JUGEMENT
N° 010/2024/CJ2/S2/ TCC
du 08 février 2024

.....

ROLE GENERAL
BJ/e-TCC/2023/1097

Succession de feu Mègninou
Cohovi ASSOGBA,
représentée par Adélaïde
Yolandine ASSOGBA
C/

-Victoire MAHOUSI

-Roukayatou OSSENI

-Mouibatou ABOU

OBJET : Résiliation de bail,
Paiement-expulsion

REPUBLIQUE DU BENIN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

SECTION II

DEUXIEME CHAMBRE DE JUGEMENT

PRESIDENTE : Edith K. OROUNLA BIAOU

JUGES CONSULAIRES : Théophile NOUNAHON et
Hermine YAMADJAKO

MINISTERE PUBLIC : Jules AHOGA

GREFFIER : Rony Esther Prince DEGBESSOU

DEBATS : 25 janvier 2024

Jugement contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort, prononcé publiquement le 08 février 2024

LES PARTIES EN CAUSE

DEMANDERESSE

Succession de feu Mègninou Cohovi ASSOGBA, représentée par Adélaïde Yolandine ASSOGBA, liquidatrice des biens de ladite succession, de nationalité béninoise, résidant en France, représentée par Monsieur Félicien SOGLO, comptable, de nationalité béninoise, demeurant et domicilié à Godomey-Ayimevo, maison SOGLO, tél. : 96 07 16 66 / 95 17 90 70 ;

D'UNE PART ;

DEFENDERESSES

-Madame Victoire MAHOUSI, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou au carré 168 Missèbo, tél. : 61 64 64 43 ;

-Madame Roukayatou OSSENI, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou au carré 168 Missèbo, tél. : 97 19 20 80 ;

-Madame Mouibatou ABOU, commerçante, de nationalité béninoise, demeurant et domiciliée à Cotonou au carré 168 Missèbo, tél. : 97 98 64 88, représentée par Monsieur Achamou Amidou FAGBEMI, demeurant et domicilié au carré sans

borne quartier Avotrou-Aimonlonfide, 1^{er} arrondissement de la commune de Cotonou, maison FAGBEMI, tél. : 97 98 64 88 ;

D'AUTRE PART :

LE TRIBUNAL,

Suivant exploit en date du 31 octobre 2023, la succession de feu Mègninou Cohovi ASSOGBA a attrait Victoire MAHOUSI, Roukayatou OSSENI et Mouibatou ABOU devant le tribunal de commerce de Cotonou ;

La demanderesse sollicite :

- la résiliation des baux la liant aux défenderesses concernant des boutiques situées dans l'immeuble sis à Cotonou au lot 168 Missèbo ;
- l'expulsion des défenderesses ainsi que de leurs biens et des autres occupants de leur chef dudit immeuble ;

Elle demande également que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire sur la minute avant enregistrement, nonobstant toutes voies de recours ;

À l'audience du 28 décembre 2023, la demanderesse a également sollicité la condamnation des défenderesses au paiement des sommes suivantes :

- cinq millions deux cent cinquante mille (5 250 000) francs CFA en ce qui concerne Victoire MAHOUSI ;
- six cent quatre-vingt-dix mille (690 000) francs CFA en ce qui concerne Roukayatou OSSENI ;
- deux millions sept cent mille (2 700 000) francs CFA en ce qui concerne Mouibatou ABOU ;

Au soutien de ses demandes, la succession expose :

Qu'elle a donné à bail à chacune des défenderesses une boutique de l'immeuble précité, moyennant des loyers mensuels respectifs de quatre cent mille (400 000) francs CFA, deux cent mille (200 000) francs CFA et deux cent mille (200 000) francs CFA ;

Que depuis leur entrée dans les lieux, les défenderesses sont irrégulières dans le paiement des loyers et sont redevables des sommes susmentionnées à titre d'arriérés échus et impayés ;

Qu'à chaque échéance, les défenderesses repoussent la date de paiement sans jamais s'acquitter de leurs obligations ;

Qu'au mépris de la mise en demeure du 1^{er} septembre 2023, ces dernières n'ont pas satisfait à leurs obligations contractuelles et continuent d'occuper les lieux, la privant ainsi des revenus de son bien immobilier ;

A l'audience du 28 décembre 2023, Mouibatou ABOU, représentée par Achamou Amidou FAGBEMI n'a pas contesté le montant des loyers impayés mis à sa charge et s'élevant à six cent quatre-vingt-dix mille (690 000) francs CFA ;

À l'audience du 25 janvier 2024, un protocole d'accord signé par les parties et dont l'homologation est sollicitée, a été versé au dossier par la demanderesse ;

SUR L'HOMOLOGATION DU PROTOCOLE D'ACCORD

Attendu qu'il est loisible aux parties en litige de transiger sur les droits dont elles ont la libre disposition ;

Que l'article 469 du Code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes énonce : qu'« *en dehors des cas où cet effet résulte du jugement, l'instance s'éteint accessoirement à l'action par l'effet de la transaction, de l'acquiescement, du désistement d'action ou, dans les actions non transmissibles, par le décès d'une partie. L'extinction de l'instance est constatée par une décision de dessaisissement.*

Il appartient au juge de donner force exécutoire à l'acte constatant l'accord des parties, que celui-ci intervienne devant lui ou ait été conclu hors sa présence. » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'accord intervenu entre la succession de feu Mègninou Cohovi ASSOGBA et Victoire MAHOUSI, Roukayatou OSSENI et Mouibatou ABOU ne contient aucune disposition contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ;

Que les stipulations dudit accord portent sur des droits dont les parties ont la libre disposition ;

Qu'il y a lieu d'en donner acte aux parties et de l'homologuer, en lui conférant la force exécutoire d'un jugement conformément à l'article 469 précité ;

PAR CES MOTIFS

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

- Constate l'accord intervenu le 23 janvier 2024 entre la succession de feu Mègninou Cohovi ASSOGBA d'une part et Victoire MAHOUSI, Roukayatou OSSENI et Mouibatou ABOU d'autre part, dont les termes sont les suivants :

« IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

-Les dames Fènou ADIDO, Roukayatou OSSENI et Mouibatou ABOU toutes reconnaissent devoir respectivement les sommes de quatre million cinquante mille (4 050 000) Francs CFA, deux millions six cent mille (2 600 000) Francs CFA et six cent quatre-vingt-dix mille (690 000) Francs CFA représentant respectivement plus de dix (10) mois, treize (13) mois et trois (03) mois d'arriérés de loyers échus et impayés à la succession ASSOGBA Mègninou Coovi Guy Prosper.

-Ets MAHOUSI Victoire représenté par madame Fènou ADIDO s'engage à rembourser sa dette au moyen d'un échéancier de paiement qui se présente de la manière suivante :

- 29/02/2024 : 1.500.000 FCFA
- 31/03/2024 : 1.500.000 FCFA
- 30/04/2024 : 1.050.000 FCFA

Madame Roukayatou OSSENI s'engage à rembourser sa dette au moyen d'un échéancier de paiement qui se présente de la manière suivante :

- 29/02/24 : 1.000.000 FCFA
- 31/03/2024 : 1.000.000 FCFA
- 30/04/2024 : 600.000 FCFA

Madame Mouibatou ABOU représentée par monsieur FAGBENOU Amidou s'engage à rembourser sa dette au moyen d'un échéancier de paiement qui se présente de la manière suivante :

- 29/02/2024 : 250.000 FCFA
- 31/03/2024 : 250.000 FCFA
- 30/04/2024 : 190.000 FCFA

Les parties s'accordent sur le caractère définitif et irrévocable du présent accord » ;

- Homologue l'accord ainsi intervenu ;

- Dit qu'il a dorénavant la force exécutoire ;

- Condamne Victoire MAHOUSSE, Roukayatou OSSENI et Mouibatou ABOU aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE