

**N°0295/2024**  
DU 08 MAI 2024

**REPUBLIQUE TOGOLAISE**  
Travail-Liberté-Patrie

« AU NOM DU PEUPLE TOGOLAIS »

**PRESENTS : MM.**

Président : **BANDAO**  
Greffier : **AMANA**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE LOME**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE LA CHAMBRE ORDINAIRE DU**  
**MERCREDI HUIT MAI DEUX MILLE VINGT-QUATRE**  
(08/05/2024)

**AFFAIRE :**

Sieur VIVO Martin  
(Me AMEGAN)

**C/**

Sieur MENSAH Ekoh  
(Me AGNINA)

**OBJET :**

Opposition à sommation de  
payer

**ENTRE :** **Sieur VIVO Martin**, promoteur des Etablissements Roi Soleil demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Maître Claude Kokou AMEGAN, Avocat au Barreau du Togo ;

**Demandeur, d'une part ;**

**ET :** **Sieur MENSAH Ekoh**, demeurant et domicilié à Libreville au Gabon, de passages réguliers à Lomé, assisté de Maître Yacouba AGNINA, Avocat au Barreau du Togo ;

**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 ;

**POINT DE FAIT** : Suivant exploit en date du 25 Janvier 2024 du ministère de Maître Geoffroy A. WOGNON, Huissier de justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Grande Instance de Lomé, Sieur VIVO Martin, promoteur des Etablissements Roi Soleil demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Maître Claude Kokou AMEGAN, Avocat au Barreau du Togo, Angle Boulevard du Haho et 131 Rue Hédzranawoé, Immeuble BTCI-Hédzranawoé, Tél : 79 99 81 88, E-mail : [camegan2012@gmail.com](mailto:camegan2012@gmail.com), a signifié et déclaré à Sieur MENSAH Ekoh, demeurant et domicilié à Libreville au Gabon, de passages réguliers à Lomé, assisté de Maître Yacouba AGNINA, Avocat au Barreau du Togo, Tokoin Hôpital, 464 rue de l'Hôpital BP : 8830, Lomé-Togo, Tél (00228) 22 20 03 44 en l'étude de qui domicile est élu, qu'il s'oppose formellement à la sommation de payer à lui notifiée par exploit en date du 12 Décembre 2023 par le ministère de Maître Marcel E.AGBEMEHIN, Huissier de justice à Lomé dans laquelle le requis somme les Etablissements Roi Soleil de lui payer dans un délai de soixante-douze (72) heures la somme totale de 15.472.240

FCFA, et à même acte donné assignation au susnommé à comparaître par-devant la juridiction de céans, pour s'entendre :

EN LA FORME

- Recevoir l'opposition ;

AU FOND

AU PRINCIPAL

- Constater que le requis a donné sommation aux Etablissements Roi soleil alors que les Etablissements sont dépourvus de personnalité juridique ;
- Constater que le requis réclame dans son exploit de sommation des frais de recouvrement et la TVA alors même qu'il ne dispose d'aucun titre exécutoire contre lui ;

Par conséquent :

- Annuler purement et simplement l'exploit de sommation de payer en date du 12 Décembre 2023 ;

AU SUBSIDIAIRE

- Dire et juger qu'il n'est redevable d'aucun arriérés de loyers ;
- Dire et juger qu'il a toujours consigné les loyers sur le compte CARPA Séquestre des Avocats ;
- Condamner le requis aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Claude K. AMEGAN, Avocat aux offres de droit ;

Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général sous le **N°00068/2024/1101** et appelée à son tour à l'audience du 07 février 2024 puis renvoyée au 14 février 2024 pour le défendeur et pour l'instruction préparatoire ;

Suivirent plusieurs autres renvois pour divers motifs et ce jusqu'au 04 avril 2024 pour être retenu, date à laquelle les conseils des parties ont, tour à tour, développé les faits et sollicité qu'il plaise au tribunal leur adjuger l'entier bénéfice de leurs demandes, fins et conclusions respectives ;

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

Quid des dépens ?

Sur quoi, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 24 avril 2024 puis prorogé au 08 mai 2024 ;

Et ce jour, le 08 mai 2024, vidant son délibéré, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

**LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties par le canal de leurs conseils ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**EXPOSE DU LITIGE**

Suivant exploit en date du 25 Janvier 2024 du ministère de Maître Geoffroy A. WOGNON, Huissier de justice près la Cour d'Appel et le Tribunal de Grande Instance de Lomé, Sieur VIVO Martin, promoteur des Etablissements Roi Soleil demeurant et domicilié à Lomé, assisté de Maître Claude Kokou AMEGAN, Avocat au Barreau du Togo, Angle Boulevard du Haho et 131 Rue Hédzranawoé, Immeuble BTCI-Hédzranawoé, Tél : 79 99 81 88, E-mail : [camegan2012@gmail.com](mailto:camegan2012@gmail.com), a signifié et déclaré à Sieur MENSAH Ekoh, demeurant et domicilié à Libreville au Gabon, de passages réguliers à Lomé, assisté de Maître Yacouba AGNINA, Avocat au Barreau du Togo, Tokoin Hôpital, 464 rue de l'Hôpital BP : 8830, Lomé-Togo, Tél (00228) 22 20 03 44 en l'étude de qui domicile est élu, qu'il s'oppose formellement à la sommation de payer à lui notifiée par exploit en date du 12 Décembre 2023 par le ministère de Maître Marcel E.AGBEMEHIN, Huissier de justice à Lomé dans laquelle le requis somme les Etablissements Roi Soleil de lui payer dans un délai de soixante-douze (72) heures la somme totale de 15.472.240 FCFA, et à même acte donné assignation au susnommé à comparaître par-devant la juridiction de céans, pour s'entendre :

EN LA FORME

- Recevoir l'opposition ;

AU FOND

AU PRINCIPAL

- Constater que le requis a donné sommation aux Etablissements Roi soleil alors que les

Etablissements sont dépourvus de personnalité juridique ;

- Constater que le requis réclame dans son exploit de sommation des frais de recouvrement et la TVA alors même qu'il ne dispose d'aucun titre exécutoire contre lui ;

Par conséquent :

- Annuler purement et simplement l'exploit de sommation de payer en date du 12 Décembre 2023 ;

AU SUBSIDIAIRE

- Dire et juger qu'il n'est redevable d'aucun arriérés de loyers ;
- Dire et juger qu'il a toujours consigné les loyers sur le compte CARPA Séquestre des Avocats ;
- Condamner le requis aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Claude K. AMEGAN, Avocat aux offres de droit ;

A l'appui de ces demandes, le Conseil du requérant explique que celui-ci a pris à bail courant année 1995 un local sis à Lomé Adawlato auprès de dame ANTHONY Afiwa représentant les héritiers de feu JOHNSON Elisabeth dans lequel il exerce son activité commerciale et ce, pour une durée indéterminée ; qu'au début du bail en 1995 le loyer était fixé d'accord partie à soixante-dix mille (70.000) F CFA par mois ; qu'au fil des années, ce loyer a subi plusieurs augmentations jusqu'à arriver à deux cent vingt mille (220.000) F CFA par mois après la dernière augmentation qui est d'ailleurs très récente ; que suite à un litige entre les héritiers de feu JOHNSON Elisabeth et le sieur MENSAH Eko, ce dernier a vu son droit de propriété confirmé sur l'immeuble en cause ; que ledit immeuble devenant la propriété du requis, il a confié sa gestion à Maître M'BA K. Koffi Olivier BANASSA, Huissier de justice à Lomé ; que le demandeur s'est toujours acquitté de ses loyers et ne reste rien devoir à son bailleur comme arriéré de loyers ; que curieusement, par lettre en date du 02 mai 2020, Maître M'BA K. Koffi Olivier BANASSA à Lomé porte à la connaissance du requérant que le nouveau loyer fixé par le propriétaire est désormais d'un million cent mille (1.100.000) F CFA à compter du 1<sup>er</sup> août 2020 alors qu'aucune valeur vénale n'a été apporté à l'immeuble ; qu'il s'agit là d'une augmentation unilatérale du loyer de 880.000 F CFA par le bailleur sans aucune

justification ; que toutes les discussions menées avec son bailleur afin de revoir le loyer à la baisse sont restés sans succès ; que le requérant suivant les dispositions de l'article 117 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général a donc saisi le Tribunal de Commerce de Lomé en vue du maintien du loyer au prix de 220.000 F CFA initialement pratiqué ou à défaut l'augmenter légèrement en tenant compte des paramètres édictés par ledit article ; que le Tribunal par jugement N°0423/20 du 26 Août 2020 a fixé le nouveau loyer à 500.000 F CFA, ce qui porte le loyer à plus du double de son prix initial ; que le requérant a relevé appel contre cette décision ; que par arrêt N° 120/2022 du 06 octobre 2022, la Cour d'appel de Lomé a fixé le nouveau loyer à 320.000 F CFA ; que le bailleur avait également initié une procédure d'expulsion contre le demandeur ; que ladite affaire également était toujours pendante par devant la cour d'appel ; qu'il était plus qu'évident que la relation entre les parties n'étaient pas très bonnes ; que face à l'hostilité du requis et pour prouver sa bonne foi, le requérant a sollicité et obtenu du Président de la Cour d'Appel l'ordonnance N°0328/2023 du 31 Mars 2023 qui l'autorise à consigner les loyers échus sur le compte CARPA Séquestre de l'ordre des Avocats du Togo en attendant l'issue de la procédure entre les parties ; que le défendeur a attiré à nouveau le requérant par devant le tribunal de céans pour voir prononcer la résiliation du bail et ordonner son expulsion pour est-il dit « défaut de paiement de loyers » ; que naturellement le Tribunal l'a débouté de sa demande et a jugé que les loyers étaient consignés sur le compte CARPA Séquestre des Avocats ; que les parties en étaient là, lorsque contre toute attente, la requise a fait signifier à nouveau une sommation de payer à la requérante pour avoir paiement d'une somme de 15.472.240 représentant le prix de 41 mois de loyers augmenté des frais de recouvrement ;

Qu'au principal, le requis dans son exploit somme les Etablissements Roi Soleil de lui payer la somme de 15.472.240 F CFA ; que cependant, les Etablissements sont dépourvus de personnalité juridique et par conséquent ne peuvent ester en justice que par l'intermédiaire de leur promoteur ; que dans ces conditions, c'est à tort que le requis a cru devoir donné sommation aux Etablissements Roi Soleil ; qu'il y a lieu d'annuler purement et simplement ledit exploit ; que par ailleurs, le requis dans son exploit de sommation de payer délaissé au requérant demande à celui-ci de lui payer outre les arriérés de loyers d'un montant de 13.120.000

FCFA, diverses autres somme dont :

- Une TVA (18%) 354.240 F CFA
- Des frais de poursuite et de recouvrement (15%)  
1.968.000 F CFA

Qu'or, à la lecture dudit exploit, il n'est nulle part mentionné le titre en vertu duquel l'exploit de sommation a été délaissé au requérant ; que ce dernier ignore dès lors sur quel fondement l'exploit de sommation lui a été délaissé ; qu'il y a lieu d'annuler purement et simplement ledit exploit ; qu'en outre, aux termes de l'article 47 de l'Acte Uniforme Portant Procédure Simplifiée de Recouvrement et des Voies d'Exécution « *les frais de l'exécution sont à la charge du débiteur, sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés.*

*Sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prévu par la loi nationale de chaque Etat partie ou par le présent acte uniforme ou autorisée par la juridiction compétente, les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier...* » ; qu'il ressort de cet article que non seulement les frais de recouvrement et de TVA entrepris par le requis ne sont pas nécessaires mais également sont entrepris sans titre exécutoire ; que ne disposant pas de titre exécutoire sur le requérant les frais mis en recouvrement par le requis ne sont pas dus ; qu'il y a lieu d'annuler l'exploit de sommation déferé ;

Qu'au subsidiaire, le requis somme le requérant de lui payer au principal la somme de 13.120.000 F CFA représentant les soit disant 41 mois d'arriérés de loyers ; que cependant, le requis ne dit pas sur quelle base il a liquidé ces arriérés de loyers ; que le requérant n'est redevable d'aucun arriérés de loyers ; qu'en tout cas, il ne reconnaît pas ce montant ; que depuis le début des nombreuses procédures initiées par le requis, le requérant a toujours versé les loyers sur le compte CARPA Séquestre des Avocats de telle sorte qu'il ne reconnaît pas devoir ce montant au requis ; que le Tribunal de céans constatera que le requérant n'a pas joui des locaux sans payer mais a consigné les fonds sur le compte CARPA Séquestre des avocats ; qu'il s'est régulièrement acquitté de son loyer de sorte qu'il ne doit aucun arriéré de loyers ; qu'en conséquence, il échet de débouter le requis de ce moyen comme mal fondé ;

Par conclusions responsives en date du 27 Février 2023, Maître Yacoubou AGNINA, Avocat au Barreau du Togo,

Conseil de Sieur MENSAH Ekoh, relève que la sommation prétendument délaissée aux établissements ROI SOLEIL n'est pas produite au dossier pour permettre au tribunal de céans de l'apprécier ; qu'il échet d'enjoindre au demandeur de la produire ; qu'à défaut, il y a lieu de dire que ladite sommation est valable et régulière ; que par ailleurs, il importe de rappeler que le requis dispose de deux immeubles situés au grand marché de Lomé et sur lesquels sieur VIVO Martin occupe des locaux ; que sur le premier immeuble objet du titre foncier 22832 RT le défendeur a augmenté les loyers, et ladite augmentation a fait l'objet d'un procès entre les deux parties et celui-ci en a abouti à l'arrêt n°120/2022 fixant les loyers à 350 000 F CFA ; que depuis le début de ce procès jusqu'à ce jour sieur VIVO martin n'a payé le moindre franc sur les loyers des locaux situés sur ledit immeuble ; que l'ordonnance aux fins de consignation n°0328/2023 par lui produit concerne l'autre immeuble objet du titre foncier n°40743 RT ; que la preuve en est que dans la requête ayant servi de base à cette ordonnance, le sieur VIVO martin a parlé d'une procédure d'expulsion ; qu'or la procédure d'expulsion ne concerne pas, le titre foncier n°22832 RT ; que par ailleurs ladite ordonnance est rendue le 31 mars 2023 alors même qu'à cette date, la procédure d'augmentation des loyers est épuisée à la cour d'appel de Lomé par le rendu de l'arrêt n°120/2022 du 06 octobre 2022 ; que manifestement le demandeur se trompe d'immeuble et tente de tromper la religion du tribunal de céans ; qu'il y a lieu de le débouter de ses prétentions tendant à se voir exonérer du paiement des arriérés de loyers ; qu'il y a en conséquence lieu de condamner le demandeur à payer le montant des loyers contenu sur la sommation critiquée ;

Pour le compte du demandeur, Maître Claude AMEGAN réplique que son client avait bien pris soin de produire la sommation de payer querellée ; que toutefois, sans faire trop de polémique, il se permet de produire à nouveau cette pièce ; que par ailleurs, le défendeur tente tout simplement d'induire en erreur le Tribunal de céans ; qu'une fois de plus il tente de confondre la religion du Tribunal de céans ; que relevé dans l'exploit introductif d'instance, le demandeur a pris à bail courant année 1995 un local sis à Lomé Adawlato auprès de dame ANTHONY Afiwa représentant les héritiers de feu JOHNSON Elisabeth dans lequel il exerce son activité commerciale et ce, pour une durée indéterminée ; qu'au début du bail en 1995 le loyer était fixé d'accord partie à soixante-dix mille (70.000) F CFA par mois ; qu'au fil des

années, ce loyer a subi plusieurs augmentations jusqu'à arriver à deux cent vingt mille (220.000) F CFA par mois après la dernière augmentation qui est d'ailleurs très récente ; que suite à un litige entre les héritiers de feu JOHNSON Elisabeth et sieur MENSAH Eko, ce dernier a vu son droit de propriété confirmé sur l'immeuble en cause ; que curieusement, il a attiré le requérant par devant le juge des référés du tribunal de céans pour voir ordonner son expulsion de l'immeuble objet du titre foncier n°40743RT motif pris du fait qu'il occupe les lieux sans titre ni droit ; que le requérant a invoqué l'incompétence du juge des référés ; qu'après avoir retenue sa compétence, le juge des référés a enjoint à sieur VIVO Martin de conclure au fond ; que dans ses écritures, il a évoqué les dispositions de l'article 110 de l'acte uniforme relatif au droit commercial d'où il ressort clairement que dans toutes les hypothèses de cessation des droits du bailleur, le nouveau propriétaire reconnu se doit de poursuivre le contrat de bail au même titre que le premier ; qu'en l'espèce, le bail consenti par dame ANTHONY Afiwa représentant la succession de feu JOHNSON est opposable au défendeur qui se substitue au bailleur du demandeur par décision de justice et a les mêmes obligations que ces derniers ; que par jugement n°0647/2020 du 21 décembre 2020, le Tribunal de commerce a jugé que le bail dont bénéficie le requérant est un bail professionnel par conséquent, la cessation des droits des héritiers de feu JOHNSON Elisabeth ne met pas fin à son contrat de bail ; que dans ces conditions, le bail est opposable à sieur MENSAH Eko ; qu'ainsi, le Tribunal de commerce par le même jugement, l'a débouté de sa demande tendant à faire expulser le demandeur ; que le défendeur non satisfait de cette décision a relevé appel ; que son intention de nuire ne s'est pas arrêté là ; que quelque mois plus tard, il a augmenté unilatéralement le loyer de l'immeuble objet du titre foncier N°22832 RT de 220.000 F CFA à 1.100.000 F CFA ; qu'en procédant ainsi, le défendeur n'avait que pour intention de se débarrasser du demandeur ; que son but était de pousser ce dernier à quitter les lieux lui-même ; qu'il est clair que le bailleur depuis le début de la procédure avec les anciens bailleurs du requérant s'est obstiné à vouloir l'expulsion de ce dernier et n'a jamais voulu accepter le bail professionnel dont bénéficiait ce dernier ; que n'étant pas satisfait de cette décision de son bailleur, le demandeur l'attire par devant le tribunal de céans conformément aux dispositions de l'article 117 de l'acte uniforme relatif au Droit Commercial général pour voir maintenir le prix du loyer à 220.000 F CFA ou à défaut

l'augmenter légèrement en tenant compte des paramètres édictées par ledit article ; que par jugement N°0423/2020 rendu le 26 août 2020 la Chambre Commerciale du Tribunal de Première Instance de Lomé à fixer le prix des locaux occupés par le concluant à la somme de 500.000 F CFA ; que le requérant a relevé appel contre cette décision ; qu'à partir de ce moment, l'immeuble objet du titre foncier N°22832 RT et celui objet du titre foncier n°40743RT ont fait l'objet de procédures par devant la Cour d'Appel de Lomé ; que par arrêt N°120/2022 du 06 octobre 2022, la Cour d'appel de Lomé a fixé le nouveau loyer à 320.000 F CFA ; que partant de là, en attendant l'issue de la procédure devant la cour d'appel portant sur l'immeuble objet du titre foncier N°40743RT où le demandeur a sollicité son expulsion, et face à l'attitude de ce dernier, le requérant pour prouver sa bonne foi a sollicité et obtenu du Président de la Cour d'Appel l'ordonnance N°0328/2023 du 31 Mars 2023 qui l'autorise à consigner les loyers échus sur le compte CARPA Séquestre de l'ordre des Avocats du Togo en attendant l'issue de la procédure portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°40743RT entre les parties aux fins de consigner tous les loyers échus ; qu'en sollicitant du président une ordonnance aux fins de consigner les fonds, le requérant ne mettait nullement une différence entre les immeubles objets des titres fonciers N°40743RT et N°22832 RT ; que c'est la raison évidente pour laquelle il n'a pas précisé dans sa requête qu'il sollicite du président une ordonnance juste pour consigner les fonds de l'immeuble objet du titre foncier N°40743RT, mais il a juste sollicité une ordonnance aux fins de consigner tous les loyers échus ; qu'il a d'ailleurs toujours encaissé les fonds consignés sur le compte CARPA sans jamais faire de distinction sur les immeubles ; que curieusement, avant même que cette décision ne puisse être rendu, le demandeur a de nouveau attiré le concluant par devant la juridiction de céans pour voir résilier le contrat de bail et ordonner son expulsion ; que le demandeur n'a qu'un seul objectif, expulser le demandeur du local où il mène ses activités commerciales ; que le Tribunal l'a bien évidemment débouté de sa demande ; que c'est suite à cela qu'il fait signifié la sommation de payer au demandeur ; que son intention de nuire au demandeur n'est plus à démontrer ; qu'il échec en conséquence débouter le défendeur de ce moyen comme mal fondé ;

Par conclusions en date du 11 Mars 2024, le Conseil du défendeur fait observer que dans ses écritures en date du 05 mars 2024 que sieur VIVO Martin a enfin reconnu qu'il

occupe deux immeubles appartenant au défendeur et objet des titres fonciers n°22832 RT et 40743 RT ; que tel que ce dernier a eu à le dire dans ses précédentes écritures, sieur VIVO Martin n'a pas nié que c'est sur l'immeuble objet du titre foncier n°40743 RT qu'a porté la procédure d'expulsion ; qu'en effet, après avoir gagné le procès, le requis ayant constaté que sieur VIVO Martin occupait l'immeuble sans qu'il ait conclu un contrat de bail avec lui a demandé son expulsion des lieux ; que dans le cadre de cette procédure, sieur VIVO Martin a invoqué l'article 110 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qui dit qu'en cas de cessation des droits de l'ancien bailleur le nouveau propriétaire est substitué dans les droits de celui-ci ; que c'est sur cette base que le tribunal de commerce de Lomé a débouté le défendeur de sa demande d'expulsion de sieur VIVO Martin sur l'immeuble objet du titre foncier 40743 RT ; qu'en plus de cet immeuble, sieur VIVO occupe un autre immeuble du défendeur objet du titre foncier n°22832 RT ; qu'au moment où le ce dernier avait assigné les consorts SHALLEY en confirmation de son droit de propriété sur ledit immeuble, il avait sollicité et obtenu du juge des requêtes du Tribunal de première instance de Lomé l'ordonnance l'autorisant à désigner un Huissier séquestre pour collecter les loyers des locataires ; que sieur VIVO Martin avait déclaré à Maître POSSIAN Koffi Mawuko, l'Huissier désigné qu'il payait un loyer de 220.000 FCFA ; qu'après avoir gagné le procès, le défendeur lui a adressé un courrier l'informant de l'augmentation des loyers à 1.100.000 F CFA ; que sieur VIVO Martin a saisi le tribunal de commerce de Lomé pour contester cette augmentation et la cour d'appel a finalement tranché le litige relatif à cette augmentation en ramenant les loyers à 320.000 F CFA ; que le demandeur a donc parfaitement connaissance de ce qu'il occupe deux immeubles différents, objet de deux titres fonciers différents et qui ont fait l'objet de deux procédures différentes ; que contrairement à ce qu'il laisse croire, c'est en connaissance de cause qu'il a obtenu l'ordonnance aux fins de consignation ; qu'en effet dans la requête au bas de laquelle ladite ordonnance a été rendue, sieur VIVO Martin a écrit ce qui suit : « *que par exploit en date du 13 août 2020, le sieur MENSAH Eko a attiré les exposants par devant Monsieur le Président du tribunal de Commerce de Lomé, juge des référés pour s'entendre ordonner l'expulsion des lieux prétendant qu'ils occupent l'immeuble sans titre ni droit* » ; que la procédure d'expulsion n'ayant concerné que le titre foncier n°40743 RT, sieur VIVO ne saurait prétendre avoir obtenu l'ordonnance dans le cadre

des deux immeubles ; que dans l'ordonnance en question il n'existe aucun indice pouvant laisser croire une seule seconde qu'elle concernait les loyers du titre foncier n°22832 RT ; que c'est donc à tort qu'il croit pouvoir étendre la somme consignée à l'immeuble objet dudit titre alors qu'il doit des années d'arriérés de loyers au défendeur relativement au TF n°40743 RT ; que cependant, la sommation critiquée ayant porté sur le titre foncier n°22832 RT, il y a lieu de condamner sieur VIVO Martin à payer la somme de quinze millions quatre soixante-douze mille deux cent quarante (15 472 240) FCFA contenue dans ledit exploit et qui représente les loyers échus ;

En réaction, Maître Claude AMEGAN fait observer qu'une fois de plus le défendeur tente de confondre la religion du Tribunal de céans ; que le problème qui se pose en la présente est celui de savoir sur quel local porte le loyer déterminé par la Cour d'appel de Lomé ; qu'il est constant que le demandeur a pris à bail un ensemble de local composé de 03 boutiques et de 07 magasins ; que le loyer arbitré par la Cour d'Appel de Lomé par arrêt N° 120/2022 du 06 octobre 2022 porte sur cet ensemble ; qu'une lecture de cette décision permettra de s'en rendre compte ; que si le défendeur tente de dire le contraire, le requérant le met au défi de dire au Tribunal de céans, preuve à l'appui, combien il a fixé comme loyer pour les autres locaux ; qu'il ne s'agit ni plus ni moins que d'une tentative visant à divertir le Tribunal pour obtenir coûte que coûte le paiement d'un montant qui n'existe que dans son imagination et par ricochet, l'expulsion du demandeur ; qu'il est constant qu'à ce jour le demandeur a fait consigner les loyers échus sur le compte séquestre CARPA de l'Ordre des Avocats ; que l'ordonnance aux fins de consigner les fonds a été prise devant le Président de la cour d'appel parce que c'est la Cour d'appel qui a arbitré le montant du loyer et non parce qu'il y avait une procédure pendante devant celle-ci comme le demandeur tente de le faire croire ; qu'en sollicitant ladite ordonnance, le demandeur n'émettait nullement une différence entre les immeubles objets des titres fonciers N°40743RT et N°22832 RT mais faisait plutôt référence au loyer commun ; que c'est la raison évidente pour laquelle il n'a pas précisé dans sa requête qu'il sollicite du président une ordonnance juste pour consigner les loyers propre à un immeuble ou local, mais il a juste sollicité une ordonnance aux fins de consigner tous les loyers échus ; qu'à ce jour, les loyers échus, soit la somme de sept millions neuf cent vingt mille (7.920.000), soit

220.000 F CFA x 36 mois consignés sur le compte CARPA ont même été perçu par le défendeur ; qu'on ne peut retenir contre le demandeur le fait de n'avoir pas respecté les clauses du bail notamment le paiement des loyers ; que le tribunal de céans constatera que le demandeur n'a jamais refusé de payer les loyers du défendeur ; qu'il échet par conséquent de le débouter de sa demande de paiement de loyers ;

Par conclusions en date du 26 Mars 2024, le Conseil du défendeur relève que d'abord à supposer que la consignation a été faite relativement aux loyers échus dans le cadre du bail portant sur l'immeuble objet du titre foncier n°2232 RT, l'on peut se poser la question de savoir la raison pour laquelle sieur VIVO Martin a calculé les loyers mensuels sur la base de 220.000 F CFA ; qu'en effet ce loyer mensuel de 220.000 FCFA a été porté à 320 000 FCFA par la cour d'appel de Lomé ; que l'arrêt fixant le nouveau loyer a été rendu depuis le 06 octobre 2022, bien avant la prise de l'ordonnance de consignation qui date du 31 mars 2023 ; que dans ces conditions que si les loyers consignés étaient ceux de l'immeuble objet du titre foncier 22832 RT, leur montant ne devait plus être 220.000 FCFA mais plutôt 320.000 FCFA ; qu'il est en conséquence clair contrairement à ce que tente de faire croire sieur VIVO Martin que l'ordonnance de consignation ne concerne nullement l'immeuble objet du titre foncier n°22832 RT ; qu'enfin, à supposer même qu'il ait consigné les fonds pour les deux immeubles, le montant consigné n'atteint pas les arriérés de loyers relatifs à un seul des immeubles ; qu'en effet, il reste devoir rien que pour l'immeuble objet du titre foncier 22.832 RT la somme de 15.472.240 F CFA ; qu'il y a lieu de le condamner à payer ladite somme d'argent au défendeur ; que dans ces conditions, il y a lieu de débouter le demandeur de toutes ses demandes, fins et conclusions et le condamner à payer au défendeur la somme de 15.472.240 F CFA représentant les arriérés de loyers par lui dus au titre de la location de l'immeuble objet du titre foncier n°22832 RT ;

### **DISCUSSION**

Attendu que les parties ont été représentées à l'instance par leur Conseil respectif ; qu'il sera statué contradictoirement à leur endroit ;

**SUR LA FORME,**

Attendu que l'action de Sieur VIVO Martin a été initiée dans les formes et délai prescrits par la loi ; qu'il échet de la recevoir ;

**AU FOND,**

Attendu que par exploit en date du 12 Décembre 2023 du ministère de Maître Marcel E. AGBEMEHIN, Huissier de justice à Lomé, sommation a été servie aux « Etablissements ROI SOLEIL » de payer à Sieur MENSAH Ekoh, la somme principale de 13.120.000 f Cfa, représentant 41 mois d'arriérés de loyers, augmentée des frais de recouvrement et accessoires, soit au total la somme de 15.472.240 f Cfa ;

Attendu qu'il importe cependant de faire observer que « ROI SOLEIL » est une entreprise individuelle, dépourvue donc de personnalité juridique, dont Sieur VIVO Martin est promoteur ; que la sommation litigieuse ne saurait donc lui être servie ; qu'il échet de la déclarer nulle et de nuls effets, et de mettre conséquemment les dépens à la charge du défendeur ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, et en premier ressort ;

**SUR LA FORME,**

Reçoit Sieur VIVO Martin en son action ;

**AU FOND,**

Déclare nulle et de nuls effets la sommation de payer en date du 12 Décembre 2023 ;

Met les dépens à la charge de Sieur MENSAH Ekoh ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de commerce de Lomé, en son audience publique de la chambre ordinaire du mercredi 08 mai 2024 à laquelle siégeait Monsieur **BANDAO Kpekoum**, juge audit tribunal, Président, assistée de Maître **AMANA E. Bèhèkoudamèwè**, administrateur de greffe./.

Et ont signé le **Président** et le **Greffier**./.