
COUR D'APPEL DE
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE OUAGADOUGOU

RG N° 242
du 06/07/2018

JUGEMENT N° 015
DU 22/01/2019

Affaire :
KABORE Isidore
C/
BADOLO Marius

**Assignation en
résiliation de contrat de
bail, en paiement
d'arriérés et en expulsion**

COMPOSITION :

Président : Sibiri Jean
Claude RAMDE

Membres :
OUEDRAOGO
Abdoulaye et
BAYILI/OUEDRAOGO
Assèta

Greffier : Inoussa
SANKARA

DECISION :
(Voir dispositif)

AUDIENCE DU 22 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso), en son audience publique ordinaire du vingt-deux janvier deux mil dix-neuf, tenue dans la salle des audiences sise à la ZAD II, à laquelle siégeaient ;

Monsieur **Sibiri Jean Claude RAMDE**, Juge audit tribunal, faisant office de Président ;

PRESIDENT

Madame **BAYILI/OUEDRAOGO Assèta** et
OUEDRAOGO Abdoulaye, tous deux Juges consulaires
audit Tribunal ;

MEMBRES

Avec l'assistance de Maître **Inoussa SANKARA**, Greffier
tenant note à l'audience ;

GREFFIER

A rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

- **KABORE Isidore**, Employé de commerce, de nationalité burkinabé, né le 03 août 1967 à Ouagadougou, domicilié à Ouagadougou, titulaire de la CNIB N° B3854641 du 26 novembre 2014 délivrée par ONI Ouagadougou, Tel : 70 25 63 98 ;

DEMANDEUR D'UNE PART

- **BADOLO Marius**, Elève, de nationalité burkinabé, né le 19 janvier 1991 à Adjamé/RCI, titulaire de la CNIB N° B4250438 du 08 avril 2013, domicilié à Ouagadougou, tel : 66 97 63 98/ 78 98 77 24 ;

DEFENDEUR D'AUTRE PART

Enrôlée pour l'audience du 19 juillet 2018, l'affaire a été renvoyée à la mise en état puis reprogrammée la 18 décembre 2018 à la fin de l'instruction ; A cette date, elle a été retenue, débattue et mise en délibéré pour décision être rendue le 22 janvier 2019; Le tribunal a ainsi vidé sa saisine ;

LE TRIBUNAL

Vu l'acte d'assignation en date du 29 juin 2018 ;

Vu l'ordonnance de renvoi du juge de la mise en état en date du 14 décembre 2018 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demande, fin et conclusion ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Par exploit d'huissier susvisé, KABORE Isidore a saisi le Tribunal de Commerce de Ouagadougou à l'effet de :

- ✓ S'entendre déclarer recevable en son action et l'y dire bien fondée ;
- ✓ S'entendre prononcer la résiliation du contrat de bail qui le lie à BADOLO Marius ;
- ✓ Ordonner par conséquent l'expulsion de celui-ci, tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef ;
- ✓ S'entendre condamner BADOLO Marius à lui payer la somme de huit cent mille (800.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers, outre celle de cinq cent mille (500.000) francs CFA de dommages et intérêts ;
- ✓ S'entendre, condamner le défendeur aux dépens ;

I. En la forme

Attendu d'une part qu'il résulte de l'article 437 du code de procédure civile que la demande initiale en justice est formée par assignation ; qu'en l'espèce, l'assignation est intervenue dans les formes et délais prévus par la loi; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu d'autre part, qu'aux termes de l'article 377 du code de procédure civile, « le Juge statue par jugement réputé contradictoire :

- Si le défendeur, cité à personne ne comparait pas ;
- Si, après avoir comparu, l'une des parties s'abstient d'accomplir les actes de la procédure dans les délais requis » ;

Qu'il résulte de l'acte d'assignation que BADOLO Marius a été cité à personne et que, tout au long de la présente procédure, il n'a ni conclu, ni comparu à l'audience pour

développer ne serait-ce qu'oralement ses moyens de défense; Qu'il sied retenir le réputé contradictoire à son encontre conformément aux dispositions de l'article 377 du code de procédure civile et trancher sur la base des seuls éléments fournis par le demandeur ;

II- Au fond

A- Faits, prétentions, moyens des parties,

KABORE Isidore relatent qu'il a donné en bail son bar dénommé « El Mah Nattan » sis au secteur 17 de la commune de Ouagadougou à BADOLO Marius moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA; Que cependant, ce dernier accuse un retard de paiement portant sur quatre (04) mois de loyers; Que c'est pourquoi, il a entrepris, par exploit d'huissier en date du 05 juin 2018 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat; Que ne s'étant pas exécuté, il saisit le Tribunal de céans aux fins ci-dessus énoncées ;

B- DISCUSSION

1- De la résiliation du bail

Attendu que KABORE Isidore réclament la résiliation du contrat de bail qui le lie à BADOLO Marius et l'expulsion de celui-ci, tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef des lieux loués ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef... » ;

Attendu que dans le cas de l'espèce, par acte d'huissier en date du 05 juin 2018, KABORE Isidore a rempli cette prescription légale ; Que le preneur n'a pas daigné respecter les conditions du bail malgré la mise en demeure;

Attendu qu'il est constamment ressorti tant de l'instruction du dossier à la barre d'audience que le locataire reste redevable de la somme de huit cent mille (800.000) francs CFA au titre des loyers échus ;

Qu'il convient de prononcer la résiliation du bail et ordonner en conséquence l'expulsion de celui-ci tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef ;

2- Du paiement des arriérés de loyers

Attendu que KABORE Isidore sollicite la condamnation de BADOLO Marius à lui payer la somme de huit cent mille (800.000) francs CFA à titre de loyers impayés ;

Attendu qu'il est constamment ressorti des débats et des pièces versées au dossier que BADOLO Marius, depuis quatre (04) mois n'a pas payé normalement les loyers ;

Qu'il convient le condamner à payer la somme de huit cent mille (800.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyer au bailleur;

3- Des dommages et intérêts

Attendu que KABORE Isidore réclame la condamnation de BADOLO Marius à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts;

Attendu qu'aux termes de l'article 1142 du code civil, « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » ; Que quant à l'article 1147, il précise que « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » ; Que l'indemnisation est subordonnée donc à une inexécution fautive ou à la mauvaise foi du débiteur ;

Attendu que dans le cas d'espèce, le locataire reste redevable de quatre (04) mois de loyers ; Que cette

attitude cause un dommage certain au bailleur ; Que sa demande est fondée tant en son principe qu'en son quantum ; Qu'il y a lieu faire droit ;

4. Des dépens

Attendu que conformément à l'article 394 du code de procédure civile, la partie qui succombe au procès est tenue au paiement des dépens ;

Attendu que BADOLO Marius a perdu à la présente instance, pour avoir été condamné ; Qu'il doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort :

- Déclare KABORE Isidore recevable et bien fondé en son action ;
- Prononce la résiliation du bail à usage professionnel conclu entre lui et BADOLO Marius le 24 mars 2017 ;
- Ordonne l'expulsion de BADOLO Marius tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef du local objet du bail ;
- Le condamne à payer à KABORE Isidore la somme de huit cent mille (800.000) francs CFA au titre des loyers échus et restés impayés ;
- Le condamne, également, à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Condamne, enfin, BADOLO Marius aux dépens ;

Ainsi jugé et rendu les jour, mois et an que dessus ;

Ont signé :

Président



Greffier.