

N°0642/2025

DU 09 DECEMBRE 2025

**REPUBLIQUE TOGOLAISE**  
**Travail-Liberté-Patrie**

**« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »**

**PRESENTS :**

Président : WEKA

Greffier : KPONON

**AFFAIRE :**

Sieur SOUMANA Badié  
**(Me GBADOE-DECKON)**

C/

Dame TONA Ablavi  
**(Me ATTOH-MENSAH)**

**Nature de l'affaire :**

***RESILIATION DE BAIL  
 ET EXPULSION***

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE  
 ORDINAIRE DU MARDI NEUF DECEMBRE DEUX  
 MILLE VINGT-CINQ (09/12/2025)**

**ENTRE :** Sieur SOUMANA Badié, promoteur des Établissements BIRGUI, demeurant et domicilié à Lomé ; assisté de Maître Ayélé GBADOE DECKON, Avocate au Barreau du Togo ;

Demandeur d'une part ;

**ET :** Dame TONA Ablavi, demeurant et domiciliée à Lomé ;

Défenderesse 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 :** Suivant exploit daté du 22 août 2025 de Maître Essodjolo KPATCHA, Huissier de justice à Lomé, Sieur SOUMANA Badié, promoteur des Établissements BIRGUI, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Hédzranawoé, tél : 90 09 59 07/98 12 15 15 ; assisté de Maître Ayélé GBADOE DECKON, Avocate au Barreau du Togo, a fait donner assignation à dame TONA Ablavi, tél : 90 05 43 99, demeurant et domiciliée à Lomé quartier Adawlato, rue de l'Église, d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, pour entendre :

Vu l'article 133 de l'AUDCG ;

Vu la mise en demeure pour non-paiement de loyer qui a été délaissée au preneur le 2 juillet 2025 ;

- Ordonner la résiliation du bail à usage

professionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 portant sur une boutique et un magasin sis à Lomé, quartier Adawlato, rue de l'Église liant les parties ;

- Expulser dame TONA Ablavi des lieux ainsi que toute personne de son chef tant de corps que de biens ;
- La condamner au paiement de la somme d'un million sept cent cinquante mille (1.750.000) F CFA représentant cinq (05) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à août 2025 inclus, sous réserve de la majoration des loyers à échoir ;
- La condamner en outre aux entiers dépens;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le N°000564/2025/1101 et appelée à l'audience du 02 septembre 2025 puis renvoyée à celle du 07 octobre 2025 pour Maître ATTOH MENSAH ;

Le dossier par la suite a subi deux autres renvois pour divers motif et ce, jusqu'à l'audience 28 octobre 2025, date à laquelle il a été retenu ;

A cette dernière audience, le conseil du demandeur a développé les faits et sollicité l'adjudication de toutes les demandes contenues dans l'acte introductif d'instance ;

Le conseil de la défenderesse a présenté ses moyens de défense ;

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

Sur quoi, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 25 novembre 2025, lequel délibéré fut prorogé au 09 décembre 2025 ;

Et ce jour 09 décembre 2025, le tribunal, vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit :

## **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;  
 Ouï les conseils des parties en leur plaidoirie ;  
 Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit daté du 22 août 2025 de Maître Essodjolo KPATCHA, Huissier de justice à Lomé, Sieur SOUMANA Badié, promoteur des Établissements BIRGUI, demeurant et domicilié à Lomé, quartier Hédzranawoé, tél : 90 09 59 07/98 12 15 15 ; assisté de Maître Ayélé GBADOE DECKON, Avocate au Barreau du Togo, a fait donner assignation à dame TONA Ablavi, tél : 90 05 43 99, demeurant et domiciliée à Lomé quartier Adawlato, rue de l'Église, d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, pour entendre :

Vu l'article 133 de l'AUDCG ;  
 Vu la mise en demeure pour non-paiement de loyer qui a été délaissée au preneur le 2 juillet 2025 ;

- Ordonner la résiliation du bail à usage professionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 portant sur une boutique et un magasin sis à Lomé, quartier Adawlato, rue de l'Église liant les parties ;
- Expulser dame TONA Ablavi des lieux ainsi que toute personne de son chef tant de corps que de biens ;
- La condamner au paiement de la somme d'un million sept cent cinquante mille (1.750.000) F CFA représentant cinq (05) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à août 2025 inclus, sous réserve de la majoration des loyers à échoir ;
- La condamner en outre aux entiers dépens;

Attendu qu'au crédit de l'action, il est exposé que le demandeur lui a consenti à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, un bail à usage professionnel portant sur une boutique et un magasin sis à Lomé, quartier Adawlato, rue de l'Église, et ce, pour un loyer mensuel de trois cent cinquante mille (350.000) F

CFA ; qu'au début du contrat, elle a effectué un paiement par tranche annuelle de 4.200.000 FCFA ; qu'en décembre 2024, elle a payé trois (3) mois de loyers ; que curieusement depuis ce paiement de décembre 2024, elle a délibérément cessé de payer les loyers violant ainsi ses obligations contractuelles de paiement mensuel de loyers ; qu'à ce jour, sauf erreur ou omission, elle reste devoir la somme d'un million sept cent cinquante mille (1.750.000) F CFA représentant cinq (05) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à août 2025 inclus; que malgré les multiples injonctions et relances verbales, la défenderesse n'a pas jugé bon de régulariser sa situation si ce n'est faire des promesses jamais tenues ;

Que ce comportement viole de façon flagrante les conditions du contrat de bail relatives au paiement du loyer ; que conformément aux dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme de l'OHADA portant sur le Droit Commercial Général, une mise en demeure lui a été adressée par acte d'huissier le 02 juillet 2025 ; qu'à date, la locataire n'a pas cru devoir s'acquitter de ses arriérés de loyer violant ainsi les dispositions de l'article 112 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général qui dispose que : « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique» ; qu'il ressort de l'article précité que le paiement de loyer est une obligation qui s'impose au locataire qui jouit des lieux ; que dans un cas d'espèce similaire, le tribunal de céans a conclu à bon droit en ces termes que: « le paiement du loyer est l'obligation principale incomptant au preneur ;

Que le non-paiement du loyer par le preneur est une inexécution de son obligation résultant du contrat de bail qui justifie la résiliation judiciaire du bail; qu'il est constant qu'au vu des éléments du dossier que la requise n'a pas payé les loyers échus pendant plusieurs mois ; qu'en dépit de la mise en demeure à elle servie d'avoir à respecter son obligation

contractuelle en payant les loyers échus, et ce conformément aux dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, elle ne s'est jamais exécutée et reste devoir à son bailleur, à la date de l'assignation, plusieurs mois de loyers échus ; qu'il y a lieu de constater la non-exécution par la requise de son obligation contractuelle de paiement du loyer ; prononcer la résiliation du bail existant entre les parties et ordonner l'expulsion de la requise des lieux loués. » (Tribunal de Commerce de Lomé, Jugement N° 0116/2023 du 15 février 2023); que c'est la raison pour laquelle, le demandeur sollicite qu'il plaise au tribunal de commerce d'ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse et toute autre personne de son chef des lieux tant de corps que de biens et de la condamner au paiement de la somme d'un million sept cent cinquante mille (1.750.000) F CFA à titre d'arriérés de loyers, sous réserves de la majoration des loyers à échoir ;

Attendu qu'en réaction, suivant conclusions en réponse en date du 06 octobre 2025, Maître Koffi Sylvain MENSAH ATTOH, conseil de la défenderesse, fait valoir que les prétentions du demandeur ne peuvent prospérer ; que courant 2023 sieur SOUMANA Badié a entamé la construction de certaines boutiques à Lomé ;

Qu'au cours des travaux dame TONA Ablavi a approché l'intéressé et lui a fait part de son intention de louer une des boutiques ; que sieur SOUMANA Badié a accepté cette proposition et a demandé à la défenderesse de verser une avance sur loyer d'un (01) an à raison de trois cent cinquante mille (350.000) F CFA le loyer mensuel ;

Que cette avance sur loyer de douze (12) mois d'un montant total de quatre millions deux cent mille (4.200.000) F CFA a été versée entre les mains de sieur SOUMANA Badié ; que les clés de la boutique ont été remises à la défenderesse en janvier 2024 afin de lui permettre d'intégrer les lieux à compter de février 2024 ; que pendant neuf (09) mois la défenderesse n'a pas ouvert sa boutique à cause d'un retard accusé par son fournisseur; qu'en décembre

2024, la défenderesse a encore versé trois (03) mois de loyer entre les mains de monsieur SOUMANA Badié ;

Que depuis le mois de juin, la défenderesse traverse des moments difficiles et lui a demandé de lui accorder un délai pour régulariser sa situation; que toutes les démarches entreprises envers le demandeur par la défenderesse ont été soldées par un échec; qu'il est constant que la défenderesse traverse des moments difficiles dus à la mévente de certains produits sur le marché; qu'il est constant que la défenderesse est de bonne foi; qu'il échet de lui accorder un délai de trois mois pour régulariser sa situation; qu'il est demandé au tribunal de céans de :

- Constater la bonne foi de la défenderesse;
- Constater qu'elle est confrontée à une difficulté passagère liée à la mévente de ses produits ;

Par conséquent,

- lui accorder un délai de trois mois pour régulariser sa situation;

Attendu que revenant à la charge, par conclusions en réplique du 13 octobre 2025, Maître GBADOE-DECKON pour le demandeur rétorque que la demande de la défenderesse ne saurait prospérer en raison de la mauvaise foi de la défenderesse locataire et du caractère d'ordre public des dispositions relatives à la résiliation du bail ;

Que sur la mauvaise foi du locataire et le rejet de sa demande de terme et délai, en premier lieu, dans ses conclusions dont réponse, la défenderesse-locataire soutient qu'elle serait de bonne foi et que le non-paiement des loyers serait dû au fait que « pendant neuf (09) mois la défenderesse n'a pas ouvert sa boutique à cause d'un retard accusé par son fournisseur » ;

Que mais, il s'agit d'un leurre dans la mesure où la locataire reconnaît à la page 2 des mêmes conclusions que c'est elle qui a pris attaché avec le bailleur pour louer les lieux; qu'en effet, il est peu

probable que la défenderesse ait sollicité la location de la boutique et magasin sans avoir reçu de son fournisseur, et ce, pendant neuf (09) mois des marchandises à vendre; qu'en tout état de cause, ce moyen ne saurait être opposé au bailleur dans la mesure où la locataire pouvait solliciter la fin du bail ;

Qu'en second lieu, contrairement aux affirmations du locataire, le bailleur lui a proposé un règlement amiable du litige, ce qu'elle a refusé tout en se maintenant obstinément dans les lieux depuis plus de six (6) mois sans payer le moindre loyer;

Qu'en troisième lieu, pour solliciter un délai de trois (3) mois, le locataire évoque des difficultés financières sans en rapporter la preuve violant ainsi l'article 43 du Code de procédure civile; qu'il résulte de la jurisprudence constante du tribunal de céans que la partie qui sollicite terme et délai doit en plus de sa bonne foi, justifier des difficultés financières alléguées; qu'à ce titre, il a été jugé dans une espèce où le locataire sollicitait un délai de paiement que « Attendu que le demandeur sollicite terme et délai de douze (12) mois pour payer sa dette;

Mais attendu qu'il n'établit pas les difficultés financières qu'il traverse et qui pourront Justifier le bénéfice d'une telle mesure » voir Jugement N° 025/2020 du 16 janvier 2020, AFF : Sieur Sikiru C/ Sieur Aflavi Edjodjinan GBENYEDZI;

Que de même, le tribunal de commerce a rejeté une demande de terme et délai pour mauvaise foi du débiteur et absence de preuve des difficultés financières en ces termes : « Attendu qu'il résulte donc des dispositions susvisées que l'octroi d'un délai de grâce au débiteur défaillant n'est nullement systématique ou de droit qu'en effet, le bénéfice des dispositions bienveillantes de l'alinéa 2 de l'article 39 AURVE exige du débiteur demandeur, qu'il établisse la preuve de sa situation financière difficile qui l'empêcherait d'honorer ses engagements vis-à-vis du créancier ;

Attendu qu'il est constant en l'espèce que le

demandeur reste devoir au requis la somme de 2.058.000 F CFA ; que suivant engagement en date du 17 mars 2021, il s'est engagé à se libérer de ladite somme à raison de 500.000 F CFA par mois ; que c'est donc par pure mauvaise foi et manifestement dans l'intention de se soustraire à l'engagement par lui librement pris, qu'il a cru devoir faire attraire son créancier le 30 avril 2021 par-devant le tribunal de céans ; qu'en tout état de cause, il n'a jamais produit au dossier de la procédure la moindre preuve des difficultés financières qu'il traverserait et qui l'empêcheraient d'honorer ses engagements vis-à-vis du défendeur que sa demande n'est donc pas fondée ; qu'il convient donc de l'en débouter purement et simplement » (voir Jugement N°0434/2021 du 30 juin 2021, Affaire Sieur WOMENOR Ansa C/ Sieur ATTELE Yaovi Jules); qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de rejeter la demande de délai sollicité par le locataire pour le paiement des arriérés de loyers;

Que sur le caractère d'ordre public des dispositions relatives à la résiliation du bail pour non-paiement de loyers, il résulte de l'article 133 de l'AUDCG que « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation... »; que la procédure de résiliation d'un bail, pour manquement aux terme et conditions dudit bail, dont le non-paiement du loyer, est strictement réglementée par l'article 133 de l'AUDCG qui constitue une disposition d'ordre public aux termes de l'article 134 du même acte uniforme; qu'il s'ensuit que le preneur ne peut y déroger en sollicitant une suspension du paiement du loyer tout en se maintenant dans les lieux pour une prétendue difficulté passagère; que les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé permettent justement au bailleur d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire sans autre délai que celui de la mise en demeure en cas de non-paiement du loyer; qu'en l'espèce, le preneur qui totalise plus de 6 mois de loyers impayés, ne saurait solliciter du tribunal de céans la violation d'une disposition d'ordre public; qu'il y a lieu de rejeter les vains moyens de la défenderesse; qu'il est

demandé au tribunal de :

Vu les articles 133 et 134 de l'AUDCG ;

Vu la mise en demeure pour non-paiement de loyer qui a été délaissée au preneur le 2 juillet 2025,

- Ordonner la résiliation du bail à usage professionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 portant sur une boutique et un magasin sis à Lomé, quartier Adawlato, rue de l'Église liant les parties ;
- Expulser dame TONA Ablavi des lieux ainsi que toute personne de son chef tant de corps que de biens ;
- La condamner au paiement de la somme de deux millions cent mille (2.100.000) F CFA représentant six (06) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à septembre 2025 inclus, sous réserve de la majoration des loyers à échoir ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant tout recours et sans caution ;
- Condamner en outre dame TONA Ablavi aux entiers dépens ;

Attendu que suivant ses dernières conclusions du 20 octobre 2025, le conseil de la défenderesse, Maître MENSAH ATTOH fait observer que contrairement au demandeur qui dans le seul but d'expulser la défenderesse, feint d'ignorer les difficultés financières rencontrés par la défenderesse et que cette dernière traverse réellement des moments difficiles et pour cause ;

Que le demandeur ne peut ignorer qu'une fois l'avance sur loyer versée, la défenderesse n'a pu ouvrir sa boutique et ce, du fait de sa malheureuse tragédie intervenue avec son fournisseur ; qu'en effet, la défenderesse a déboursé diverses sommes d'argent en vue de la commande des marchandises pour les revendre ;

Que son fournisseur ayant reçu les sommes d'argent relatives à la commande des marchandises a préféré mettre les clés sous le paillasson mettant la défenderesse dans des situations difficiles qui ont

entrainé cette situation ; que pour éviter qu'on en arrive à cette situation, la défenderesse de bonne foi a expliqué au demandeur les difficultés qu'elle traverse, sollicitant de ce dernier un délai de grâce pour reprendre ses activités et épouser sa dette relativement aux loyers non payés ; qu'il est aujourd'hui inconcevable que le demandeur affirme que la défenderesse n'est pas de bonne foi et que le délai de terme et délai sollicité ne puisse pas lui être accordé ; qu'il échoue de débouter le demandeur de ce moyen inopportun ; que s'agissant de la résiliation du bail, le demandeur se fondant sur les dispositions de l'article 133 de l'AUDCG estime que lesdites dispositions étant d'ordre public, le juge se doit obligatoirement de résilier le contrat de bail ; que c'est à tort ;

Qu'en effet, même si le juge est un serviteur de la loi, il arrive des cas qu'il prenne en compte l'équité, le bon sens, la morale avant de se prononcer sur des dossiers ; que si la juridiction de céans prenait en compte le bon sens, l'équité et la morale, elle rendra une judicieuse décision qu'est celle de refuser de résilier le bail commercial en cause ; que cette décision aurait le mérite non seulement de permettre à la défenderesse de se relever mais aussi de garder sa clientèle pour finalement sortir de cette impasse due à la morosité de la vie ; qu'il échoue de débouter le demandeur de cette demande de résiliation de bail ; qu'il est demandé au tribunal de :

- Rejeter tous les vains moyens du demandeur et d'adjuger à dame TONA Ablavi l'entier bénéfice de ses demandes, fins et conclusions ;

### **Nature de la décision**

Attendu que toutes les parties ont fait valoir leurs prétentions et moyens par le canal de leur Conseil respectif ; qu'il sera statué contradictoirement à leur égard ;

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **En la forme :**

Attendu que l'action du sieur SOUMANA Badié, promoteur des Établissements BIRGUI est régulière en la forme ; qu'il sied de la recevoir ;

### **Au fond**

#### **Sur la résiliation du bail et l'expulsion**

Attendu que le demandeur sollicite la résiliation du bail à usage professionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 portant sur une boutique et un magasin sis à Lomé, quartier Adawlato, rue de l'Église liant les parties ainsi que l'expulsion de la défenderesse ; que celle-ci s'y oppose motif pris de ce qu'elle traverse des moments difficiles dus à la mévente de certains produits sur le marché et sollicite un délai de trois mois pour régulariser sa situation ;

Attendu qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'AUDCG, « *en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté* » ; qu'ainsi, si le paiement du loyer est l'obligation principale incombant au preneur, le non-paiement du loyer est une inexécution de son obligation résultant du contrat de bail, qui justifie la résiliation judiciaire du bail ;

Attendu que dans la présente cause, il est constant au vu des éléments du dossier que la défenderesse n'a pas payé les loyers échus pendant une période d'au moins six mois ; qu'en dépit de la mise en demeure du 2 juillet 2025 à elle servie par exploit d'huissier d'avoir à respecter son obligation contractuelle en payant les loyers échus, et ce conformément aux dispositions de l'article 133 de l'AUDCG, elle ne s'est jamais exécutée et reste devoir à son bailleur plusieurs mois de loyers échus ; que le délai de 03 mois par elle sollicité pour régulariser sa situation, sans toutefois faire la preuve de la mévente dont elle fait état ne saurait être accueillie ; qu'il y a lieu de constater l'inexécution par la défenderesse de

son obligation contractuelle de paiement du loyer, prononcer la résiliation du bail existant entre les parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués ;

#### **Sur le paiement des arriérés de loyers**

Attendu que le demandeur sollicite que la défenderesse soit condamnée à lui payer la somme de deux millions cent mille (2.100.000) F CFA représentant six (06) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à septembre 2025 inclus, sous réserve de la majoration des loyers à échoir ;

Attendu qu'il résulte des éléments du dossier que la défenderesse doit à ce jour au demandeur la somme de deux millions cent mille (2.100.000) F CFA représentant six (06) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à septembre 2025 inclus ; qu'il s'agit là d'une créance certaine, liquide et exigible que le demandeur dispose sur la défenderesse en raison des stipulations contractuelles ; qu'il y a lieu de condamner la défenderesse à payer au demandeur la somme de deux millions cent mille (2.100.000) F CFA représentant six (06) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à septembre 2025 inclus, sous réserve de la majoration des loyers à échoir ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Attendu que le demandeur sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ; qu'en raison de la nature commerciale du présent litige, et pour permettre au demandeur de reprendre possession dans les meilleurs délais des locaux dont jouit la défenderesse sans pour autant s'acquitter des loyers pendant plus de six (06) mois, il convient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

#### **Sur les dépens**

Attendu qu'aux termes de l'article 296 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile « *toute partie qui succombe est condamnée aux dépens* »; que la défenderesse ayant succombé les dépens seront mis à sa charge ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

**EN LA FORME**

Reçoit l'action de monsieur SOUMANA Badié ;

**AU FOND**

La dit fondée ;

Vu la mise en demeure pour non-paiement de loyer qui a été délaissée à dame TONA Ablavi le 2 juillet 2025 ;

Prononce la résiliation du bail à usage professionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 liant les parties et portant sur la boutique et le magasin sis à Lomé, quartier Adawlato, rue de l'Église liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion dame TONA Ablavi des lieux ainsi que toute personne de son chef tant de corps que de biens ;

La condamne au paiement de la somme de deux millions cent mille (2.100.000) F CFA représentant six (06) mois d'arriérés de loyers et couvrant la période d'avril à septembre 2025 inclus, sous réserve de la majoration des loyers à échoir ;

Déboute la défenderesse du surplus de ses demandes;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours et sans caution;

Condamne la défenderesse aux entiers dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique ordinaire du mardi 09 décembre 2025, à laquelle siégeait monsieur **WEKA Fiamo Komlavi**, juge audit tribunal, PRESIDENT, assisté de maître **KPONON Kokou**, GREFFIER.

Et ont signé le Président et le Greffier. /.