

**JUGEMENT**  
**N°117/23/CACPC/TCC**  
**du 29 novembre 2023**

-----

Rôle Général

BJ/e-TCC/2023/0714

-----

Héritiers de feu Moïbi  
TOUKOUROU  
(*Me Eugène KOUGBLENOU*)

C/

COMPEXE SHINING STAR  
ACADEMY

-----

**OBJET**

Résiliation de bail

**REPUBLIQUE DU BENIN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE  
COTONOU**

**SECTION I**

**CHAMBRE DES ASSIGNATIONS DE  
CONCILIATION ET DES PETITES  
CREANCES**

**COMPOSITION**

**Président :** Romain KOFFI

**Juges Consulaires :** Eric ASSOGBA et Chimène  
ADJALLA

**Ministère public :** Jules AHOGA

**Greffier :** Wadjoudou SOUKPIAN

Débats le 08 novembre 2023 ;

Jugement contradictoire en premier ressort  
prononcé à l'audience publique du 29 novembre  
2023 ;

**PARTIES EN CAUSE**

**DEMANDEURS :**

Héritiers de feu Moïbi TOUKOUROU représentés  
par Moucharafou TOUKOUROU, de nationalité  
béninoise, opérateur économique, demeurant et  
domicilié au carré 59-61, Enagnon Akpakpa,  
Cotonou ;

*Assisté de Maître Eugène KOUGBLENOU,  
Avocat au Barreau du Bénin ;*

**DEFENDEUR :**

COMPLEXE SHINING STAR ACADEMY, dont le  
siège est à Cotonou, au lot 59-61, Enagnon,

maison TOUKOUROU tél. 94 22 76 70, prise en la personne de sa Directrice, Blanche M. J. ADAMOU, demeurant et domiciliée ès qualités audit siège ;

### **LE TRIBUNAL,**

*Vu les pièces du dossier ;  
Où les parties en leurs prétentions ;  
Après en avoir délibéré ;*

Par acte du 13 juillet 2023, Moucharafou TOUKOUROU a attrait le Complexe SHINING STAR ACADEMY devant le tribunal de commerce de Cotonou pour obtenir :

- la résiliation du bail les liant sur une partie de l'immeuble appartenant aux héritiers Moïbi TOUCOUROU sis au lot 56-61, Enagnon Akpakpa, Cotonou ;
- son expulsion dudit local et sa condamnation au paiement de 360.000 francs CFA au titre des loyers échus à fin juin 2023 et ceux à échoir ;

Elle sollicite également, l'exécution provisoire sur minute de la décision ;

Au soutien de leurs demandes, les héritiers de feu Moïbi TOUKOUROU exposent qu'ils ont donné à bail à usage professionnel au complexe SHINING STAR ACADEMY, l'immeuble sus indiqué moyennant un loyer mensuel de 90.000 francs CFA suivant contrat du 26 septembre 2022 ;

Que celui-ci paie irrégulièrement ses loyers et a cumulé trois (03) termes échus de mars à mai 2023 soit 270.000 francs CFA ;

Que la mise en demeure du 26 mai 2023 est restée sans effet ;

Le complexe SHINING STAR ACADEMY représenté par Blanche ADAMOUE a comparu à l'audience du 26 juillet 2023 et, après avoir reconnu devoir quatre (04) mois de loyers impayés à cette date et sollicité un moratoire jusqu'à la rentrée pour payer sa dette, n'a plus comparu aux audiences ultérieures ;

### **1- SUR LA RESILIATION DU BAIL, L'EXPULSION ET LES LOYERS IMPAYES**

Attendu qu'au sens de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le paiement de loyer à date échue constitue une obligation du preneur dont le non-respect est cause de résiliation du bail ;

Attendu qu'il incombe au preneur qui détient les quittances de paiement de loyers, de justifier le paiement desdits loyers en cas de contestation ;

Attendu qu'il est produit au dossier, la mise en demeure servie au complexe SHINING STAR ACADEMY, le 26 mai 2023 ;

Qu'il incombe dès lors à celui-ci de s'acquitter des loyers réclamés dans le délai imparti ;

Qu'aucune preuve dudit paiement n'est rapportée au dossier ;

Que le délai sollicité par le complexe SHINING STAR ACADEMY à l'audience du 26 juillet 2023 pour payer les loyers a expiré sans qu'il ne justifie du respect de son engagement ;

Que c'est à bon droit que les héritiers de feu Moïbi TOUKOUROU sollicitent la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de complexe SHINING STAR ACADEMY, ainsi que sa condamnation au

paiement des loyers impayés jusqu'au prononcé de la décision soit 9 termes de loyers correspondant à 810.000 francs CFA ;

Qu'il sied de faire droit à ces demandes en décalant l'exécution de la mesure d'expulsion à la fin de l'année scolaire pour préserver la scolarité des apprenants ;

## **2- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE SUR MINUTE**

Attendu que l'exécution provisoire peut être accordée en cas d'urgence ;

Que l'exécution ne peut être accordée sur minute qu'en cas d'extrême urgence ;

Attendu que l'occupation de l'immeuble par un preneur qui s'abstient de payer ses loyers suffit à justifier l'urgence à assortir son expulsion et le paiement des loyers de l'exécution provisoire ;

Qu'il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la des mesures de résiliation du bail et d'expulsion ainsi que de la condamnation pécuniaire à hauteur de la moitié ;

Mais attendu que l'exécution sur minute sollicitée ne repose sur aucune justification ;

Qu'il convient de la rejeter ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

- Prononce la résiliation du bail entre les héritiers de feu Moïbi TOUKOUROU et le complexe SHINING STAR ACADEMY portant sur une partie de l'immeuble sis au lot 56-61, Enagnon Akpakpa, Cotonou ;

- Ordonne l'expulsion du complexe SHINING STAR ACADEMY à compter du 31 juillet 2024 de l'immeuble sis au lot 56-61 Enagnon Akpakpa, Cotonou et le condamne à rembourser aux héritiers de feu Moïbi TOUKOUROU, la somme de huit cent dix mille (810.000) francs CFA au titre de loyers impayés à fin novembre 2023 ;

- Ordonne l'exécution provisoire des mesures de résiliation de bail et d'expulsion ainsi que l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire, à hauteur de moitié ;

- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

- Condamne le complexe SHINING STAR ACADEMY aux dépens.

ONT SIGNE

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**