

JUGEMENT
N°0105/2026

REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

DU 18 FEVRIER 2026

« **AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS** »

PRESENTS : MM.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME

PRESIDENT: **WEKA**

AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE

GREFFIER: **N'KODODOBA**

ORDINAIRE DU MERCREDI DIX-HUIT FEVRIER

DEUX MILLE VINGT-SIX (18/02/2026)

AFFAIRE :

Monsieur AGLINYA K.
Apêlété Honoré

(SCP DOGBEAVOU &
ASSOCIES)

C/

ENTRE : Monsieur AGLINYA K. Apêlété Honoré, Directeur de Société, demeurant et domicilié à Lomé, Zanguéra Atilamonou, assisté de la SCP DOGBEAVOU & ASSOCIES, Société d'Avocats inscrite au Barreau du Togo, sise à Lomé, 482, Rue Adabawéré, 01 B.P. 968 - Lomé 01, Tel. +228 22 21 70 63, représentée par son Gérant, Maître Sedjro Koffi DOGBEAVOU, demeurant et domicilié audit siège ;

Monsieur KABORE Franck
Alain

(Me YODO)

Demandeur d'une part ;

Et : Monsieur KABORE Franck Alain, Entrepreneur, demeurant et domicilié à Ouagadougou (Burkina Faso), de passage régulier à Lomé, quartier Casablanca, 239 ABV, Rue ADIDO, face Hôtel Todman, assisté de Me YODO Ankou, Avocat au Barreau du Togo ;

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE

Défendeur d'autre part ;

NATURE DE L'AFFAIRE :

OPPOSITION A
SOMMATION DE PAYER

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 : Suivant exploit du 29 octobre 2025, sieur AGLINYA K. Apêlété Honoré, Directeur de Société, demeurant et domicilié à Lomé, Zanguéra Atilamonou, assisté de la SCP DOGBEAVOU & ASSOCIES, Société d'Avocats inscrite au Barreau du Togo, sise à Lomé, 482, Rue

Adabawéré, 01 B.P. 968 - Lomé 01, Tel. +228 22 21 70 63, représentée par son Gérant, Maître Sedjro Koffi DOGBEAVOU, demeurant et domicilié audit siège, a formé opposition à la sommation de payer à lui délaissée le 23 septembre 2025 par le requis suivant exploit du ministère de Maître Yawa F. AMEDZRO, Huissier de justice à Lomé, de payer la somme en principal et frais de deux millions deux cent quatre-vingt-quinze mille sept cent vingt-cinq (2 295 725) francs CFA, dans un délai de deux (02) semaines à compter de sa réception ; et a part le même acte, fait donner assignation à sieur KABORE Franck Alain, Entrepreneur, demeurant et domicilié à Ouagadougou (Burkina Faso), de passage régulier à Lomé, quartier Casablanca, 239 ABV, Rue ADIDO, face Hôtel Todman, assisté de Me YODO Ankou, Avocat au Barreau du Togo, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de ce siège à l'effet de s'entendre :

En la forme :

- Déclarer la présente opposition recevable et régulière ;

Au fond :

- Constater que le requis a, sans quelque autorisation, procédé à la fermeture de l'établissement dénommé « DSH FOOD » appartenant au requérant ;
- Constater que cette fermeture, voie de fait du requis, a empêché le restaurant de fonctionner et par voie de conséquence, de disposer de ressources pour payer ses loyers ;
- Constater que le non-paiement des loyers échus du 28 juillet 2025 à ce jour n'est pas du fait du requérant mais bien de celui du requis ;
- Constater que la fermeture irrégulière du restaurant a causé au requérant des préjudices financiers et moraux d'un montant total de trois millions soixante-dix Sept mille cinq cents (3.077.500) francs CFA ;
- Constater que le requis ne dispose pas d'un titre exécutoire ;

- Constater que le requérant dont les effets se trouvent toujours dans les locaux du requis, n'entend plus poursuivre son activité dans lesdits locaux ;

En conséquence,

- Dire et juger que les frais de recouvrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et le coût de la sommation de payer ne sont pas dus pour avoir été engagés sans titre exécutoire ;
- Dire et juger que le requérant ne reste devoir au requis que la somme d'Un million cent vingt-cinq mille (1.225.000) francs CFA au titre des loyers échus de décembre 2024 à juillet 2025 ;
- Condamner le requis à payer au requérant, le montant forfaitaire de trois millions soixante-dix- Sept mille cinq cents (3.077.500) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour tous préjudices confondus ;
- Dire et juger que la dette du requérant se compense avec le montant de la condamnation du requis, de sorte que ce dernier restera devoir au requérant la somme reliquataire d'un million huit cent cinquante-deux mille cinq cent (1.852.500) francs CFA et d'ordonner son paiement au requérant ;
- Condamner le requis à payer au requérant, la somme reliquataire d'un million huit cent cinquante-deux mille cinq cent (1.852.500) francs CFA ;
- Ordonner la résolution du contrat de bail à usage professionnel qui lie les parties ;
- Ordonner en outre au requis de restituer au requérant ses effets, sous astreinte de cinquante mille (50 000) francs CFA par jour de résistance ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- Condamner le requis aux entiers dépens ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°**000754/2025/1101** et appelée à l'audience du 05 novembre 2025, puis renvoyée au 26 novembre 2025 pour Maître YODO ;

Quelques autres renvois suivirent pour divers motifs jusqu'à l'audience du 07 janvier 2026, audience au cours de laquelle les conseils des parties ont, tour à tour, développé l'affaire et sollicité du tribunal de céans, l'adjudication de leurs demandes respectives;

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 11 février 2025 ; mais à cette date, le tribunal n'ayant pu vider ce délibéré, l'a prorogé au 18 février 2026 ;

Et ce jour, vendredi 18 février 2026, 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 leurs moyens et plaidoiries ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que par exploit du 29 octobre 2025, sieur AGLINYA K. Apéléte Honoré, Directeur de Société, demeurant et domicilié à Lomé, Zanguéra Atilamonou, assisté de la SCP DOGBEAVOU & ASSOCIES, Société d'Avocats inscrite au Barreau du Togo, sise à Lomé, 482, Rue Adabawéré, 01 B.P. 968 - Lomé 01, Tel. +228 22 21 70 63, représentée par son Gérant, Maître Sedjro Koffi DOGBEAVOU, demeurant et domicilié audit siège, a formé opposition à la sommation de payer à lui délaissée le 23 septembre 2025 par le requis suivant exploit du ministère de Maître Yawa F. AMEDZRO, Huissier de

justice à Lomé, de payer la somme en principal et frais de deux millions deux cent quatre-vingt-quinze mille sept cent vingt-cinq (2 295 725) francs CFA, dans un délai de deux (02) semaines à compter de sa réception ; et a part le même acte, fait donner assignation à sieur KABORE Franck Alain, Entrepreneur, demeurant et domicilié à Ouagadougou (Burkina Faso), de passage régulier à Lomé, quartier Casablanca, 239 ABV, Rue ADIDO, face Hôtel Todman, assisté de Me YODO Ankou, Avocat au Barreau du Togo, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de ce siège à l'effet de s'entendre :

En la forme :

- Déclarer la présente opposition recevable et régulière ;

Au fond :

- Constater que le requis a, sans quelque autorisation, procédé à la fermeture de l'établissement dénommé « DSH FOOD » appartenant au requérant ;
- Constater que cette fermeture, voie de fait du requis, a empêché le restaurant de fonctionner et par voie de conséquence, de disposer de ressources pour payer ses loyers ;
- Constater que le non-paiement des loyers échus du 28 juillet 2025 à ce jour n'est pas du fait du requérant mais bien de celui du requis ;
- Constater que la fermeture irrégulière du restaurant a causé au requérant des préjudices financiers et moraux d'un montant total de trois millions soixante-dix Sept mille cinq cents (3.077.500) francs CFA ;
- Constater que le requis ne dispose pas d'un titre exécutoire ;
- Constater que le requérant dont les effets se trouvent toujours dans les locaux du requis, n'entend plus poursuivre son activité dans lesdits locaux ;

En conséquence,

- Dire et juger que les frais de recouvrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et le coût de la sommation de payer ne sont pas dus pour avoir été engagés sans titre exécutoire ;
- Dire et juger que le requérant ne reste devoir au requis que la somme d'Un million cent vingt-cinq mille (1.225.000) francs CFA au titre des loyers échus de décembre 2024 à juillet 2025 ;
- Condamner le requis à payer au requérant, le montant forfaitaire de trois millions soixante-dix- Sept mille cinq cents (3.077.500) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour tous préjudices confondus ;
- Dire et juger que la dette du requérant se compense avec le montant de la condamnation du requis, de sorte que ce dernier restera devoir au requérant la somme reliquataire d'un million huit cent cinquante-deux mille cinq cent (1.852.500) francs CFA et d'ordonner son paiement au requérant ;
- Condamner le requis à payer au requérant, la somme reliquataire d'un million huit cent cinquante-deux mille cinq cent (1.852.500) francs CFA ;
- Ordonner la résolution du contrat de bail à usage professionnel qui lie les parties ;
- Ordonner en outre au requis de restituer au requérant ses effets, sous astreinte de cinquante mille (50 000) francs CFA par jour de résistance ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- Condamner le requis aux entiers dépens ;

Attendu qu'au soutien de la présente action, il est exposé que courant octobre 2023, le requérant a pris à bail à usage professionnel auprès du sieur KABORE Franck Alain un immeuble situé au carrefour formé par le boulevard du 30 août et une rue non dénommée au côté Sud-Ouest de l'ancien

Bar Todman à Tokoin-Cassablanca, pour l'ouverture et l'exploitation d'un restaurant ; que cet établissement dénommé « DSH FOOD » a débuté ses activités en décembre 2023 ; qu'au moment de prendre possession dudit immeuble, le requérant s'est acquitté de l'avance sur loyer d'un montant total de Cinq cent cinquante-cinq mille (555 000) francs CFA ainsi que le requis ne saurait le nier ;

Que quelques temps après, en raison de la faible affluence de la clientèle et des ennuis judiciaires du requérant, principal promoteur de cette jeune entreprise, des loyers impayés se sont accumulés ; que sans attendre, le sieur KABORE Franck Alain fait, courant avril 2025, parvenir au restaurant un courrier portant relance de paiement des arriérés de location et en même temps qu'un congé pour libérer les lieux dans un délai de trois (03) mois à compter de la réception ; que le 28 juillet 2025, estimant que le délai de préavis a expiré, le sieur KABORE Frank Alain a fait fermer le restaurant « DSH FOOD » alors qu'il y avait une employée à l'intérieur ainsi qu'en fait foi le procès-verbal de constat contradictoire d'état des lieux en date du 02 septembre 2025 ;

Que contre toute attente, sans chercher à évaluer le préjudice causé au requérant du fait de cette voie de fait, le sieur KABORE Franck Alain le somme par exploit en date du 23 septembre 2025, de lui payer la somme totale de deux millions deux cent quatre-vingt-quinze mille sept cent vingt-cinq (2 295 725) francs CFA décomposée comme suit :

Principal 1 925 000 F CFA (175 000 F CFA x 11 Mois) ;

Frais de recouvrement (15%) 288 750 F CFA ;

TVA (18%) 51 975 F CFA ;

Coût de l'exploit 30 000 F CFA ;

Que pour les raisons qui suivent, cette réclamation n'est pas totalement fondée :

Attendu qu'à la suite de l'exposé des faits, le demandeur soulève le mal-fondé de la demande du sieur KABORE Franck Alain ;

Qu'il déclare d'une part, qu'il est constant que c'est

bien l'exploitation du restaurant qui peut permettre au requérant de payer les loyers convenus même si les activités sont difficiles ;

Que le Vocabulaire juridique définit la voie de fait comme « une exaction ; un comportement s'écartant si ouvertement des règles légales, qu'il justifie de la part de celui qui en est victime le recours immédiat une procédure d'urgence afin de faire cesser le trouble qui en résulte » ;

Qu'en l'espèce, le sieur KABORE Franck Alain ne pouvait pas, sans se couvrir préalablement d'une autorisation de justice, procéder manu militari à la fermeture de l'établissement du requérant ;

Qu'en agissant ainsi, il a empêché le requérant d'exercer son activité commerciale le privant ainsi de ressources pour s'acquitter des loyers dus ;

Qu'il est donc clair que la fermeture, voie de fait du requis, a empêché le restaurant de fonctionner et par voie de conséquence, de disposer de ressources pour payer ses loyers ;

Qu'il est dès lors évident que le non-paiement des loyers échus du 28 juillet 2025 à ce jour n'est pas du fait du requérant mais bien de celui du requis ;

Qu'il échet à la juridiction de céans de dire et juger que le requérant n'est en droit de payer que les loyers échus de décembre 2024 à juillet 2025, soit la somme d'Un million deux cent vingt-cinq mille (1.225.000) francs CFA ;

Attendu que le demandeur soutient que d'autre part, les frais de recouvrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et le coût de la sommation de payer ne sont pas dus ;

Qu'en effet, le recouvrement étant entrepris sans titre exécutoire, ces frais engagés pour parvenir au paiement des fonds restent à la charge exclusive du requis ;

Qu'il échet également à la juridiction de céans de le constater, de dire et juger que les frais de recouvrement, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et le coût de la sommation de payer restent à la charge du sieur KABORE Franck Alain ;

Attendu qu'abordant sur les préjudices qui lui ont été causés du fait du sieur KABORE Franck Alain, le demandeur déclare que la voie de fait commise par le requis ne fait l'ombre d'aucun doute ainsi que l'a témoigné la cuisinière suivant sommation interpellative en date du 08 septembre 2025 ;

Que cette fermeture irrégulière du restaurant a causé divers dommages au requérant ;

Que primo, les provisions de nourritures d'un montant de soixante-dix-sept mille cinq cent (77.500) francs CFA faites par le requérant sont avariées ;

Que secundo, la fermeture irrégulière des locaux du 28 juillet 2025 à ce jour a occasionné au requérant, une perte de gain ainsi qu'un préjudice moral lié au stress dû aux pressions constantes du requis ;

Que c'est pourquoi, le requérant sollicite que le tribunal de céans constate que la voie de fait commise par le requérant lui a causé des préjudices financiers et moraux et qu'il le condamne à lui payer le montant forfaitaire de trois millions soixante-dix-sept mille cinq cents (3.077.500) F CFA à titre de dommages- intérêts pour tous préjudices confondus ;

Attendu que de suite, le demandeur invoque la compensation des créances ;

Qu'il déclare qu'aux termes des dispositions de l'article 1289 du Code civil dans sa version en vigueur au Togo, lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes, de la manière et dans les cas ci-après exprimés » ; que cette disposition légale est complétée par l'article 1290 : « La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives » ;

Qu'il est constant qu'en l'espèce, le requérant reste devoir au requis au titre des loyers échus la somme principale d'Un million deux cent vingt-cinq mille (1

225 000) francs CFA ;

Qu'il échet à la juridiction de céans de le constater, de dire et juger que la dette du requérant se compense avec le montant de la condamnation du requis, de sorte que ce dernier restera devoir au requérant la somme reliquataire d'un million huit cent cinquante-deux mille cinq cent (1.852.500) francs CFA et d'ordonner son paiement au requérant ;

Attendu qu'enfin, le demandeur sollicite la résolution du bail à usage professionnel et la restitution des effets ;

Qu'il soutient qu'il n'entend plus poursuivre l'exploitation de son activité dans les locaux du requis qui lui avait d'ailleurs notifié un préavis ; qu'aussi, il est demandé à la juridiction de céans d'ordonner la résolution du contrat de bail à usage professionnel qui les lie ainsi que la restitution de ses effets, sous astreinte de cinquante mille (50 000) francs CFA par jour de résistance ;

Attendu qu'en réponse, le conseil du défendeur expose pour sa part dans ses conclusions du 25 novembre 2025 que par contrat daté du 23 novembre 2023, le défendeur a donné à bail à usage professionnel au demandeur son immeuble sis à Lomé quartier Casablanca pour un loyer mensuel de FCFA DEUX CENTS MILLE (200 000 FCFA) ; que depuis novembre 2024, le preneur a cessé de payer les foyers ; que bien plus, par courrier daté du 25 novembre 2024, il a sollicité et obtenu du bailleur une révision à la baisse du loyer qui passe de deux cents mille (200 000 FCFA) à cent soixante-quinze mille francs FCFA (175 000 FCFA) ;

Que malgré cette réduction du loyer, le preneur refuse délibérément d'honorer ses engagements vis-à-vis de son bailleur ; qu'en avril 2025, le bailleur lui a adressé un courrier de relance de paiement des loyers ; que dans ce courrier, le bailleur note qu'il éprouve des difficultés pour payer les loyers et lui a conseillé de libérer les lieux pour éviter des ennuis ;

Qu'en réponse à ce courrier, le preneur a réagi le 25 juin 2025 et s'est confondu en excuses et a promis de régulariser sa situation dans les plus brefs

délais ; que le preneur n'a engagé aucune démarche pour payer ses loyers et le 21 juillet 2025 une lettre de relance lui a été adressée ;

Que quelques jours après, une vidéo a circulé et faisant état d'un avis de recherche contre le preneur qui se fait appeler PDG de la société DIEU SOIT HONORE (DSH), structure qu'il loge dans les lieux loués ; que cette information a été confirmée par une employée du preneur qui dit que son patron s'apprête à quitter nuitamment les lieux loués ;

Que pour l'empêcher de mettre à exécution cette fuite, le bailleur a demandé à un de ses employés de se rendre sur les lieux pour vérifier les faits ; qu'arrivé sur les lieux, l'employé du défendeur a remarqué que le restaurant qui est censé être ouvert au public à cette heure est fermé à l'aide d'un cadenas ; qu'il a à son tour cherché un autre cadenas qu'il a ajouté à ce qui a servi à la fermeture de l'entrée ;

Que quelques instants après, c'est la caissière du demandeur qui informe les collaborateurs de M. KABORE de ce qu'il y aurait une employée à l'intérieur ; que c'est ainsi que sur ordre du défendeur, la porte a été ouverte pour laisser sortir l'employée ;

Qu'à partir de cet incident, le preneur est devenu injoignable, ce qui a obligé le bailleur à faire appel à un huissier de justice pour dresser un état des lieux en vue de la sauvegarde de ses intérêts ;

Que pour éviter toute interprétation tendancieuse et des inventions malveillantes du locataire, le bailleur a dû procéder à un constat et inventaire contradictoire de ce qui se trouvait à l'intérieur des locaux loués ;

Que c'est à la suite de ce constat et de cet inventaire qu'une mise en demeure a été adressée au preneur le 04 septembre 2025 suivie de la sommation de payer dont opposition ;

Attendu qu'après le rappel des faits, le conseil du défendeur soulève le caractère non fondé de la présente opposition ;

Qu'il déclare que dans son opposition, le demandeur

reconnait avoir accumulé des arriérés de loyer et avoir reçu des lettres de relance mais il a oublié de dire que d'avril à juillet 2025, il ne s'est pas donné la peine de répondre à ces réclamations ;

Que comme exposé plus haut, malgré toutes les relances qui lui ont été adressées, le demandeur n'a versé aucun centime au bailleur et refuse même de répondre aux appels ;

Que c'est sur les réseaux sociaux que le bailleur est informé de ce que son preneur est vivement recherché et qu'il serait sur le point de quitter le local ; que c'est donc pour préserver ses droits que le bailleur a demandé à un de ses collaborateurs de bloquer l'entrée pour contraindre le preneur à sortir de sa cachette ; que même si cet acte n'a pas été autorisé, il a permis au moins d'empêcher ce locataire indélicat de s'enfuir ;

Que le demandeur prétend que c'est l'exploitation du restaurant qui peut lui permettre de payer les loyers et que sa fermeture l'a empêché de disposer de ressources pour payer lesdits loyers ;

Qu'il s'agit d'un raisonnement qui ne tient pas ; en effet si pendant presque un an d'exploitation, il n'a pas pu payer un seul mois de loyer, ce n'est pas la fermeture du mois de juillet qui va lui procurer les ressources nécessaires pour honorer ses engagements ;

Que cette prétention prouve que le preneur est de mauvaise foi car il démontre aujourd'hui qu'il n'a pas de difficulté et que ses activités prospèrent ; que c'est donc délibérément et méchamment qu'il refuse de payer les loyers ;

Que la sommation de payer est donc fondée et justifiée ;

Que sur les prétendus préjudices causés, le demandeur à l'opposition prétend avoir subi des préjudices en ce que des provisions de nourritures auraient été avariées et qu'il aurait eu une perte de gain ;

Que curieusement, aucune preuve ne vient appuyer ces affirmations ; qu'au contraire, la sommation

interpellative vient contredire ces affirmations ;

Que le montant estimé de ces préjudices ne repose sur aucun fondement réel et n'existe que dans l'imagination du sieur AGLINYA ;

Que sur la prétendue compensation de créances, comme cela a été démontré plus haut, aucun préjudice n'a pu être justifié par le demandeur ; que tous ces montants qu'il avance ne reposent sur aucun document ; qu'il croit pouvoir jouer sur des artifices pour échapper à la condamnation qui l'attend ; qu'il n'y a donc lieu à aucune compensation ;

Que sur la résolution du bail, il faut rappeler qu'une mise en demeure a été adressée au demandeur dont l'opposition le 04 septembre 2025 conformément aux dispositions de l'OHADA ; que cette mise en demeure avait pour but de demander l'expulsion du preneur en cas de non-respect des clauses du bail ;

Qu'au lieu de chercher à se conformer aux clauses du bail, il se permet d'inventer des préjudices fantaisistes ;

Qu'en tout état de cause, le bailleur n'entend plus le maintenir dans les lieux puisqu'il ne paie pas ses loyers ; qu'il convient de prononcer la résiliation du bail et condamner le preneur à payer au bailleur les arriérés de loyers ;

Qu'il y a lieu de :

- Constater que le demandeur accumule des arriérés de loyer couvrant la période de novembre 2024 à juillet 2025 soit la somme de FCFA UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE (1575 000 FCFA) ;
- En conséquence, le condamner à verser au bailleur ce montant ;
- Constater que la fermeture est le seul moyen dont disposait le bailleur pour empêcher le preneur de disparaître dans la nature sans payer les arriérés de loyer ;
- Dire et juger que le preneur ne justifie pas les préjudices dont il fait état et le débouter de ce

chef ;

- Prononcer la résiliation du bail conclu par les parties ;
- Condamner le demandeur à payer au bailleur la somme de FCFA CINQ CENTS MILLE (500 000 FCFA) à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;
- Ordonner l'expulsion du preneur des lieux loués sous astreinte de FCFA CINQ CENTS MILLE (500 000 FCFA) par jour de résistance ;
- Le débouter de toutes ses autres demandes comme non fondées ;
- Le condamner enfin aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître YODO Ankou, Avocat à la cour aux offres de droit ;

Attendu que dans ses conclusions du 08 décembre 2025, le conseil du demandeur soutient que sur l'évidence des préjudices causés à celui-ci, par manque d'argument et/ou défaut de moyens pour s'opposer à l'évidence même des préjudices subis par le requérant, le requis n'a pas pu démontrer le contraire ;

Que le requis estime sa sommation de payer du 23 septembre 2025 fondée et justifiée aux motifs que :

- que « d'avril à juillet 2025, le concluant ne s'est pas donné la peine de répondre à ses réclamations de loyers ;
- qu'il n'a versé aucun centime et refuse même de répondre aux appels ;
- que c'est sur les réseaux sociaux qu'il est informé que le concluant est vivement recherché et qu'il serait sur le point de quitter le local ;
- que c'est pour préserver ses droits qu'il a demandé à un de ses collaborateurs de bloquer l'entrée pour contraindre le preneur à sortir de sa cachette ; même si cet acte n'a pas été autorisé, il a permis au moins d'empêcher ce locataire indélicat de fuir ;
- que si pendant presque un an d'exploitation, il n'a pas pu payer un seul mois de loyer, ce n'est pas la fermeture du mois de juillet qui va lui procurer les

ressources nécessaires pour honorer ses engagements » ;

Que tous ces éléments sans fondement, sont évoqués à tort ;

Que primo, aux termes des dispositions de l'article 109 de l'AUDCG « Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés » ; ceci est une garantie destinée à permettre au locataire d'exploiter paisiblement son activité ;

Qu'en l'espèce, l'attitude affichée par le requis en procédant, sans quelque autorisation que ce soit, à la fermeture des locaux du restaurant est une exaction, une voie de fait ; que rien, même sa qualité de bailleur ne lui octroyait ce pouvoir ; qu'il n'établit même pas la preuve ni de l'avis de recherche lancé à l'encontre de son preneur ni de sa disparition imminente ;

Que face au constat du non-paiement de ses loyers, il lui revenait tout simplement de faire procéder à une saisie conservatoire des biens du requérant se trouvant dans le restaurant exploité ; qu'il y avait tout la tiraille nécessaire pour un restaurant savoir des tables, une vingtaine de chaises, des postes téléviseurs, des boissons, un congélateur contenant de la nourriture et des biens consommables, un réfrigérateur contenant également des boissons etc... ; que loin d'agir conformément à la loi, il a préféré procédé comme un hors la loi ;

Que son agissement est constant et il le reconnaît lui-même mais tente de le justifier par le fait « qu'il a permis d'empêcher ce locataire indélicat de s'enfuir » ; que l'indélicatesse supposé ici une intention délibérée de nuire au bailleur par le non-paiement de loyers ; qu'or, non seulement le requérant n'avait pas fui mais encore il subissait de plein fouet des difficultés économiques dans le cadre de l'exploitation de sa société dénommée « DIEU SOIT HONORE (DSH) » SARLU ; qu'en effet, en raison de malversations dont certains de ces employés et commerciaux se sont rendus coupables, sa société connaît des épisodes

mouvementés ; qu'il a d'ailleurs introduit et obtenu une ordonnance à pied de requête n°463/2025 du 29 octobre 2025 par laquelle monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lomé l'a autorisé à faire procéder à un audit comptable et financier de toutes ses activités ;

Qu'en toute état de cause, la bonne foi du demandeur ressort des échanges de courriers entretenus entre lui et le requis du 25 novembre 2024 au 25 juin 2025 et produits aux débats par ce dernier ;

Que ni l'indélicatesse ni la tentative de fuite n'était donc pas constituée ;

Que secundo, l'exploitation du restaurant devant permettre de payer les loyers dus, la fermeture inopinée et illégale ainsi que ses conditions d'intervention ont empêché le demandeur de poursuivre l'activité à ce jour ; que c'est patent et incontestable ; qu'or, le peu de travail effectué aurait pu permettre d'apurer une partie de ces loyers ; qu'il est donc clair que le demandeur a été empêché par le requis de poursuivre son activité génératrice de revenus ;

Qu'il échet au tribunal de condamner le défendeur au paiement de la somme totale de trois millions soixante-dix-sept mille cinq cent (3 077 500) francs CFA au titre des provisions devenues avariées en raison de fermeture illégale du 28 juillet 2025, du manque à gagner en raison de l'immobilisation des ressources du restaurant et du préjudice moral lié au stress causé par les pressions constantes et intempestives du requis ;

Que sur la compensation des créances, comme rappelé plus haut, le requis a causé au requérant des préjudices estimés à la somme de trois millions soixante-dix-sept mille cinq cent (3 077 500) francs CFA au titre des provisions devenues avariées en raison de la fermeture illégale du 28 juillet 2025, du manque à gagner en raison de l'immobilisation des ressources du restaurant et du préjudice moral lié au stress causé par les pressions constantes et intempestives du requis ;

Que c'est de droit que conformément aux

dispositions des articles 1289 et 1290 du Code civil dans sa version en vigueur au Togo que ce montant se compense au montant des loyers dus soit un million deux cent vingt-cinq mille (1 225 000) francs CFA pour donner un solde créditeur d'un million huit cent cinquante-deux mille (1 852 000) francs CFA au profit du demandeur ; qu'il échet à la juridiction de céans de condamner le requis au paiement dudit montant ;

Que sur le mal-fondé de la sommation de payer du 23 septembre 2025 du sieur KABORE Franck Alain comme déjà relevé, le montant de trois millions soixante-dix-sept mille cinq cent (3 077 500) francs CFA dû par le défendeur au requérant à titre de réparation du préjudice subi se compense au montant des loyers dus soit un million deux cent vingt-cinq mille (1 225 000) francs CFA pour donner un solde créditeur d'un million huit cent cinquante-deux mille (1 852 000) francs CFA au profit du demandeur ; qu'il est donc clair que sa sommation de payer manque de fondement ; qu'il échet au tribunal de céans de le constater ;

Que sur la résiliation du bail et la restitution des effets, le requis prétend que par l'exploit du 04 septembre 2025, il a fait notifier une mise en demeure en vue de l'expulsion du requérant ;

Que celui-ci ne s'oppose pas à la résiliation du bail dont s'agit ; qu'il l'a d'ailleurs formulé dans son exploit introductif d'instance du 29 octobre 2025 ;

Que le requérant demande à la juridiction de céans d'ordonner en plus de la résolution du bail, la restitution de ses effets sous astreinte de cinquante mille (50 000) francs CFA par jour de résistance ;

Qu'enfin, sur la condamnation du demandeur pour prétendue action abusive et vexatoire le défendeur sollicite que la juridiction de céans condamne le demandeur à lui payer la somme de cinq cents mille (500.000) F CFA à titre de dommages-intérêts pour prétendue procédure abusive et vexatoire ; que c'est à tort, et pour cause ;

Que non seulement cette demande n'est pas justifiée, mais encore l'action du demandeur est

belle et bien justifiée et fondée ;

Qu'en effet, il est constant que sans aucune autorisation judiciaire, le défendeur a saisi les biens du demandeur se trouvant dans le restaurant l'empêchant ainsi d'exercer son activité ; que le demandeur est donc en droit de saisir comme il l'a fait, le tribunal de céans pour voir constater cette voie de fait, la sanctionner et prononcer la résiliation du bail ;

Qu'il échet donc de rejeter cette demande du défendeur comme non fondée ;

Attendu que dans ses conclusions du 17 décembre 2025, le conseil du défendeur déclare que dans ses écritures en date du 8 décembre 2025, le demandeur, par l'intermédiaire de son conseil, dit que la fermeture du restaurant est une exaction qui l'aurait empêché d'exercer son activité et qu'il aurait subi des préjudices qu'il estime à des millions en l'espace de deux mois ;

Attendu que le défendeur a déjà démontré la mauvaise foi du demandeur qui croit s'appuyer sur des prétentions hasardeuses pour échapper au paiement de ses arriérés de loyer ; que le tribunal ne va pas le suivre dans cette tentative ;

Attendu que comment expliquer que le demandeur pendant plus d'un an, n'a pas pu payer un seul mois de loyer au motif que ses activités ne marchent pas et subitement pour deux mois d'empêchement il estime son manque à gagner à trois millions ?

Qu'il est de principe que le préjudice pour être réparé doit être établi et évalué ; que dans l'espèce, aucune preuve du préjudice n'est rapportée mais le demandeur sollicite une réparation ;

Que le droit ne se nourrit pas d'allégations mais de fait constant et établi ; que c'est d'ailleurs ce que proclame l'article 43 du code de procédure civile qui dit qu'il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au soutien de sa prétention ;

Que le demandeur n'est pas en mesure de rapporter la preuve du prétendu préjudice qu'il a subi encore moins de son évaluation ; qu'il s'agit d'une demande

fantaisiste qui doit être rejetée ;

Attendu que dans ses conclusions du 22 décembre 2025, le conseil du demandeur affirme que la certitude du préjudice subi par celui-ci ne fait l'ombre d'aucun doute ;

Que du fait de la fermeture illégitime des locaux loués jusqu'à ce jour, le demandeur a perdu les provisions de nourriture faites pour apprêtées les repas des clients qu'il a évalué à la somme modeste de soixante-dix-sept mille cinq cent (77 500) francs CFA ; que la preuve de ces préjudices est rapportée par le procès-verbal de constat du 02 septembre 2025 ;

Que mieux, à ce jour, le matériel professionnel dans lequel le demandeur a investi pour l'exploitation du restaurant est immobilisé et risque même de se détériorer ; qu'il s'agit de boissons, d'appareils électroménagers, des chaises et tables etc...; qu'il s'agit non seulement d'un manque à gagner mais également d'une perte financière pour le demandeur qui est victime des humeurs de son bailleur ; qu'il faut rappeler ici que c'est sur un coup de tête et sans raison légitime qu'il a procédé à la fermeture induite des lieux loués ;

Que mieux encore, toute cette situation née d'une voie de fait du défendeur a occasionné chez le demandeur une anxiété et un stress puisque ce dernier voit, impuissant, ses investissements être détruit par les agissements de son bailleur ; qu'au-delà des moyens financiers investis dans cette exploitation, le demandeur avait à sa charge des employés qu'il n'a pu payer du fait de cette fermeture illégale de ses locaux ;

Que c'est à bon droit qu'il réclame au titre de la perte de gain et de chance, du stress et de l'anxiété causé par le fait du défendeur la somme forfaitaire de trois millions (3 000 000) francs CFA ;

Attendu qu'enfin, dans ses conclusions du 31 décembre 2025, le conseil du défendeur persiste que bien avant de parler de préjudice la question se pose de savoir si le bailleur a commis une faute qui a entraîné ce prétendu préjudice ;

Que la réponse à cette question se trouve dans la nature du rapport qui existe entre les parties ; qu'en effet et il faut le préciser, il s'agit d'un contrat synallagmatique qui implique des obligations réciproques ; qu'ainsi, lorsqu'une partie ne s'exécute pas elle ne peut donc obliger son cocontractant à s'exécuter ;

Que dans l'espèce, le preneur a refusé délibérément de payer les loyers échus ; que le bailleur est en droit de ne plus mettre les locaux à sa disposition sur le fondement de l'exception d'inexécution ; que ce principe n'a pas besoin de recourir une autorisation préalable contrairement à ce que tente de faire croire le demandeur ;

Que comme on le voit, il n'y a aucune faute de la part du défendeur pouvant engager sa responsabilité ;

Qu'à supposer qu'il y ait faute de sa part, il importe que cette faute crée un préjudice et qu'il y ait un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

Que le défendeur a suffisamment exposé que ce prétendu préjudice n'est pas établi, encore moins évalué ; que le tribunal saisi ne va pas se contenter de ces affirmations sans fondement pour entrer en condamnation contre le défendeur ;

Que parlant de preuve, il est produit aux débats (en pièce numéro 7 des conclusions du 25 novembre 2025) un procès-verbal contradictoire et non contesté qui contredit catégoriquement les déclarations du demandeur ;

Que par ailleurs, il faut reconnaître que c'est le preneur d'abord et le bailleur ensuite qui ont procédé à cette fermeture des locaux ; que cela est bien indiqué dans le procès-verbal de constat et d'inventaire évoqué plus haut ;

Qu'en tout état de cause, le demandeur n'est pas arrivé à prouver le préjudice dont il parle ; qu'il convient de le débouter purement et simplement de ses prétentions ;

Attendu que les parties se sont fait représenter par leur conseil respectif ; qu'il échet statuer

contradictoirement à leur égard ;

En la forme

Attendu que l'opposition a été formée dans les forme et délai légaux ; qu'il échet la recevoir ;

Attendu en outre que les demandes reconventionnelles sont régulières en la forme ; qu'il échet les recevoir ;

Au fond

Sur la résiliation du contrat de bail

Attendu que les deux parties s'accordent sur la résiliation du bail en cause ; qu'il échet leur en donner acte, prononcer la résiliation du bail litigieux, et ordonner l'expulsion du preneur des lieux loués ;

Attendu en outre que le demandeur sollicite la restitution de ses effets présents dans la boutique au moment de sa fermeture ; qu'il échet accéder à cette demande en raison de la fin du bail et surtout de ce que la séquestration de ces biens par le défendeur ne repose sur aucune base légale ;

Sur le paiement des arriérés de loyers

Attendu qu'aux termes de l'article 112 de l'AUDCG, en contrepartie de l'occupation des lieux loués, le preneur est tenu de payer les loyers ; qu'en l'absence de toute décision de justice constatant la suspension du bail et autorisant le preneur à suspendre le paiement des loyers, le preneur est débiteur des loyers échus tant qu'il occupe les lieux loués ; même en cas de troubles de jouissance avérés ;

Qu'il y a lieu de condamner le demandeur au paiement des arriérés de loyers échus et impayés ;

Sur les dommages-intérêts

Attendu que le fait pour le bailleur de fermer de son chef la boutique louée au demandeur constitue une voie de fait, et un trouble à la jouissance des lieux loués ; qu'il s'agit d'une faute contractuelle à la charge du défendeur, encore que les motifs allégués par le défendeur à l'appui de cette voie de fait ne

sont pas fondés ;

Attendu que cette faute a privé le preneur de la jouissance des lieux loués et aussi entraîné l'avarie des marchandises entreposées dans le local ;

Qu'en outre, le fait d'avoir empêché le preneur de jouir paisiblement des locaux loués a privé celui-ci du gain qu'il aurait pu engranger s'il avait eu l'exploitation libre des locaux loués ;

Qu'en tout état de cause, le fait que le preneur éprouve des difficultés dans le paiement des loyers en raison de la non rentabilité de l'activité exploitée dans les locaux loués ne fait pas disparaître la chance qu'il aurait pu avoir s'il avait eu la libre jouissance des lieux ;

Qu'il échet donc dire que le défendeur est tenu à réparation envers le demandeur en raison des préjudices que celui-ci a subis, à l'exception du stress dont aucun élément objectif caractéristique n'apparaît au dossier ;

Attendu toutefois, sur le quantum du préjudice à allouer au demandeur, il y a lieu de dire que les sommes sollicitées par celui-ci au titre de réparation ne sont fondées sur aucun élément objectif d'appréciation si l'on tient compte de la faible rentabilité de son activité, ce que lui-même reconnaît, et de la valeur des marchandises présentes dans la boutique au moment de sa fermeture par le défendeur ;

Qu'en pareille circonstance, il échet fixer souverainement le montant de la réparation à allouer au demandeur à 300.000 F CFA ;

Sur l'exécution provisoire et les dépens

Attendu que pour permettre au bailleur de reprendre ses locaux dans les meilleurs délais, et permettre au preneur de récupérer ses effets, il échet ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Attendu enfin que les deux parties ayant succombé au procès, il échet mettre les dépens à leur charge respective ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

En la forme

Reçoit l'opposition de sieur AGLINYA K. Apéléte Honoré ;

Reçoit les demandes reconventionnelles de sieur KABORE Franck Alain ;

Au fond

Prononce la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties et ordonne l'expulsion du preneur des lieux loués ;

Ordonne au défendeur de restituer au demandeur ses effets ;

Condamne le demandeur à payer au défendeur la somme d'Un million deux cent vingt-cinq mille (1.225.000) francs CFA au titre des loyers impayés ;

Condamne en outre le défendeur à servir au demandeur la somme de trois cent mille (300.000) F CFA au titre de dommages-intérêts ;

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

Met les dépens à la charge des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par le Tribunal de commerce de Lomé en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi dix-huit février deux mil vingt-six (18/02/2026) à laquelle siégeait monsieur **Komlavi Fiamo WEKA**, juge audit Tribunal, Président, assisté de Maître **Adzo Bagora N'KODODOBA**, Greffière.

Et ont signé le Président et la Greffière./.