

N°0306/2026  
DU 20 MAI 2026

REPUBLIQUE TOGOLAISE  
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

**PRESENTS** : MM.

Président : **AGBOLI**

Greffier : **ALBADA**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE ORDINAIRE  
DU MERCREDI VINGT MAI DEUX MILLE VINGT SIX  
(20/05/2026)**

**AFFAIRE** :

Les héritiers de feu  
SAH Kokouvi, s/c  
Maître NAGBANGOU  
Flindja Sosthène

**ENTRE** : Les **héritiers de feu SAH Kokouvi, s/c Maître NAGBANGOU Flindja Sosthène**, Notaire à Lomé 01BP : 1256 Lomé, 2308 Avenue de la libération, prolongée ex-immeuble inter-photo, tél : 90 01 06 28 / 99 41 88 99, Lomé-Togo ;

C/

**Demandeurs d'une part ;**

Sieur **AFFAMBI Benoît**

**ET** : Sieur **AFFAMBI Benoît**, locataire de la maison de feu SAH, y demeurant et domicilié, tél : 90 16 91 92, défaillant ;

**NATURE DE  
L'AFFAIRE** :

Résiliation de bail,  
expulsion et paiement

**Défendeur 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 ;

**JUGEMENT REPUTE  
CONTRADICTOIRE**

**POINT DE FAIT** : Par exploit d'assignation en date du 30 mars 2026 de Maître DJOBO Ouro-Sama Hassan, Huissier de justice à Lomé, les héritiers de feu SAH Kokouvi, s/c Maître NAGBANGOU Flindja Sosthène, Notaire à Lomé 01BP : 1256 Lomé, 2308 Avenue de la libération, prolongée ex-immeuble inter-photo, tél : 90 01 06 28 / 99 41 88 99, Lomé-Togo, a fait donner assignation au sieur **AFFAMBI Benoît**, locataire de la maison de feu SAH, y demeurant et domicilié, tél : 90 16 91 92, à comparaître par-devant le tribunal de céans,

statuant en matière commerciale, pour, est-il spécifié dans le dispositif dudit exploit :

- Ordonner la résiliation pure et simple du contrat de bail entre les deux parties ;
- Ordonner le paiement total des loyers échus et impayés ;
- Ordonner l'expulsion pure et simple du sieur AFFAMBI Benoît, ainsi que de tous occupants de son chef des lieux qui lui a été indûment loués ;
- Ordonner l'ouverture des portes au cas où celles-ci seraient fermées le jour de l'expulsion ;
- Dire que l'ordonnance à intervenir sera exécutoire sur minute nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Mettre les dépens à la charge du requis ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le **N°000251/2026/1101** et appelée à l'audience du 07 avril 2026, puis renvoyée au 14 avril 2026 pour le défendeur et pour l'instruction préparatoire ;

Le dossier a subi un autre renvoi et le 28 avril 2026, le demandeur a développé l'affaire et sollicité l'adjudication de ses demandes ;

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

Sur quoi, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 19 mai 2026 ;

Advenue l'audience de cette date, le Tribunal, n'ayant pu vider son délibéré, l'a prorogé au 20 mai 2026

Et ce jour, 20 mai 2026, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### ***LE TRIBUNAL***

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses moyens et prétentions ;

Nul pour le défendeur, défaillant ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Suivant exploit en date du 30 mars 2026 de Maître DJOBO Ouro-Sama Hassan, Huissier de justice à Lomé, les héritiers de feu SAH Kokouvi, s/c Maître NAGBANGOU Flindja Sosthène, Notaire à Lomé 01BP : 1256 Lomé, 2308 Avenue de la libération, prolongée ex-immeuble inter-photo, tél : 90 01 06 28 / 99 41 88 99, Lomé-Togo, a fait donner assignation au sieur AFFAMBI Benoît, locataire de la maison de feu SAH, y demeurant et domicilié, tél : 90 16 91 92, à comparaître par-devant le tribunal de céans, statuant en matière commerciale, pour, est-il spécifié dans le dispositif dudit exploit :

- Ordonner la résiliation pure et simple du contrat de bail entre les deux parties ;
- Ordonner le paiement total des loyers échus et impayés ;
- Ordonner l'expulsion pure et simple du sieur AFFAMBI Benoît, ainsi que de tous occupants de son chef des lieux qui lui a été indûment loués ;
- Ordonner l'ouverture des portes au cas où celles-ci seraient fermées le jour de l'expulsion ;

- Dire que l'ordonnance à intervenir sera exécutoire sur minute nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;
- Mettre les dépens à la charge du requis ;

Au soutien de l'action, il est exposé que le sieur AFFAMBI Benoît a pris en location, un local à usage professionnel, et un magasin dépendant d'une propriété leur appartenant, sis à Lomé quartier Deckon ; que voici plusieurs mois qu'il a cessé de payer les loyers et reste devoir à ce jour la somme d'un million cinq cent trente et un mille six cent cinquante (1.531.650) francs CFA ; qu'une mise en demeure avec sommation de payer d'un (01) mois, diligentée par le ministère de Me DJOBO Ouro-Sama, Huissier de Justice à Lomé, lui a été signifiée en date à Lomé du 05 janvier 2026, mais est restée sans effet ; que toutes les démarches entreprises pour faire quitter le requis des lieux sont demeurées infructueuses ; qu'il est constant que le non paiement de loyers est une cause de résiliation du contrat de bail et l'expulsion pure et simple du locataire défaillant ; que de surcroît, il est certain que le requis, malgré tout, ne fait que narguer et tourner en bourriques les requérants, pour se maintenir sur les lieux ; que c'est pourquoi les requérants n'ont d'autres moyens que de s'adresser au tribunal de céans pour qu'il soit fait droit à leurs demandes introductives d'instance ;

### **NATURE DE LA DECISION**

Attendu que les requérants ont comparu ; qu'il sera statué contradictoirement à leur égard ; que le requis, bien que touché à personne, n'a comparu ni personnellement, ni par le canal d'un représentant ; qu'il sera statué par défaut réputé contradictoire à son encontre ;

## **DISCUSSION**

### **EN LA FORME**

Attendu que l'action est introduite conformément à la loi ; qu'il échet de recevoir les requérants en leur action régulière ;

### **AU FOND**

#### **Sur la résiliation du bail, l'expulsion et le paiement des arriérés de loyers**

Attendu que les requérants sollicitent la résiliation du bail à usage professionnel consenti au sieur AFFAMBI Benoît, son expulsion des lieux loués ainsi que sa condamnation au paiement des loyers échus et impayés d'un montant de 1.531000 FCFA ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'Acte uniforme révisé portant sur le droit commercial général, le preneur et le bailleur sont tenus chacun, en ce qui le concerne, au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ; que la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure impartissant au preneur un délai d'un mois pour satisfaire à ses obligations contractuelles ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le sieur AFFAMBI Benoît occupe, en qualité de preneur, un local à usage professionnel et un magasin dépendant de l'immeuble appartenant aux héritiers de feu SAH Kokouvi sis à Lomé, quartier Dékon ; qu'il lui est reproché un défaut persistant de paiement des loyers convenus ; qu'afin de l'amener à respecter ses obligations locatives, une mise en demeure avec sommation de payer lui a été régulièrement servie par exploit d'huissier en date du 05 février 2026, à personne, lui impartissant un délai d'un mois pour

régulariser sa situation et l'avertissant qu'à défaut, la juridiction compétente serait saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ; qu'ainsi, les prescriptions de l'article 133 précité ont été observées ; Attendu que nonobstant cette interpellation formelle, le requis n'a procédé à aucun règlement des loyers réclamés ; qu'en outre, bien qu'assigné à personne, il n'a comparu ni personnellement ni par représentant devant la juridiction de céans pour contester les griefs articulés contre lui, justifier d'un paiement ou solliciter un délai d'apurement ; que sa défaillance procédurale, conjuguée à son abstention persistante après mise en demeure, établit la permanence du manquement contractuel allégué par les requérants ;

Attendu qu'il s'ensuit que le défaut prolongé de paiement des loyers, demeuré non régularisé dans le délai légal d'un mois suivant la mise en demeure, constitue une inexécution suffisamment grave des obligations essentielles du preneur justifiant la résiliation du bail ; qu'il échet, en conséquence, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion du sieur AFFAMBI Benoît ainsi que de tous occupants de son chef des lieux loués et de le condamner à payer aux requérants la somme de **801.400 francs CFA** au titre des loyers échus et impayés.

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par décision réputé contradictoire, et en premier ressort ;

Ordonne la résiliation pure et simple du contrat de bail liant les parties ;

Condamne le sieur AFFAMBI Benoît à payer aux héritiers de feu SAH Kokouvi la somme de 1 885 000 **francs CFA** au titre des loyers échus et impayés ;

Ordonne l'expulsion du sieur AFFAMBI Benoît ainsi que de tous occupants de son chef des lieux loués ;

Autorise, au besoin, l'ouverture forcée des portes si celles-ci se trouvaient fermées le jour de l'expulsion ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Met les dépens à la charge du défendeur.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de Commerce de Lomé (TOGO), en son audience publique ordinaire du mercredi 20 mai 2026, à laquelle siégeait monsieur **AGBOLI Kekeli Edo**, Juge audit Tribunal, Président, assisté de maître **ALBADA Mohamed-Sani**, Greffier.

Et ont signé le Président et le Greffier./.