650.000) Francs CFA ; qu'en outre, elle a construit également trois autres bâtiments avec des allées de cour toujours à ses frais avec le consentement préalable du bailleur ; que le montant total de ces trois constructions s'élève à seize millions (16.000.000) Francs CFA; qu'exceptionnellement, au titre de l'année scolaire 2024-2025, avec l'accord également du demandeur, la défenderesse a réfectionné les lieux et a mis une

nouvelle porte dont le montant total des travaux s'élève à six cent mille (600.000) F CFA ; que le montant global de tous ses travaux effectués par elle s'élève à dix-huit millions deux cent cinquante mille (18.250 000) CFA ; qu'il faut aussi de passage rappeler que les lieux servent à un établissement scolaire privé anglaise qui est une succursale d'une école mère sise au Ghana où d'ailleurs tous les élèves font leurs examens chaque année ; qu'elle a toujours honoré son engagement de paiement des loyers selon les termes du nouveau contrat intervenu le 15 septembre 2021 suite à la fermeture des écoles par le gouvernement Togolais dans sa politique de lutte contre la pandémie COVID 19 ; qu'aux termes des dispositions de cet accord, les loyers sont fixés à cinquante mille (50.000) francs CFA ; que depuis ce contrat de bail écrit désormais, elle payait toujours périodiquement les mois, soit deux fois dans l'année soit trois fois ou quatre fois en fonction de l'entrée des frais de scolarité des apprenants comme le tribunal peut se rendre compte à partir des reçus versés au débat suivant le paiement des loyers et surtout le caractère périodique de ce paiement ; que contre toute attente, une sommation de payer suivi d'un congé par exploit lui a été signifié sans aucune mise en demeure préalable mentionnant les clauses ou conditions violées; qu'or, elle a bel et bien honoré son engagement de paiement des loyers ;

Attendu que la défenderesse poursuit et affirme qu'en droit, sur l'irrégularité de l'assignation en résiliation et expulsion du 04 août 2025, en matière de résiliation du bail professionnel, il est obligatoire au bailleur d'adresser une mise en demeure mentionnant exactement les clauses ou conditions violées dans ce contrat de bail et préciser également le délai dans lequel, à défaut de paiement des impayés du loyer le tribunal statuant à bref délai sera saisi pour la résiliation du bail ; que cette mise en demeure n'a jamais été adressée à la défenderesse alors qu'elle est préalable, nécessaire

et obligatoire (Cf. CA . Abidjan, arrêt n0985 du 31 oct. 2000 : Juris-ohada n°2/2003 p.45.) avant une quelconque assignation au fond ; que donc c'est à bon droit que l'assignation en résiliation du bail et expulsion du 04 août soit purement et simplement déclarée irrégulière et donc nulle ; que l'article 133 alinéa 2 et suivants ont réitéré cette diligence ; qu'il dispose en son alinéa 2 que « la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifié par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire » et l'alinéa 3 mentionne qu' « A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisi aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et tout occupant de son chef » ; qu'au regard de cette disposition, il est clair qu'aucun document parmi ceux versés aux débats ne satisfait les mentions qu'exige le législateur en la matière ; que par conséquent, l'assignation doit être déclarée nulle ; que la mise en demeure doit reproduire sous peine de nullité les termes de l'article 101 du même acte uniforme et sa nullité entraîne celle de la procédure; confère (T. régional de Kaolack, du 14 Août 2000 : Ohadata J-03-220); que sur l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de qualité, conformément à l'article 29 du code de procédure civile en application au Togo, « 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 matière d'indivision, l'introduction en justice d'une affaire portant sur un bien indivis est subordonnée à

l'acquisition de la qualité de gérant soit de la part des autres coindivisaires par une convention d'indivision soit par une décision de justice conformément aux dispositions de l'article 501 du code togolais des personnes et de la famille (CTPF) qui dispose que « le gérant est nommé par la majorité en nombre et en parts indivises[...]A défaut de désignation par les indivisaires, le gérant peut être nommé par le président du tribunal statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs indivisaires. » ; que la qualité du gérant est nécessaire pour tous coindivisaires avant d'agir au nom de la collectivité ou au nom des autres héritiers au regard des dispositions susvisées ; que procéder autrement, constitue simplement la violation des dispositions de l'article 29 du code de procédure civile et l'article 501 du code des personnes et de la famille ; que le demandeur n'ayant pas produit aux débats une preuve de mandat lui donnant pouvoir d'agir au nom des autres coindivisaires, il ne peut donc pas intenter cette action ; que par conséquent l'assignation doit être déclarée irrégulière et donc irrecevable; que sur les questions de résiliation du bail et d'expulsion de la défenderesse des locaux, elle a toujours honoré son engagement de paiement des loyers depuis le nouveau contrat écrit, conclu par le demandeur et elle comme le tribunal peut rendre compte à partir des pièces versées au débat; que les versements des loyers ont été respectés depuis le premier janvier de 2019 comme le contrat écrit du 15 septembre 2021 l'a su mentionné dans l'une de ses clauses; que depuis ce 1er janvier 2019, jusqu'en ce mois de juillet 2025, il ne reste que cent cinquante mille (150 000) Francs CFA que la défenderesse doit payer au demandeur avec celui du mois à venir dès les rentrées scolaires au Togo comme ils ont l'habitude de le faire ; que les frais locatifs ne sont jamais payés mensuellement par la défenderesse, mais de façon périodique comme le tribunal peut se rendre compte à partir des reçus de paiement des loyers versés aux débats ; que

même si nous supposons qu'elle a payé les loyers mensuellement et régulièrement et qu'elle a honoré son paiement depuis plus de 10 ans avant le contrat écrit du 15 septembre 2021 et après ce contrat elle continue toujours le paiement et que c'est seulement dans les grandes vacances qu'elle n'a pas encore payé ses loyers alors qu'elle payait les loyers depuis longtemps de façon périodique, il est clair que la défenderesse n'a violé aucune clause relative au paiement des loyers pour être expulsée ; que cette position a été déjà affirmée par le tribunal de première instance de Lomé, dans son jugement n0044/2014 du 12 février 2014, qui avait décidé que « le locataire ayant acquitté une bonne partie de son loyer doit être maintenu dans les lieux et bénéficier d'un délai raisonnable pour acquitter les loyers restants dus » ; que par conséquent, voir le tribunal de céans prononcer la résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse traduirait sans aucun doute une pure injustice ; qu'au cas où le bailleur décide de résilier le bail, il est dans l'obligation de verser une indemnité d'éviction au preneur conformément aux dispositions de l'article 126 qui prévoit que « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction » ; que dans ce cas, la défenderesse demande au préalable une indemnité d'un montant de quinze millions (15 000 000) F CFA en plus le remboursement de ses frais de construction érigées sur l'immeuble objet du bail ;

Que sur le remboursement des frais de construction, conformément à l'article 131 de l'acte Uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le droit commercial général, « le preneur sans droit au renouvellement quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur » ; que la défenderesse rappelle haut et fort comme il l'avait clamé dans les faits qu'elle est l'auteur des constructions faites sur le terrain baillé

à hauteur totale de dix-huit millions deux cent cinquante mille (18. 250 000) F CFA ; que lesdites constructions ont été érigées avec le consentement du Bailleur, le demandeur ; que si par extraordinaire, le tribunal prononce la résiliation du bail, la défenderesse demande simplement le remboursement des frais de construction afin de pouvoir trouver un autre local pour son institut et sollicite du tribunal à cet effet, un délai de 6 ans pour le transfert progressif de l'école sur les lieux loués ; qu'au regard de tout ce qui précède, il est constaté que la défenderesse a toujours honoré son engagement de paiement de loyers et qu'elle n'est pas un preneur de mauvaise foi ; que le paiement a été toujours périodique entre les parties depuis plusieurs années devenant ainsi une coutume entre eux ; que donc il n'est pas possible de conclure à cet effet qu'elle a des impayés d'autant qu'elle est toujours sur les lieux ; que par conséquent, le contrat ne peut être résilié et suivi d'expulsion, il doit continuer à produire ses effets ; qu'alors la défenderesse sollicite qu'il plaise au tribunal de lui adjuger l'entier bénéfice de ses prétentions et arguments contenus dans les présentes écritures, débouter le demandeur de sa prétention et par conséquent dire que le contrat liant la défenderesse au demandeur va toujours produire ses effets ; qu'il est demandé au tribunal de :

-Constater et dire que l'assignation du 04 août 2025 n'était pas précédée d'une mise en demeure comme exigée par le législateur OHADA dans l'acte Uniforme qui d'ailleurs doit être préalable et obligatoire, par conséquent ladite assignation doit être déclarée irrégulière et donc nulle ;

-Constater et dire que le demandeur n'a pas la qualité pour agir au nom des autres héritiers d'autant qu'il n'a reçu aucun pouvoir à cet effet, par conséquent l'assignation doit être déclarée irrégulière et donc nulle ;

-Juger et dire que le paiement a été toujours périodique entre les parties depuis plusieurs années devenant ainsi une coutume entre eux, donc il n'est pas possible de conclure à cet effet qu'elle a des impayés d'autant qu'elle est toujours sur les lieux ;

-Juger et dire que le contrat liant les deux parties doit continuer par produire ses effets et débouter le demandeur de sa prétention ;

-Constater que selon les reçus de paiement versés au débat par la défenderesse le montant des restants à payer par elle est 150 000 F CFA et non 2 413 000 F CFA comme contenu dans l'acte d'assignation ; que ce montant ne peut en aucun cas être considéré comme impayé alors même que les parties ont convenu et procèdent depuis des années un paiement périodique des loyers ;

-En cas d'une éventuelle résiliation du bail, ordonner le paiement des frais de construction des bâtiments sur l'immeuble objet du bail qui s'élève à 18 250 000 FCFA et également ordonner le transfert progressif de l'établissement scolaire vers un autre lieu dans un délai de 6 ans à compter de la date de la signification de la décision à intervenir ;

-Constater que le demandeur est de mauvaise foi lorsqu'il savait qu'il a besoin de son local mais a encore accepté la réfection des lieux par la défenderesse au cours de la précédente année scolaire ; et donc le condamner à payer une somme de 12 000 000 F CFA à titre de dommages et intérêt pour tout préjudice confondu causé;

- Condamner le demandeur aux entiers dépens ;

Attendu que suivant mémoire additionnel, du 07 octobre 2025, la défenderesse ajoute que ces écritures viennent en addition à celles du 25 août 2025 communiquées au tribunal ; qu'elle informe le tribunal qu'à ce jour, aucun loyer impayé n'existe plus entre lui et le bailleur, le demandeur ; que

suivant le reçu du paiement de loyers en date du 22 septembre 2025 le montant des loyers est totalement payé depuis la conclusion du bail du 15 septembre 2025 ; que ce reçu versé au débat vient en complément de ceux cités dans le mémoire en réponse en date du 25 août 2025 ; que la défenderesse par la présente affirme sans réserve qu'elle n'a point d'impayé au bailleur, ce qui justifie sa régularité avec le bailleur ; que par conséquent elle ne peut être expulsée et donc le contrat les liant doit continuer à produire ses effets ; qu'à titre d'information, l'école privée, a ouvert ses portes cette année scolaire 2025-2026 pour ses élèves et sollicite du tribunal de faire interdiction au bailleur tout trouble de jouissance ; qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de constater qu'au vu de tous les reçus de paiement des loyers versés au débat et selon surtout le contrat de bail liant les parties en date du 15 septembre 2021 dont la date de prise d'effet est fixée au 1^{er} janvier 2019 aucun impayé de loyer n'existe pouvant entraîner légalement la résiliation du bail et expulser la défenderesse; qu'il sied donc au tribunal d'adjuger au demandeur l'entier bénéfice de sa prétention et débouter par voie de conséquence le demandeur; qu'il est demandé au tribunal de :

-Au principal, constater et dire que l'assignation du 04 août 2025 n'était pas précédée d'une mise en demeure comme exigée par le législateur OHADA dans l'acte Uniforme qui d'ailleurs doit être préalable et obligatoire, par conséquent ladite assignation doit être déclarée irrégulière et donc nulle ;

-Constater et dire que le demandeur n'a pas la qualité pour agir au nom des autres héritiers d'autant qu'il n'a reçu aucun pouvoir à cet effet, par conséquent l'assignation doit être déclarée irrégulière et donc nulle ;

-Juger et dire que le paiement a été toujours périodique entre les parties depuis plusieurs

années devenant ainsi une coutume entre eux, donc il n'est pas possible de conclure à cet effet qu'elle a des impayés d'autant qu'elle est toujours sur les lieux ;

-Juger et dire que le contrat liant les deux parties doit continuer par produire ses effets et débouter le demandeur de sa prétention ;

-Constater que selon les reçus de paiement versés aux débats par la défenderesse, le montant des restants à payer par elle est 150 000 FCFA et non 2 413 000 FCFA comme contenu dans l'acte d'assignation, ce montant ne peut en aucun cas être considéré comme impayé alors même que les parties ont convenu et procédé depuis des années à un paiement périodique des loyers ;

-En cas d'une éventuelle résiliation du bail, ordonner le paiement des frais de construction des bâtiments sur l'immeuble objet du bail qui s'élève à 18 250 000 FCFA et également ordonner le transfert progressif de l'établissement scolaire vers un autre lieu dans un délai de 6 ans à compter de la date de la signification de la décision à intervenir ;

-constater que le demandeur est de mauvaise foi lorsqu'il savait qu'il a besoin de son local mais a encore accepté la réfection des lieux par la défenderesse au cours de la précédente année scolaire et donc le condamner à payer une somme de 12 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour tout préjudice confondu causé;

- condamner le demandeur aux entiers dépens ;

Au subsidiaire,

Constater qu'au regard de tous les reçus de paiement des loyers versés au débat et selon surtout le contrat de bail liant les parties en date du 15 septembre 2021 dont la date de prise effet est fixé le 1er janvier 2019, aucun impayé de loyer n'existe pouvant entraîner légalement la résiliation

du bail et expulser la défenderesse, par conséquent le contrat liant les parties doit continuer à produire ses effets ;

-Faire interdiction au requérant de troubler la jouissance des lieux loués;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant tout voie de recours et sans caution;

-condamner le demandeur aux entiers dépens ;

Attendu que toutes les parties ont fait valoir leurs prétentions et moyens ; qu'il sera statué contradictoirement à leur égard ;

En la forme

Sur l'irrecevabilité de l'action

Attendu qu'aux termes de l'article 133 alinéa 2 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général « la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire »;

Attendu que la mise en demeure prévue à l'article que dessus est un préalable nécessaire à la mise en œuvre d'une action en résiliation d'un bail à usage professionnel ; que son défaut entraîne l'irrecevabilité d'une telle action ;

Attendu que dans la présente cause, il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la mise en demeure préalable et obligatoire ait été délaissée par le demandeur, même s'il prétend que la sommation et la mise en demeure adressées à la défenderesse sont restées lettres mortes ; que la preuve n'étant point rapportée, il sied de dire la présente action irrecevable ;

Attendu que la présente action étant déclarée irrecevable, il n'y a pas lieu de statuer sur les autres demandes ;

Attendu en outre que le demandeur a succombé à la présente ; que les dépens seront mis à sa charge conformément à l'article 296 alinéa 1er du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

En la forme

Déclare le demandeur irrecevable en son action.

Dit n'y avoir lieu à statuer sur les autres demandes;

Met les dépens à la charge du demandeur ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé en son audience publique de la chambre ordinaire du mardi 25 novembre 2025 à laquelle siégeait monsieur **Komlavi Fiamo WEKA**, juge audit Tribunal, président, assisté de maître **Yakte GNANLE**, greffière au même tribunal ;

Et ont signé le Président et la Greffière. /.