

-----  
COUR D'APPEL DE  
OUAGADOUGOU  
-----  
TRIBUNAL DE  
COMMERCE  
DE OUAGADOUGOU  
-----

RG N° 396/2018  
Du 26/11/2018

JUGEMENT N° 003  
DU 10/01/2019

Affaire :

FAHO P. Cyprien

Contre

ILBOUDO Romain

Assignation à bref  
délai

**COMPOSITION :**

**Présidente :**

**ZERBO/KABORE**

**Ursula**

**Membres :**

**OUEDRAOGO Boureima  
et ZOURE Hyacinthe**

**Greffier : KABORE  
Réné**

**DECISION :**

**(Voir dispositif)**

-----  
Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso),  
en son audience publique ordinaire du dix janvier deux mil  
dix-neuf, tenue au palais de justice de ladite ville par  
**Madame ZERBO/KABORE Ursula ;**

**Présidente**

**Messieurs OUEDRAOGO Boureima et ZOURE Hyacinthe,**  
juges consulaires ;

**Membres**

Avec l'assistance de Maître **KABORE Réné ;**

**Greffier**

A rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE**

**Monsieur FAHO P. Cyprien, économiste gestionnaire né  
le 01/01/1949 à Kodougou/Kossi de nationalité  
Burkinabé, demeurant à Ouaga 2000, lequel a pour conseil  
Maître Issa H DIALLO, Avocat à la cour, 01 BP 4469  
Ouagadougou 01 ;**

**D'UNE PART**

**Monsieur ILBOUDO Romain, employé de commerce de  
nationalité Burkinabé, demeurant au secteur 07 de  
Ouagadougou, ayant pour conseil Maître Régis Elisée  
BONKOUNGOU 01 BP 97 CMS Ouagadougou 11 ;**

**D'AUTRE PART**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'ordonnance autorisant à assigner à bref délai devant le  
tribunal de commerce de Ouagadougou en date du  
15/11/2018 de FAHO P. Cyprien ;

Vu l'assignation à bref délai en date du 16/11/2018 de  
FAHO P. Cyprien ;

**I. Faits Moyens Prétentions des parties**

Par acte d'huissier en date du 16/11/2018, FAHO P.  
Cyprien assignait ILBOUDO Romain pour s'entendre :

-prononcer la nullité de la dation en paiement du  
21/08/2009 et/ou la garantie de SAVADOGO Oumarou

accordée à la société SENFA SARL pour violation de l'article 1117 du code civil ;

-Condamner la SONAR à payer à SAVADOGO Oumarou la somme de 25 000 000 FCFA au titre des dommages intérêts et condamner la SONAR à lui payer la somme de 780 000 FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

-Condamner la SONAR aux entiers dépens de l'instance ;

Par conclusion corrective de l'exploit d'assignation, il faisait remarquer qu'il y a eu une erreur de saisi sur la dernière partie de l'acte d'assignation ; qu'il convenait de dire plutôt s'entendre :

-prononcer la résiliation du bail entre FAHO P. Cyprien propriétaire et ILBOUDO Romain locataire de la villa sise à Goughin ex secteur 9 de la ville de Ouagadougou ;

-ordonner son expulsion tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

-le condamner au paiement de la somme d'un million cinq cent mille (1 500 000) FCFA au titre des arriérés de loyers de février à novembre 2018 ;

-le condamner à lui payer sa consommation d'électricité sur le compteur du bailleur s'élevant à trois millions quatre cent quarante-six mille sept cent soixante-seize (3 446 776) FCFA ;

-le condamner à remettre en l'état la villa ou à défaut, le condamner à lui payer la somme de trente millions (30 000 000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;

-le condamner à lui payer la somme de sept cent quatre-vingt mille (780 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens et aux dépens ;

Au soutien de sa requête, il explique qu'il donnait à bail à usage professionnel une villa à ILBOUDO Romain pour l'exploitation d'un maquis dont le loyer mensuel est de 150 000 FCFA ; que contre toute attente, ce dernier transformait le maquis en une boîte de nuit (discothèque) ; que par correspondance, il venait lui poser le problème ; que ce dernier répondait qu'il s'agit jusqu'alors de l'exploitation d'un maquis ; que suivant procès-verbal de constat contradictoire d'huissier, il ressortait que la villa était sérieusement détériorée et transformée en boîte de nuit à son insu ; que pour ce faire, il lui refusait le renouvellement du bail qui était arrivé à expiration ; qu'en réponse, ILBOUDO Romain excipait du fait qu'il doit bénéficier du droit au renouvellement du bail , ayant exploité le local plus de 03 ans durant, conformément à

l'article 123 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ; que le 14 mai 2018, il lui adressait une mise en demeure d'avoir à remettre la villa en l'état et à payer la somme de à trois millions quatre cent quarante-six mille sept cent soixante-seize (3 446 776) FCFA représentant sa consommation d'électricité ; que le 06/07/2018, il constatait que le locataire ne s'était pas exécuté et d'ailleurs , qu'il ne payait plus les loyers depuis janvier 2018 ; qu'il a 10 mois d'arriérés de loyers ; que la dégradation importante de la villa demande de nombreux travaux pour un temps non négligeable, au cours duquel celle-ci ne pourra plus être louée ; qu'il demande à titre de réparation, la somme de trente millions (30 000 000) FCFA ; qu'il sollicite aussi sa condamnation à lui payer les frais de l'avocat ayant assuré sa défense s'élevant à sept cent quatre-vingt mille (780 000) FCFA au regard de l'article 6 nouveau de la loi portant organisation judiciaire au Burkina-Faso et que la décision soit assortie de l'exécution provisoire au regard de la mauvaise foi du locataire ;

En réplique, ILBOUDO Romain explique qu'il a pris à bail à usage professionnel un local pour y exploiter un maquis ; que le terme maquis désigne un local où l'on vend de la boisson et joue de la musique avec ou non l'aménagement d'une piste de danse ; que lorsque le maquis comporte une piste de danse, il s'apparente à une discothèque, d'où le nom commercial choisi « discothèque des ambassade » ; que par la suite, il mettait son fonds de commerce en location gérance mais continuait à honorer ses engagements avec son bailleur FAHO P. Cyprien ; qu'ayant appris qu'il percevait la somme de 500 000 FCFA par mois, FAHO P. Cyprien entreprenait alors de l'écartier à tout prix, oubliant qu'il a investi dans le fonds de commerce beaucoup de matériels et avait une clientèle qu'il a mis en location-gérance ; qu'il ne s'agit pas d'une sous-location comme le pense le bailleur ; qu'il a toujours été à jour quant au paiement de ses loyers qu'une mise en demeure est préalable à la demande aux fins de résiliation de bail au regard de l'article 133 al.3 de l'Acte uniforme portant droit commercial général ; qu'une incohérence entre l'acte d'assignation et ses motifs invoqués entraînent son mal fondé ; que « discothèque des ambassades » n'est que le nom commercial du maquis et le bailleur le reconnaît bien, on y joue de la musique et l'on vend de la boisson ; que la destination de l'immeuble n'a été en rien changé ; qu'il a sollicité et obtenu du bailleur le paiement en avance des loyers non échus allant de juillet 2017 à février 2018 ; qu'après cette période, il refusait de recevoir son loyer au motif qu'il va conclure directement son bail avec le locataire

gérant ; qu'il ne doit aucun montant au bailleur concernant les factures d'électricité ; qu'il produit au dossier contrairement au bailleur le relevé SONABEL attestant un solde nul ; que selon l'article 5 de leur contrat de bail, il était tenu de remettre la villa en l'état avant son départ ; qu'au-delà d'une année de location, cette obligation n'est plus conventionnelle ; que le bailleur ne rapporte pas la preuve que la détérioration de l'immeuble s'élève réellement à la somme de trente millions demandée ; que reconventionnellement, il demande sa condamnation à lui payer une indemnité d'éviction selon l'article 126 du même texte s'élevant à dix-huit millions (18 000 000) FCFA représentant le montant mensuel de cinq cent mille (500 000) FCFA sur trois (03) ans ; qu'il demande enfin sa condamnation à lui payer des frais exposés et non compris dans les dépens d'un montant de cinq cent mille (500 000) FCFA ;

Programmé à l'audience du 27/11/2018, le dossier était renvoyé 04 décembre pour constitution d'un conseil puis débattu et mis en délibéré à même date pour jugement être rendu le 10/01/2019;

A cette date, vidant sa saisine, le tribunal statuait en ces termes :

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **En la forme**

Attendu que selon l'article 106, « l'assignation est l'acte d'huissier de justice par lequel une partie cite son adversaire à comparaître devant le juge » ; que la demande additionnelle au regard de l'article 108 du même texte est formée par une partie pour modifier ses prétentions antérieures ; qu'ayant par conclusions additives modifier le dispositif de sa demande principale ; que ILBOUDO Romain ne rapportant aucun grief à lui fait par une telle modification, qu'il convient de déclarer la demande de FAHO P. Cyprien recevable ;

#### **Au fond**

Attendu que FAHO P. Cyprien demande la résiliation du bail commercial conclu avec ILBOUDO Romain de la villa sise à Gounghin ex secteur 9 de la commune de Ouagadougou et son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens, que de tous autres occupants de son chef ; que selon l'article

133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, la demande de résiliation est précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses violées ; que passé le délai d'un mois en cas de non-respect desdites clauses contractuelles, la juridiction statuant à bref délai peut être saisie pour statuer aux fins de résiliation ; qu'en l'espèce le 27/06/2014, un contrat de bail a été signé entre FAHO P. Cyprien et ILBOUDO Romain ; que le 03/07/2017, le bailleur adressait à ILBOUDO Romain une correspondance valant réévaluation du prix du bail et mise en demeure au motif que ce dernier a changer la destination de l'immeuble ; que s'étant opposé à cette réévaluation du prix du loyer, le bailleur demandait la résiliation du contrat et son expulsion ; qu'il ressort des faits que le local loué devrait être exploité à titre de maquis ; que cependant au regard du constat d'huissier versé au dossier, et comme l'indique le nom commercial de l'immeuble en question « discothèque des ambassade » , il s'agit de l'exploitation non d'un maquis mais plutôt d'une discothèque ; qu'il est constant que le maquis diffère de la discothèque ; qu'il convient d'ordonner l'expulsion d'ILBOUDO Romain tant de sa personne, de ses biens, que de tous autres occupants de son chef ; Attendu qu'il est constant que dix mois durant, les loyers n'ont pas été perçus par le bailleur même si ILBOUDO Romain prétend qu'il refusait de les encaisser ; que cependant, ayant occupé les lieux en ladite période , il s'agit d'une obligation liée à sa qualité de locataire qu'il convient d'exécuter ; qu'ainsi, il y a lieu de le condamner à lui payer la somme d'un million cinq cent mille (1 500 000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Attendu que selon l'article 6 nouveau de la loi portant organisation judiciaire au Burkina-Faso, telle que modifiée par la loi 028-2004/AN du 08/09/2004, le juge peut, sur demande expresse et motivée d'une partie, condamner la partie perdante à lui payer des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'en l'espèce, la FAHO P. Cyprien demande la condamnation de ILBOUDO Romain à lui payer des frais exposés et non compris dans les dépens d'un montant de sept cent quatre-vingt mille (780 000) FCFA ; qu'ayant exposés des frais en vue de soigner ses intérêts, il convient de faire droit à sa requête mais en ramenant le quantum à de plus justes proportions conformément au

barème indicatif des honoraires d'avocats, soit à la somme de trois cent mille (300 000) FCFA ;

Attendu que suivant l'article 394 du Code de Procédure Civile « toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée » ;

Attendu qu'en l'espèce, ILBOUDO Romain a succombé, qu'il convient de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

- Déclare l'action recevable ;
- Prononce l'expulsion de ILBOUDO Romain de la villa sise à Gounghin ex secteur 09 de la commune de Ouagadougou et appartenant à FAHO P. Cyprien, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Le condamne à payer à FAHO P. Cyprien la somme d'un million cinq cent mille (1 500 000) FCFA au titre des arriérés de loyers ;
- Le condamne à lui payer la somme de trois cent mille (300 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
- Le déboute du surplus de ses prétentions ;
- Déboute ILBOUDO Romain de ses demandes reconventionnelles ;
- Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an ci-dessus.

Ont signé :

**Le Président**



**Le Greffier**

