

**JUGEMENT**  
**N°0107/2026**

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

**DU 18 FEVRIER 2026**

« **AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS** »

**PRESENTS** : MM.

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

PRESIDENT: **NAPO**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE**

GREFFIER: **N'KODODOBA**

**ORDINAIRE DU MERCREDI DIX-HUIT FEVRIER**

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

**AFFAIRE :**

**Mesdames Ayaba Angèle**  
**MISSOHOU épouse**  
**WAWRA et Afiwavi**  
**Mawulana MISSOHOU**  
**Epouse HALES**

(Me BENI-LOCCO)

C/

**Maitre DZONOUKOU Yao**  
**Edem**

**Les ayants droit de feu**  
**Kodjovi DOSSOUVI**

(SCPA FEMIZA ASSOCIES)

**ENTRE :** Mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA, Hôtelière, RCCM n°TG-LFW-01-2022-B12-01276, Tél : 90 17 17 01 / 99 30 94 27 et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES, Tél : 91 93 37 93, toutes deux associées, demeurant et domiciliées au bord du Lac Adjido, Rue non loin du pont au bord de la RN 2, assistées de Maître Michelle BENI-LOCCO ALEXANDRE, Avocate au Barreau du Togo ;

**Demandereses d'une part ;**

**Et :**

- Maitre DZONOUKOU Yao Edem, notaire, administrateur des biens de feu Kodjovi DOSSOUVI, 410, Rue de Chemin de fer BP.2799, Tél : 22 21 63 13 / 90 04 61 91 ;

- Les ayants droit de feu Kodjovi DOSSOUVI, assistés de Maître Ferdinand Ekouévi AMAZOHOUN de la Société d'Avocats FEMIZA ;

JUGEMENT  
 CONTRADICTOIRE

**NATURE DE L'AFFAIRE :**

**Défendeurs d'autre part ;**

**FIXATION DE LOYERS**

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 en date du 08 novembre 2022 de maître Georges FOLLY, huissier de Justice à Lomé, mesdames Ayaba Angèle

MISSOHOU épouse WAWRA, Hôtelière, RCCM n°TG-LFW-01- 2022-B12-01276, Tél : 90 17 17 01 / 99 30 94 27 et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES, Tél : 91 93 37 93, toutes deux associées, demeurant et domiciliées au bord du Lac Adjido, Rue non loin du pont au bord de la RN 2, assistées de Maître Michelle BENI-LOCCO ALEXANDRE, Avocate au Barreau du Togo, 24 rue Ahavé, Hanoukopé Tél : 22 21 05 49/ 90 12 60 62 *email: abenillocco(d)yahoo.fr*, en l'étude de laquelle domicile est élu, ont fait donner assignation à maître DZONOUKOU Yao Edem, notaire, administrateur des biens de feu Kodjovi DOSSOUVI, 410, Rue de Chemin de fer BP.2799, Tél: 22 21 63 13 / 90 04 61 91 et aux ayants-droit de feu Kodjovi DOSSOUVI, assistés de Maître Ferdinand Ekouévi AMAZOHOUN de la Société d'Avocats FEMIZA, 390, Rue M'Bomé Tokoin-Tamé, Tél : 23 01 83 56 / 90 32 71 09 Email : [ferdinandzohoun@gmail.com](mailto:ferdinandzohoun@gmail.com), à comparaitre par devant le tribunal de céans pour voir :

Constater qu'elles et les requis sont en pourparlers avancés pour la signature d'un nouveau contrat de bail conforme aux Actes Uniformes de l'OHADA ;

Constater que la signature du contrat de bail par les parties est bloquée par le désaccord sur le montant du loyer.

En conséquence,

Fixer à tel montant le loyer du nouveau contrat de bail entre les parties conformément à l'article 117 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG) ;

Voir ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le n°000762/2025/1101 et appelée à l'audience du 16 novembre 2022, puis renvoyée au 07 décembre 2022 pour la SCP FEMIZA ;

L'affaire connut ensuite d'autres renvois pour divers motifs jusqu'à l'audience du 11 janvier 2023, date à laquelle le dossier a été retenu ;

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 08 février 2023 ;

Advenue l'audience du 08 février 2023, le tribunal, vidant son délibéré, a, par jugement en avant-dire-droit N°0092/2023, ordonné une audition en cabinet des parties litigantes ;

Après l'exécution de cette mesure, le dossier fut remis au rôle et appelé à l'audience du 07 mars 2023 pour observations des parties après audition en cabinet, puis renvoyé au 15 mars 2023 à 11 heures au cabinet du Juge NAPO et pour retenir ;

De nouveau plaidée, l'affaire fut remise en délibéré pour jugement être rendu le 29 mars 2023, lequel délibéré fut prorogé au 12 avril 2023 ;

Advenue l'audience du 12 avril 2023, le tribunal a, en avant-dire-droit, par jugement N°0236/2023, enjoint à mesdames Ayaba Angèle MISSOHOUN épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOUN épouse HALES de produire le contrat du 1<sup>er</sup> juillet 1980 conclu entre feu DOSSOUVI Kodzovi et la société SHAN représentée par monsieur POGGI et KRASENSKI, sous astreinte de 10 000 F CFA par jour de résistance ;

Après l'exécution de cette mesure, le dossier fut de nouveau remis au rôle et appelé à l'audience du 31 mai 2023 pour observations des parties après production de pièces et ensuite renvoyé au 14 juin 2023 au cabinet de la juge NAPO ;

Puis s'en sont suivis d'autres renvois pour divers motifs et l'affaire fut mise en délibéré pour le 19 juillet 2023, lequel délibéré fut prorogé au 26 juillet 2023 ;

Advenue l'audience du 26 juillet 2023, le tribunal, vidant son délibéré, a, entre autres, ordonné l'inventaire contradictoire du fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS, commis pour y procéder l'expert-comptable agréé KADJO Gnambi Zimare et dit que l'expert a pour mission d'évaluer le fonds ;

Après le dépôt dudit rapport d'expertise, le dossier fut renvoyé à l'audience du 30 décembre 2025 pour Maître BENI-LOCCO, puis au 06 janvier 2026 pour la même diligence et ensuite au 13 janvier 2026 au cabinet de madame la juge NAPO pour retenir ;

De nouveau plaidée, l'affaire fut mise 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 ;

Oùï les conseils des parties en leurs moyens et plaidoiries ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit en date du 08 novembre 2022 de maître Georges FOLLY, huissier de Justice à Lomé, mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA, Hôtelière, RCCM n°TG-LFW-01-2022-B12-01276, Tél : 90 17 17 01 / 99 30 94 27 et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES, Tél : 91 93 37 93, toutes deux associées, demeurant et domiciliées au bord du Lac Adjido, Rue non loin du pont au bord de la RN 2, assistées de Maître Michelle BENI-LOCCO ALEXANDRE, Avocate au Barreau du Togo, 24 rue Ahavé, Hanoukopé Tél : 22 21 05 49/ 90 12 60 62 *email: abenilocco(d)yahoo.fr*, en l'étude de laquelle domicile est élu, ont fait donner assignation à maître DZONOUKOU Yao Edem, notaire, administrateur des biens de feu Kodjovi DOSSOUVI, 410, Rue de Chemin de fer

BP.2799, Tél: 22 21 63 13 / 90 04 61 91 et aux ayants-droits de feu Kodjovi DOSSOUVI, assistés de Maître Ferdinand Ekouévi AMAZOHOUN de la Société d'Avocats FEMIZA, 390, Rue M'Bomé Tokoin-Tamé, Tél : 23 01 83 56 / 90 32 71 09 Email : [ferdinandzohoun@gmail.com](mailto:ferdinandzohoun@gmail.com), à comparaitre par devant le tribunal de céans pour voir :

Constater qu'elles et les requis sont en pourparlers avancés pour la signature d'un nouveau contrat de bail conforme aux Actes Uniformes de l'OHADA ;

Constater que la signature du contrat de bail par les parties est bloquée par le désaccord sur le montant du loyer.

En conséquence,

Fixer à tel montant le loyer du nouveau contrat de bail entre les parties conformément à l'article 117 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général (AUDCG) ;

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

Qu'au soutien de leur action, elles exposent que le 1<sup>er</sup> avril 1989 elles ont conclu un bail commercial avec feu DOSSOUVI Kodjovi pour l'exploitation de l'Hôtel Oasis sis à Aného, contrat qui devrait échoir le 01 Avril 2007 (Pièce n°1) ; qu'au décès de ce dernier et sachant que les héritiers devenaient de droit les bailleurs, elles les ont approché pour l'exécution de leurs obligations en ce qui concerne le paiement des loyers, mais la mésentente des héritiers a été telle qu'elles ont été obligées de s'adresser à justice pour la consignation des loyers échus (Pièce n°2) ; que c'est ainsi que le contrat de bail qui a été tacitement renouvelé au cours de l'année 2007 n'a connu aucune modification à cause de la divergence entre les héritiers ; mais que courant année 2008, elles ont reçu le 31 mars, un exploit d'huissier intitulé « Acte portant signification de déchéance du droit au renouvellement d'un bail avec congé » (Pièce n°3) ; qu'en réaction, elles ont fait signifier aux requis par exploit d'huissier des 07 et 08 Mai 2008 un « Acte portant signification d'acceptation implicite de renouvellement du bail »

(Pièce n°4) ; que, néanmoins, pour continuer à faire fonctionner l'hôtel, elles ont dû solliciter et obtenir à nouveau de Monsieur le Président du Tribunal d'Aného une ordonnance pour le versement desdits loyers au compte séquestre de l'Ordre des Avocats ; que c'est ce moyen de paiement qui est observé jusqu'à ce jour (Pièce n°5) ; que le statut quo a duré entre les parties jusqu'en 2015 où elles ont reçu de Maître DZONOUKOU, Notaire, Administrateur des biens de la succession de feu Kodjovi DOSSOUVI, un projet d'un nouveau contrat de bail (Pièces n°6 et 7) ; qu'après avoir accepté le principe du nouveau contrat de bail, elles sont entrées en pourparlers avec les requis pour sa signature conformément aux Actes Uniformes de l'OHADA ; que ledit contrat était sur le point d'être signé n'eut été le désaccord sur le montant du loyer et sur certaines clauses manifestement incohérentes, cinq (05) projets de contrat de 2015, 2018, du 05 mars 2022, 13 mai 2022, du 08 septembre 2022, et du 21 septembre 2022 (Pièces n°8 à 11) ; que selon les bailleurs le nouveau loyer serait tantôt de 600.000 F CFA tantôt de 800.000 F CFA par mois ; que c'est au moment où elles s'apprêtaient à saisir le Tribunal de Commerce pour départager les parties en fixant le loyer qu'elles reçoivent curieusement, par l'intermédiaire de Maître Ferdinand AMAZOHOUN, un premier courrier "des ayants droit de feu Kodjovi DOSSOUVI" qui exige un inventaire du fonds de commerce puis un deuxième réclamant une expertise du fonds de commerce avec désignation d'un Cabinet pour ce faire ; que pour éviter cette situation sans issue, elles sollicitent qu'il plaise au Tribunal fixer le montant du loyer conformément à l'article 117 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;

Attendu que dans ses conclusions en réponse datées du 30 novembre 2022, les ayants droit de feu Kodjovi DOSSOUVI sollicitent du tribunal par la plume de leur conseil, au principal de :

Constater que la nature juridique du contrat du 1<sup>er</sup> avril 1989 est une location gérance de fonds de commerce ;

Débouter les demanderesses de leurs demandes,

fins et conclusions ;

Reconventionnellement

Ordonner un inventaire contradictoire du fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS ;

Désigner tel expert qu'il plaira au tribunal avec pour mission d'y procéder ;

Dire et juger que l'expert doit déposer son rapport dans un délai d'un mois, et que ses honoraires seront mis par moitié à la charge des parties ;

Leur donner acte de ce qu'ils se réservent le droit de formuler leurs observations après le dépôt du rapport d'inventaire ;

Réserver les dépens ;

Qu'en appui ils allèguent qu'au principal, sur la nature juridique du contrat du 1<sup>er</sup> avril 1989, le contrat en cause est dénommé *GERANCE LIBRE DE BAR-RESTAURANT- DANCING "HOTEL OASIS", en date du 1<sup>er</sup> avril 1989 ; que c'est par ce contrat que leur père a concédé aux demanderesses la location gérance du fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS ; que la nature juridique de ce contrat ne laisse aucune place possible au doute, qu'il ne s'agit pas d'un bail à usage professionnel mais plutôt de la location-gérance d'un fonds de commerce ; que le paragraphe 1<sup>o</sup> précise dans une description complète et détaillée les éléments du fonds à savoir :*

1- *Un bâtiment principal de 5 pièces aménagé pour servir de Bar-Restaurant, Cuisine, Magasin et Toilettes ;*

2- *Une grande paillotte ;*

3- *Une terrasse donnant sur la lagune ;*

4- *Un second bâtiment de 6 pièces servant de chambres d'hôtel ;*

5- *Un jardin planté d'arbres et d'ombrage ;*

6- *Un terrain de boules ;*

7- *Un appartement comprenant chambres avec salle d'eau, un bureau, une petite cour et une terrasse ;*

8- *Un parking ;*

9- *Un bâtiment comprenant 1 laverie, 3 ateliers, 1 boyerie ;*

10- *Deux pontons donnant sur la lagune ;*

11- *L'achalandage et la clientèle, l'enseigne Hôtel "OASIS" et tous droits incorporels attachés à cet établissement ;*

12- *Le matériel servant à son exploitation ; que le paragraphe "CONDITIONS" explicitant les modalités de l'exploitation et le paragraphe "LOYER" sur la composition du loyer, finissent par convaincre qu'il s'agit véritablement de la location gérance d'un fonds de commerce ; que dès lors, demander au tribunal, sans aucune expertise ni inventaire, la fixation du montant des loyers comme s'il s'agissait d'un simple bail à usage professionnel est une erreur de droit ; qu'il y a lieu de débouter les demanderesses de leur action pour défaut de fondement juridique ; qu'au surplus, le désaccord sur le montant du loyer dont parlent les demanderesses résulte de la différence de l'intelligence et de l'économie des parties quant à la nature juridique du contrat, les demanderesses évoquant un simple bail à usage professionnel, eux ayant conscience de ce qu'il s'agit d'une location gérance de fonds de commerce ; que la reconnaissance par les demanderesses elles-mêmes de ce désaccord oblige le juge à rechercher la nature juridique exacte du contrat avant toutes décisions ; que ReConventionnellement, il est incontestable, qu'en l'absence de toute cession ou de toute autre convention, le contrat en cause est une location gérance de fonds de commerce ; que n'ayant produit aux bailleurs aucun bilan depuis 1989, soit trente-quatre (34) ans, il est impérieux de faire l'inventaire dudit fonds afin de s'assurer d'une part, de sa valeur actuelle et d'autre part, de l'intégrité des éléments qui le composent tel qu'il ressort du contrat du 1<sup>er</sup> avril 1989 ; qu'il ne peut en être autrement puisque manifestement certains éléments du fonds tel que mentionné au contrat n'existent plus du fait de la mauvaise exécution par les demanderesses de leurs obligations de locataire gérant ; que seul un inventaire permettra de fixer le montant du loyer de l'immeuble qui abrite le fonds ainsi que celui de la*

rémunération des autres éléments qui composent le fonds ; que le droit pour le propriétaire d'un fonds de commerce donné en location gérance d'en faire l'inventaire ne peut lui être refusé ; que dans le cas particulier de l'espèce, c'est depuis trente-quatre (34) ans que le fonds est géré par les demanderessees sans aucun bilan ni inventaire ; qu'il est important pour eux de connaître la valeur réelle actuelle du fonds qui leur appartient ; qu'au regard de tous les soubresauts connus par ce contrat dans son exécution, seul un inventaire contradictoire peut le permettre ;

Attendu que dans ses conclusions datées du 09 décembre 2022, les demanderessees sollicitent du tribunal par la plume de leur conseil de :

Constater que le fonds de commerce de l'hôtel OASIS est la propriété des sœurs MISSOHOU depuis avril 1989 ;

Dire et juger que le bail entre les héritiers de feu DOSSOUVI Kodjovi et les sœurs MISSOHOU qui concerne uniquement les murs abritant le fonds de commerce est un bail à usage professionnel ;

En conséquence, voir fixer à tel montant le loyer des murs abritant le fonds de commerce ;

Subsidiairement, elles s'en rapportent à la sagesse du Tribunal au cas où il déciderait de fixer le montant des loyers après expertise ; qu'en effet, elles allèguent que le 1<sup>er</sup> avril 1989, date de la conclusion du contrat entre le sieur DOSSOUVI Kodjovi et les sœurs MISSOHOU, le fonds de commerce était la propriété des associés POGGI et KRASIENSKI ; que si par erreur ou par méprise les sœurs MISSOHOU ont signé ce contrat comme étant des gérantes libres, leurs situations et statut juridiques ont changé depuis le 16 juillet 2007, date à laquelle, elles ont acquis de façon formelle la propriété du fonds de commerce, ainsi qu'en fait foi l'acte de cession dûment signé devant notaire (Pièce n°3) ; qu'or, qu'il ressort des conclusions des défendeurs que « il est incontestable, qu'en l'absence de toute cession ou de toute autre convention, le contrat en cause est une location-gérance de fonds de commerce » ; que la preuve de la cession du fonds de

commerce étant rapportée, il y a lieu de dire que les demanderesses ont le droit de demander que le renouvellement du bail des locaux soit effectué selon les baux à usage professionnel ; que c'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'administrateur-notaire désigné par les défendeurs a proposé depuis 2015 plusieurs projets de contrat dont l'essentiel du contenu relève de contrat à usage professionnel ; que si justement la signature du nouveau contrat n'a pu aboutir c'est parce que les défendeurs croient à tort que le fonds de commerce leur appartient et en sollicitent par conséquent un inventaire préalable avant toute signature ; que, par ailleurs, dans la relation des faits, les défendeurs, par le canal de leur conseil, excipent par raccourci de ce que leur conseil a sollicité l'inventaire du fonds par courrier du 07 octobre 2022 et que par courrier réponse du 18 octobre 2022 les demanderesses ont acquiescé à la requête des héritiers, mais plus tard se sont rebiffés prétendant avoir acquis le fonds de commerce Hôtel OASIS, sans pour autant rapporter la preuve de cette cession ; que s'agissant de courrier du 07 octobre 2022, ce sont les affirmations imaginaires qu'il contient qui les ont obligées à donner leur accord de principe à l'inventaire du fonds de commerce, parce qu'en l'état actuel de la situation de l'Hôtel OASIS, c'est une affirmation sans fondement que de dire que cet Hôtel est en décadence en raison de leur défaut d'entretien ; que c'est probablement par ignorance ou à dessein que les défendeurs tentent de donner une image négative de leur bien ; que c'est par des efforts soutenus (demande et obtention d'une ordonnance) qu'elles ont réalisé les travaux de rénovation des lieux en faisant de l'hôtel OASIS un fleuron des hôtels d'Aného (confère pièce n° 4) ; que si elles ont saisi le Tribunal plutôt que d'adhérer à la demande d'expertise des défenderesses, c'est parce qu'elles estiment que celles-ci relève de l'imperium du juge ;

Attendu que dans ses conclusions du 19 décembre 2022, les défendeurs relèvent par l'organe de leur conseil que les demanderesses ne rapportent pas la preuve de leur droit de propriété sur le fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS ; qu'en effet, se fondant sur les incohérences dans l'argumentation

des demanderesses elles-mêmes, il est à relever que les demanderesses prétendent à la page 2 de leurs conclusions : « *Qu'en avril 1989, les deux expatriés désireux de quitter le Togo ont cédé la gérance aux sœurs MISSOHOU avec l'accord tacite de Monsieur DOSSOUVI Kodjovi ; C'est ainsi que les sœurs MISSOHOU sont devenues propriétaires du fonds de commerce* » ; qu'il y a là un amalgame volontaire et délibéré dans l'usage des termes juridiques ; qu'en effet, la cession de la gérance d'un fonds de commerce ne rend pas le cessionnaire propriétaire du fonds dont la gérance lui a été cédée ; qu'en termes simples, la cession dont les sœurs MISSOHOU ont bénéficié auprès des précédents gérants ne porte que sur l'exploitation du fonds, elle ne fait pas d'elles des propriétaires du fonds ; qu'il est également écrit à la page 3 des conclusions des demanderesses que : « *Attendu qu'à la lumière des faits ci-dessus relatés, il est incontestable que le 1<sup>er</sup> avril 1989 date de la conclusion du contrat entre le sieur DOSSOUVI Kodjovi et les sœurs MISSOHOU, le fonds de commerce était la propriété des associés POGGI et KRASIENSKI* » ; qu'il s'agit d'une curiosité juridique car à la page 2, les mêmes demanderesses ont écrit que *"le 1<sup>er</sup> juillet 1980..... Monsieur DOSSOUVI... a conclu avec la société SHAN représentée par Monsieur POGGI Joseph Félix un contrat de gérance libre de cet hôtel." S'il n'y a pas eu un autre contrat entre le 1<sup>er</sup> juillet 1980 et le 1<sup>er</sup> avril 1989, comment Monsieur POGGI et son associé KRASIENSKI qui étaient gérants sont-ils devenus propriétaires ? qu'il est également écrit à la page 3 troisième paragraphe que : « Attendu que si par erreur ou par méprise les sœurs MISSOHOU ont signé ce contrat comme étant des gérantes libres, leur situation et statut juridique ont changé depuis le 16 juillet 2007, date à laquelle, elles ont acquis de façon formelle la propriété du fonds de commerce, ainsi qu'en fait foi l'acte de cession dûment faite devant notaire » ; que l'incohérence dont fait preuve les sœurs MISSOHOU dépasse tout bon sens ; qu'en effet, les demanderesses affirment à la page 2 que feu DOSSOUVI Kodjovi est décédé le 29 juin 1998, qui donc a conclu avec elles et de façon formelle devant notaire, l'acte de cession du fonds de commerce le 16 juillet 2007 ? que les sœurs*

*MISSOHOU ont écrit que POGGI Joseph Félix et KRASIENSKI voulaient quitter le Togo en 1989 après leur avoir cédé la gérance de l'hôtel OASIS ; qu'il est donc paradoxal que le 16 juillet 2007, le même POGGI ait signé un contrat de cession devant notaire ; qu'il s'agit manifestement d'un acte de complaisance que les demanderesses ont monté pour leur permettre de changer le numéro de RCCM du fonds pour se l'attribuer ; qu'ils n'ont jamais eu connaissance de cet acte de cession avant ce procès et qu'ils se réservent le droit de saisir la juridiction compétente pour sa nullité et des poursuites pénales éventuelles contre les auteurs ; que sur la propriété du fonds de commerce dénommé HOTEL OASIS, toutes les allégations des demanderesses consistent à faire croire qu'elles sont propriétaires du fonds qu'elles exploitent depuis bientôt 35 ans et qu'elles ne doivent que la location des locaux qui l'abritent ; mais attendu qu'il transparaît de leurs propres écritures que feu DOSSOUVI Kodjovi a créé et géré le fonds de commerce dénommé HOTEL OASIS ; qu'il a cédé la gérance à Monsieur Joseph POGGI le 1<sup>er</sup> juillet 1980, que le 1<sup>er</sup> avril 1989, un autre contrat de location gérance libre a été signé avec les demanderesses après le départ de POGGI ; que c'est sur la base de ce contrat qu'elles ont géré le fonds de commerce créé par feu DOSSOUVI Kodjovi à ce jour ; que ni le propriétaire, ni ses ayants droits n'ont jamais cédé à qui que ce soit la propriété de ce fonds, que ces derniers demeurent propriétaires du fonds de commerce dénommé HOTEL OASIS ;*

Attendu que dans ses conclusions du 23 décembre 2022, les demanderesses relèvent par l'intermédiaire de leur avocat sur la prétendue absence de preuve de leur droit de propriété sur le fonds de commerce que les défendeurs ne nient pas que DOSSOUVI Kodjovi, qui a créé l'Hôtel OASIS en novembre 1979, a conclu le 1<sup>er</sup> juillet 1980 avec la Société Hôtelière d'Aného « SHAN » représentée par Monsieur POGGI Joseph Félix, restaurateur expatrié, un contrat de gérance-libre de cet hôtel ; que c'est cette société qui a mis progressivement en place les autres éléments constitutifs du fonds de commerce étant entendu que DOSSOUVI Kodjovi n'était resté propriétaire que du nom commercial "Hôtel OASIS" et des murs ;

qu'il ressort clairement des actes des 10 et 11 Mars 1989 déposés et mis au rang de minutes de Maître Afiavi do REGO-d'ALMEIDA, Notaire, que les sieurs J. F. POGGI et KRASIENSKI ont cédé leurs parts dans le fonds de commerce OASIS à dame Ayaba MISSOHOU, ce qui n'aurait pas été possible s'ils n'avaient pas été propriétaires ; que la loi n'interdit nulle part que des actes sous seing privé soient déposés au rang de minutes devant notaires pour leur authenticité ; qu'en outre, la pratique fait foi entre les parties ; qu'en l'occurrence, les parties se sont comportées comme si elles étaient liées par un contrat de bail à usage professionnel, raison pour laquelle il n'y a jamais eu de demande d'inventaire périodique, ni paiement de redevances ; que c'est manifestement à tort que les défendeurs soutiennent que la preuve de la cession du fonds de commerce n'a pas été rapportée ; que sur le prétendu maintien de la location-gérance du fonds de commerce, il est fait de la part des défendeurs une mauvaise lecture de la preuve de la cession de fonds de commerce, ceci, délibérément, pour semer la confusion dans la religion du Tribunal ; que si feu DOSSOUVI Kodjovi avait uniquement cédé l'exploitation du fonds de commerce comme les défendeurs essaient de le faire croire, cela voudrait dire que les demanderesses devraient non seulement lui payer les redevances du fonds de commerce mais aussi ces dernières avaient l'obligation d'inventaire périodique, ce qui ne figure nulle part ; que les défendeurs ne contestent pas que courant année 1988 les sœurs MISSOHOU sont devenues gérantes-libres de l'Hôtel OASIS par l'entremise des ex-gérants POGGI et KRASIENSKI et qu'elles payaient le montant des frais de gérance à ceux-ci et celui du loyer des murs à DOSSOUVI Kodjovi, ainsi qu'en font foi le reçu du 03 avril 1989 ( voir pièce n°1 suivant bordereau de pièces suite) et le reçu du 04 mars 1989 (voir pièce n°15 versée au dossier) ; que par ailleurs l'administrateur des biens, Notaire désigné, qui percevait pour le compte des défendeurs les loyers des locaux consignés, n'a en aucun moment demandé les redevances du fonds de commerce aux demanderesses d'autant qu'à ses yeux il ne s'agissait ni plus ni moins que d'un bail à usage professionnel ; que les projets de contrats de bail proposés par le notaire administrateur des

biens sont d'ailleurs édifiants ; qu'en tout état de cause, la question fondamentale à laquelle la juridiction de céans doit s'en tenir et résoudre est la fixation d'un nouveau montant du loyer ;

Attendu que par jugement avant-dire droit N°0092/23 du 08 février 2023, le tribunal a ordonné une audition en cabinet des parties assistées de leur conseil respectif, au cas échéant ;

Attendu que la mesure d'instruction a été exécutée le 17 février 2023 et le procès-verbal y afférent, contenant les diverses mentions et déclarations est versé au dossier de la procédure ;

Attendu que dans ses observations après audition en cabinet datées du 03 mars 2023, maître BENI-LOCCO concluant au nom de ses clientes souligne qu'il transparaît du procès-verbal dressé que le Tribunal s'est limité, à dessein, à la seule question de l'existence d'un contrat de location gérance entre les parties ; que cependant, poser le problème et le résoudre en prenant en considération ce seul aspect revient à occulter non seulement la nature juridique du contrat de location-gérance mais aussi l'administration de la preuve en matière commerciale ; qu'il est évident qu'au début, c'est un contrat de location-gérance qui liait monsieur POGGY et feu DOSSOUVI Kodjovi mais l'on ne doit pas perdre de vue que ce contrat a évolué pour devenir un bail commercial depuis la prise en possession du fonds de commerce et des lieux par les sœurs MISSOHOU ; qu'en effet, à partir de ce moment, les sœurs MISSOHOU n'avaient fait l'objet d'aucune réclamation de la part de feu DOSSOUVI Kodjovi de son vivant, ni de ses héritiers, ni de leur représentant d'une quelconque redevance relativement à la location gérance d'autant plus que les parties se sont comportées comme étant liées par un bail commercial et elles ne leur payaient que le loyer des murs (les locaux de l'hôtel) ; qu'en pareille occurrence, le Tribunal aurait dû également asseoir sa mesure d'investigation sur les pratiques établies entre les parties, les usages ainsi que les négociations qui ont pu avoir lieu, étant entendu qu'en matière commerciale la preuve s'établit par tous moyens ; que par ailleurs, il y a lieu de rappeler

que le fonds de commerce a été cédé le 11 mars 1989 par Monsieur POGGY aux MISSOHOU par un acte sous seing privé ; que c'est cet acte sous seing privé qui a été déposé le 16 juillet 2007 au rang des minutes des actes notariés en l'Etude de Maître Afiavi do REGO-d'ALMEIDA ; que malgré la production en personne aux débats de la minute de cet acte notarié où il est bien écrit : de la cession de parts dans le fonds de commerce, les défendeurs, par le canal de leur conseil la SCP FEMIZA, continuent de soutenir ce qui suit :« les actes déposés au rang des minutes de maître do REGO-d'ALMEIDA prouvent la cession des parts du contrat de location-gérance de monsieur POGGY à mademoiselle MISSOHOU Ayaba» ; ce qui constitue une dénaturation flagrante du contenu de l'acte notarié ;

Attendu que dans ses observations après audition en cabinet du 06 mars 2023, la SCP FEMIZA concluant au nom des ayants droit de feu DOSSOUVI Kodzovi relève que sur la propriété du fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS, les héritiers mandataires de la succession de feu DOSSOUVI KODJOVI présents à l'audience ont affirmé que leur père, feu DOSSOUVI KODJOVI, a construit de ses propres mains le fonds l'hôtel OASIS de 1970 à 1975 ; qu'il l'a exploité depuis ce temps, l'inauguration officielle s'étant faite le 15 novembre 1979 (*Voir les Pièces 1 et 2 : Extrait de TOGO PRESS de Novembre 1979, Photos officielles de la cérémonie d'inauguration*) ; que contrairement aux propos des demanderesses qui déclaraient que feu DOSSOUVI ne connaissait rien en hôtellerie, il a été démontré et non contesté que feu DOSSOUVI KODJOVI avait déjà créé et géré l'Hôtel LE RONIER devenu Hôtel le LAC Agbodrafo à la suite de la cession faite à l'Etat de cet établissement touristique; que l'Hôtel OASIS n'est donc pas sa première expérience en matière hôtelière et il maîtrisait bien ce qu'il fallait faire pour ne pas confondre Location gérance et vente d'un fonds de commerce ; *qu'il est une vérité incontestable que feu DOSSOUVI KODJOVI a créé et géré le fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS avant d'en concéder la location gérance à POGGI puis aux dames*

*MISSOHOU ; que sur la réalité de la cession de fonds du 16 juillet 2007, Maître DO-REGO, Notaire à Lomé a apporté la minute de l'acte du 16 juillet 2007 passé en son cabinet ; qu'il s'agit d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire d'un acte sous seing privé entre Monsieur POGGI et Madame Ayaba MISSOHOU ; qu'il ressort de l'original manuscrit du 11 mars 1989 que Monsieur POGGI a cédé sa part dans l'exploitation de l'Hôtel OASIS à Madame MISSOHOU et que Monsieur KRASIENSKI, son associé, pourrait en faire autant pour la somme qui ne saurait être en deçà de 1.500.000 FCFA, prix de la cession entre Madame MISSOHOU et POGGI; qu'en aucun cas, il ne s'agit de la cession du fonds de commerce ; que sur la cession du fonds de commerce par feu DOSSOUVI à Monsieur POGGI, à la question de savoir si feu DOSSOUVI avait cédé le fonds de commerce qu'il a créé à Monsieur POGGI, les demanderesses et leur conseil ont répondu par l'affirmative, prétextant qu'à l'époque les relations entre feu DOSSOUVI et POGGI étaient amicales et qu'il n'y a pas eu d'écrit ; qu'il s'agit d'une contre vérité que rejeterait tout bon sens ; qu'en effet, il tombe sous les sens que si feu DOSSOUVI a pris soin de signer un contrat de location gérance de son fonds de commerce en 1980 avec POGGI, il pouvait le faire pour la vente dudit fonds, si elle avait eu lieu; que même en supposant qu'il l'ait fait sans aucun écrit, rien n'explique qu'il signe, quelques années après, un contrat de location gérance avec Madame MISSOHOU le 1<sup>er</sup> avril 1989 relativement au même fonds ; qu'en tout état de cause, aucune preuve n'est rapportée par les demanderesses de cette allégation mensongère surtout que la cession de fonds de commerce ne peut se faire que par acte notarié ; que les sœurs MISSOHOU ne sont pas devenues propriétaires du fonds contrairement à ce qu'elles soutiennent ; qu'elles n'exploitent le fonds de commerce dénommé Hôtel OASIS qu'en vertu du contrat de location gérance du 1<sup>er</sup> avril 1989 ; qu'elles n'ont jamais acquis ledit fonds auprès du propriétaire avant sa mort, ni auprès des héritiers qui sont ses défendeurs dans ce procès ; que l'acte de cession de part d'exploitation signé le 11 mars 1989 avec Monsieur POGGI et déposé au rang des minutes de Maître DO-REGO le 16 juillet 2007 ne*

peut fonder la cession du fonds de commerce au profit des demanderesses ; que la logique des dames MISSOHOU ne se comprend pas, en effet, comment comprendre qu'elle ait signé avec feu DOSSOUVI KODJOVI, un contrat de location gérance le 1<sup>er</sup> avril 1989, si elles avaient déjà acquis le même fonds auprès de Monsieur POGGI le 11 mars 1989 ?

Attendu que par un second jugement avant-dire droit N°0236/2023 du 12 avril 2023, injonction a été faite à mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES de produire le contrat du 1<sup>er</sup> juillet 1980 conclu entre feu DOSSOUVI Kodzovi et la société SHAN représentée par monsieur POGGI et KRASENSKI, sous astreinte de 10 000 FCFA par jour de résistance ;

Attendu que dans ses observations en date du 22 juin 2023, maître BENI LOCCO concluant pour le compte des demanderesses souligne que certes, l'acte du 1<sup>er</sup> juillet 1980 laisse penser que le contrat des parties est une location gérance ; que toutefois, l'analyse du contexte juridique appelle à des observations suivantes : l'inexistence de la location gérance au moment de la conclusion du bail fait que les parties étaient dans une sorte de situation de fait ; les règles impératives et usages qui régissent la location gérance tels que l'inventaire périodique obligatoire et le paiement des redevances n'avaient jamais été observées, les contrats postérieurs proposés sous l'égide de maître Edem DZONOUKOU n'ont jamais fait état de location gérance ;

Attendu que dans ses observations du 26 juin 2023, la SCP FEMIZA et ASSOCIES concluant au nom des ayants droit de feu DOSSOUVI Kodzovi, relève que la notion de fonds de commerce n'a pas débuté au Togo à partir de l'acte uniforme OHADA de 1997, mais elle est aussi vieille que celle du commerçant d'entreprise individuelle qui remonte à 1790 ; que le code de commerce français était le texte applicable au Togo avant l'adoption des actes uniformes OHADA ; que les réticences des demanderesses n'ont pas permis de faire l'inventaire ou de réviser le loyer ; que ces éléments ne peuvent en aucun cas changer la nature du contrat ;

Attendu que par jugement avant-dire droit N°451/23 du 26 juillet 2023, il a été jugé que le contrat des parties est une location gérance ; qu'en plus, le contrat des parties étant vieille de plus de 34 ans, la juste fixation du loyer aujourd'hui doit passer par la mesure d'expertise aux fins d'appréciation de valeur du fonds de commerce ;

Attendu que dans leurs conclusions après le dépôt du rapport d'expertise en date du 26 décembre 2025, madame Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et madame Afiwavi Mawulana MISSOHOU épouse HALES, sollicitent du tribunal par le canal de leur conseil de fixer le nouveau montant de loyer en tenant compte non seulement des dépenses effectuées, des difficultés rencontrées, des dettes en cours mais aussi un montant qui soit en harmonie avec le prix pratiqué dans la zone ; qu'en effet, pour elles la raison fondamentale ayant conduit à l'expertise dont il s'agit est la détermination d'un nouveau montant de loyer du complexe hôtelier dénommé Hôtel OASIS tenu par les demanderesses ; qu'à ce propos, elles tiennent à faire observer qu'il ressort du rapport d'expertise ce qui suit :

- Qu'en l'absence des entretiens et des réparations, l'immeuble devrait être totalement amorti en année 2002 ;

- Que l'analyse des éléments du passif du complexe hôtelier démontre l'existence des dettes financières diverses pour un encours total de 51 240 191 F CFA au 31 décembre 2023, qui ont servi à faire face aux réinvestissements grâce à un emprunt bancaire et le concours de partenaire financier ;

- Par ailleurs, que les états financiers clos au 31 décembre 2023 montrent l'existence des stocks qui rentrent aussi dans la composition des éléments corporels du fonds de commerce pour un montant de 1 758 950 F CFA ;

- Qu'au 31 décembre 2023, le solde restant des déficits à absorber est de 12 505 452 F CFA, ce qui représente avec les encours des dettes financières diverses de 51 240 191 F CFA, l'ensemble des engagements de l'hôtel OASIS au 31 décembre 2023

pour un montant total de 63 745 643 F CFA ; qu'elles sollicitent qu'il plaise au Tribunal fixer un montant de loyer qui tienne compte non seulement des dépenses effectuées, des difficultés rencontrées, des dettes en cours mais aussi un montant qui soit en harmonie avec le prix pratiqué dans la zone ;

Attendu que dans leurs conclusions après expertise en date du 30 décembre 2025, les ayants droit de feu DOSSOUVI Kodjovi réclament par le biais de leur conseil de :

Constater que la valeur vénale du fonds de commerce dénommé Hôtel QASIS est de 67.849.000 F CFA ;

Constater également que le chiffre d'affaires de ces 5 dernières années est croissant avec 59.474.700 F CFA pour l'année 2023 ;

Fixer le nouveau loyer mensuel de l'ensemble du fonds de commerce à la somme de deux millions (2.000.000) F CFA ;

Fixer la durée du contrat de location gérance à trois (03) ans renouvelables ;

Condamner en outre les demanderesses à verser aux défendeurs une somme soixante et trois millions (63.000.000) F CFA représentant les redevances d'exploitation de fonds de commerce, en raison de 150.000 F CFA le mois ;

Qu'en effet, elles soulignent que sur la valeur du fonds de commerce hôtel OASIS il se dégage du rapport d'inventaire que les états financiers sont évalués à la somme de soixante-sept millions huit cent quarante et neuf mille (67.849.000) FCFA sans tenir compte de la valeur des éléments incorporels dudit fonds, notamment, la dénomination et l'enseigne qui ont gagné en notoriété en raison de leur ancienneté et de leur situation, inévitable de tout visiteur de la ville d'Aného ; qu'il est aussi constant que le chiffre d'affaires du fonds est constamment croissant au cours des cinq dernières années et que l'année 2023 a connu des affaires de 59.474.700 F CFA pour un résultat net de 9.316.607 F CFA ; que sur la nécessité de la condamnation des appelantes au paiement des

redevances des 35 ans d'exploitation du fonds de commerce de l'hôtel oasis, il est à noter que depuis plus de 35 ans d'exploitation, les appelantes n'ont versé que la somme correspondant au loyer du local croyant qu'il s'agissait uniquement d'un bail à usage professionnel ainsi qu'il appert de leurs diverses conclusions ; qu'or, étant dans un contrat de location-gérance de fonds de commerce, elles devraient verser au bailleur du fond une redevance distinctes du loyer du local ; qu'il s'infère indiscutablement que ces dernières sont restées devoir aux propriétaires les redevances correspondant à l'exploitation du fonds ; qu'il échet donc de condamner les demanderesses à verser la somme forfaitaire de 63 millions correspondant aux 35 années d'exploitation du commerce en dehors des loyers des locaux de 150.000 F CFA qu'elles ont payés ;

### ***DISCUSSION***

Vu le jugement avant-dire droit N°0092/23 du 08 février 2023 ;

Vu le jugement avant-dire droit N°236/23 du 12 avril 2023 ;

Vu le jugement avant-dire droit N°451/23 du 26 juillet 2023 ;

Attendu que les parties se sont fait représenter par des conseils qui ont fait valoir leurs prétentions et moyens ; que le jugement à intervenir doit être contradictoire ;

### ***En la forme***

Attendu que la présente action de mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES, a été intentée dans les forme et délai de la loi ; qu'il importe de la recevoir ;

Attendu que les demandes reconventionnelles des ayants droit de feu DOSSOUVI Kodjovi sont rattachées à l'action initiale par un lien d'instance suffisant ; qu'elles doivent être déclarées recevables ;

**Au fond****Sur la fixation des loyers**

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 116 et 117 de l'AUDCG que *les parties fixent librement le montant du loyer mais qu'à défaut d'accord entre elles sur le nouveau montant du loyer, le juge procède à sa fixation, en tenant compte de la situation des locaux, leur superficie, l'état de vétusté et le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;*

Attendu que les héritiers de feu DOSSOUVI Kodjovi demandent au tribunal de fixer les loyers de l'ensemble du fonds de commerce à une somme modique de deux millions (2.000.000) F CFA en arguant d'une part que le chiffre d'affaires du fonds est constamment croissant au cours des cinq dernières années, d'autre part que l'année 2023 a connu un chiffre d'affaires d'un montant de 59.474.700 F CFA pour un résultat net de 9.316.607 F CFA ;

Que mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU épouse HALES demandent au Tribunal de fixer un montant de loyer qui tienne compte non seulement des dépenses effectuées, des difficultés rencontrées, des dettes en cours mais aussi un montant qui soit en harmonie avec le prix pratiqué dans la zone du fait qu'il est ressorti du rapport que d'abord, n'eut été les entretiens et les réparations divers, l'immeuble devrait être totalement amorti en année 2002 ; qu'ensuite, l'analyse des éléments du passif démontre l'existence des dettes financières diverses de 51 240 191 F CFA au 31 décembre 2023 qui ont servi à faire face aux réinvestissements ; qu'enfin, au 31 décembre 2023, le solde restant des déficits à absorber est de 12 505 452 F CFA, ce qui représente avec les encours des dettes financières diverses de 51 240 191 F CFA, le montant total de 63 745 643 F CFA, constitutif de l'ensemble des engagements de l'hôtel OASIS au 31 décembre 2023 ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que les parties ne s'accordent pas sur le nouveau montant de loyer, en démontre les divers contrats sans signature versés

au débat ;

Attendu qu'il est constant ainsi qu'il ressort du rapport d'expertise que la croissance du chiffre d'affaires du fonds avec des résultats positifs n'a été remarquée qu'à compter de l'année 2021, 2022 et 2023 ; qu'avant ces dernières années, plus précisément les années 2019 et 2020, le chiffre d'affaires oscillait entre 8 686 600 FCFA et 2 686 900 FCFA avec des résultats déficitaires respectifs de -4 557 161 FCFA et - 8 608 786 FCFA ; que la succession requise n'est alors pas fondée à soutenir que le chiffre d'affaires du fonds est constamment croissant au cours des cinq dernières années ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que les déficits cumulés à la fin de l'année 2023, ont été reportés à l'année suivante ; que justement l'ensemble des engagements de l'hôtel est chiffré à 63 745 643 FCFA ;

Attendu que certains éléments comme les coûts de la digitalisation, le nom commercial, la clientèle, les frais de développement du site web et autres n'ont pu être évalués en raison de leur complexité et du fait qu'ils sont en phase de développement ;

Que s'il est vrai que l'HOTEL OASIS ANEHO est une référence incontournable de par sa position dans l'historique ville d'Aného, il n'en demeure pas moins que l'émergence de nouvelles structures hôtelières rivalisent avec l'HOTEL OASIS ANEHO sa singularité d'antan ;

Qu'en tenant compte de l'évaluation à dire d'expert du fonds de commerce HOTEL OASIS ANEHO, de l'analyse de ses comptes de l'année 2019 à 2023, de son état apparent de vétusté, il y a lieu de fixer le loyer à la somme raisonnable de cinq cent mille (500 000) FCFA le mois, à raison de la première moitié pour la jouissance des locaux et l'autre moitié pour la jouissance des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce ;

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

Attendu que *les conventions tiennent lieu de loi*, aux termes des dispositions de l'article 1134 du code civil ;

Attendu que les ayants droit de feu DOSSOUVI Kodjovi réclame la somme forfaitaire de 63 millions correspondant aux 35 années d'exploitation du commerce en dehors des loyers des locaux de 150.000 F CFA payés au motif que dans le contrat de location-gérance de fonds de commerce, les demandereses devraient verser au bailleur du fond une redevance distincte du loyer du local ;

Attendu qu'il ressort de la rubrique « LOYER » du contrat des parties que « *le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel de 150 000 FCFA payable mensuellement et d'avance, s'appliquant au commerce et au bâtiment ...A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance, le contrat sera résilié si bon semble au bailleur, 1 mois après un simple commandement de payer et une sommation d'exécuter restée sans effet* » ;

Que des stipulations ci-dessus, il s'en infère que le loyer mensuel de 150 000 FCFA s'applique à l'exploitation du commerce et à la location du bâtiment ; que la demande de paiement de 35 années d'exploitation exclusive du commerce, est contraire aux clauses contractuelles ; qu'il y a lieu de la dire non justifiée et la rejeter ;

### **Sur la fixation de la durée de la location gérance**

Attendu que les ayants droit de feu DOSSOUVI Kodjovi demande de fixer la durée du contrat de location gérance à trois (03) ans renouvelables ;

Attendu qu'il est stipulé sous le libellé « *Mise en gérance libre* » que « *par le présent acte, monsieur DOSSOUVI Kodjovi... déclare conférer pour une durée de 3 ;6 ; 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> avril 1989, pour prendre fin à pareille époque de l'année 2007 et renouvelable ensuite par tacite reconduction de même période, faute de congé préalable donné par lettre recommandée...* » ; qu'ainsi, à l'origine, la durée du contrat de location gérance est fixée par les parties ; que ce contrat s'est toujours poursuivi par tacite reconduction ; qu'à moins de procéder à la requalification du contrat, la fixation d'une nouvelle durée du contrat doit passer

par l'accord des parties, parallélisme des formes obligeant ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

### ***Sur les dépens***

Attendu que mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU épouse HALES ont succombé ; qu'elles doivent supporter les dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

### **EN LA FORME**

Vu le jugement avant-dire droit N°0092/2023 du 08 février 2023 ;

Vu le jugement avant-dire droit N°0236/2023 du 12 avril 2023 ;

Vu le jugement avant-dire droit N°0451/2023 du 26 juillet 2023 ;

Reçoit l'action de mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES ;

Dit recevables les demandes reconventionnelles des héritiers de feu DOSSOUVI Kodjovi ;

### **AU FOND**

Dit que le contrat des parties est une location gérance de fonds de commerce ;

Déboute mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES de l'ensemble de leurs demandes ;

Fixe le nouveau loyer mensuel de l'ensemble du fonds de commerce à la somme de cinq cent mille (500.000) F CFA ;

Déboute les héritiers de feu DOSSOUVI Kodjovi du surplus de leurs demandes ;

Condamne mesdames Ayaba Angèle MISSOHOU épouse WAWRA et Afiwavi Mawulana MISSOHOU Epouse HALES aux dépens ;

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 madame **NAPO Niko**, juge audit Tribunal, Présidente, assistée de Maître **Adzo Bagora N'KODODOBA**, Greffière.

**Et ont signé la Présidente et la Greffière./.**