

COUR D'APPEL DE
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE
COMMERCE
D'OUAGADOUGOU

RG N°274
Du 10/08/2018
JUGEMENT N°111
DU 14/03/2019

Affaire :

KABORE K Stanislas
Contre

BAYALA Jonas
Assignation à bref délai

COMPOSITION :
Président : DEME Hervé
Membres COMPAORE
Souleymane et KYERE
Guy
Greffier : KOANDA
Abdoulaye

DECISION :
(Voir dispositif)

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso),
en son audience publique ordinaire du quatorze Mars deux
mille dix-neuf , tenue au palais de justice de ladite ville par

Monsieur Hervé DEME, Juge au siège ;
Président

Messieurs COMPAORE Souleymane et KYERE Guy ,
juges consulaires ;

Membres

Avec l'assistance de Maître **KOANDA Abdoulaye ;**
Greffier

A rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

- **Monsieur KABORE K Stanislas** commerçant de nationalité
burkinabé domicilié à Ouagadougou lequel a élu domicile à la
SCPA LE SAPHIR sise au secteur n°04 rue 4.49 02 BP 5765
Ouagadougou 02 Tél : 25 30 08 51,
D'UNE PART

-**Monsieur BAYALA Jonas** Entrepreneur de nationalité
burkinabé domicilié à Ouagadougou Tél : 70 20 44 83/70 23
67 20 lequel a pour conseil Maître Olivier Y SOME du cabinet
d'avocats BAADHIO 01 BP 2100 Ouagadougou 01 Tel : 25
31 21 01**D'AUTRE PART**

Enrôlée pour l'audience du 30 Aout 2018, l'affaire a été
appelée et renvoyée à la mise en état ; Reprogrammée à
l'audience du 19 Février 2019, elle a été retenue puis mise en
délibéré pour décision être rendue le 14 Mars 2019 ;
A cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu l'acte d'assignation en date du 27 juillet 2018 ;
Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leur demande, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Par exploit d'huissier en date du 27 juillet 2018, Monsieur
KABORE K Stanislas a saisi le Tribunal de Commerce de
Ouagadougou à l'effet de s'entendre :
Déclarer son action recevable ;

Au fond

L'y dire bien fondée et en conséquence
Prononcer la résiliation du contrat de bail existant
entre Monsieur KABORE K Stanislas et Monsieur
BAYALA Jonas ;
Ordonner l'expulsion de Monsieur BAYALA Jonas
tant de sa personne, de ses biens et de tous autres
occupants de son chef de la parcelle n°2 lot 60 section
OA ex secteur 17 de la ville de Ouagadougou sous
astreinte de cent mille (100 000) francs CFA par jour
de retard à compter de la décision à intervenir ;
Condamner Monsieur BAYALA Jonas à payer à
Monsieur KABORE K Stanislas somme de cinq cent
mille (500 000) francs CFA au titre des frais exposés et
non compris dans les dépens ;
Enfin le Condamner aux dépens ;

I. EN LA FORME

1. De l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité ;

Attendu qu'aux termes de l'article 12 du code de procédure civile « L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé. »

Attendu qu'en l'espèce Monsieur BAYALA Jonas soutient à l'irrecevabilité de l'action de Monsieur KABORE K Stanislas aux motifs que ce dernier est dépourvu de qualité et de pouvoir à agir conformément aux articles 13 et 141 du code de procédure civile ; Qu'il explique d'une part que dans leur contrat de bail Monsieur KABORE Stanislas prétend agir en qualité de mandataire d'héritiers sans pour autant faire la preuve de mandat spécial annexé au contrat ni à l'assignation et que d'autre part à travers l'assignation il agit en son nom personnel alors qu'il n'est pas propriétaire de l'immeuble objet du bail;

Mais attendu qu'il est constant que Monsieur KABORE K Stanislas a signé un contrat de bail le 21 Novembre 2014 avec Monsieur BAYALA Jonas en vertu duquel ce dernier exploite un commerce de débit de boissons dans les locaux loués ; Que c'est en vertu de ce contrat dont il est partie prenante que Monsieur KABORE K Stanislas a initié la présente action ; Qu'en outre de l'examen des pièces versées au dossier il ressort que dans sa correspondance datée du 30 juin 2017 adressée au Conseil du demandeur Monsieur BAYALA Jonas a déclaré que le demandeur a agi en sa qualité de mandataires des cohéritiers ; Qu'il est donc mal fondé à

déclarer que Monsieur KABORE K Stanislas n'a pas qualité pour agir ; Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de dire que Monsieur KABORE K Stanislas a la qualité pour agir ; Qu'il convient par conséquent rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par Monsieur BAYALA Jonas ;

2. De la recevabilité de l'action

Attendu que l'action introduite par Monsieur KABORE K Stanislas a été faite dans le respect des formes et délais prescrits par la loi ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

II. AU FOND

A. FAITS –PRETENTIONS-MOYENS DES PARTIES

Suivant contrat de bail en date du 21 Novembre 2014 Monsieur KABORE K Stanislas a donné en location à Monsieur BAYALA Jonas l'immeuble bâti sur la parcelle n°02 lot 60 Section OA ex secteur 17 de la ville de Ouagadougou pour l'exploitation d'un débit dénommé Bar Dancing « Le MYTHE » ;

Monsieur KABORE K Stanislas en saisissant la juridiction de céans expose qu'aux termes de leur contrat le preneur a entre autres pour obligations de ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des riverains ; Que cependant courant l'année 2016 suite au manquement de cette obligation par Monsieur BAYALA Jonas, un des riverains a saisi et obtenu du Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Ouagadougou la fermeture du débit de boissons ; Que depuis lors aucune activité n'y est menée mais le locataire refuse de libérer les lieux loués en y maintenant l'ensemble de ses équipements et matériels ; Que du fait de l'impossible exécution du contrat de bail pour cette raison, il entend réaménager l'immeuble pour d'autres activités mais il ne peut le faire à cause du maintien du preneur sur les lieux ; Que c'est ainsi qu'il a saisi la juridiction de céans pour qu'elle constate tout d'abord la résiliation de plein droit de leur contrat de bail ; Qu'en effet selon la jurisprudence de la chambre civile de la cour de cassation (cour de cassation chambre civile 3 29 juin 2011 et 30 mars 2017), la résiliation de plein droit doit être constatée en cas d'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination ; Que dans le cas d'espèce aucune des parties ne pouvant exécuter ses obligations contractuelles du fait de la fermeture judiciaire, il y a donc résiliation de plein droit de leur contrat de bail ; Qu'ensuite il sollicite l'expulsion du défendeur des lieux loués ; Qu'en effet malgré le fait que le local soit resté fermé depuis près de 25 mois ce dernier s'y maintient ; Que cette situation est constitutive d'un trouble

manifestement illicite lui occasionnant d'énormes préjudices qu'il évalue à la somme totale de dix millions quatre cent mille (10 400 000) francs CFA représentant 26 mois de loyers qu'il aurait dû percevoir si l'immeuble était réaménagé et donné en location à une autre fin que celle du bar dancing ; Qu'enfin le juge peut aussi prononcer une astreinte pour assurer l'exécution de ses décisions ; qu'aux termes de l'article 426 du code de procédure civile « Les cours et tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leurs décisions » ; Que pour faire échec à la volonté de Monsieur BAYALA Jonas de ne pas libérer les lieux loués, il convient donc de le condamner à une astreinte de 100 000 FCFA par jour de retard à compter de la décision ;

Qu'enfin par la faute de ce dernier, il a été obligé de s'attacher les services d'un conseil aux fins de soigner ses intérêts ; qu'à cet effet, il a dû exposer des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il sollicite donc que le Tribunal lui alloue la somme de cinq cent mille (500 000) FCFA au titre desdits frais ;

En réponse Monsieur BAYALA Jonas qui n'a pas conclu au fond expose que le demandeur se faisant passer pour cohéritier et prétendant agir en vertu d'un mandat a osé lui donner à bail à usage professionnel l'immeuble dont il s'agit ; Qu'ayant exigé de ce dernier le mandat spécial à lui donner par ses cohéritiers pour la validité du contrat et pour les besoins de l'enregistrement Monsieur KABORE K Stanislas n'a jamais pu produire les documents exigés jusqu'à ce qu'il découvre après signature du contrat que la parcelle objet du bail n'est ni au nom de leur défunt père ni au nom des héritiers mais au nom de Monsieur OUEDRAOGO Oumarou ; Que cette action du demandeur étant abusive, il sollicite sa condamnation au paiement de la somme de cinq million (5 000 000) francs CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire outre celle de un million (1 000 000) francs CFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

B. MOTIFS DE LA DECISION

1. De la résiliation du contrat de bail

Attendu qu'aux termes de l'alinéa de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général « *-Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

(...)

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate

la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents. » ;

Attendu qu'en l'espèce Monsieur KABORE K Stanislas sollicite la résiliation de leur contrat de bail à usage professionnel ;

Attendu Qu'il ressort des dispositions de l'article 4.2.a 4 du contrat de bail que le preneur a l'obligation de ne rien faire pour nuire à la tranquillité du voisinage ; Que cependant il ressort des pièces versées au dossier que le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Ouagadougou suivant ordonnance n°018-3 du 18/02/2016 a ordonné la fermeture des locaux loués pour non-respect des dispositions de l'arrêté n°97-031 MATS/PKAD/CO du 26 Décembre 1997 prescrivant la lutte contre les bruits suite à une plainte d'un des riverains ; Qu'il a donc manqué à son obligation contractuelle ; Qu'en outre l'article 12 du contrat de bail liant les parties prévoit la résiliation du contrat de bail par le bailleur en cas de non-respect par le preneur de son obligation de respecter la tranquillité du voisinage ; Que Monsieur KABORE K Stanislas est donc fondé à demander la résiliation du contrat de bail ;

Attendu qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article 133 dudit acte uniforme relatif au droit commercial général, « *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* » ; Que cette disposition n'impose aucune forme particulière à la mise en demeure qu'elle prescrit ; Qu'en l'espèce Monsieur KABORE K Stanislas suivant exploit d'huissier en date du 15 juin 2017 a sommé Monsieur BAYALA Jonas de libérer les lieux ; que la formalité préalable de mise en demeure a été respectée ; qu'il y a donc lieu prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de Monsieur BAYALA Jonas tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef de l'immeuble pris en bail à usage professionnel ;

2. Sur la demande d'astreinte

Attendu que le demandeur sollicite le prononcé d'une astreinte de cent mille (100.000) FCFA par jour de retard pour garantir l'exécution de la décision à intervenir ;

Attendu que l'article 426 du code de procédure civile dispose que les Cours et Tribunaux peuvent, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de leur décision ; que l'esprit de cet article est de garantir l'exécution des décisions de justice face aux justiciables de mauvaise foi ;

Attendu cependant que la mauvaise foi ne se présume point ; qu'en l'espèce, aucun élément ne permet d'établir la mauvaise foi du défendeur; qu'il convient dans ces circonstances de dire qu'il n'y a pas lieu à assortir la décision d'astreintes ;

3. De la demande de paiement de frais exposés et non compris dans les dépens

Attendu que l'article 06 de la loi 028/2004 AN portant modification de la loi n° 10/93 ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso dispose que sur demande expresse et motivée de l'une des parties, le juge condamne la partie perdante ou à défaut celle tenue aux dépens au paiement de frais exposés par l'autre partie et non compris dans les dépens ;

Attendu que Monsieur KABORE K Stanislas sollicite la condamnation de Monsieur BAYALA Jonas à lui payer la somme de cinq cent mille (500 000) Francs CFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'en l'espèce il a obtenu partiellement gain de cause ; qu'ayant été défendu par un conseil sa demande est fondée dans son principe mais elle est excessive quant au quantum ; qu'il y a lieu de condamner Monsieur BAYALA Jonas qui a succombé à la présente procédure à lui payer la somme de quatre cent mille (400 000) francs au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

4. Des dépens

Attendu qu'il résulte de l'article 394 du Code de procédure civile que la partie qui succombe supporte les dépens ;

Qu'en l'espèce, Monsieur BAYALA Jonas ayant succombé, il doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par Monsieur BAYALA Jonas ;

Déclare recevable l'action introduite par Monsieur KABORE K Stanislas ;

Au fond

Prononce la résiliation du contrat de bail existant entre Monsieur KABORE K Stanislas et Monsieur BAYALA Jonas

Ordonne l'expulsion de Monsieur BAYALA Jonas tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de

son chef de la parcelle n°2 lot 60 section OA ex secteur 17
de Ouagadougou objet du bail ;

Dit qu'il n'y a pas lieu à ordonner le paiement d'astreintes;
Condamne monsieur BAYALA Jonas à payer à Monsieur
KABORE K Stanislas la somme de quatre cent mille
(400 000) francs au titre des frais exposés et non compris
dans les dépens ;

Condamne monsieur BAYALA Jonas aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal
de Commerce de Ouagadougou, les jours, mois et an ci-
dessus;

Ont signé le Président et le Greffier.