

COUR D'APPEL DE  
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE  
COMMERCE  
DE OUAGADOUGOU

RG N° 436  
du 19/12/2018

Jugement N° 120  
DU 26/03/2019

Affaire :

TAPSOBA Jean Baptiste

Contre

BADOLO Vincent

Assignation en révision  
d'un bail à usage  
professionnel

COMPOSITION :

Présidente :  
ZERBO/KABORE  
Ursula

Membres :  
SINARE Oumarou  
Gilbert et  
OUEDRAOGO  
Boureima

Greffier :  
KABORE René

DECISION :  
(Voir dispositif)

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

Présidente

Messieurs SINARE Oumarou Gilbert et OUEDRAOGO  
Boureima, juges consulaires ;

Membres

Avec l'assistance de Maître KABORE René ;

Greffier

A rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

Monsieur TAPSOBA Jean-Baptiste, Fonctionnaire à la  
retraite demeurant à Ouagadougou, 01 BP 1200 Ouagadougou  
01, Tel: 70 04 99 09 / 76 62 79 09, pour lequel domicile est élu  
au Cabinet d'Avocats Oumarou OUEDRAOGO, 04 BP 602  
Ouagadougou 04, Avenue du Kadiogo, ex-secteur 08 porte  
n°428, Tél: 25 34 10 86 ;

**Demandeur d'une part**

Monsieur BADOLO Vincent, de nationalité Burkinabè,  
demeurant à Ouagadougou, Tél : 70 74 92 32 ;

**Défendeur d'autre part**

**Le Tribunal**

Vu les pièces du dossier ;  
Vu l'assignation en date du 08/12/2018 ;

**FAITS MOYENS PRETENTION DES PARTIES**

Par acte d'huissier en date du 08/12/2018, TAPSOBA Jean-  
Baptiste donnait assignation à BADOLO Vincent pour  
s'entendre :

- déclarer recevable et dire bien fondé en son action ;
- fixer le loyer à la somme de cent quinze mille (115 000) FCFA et dire que nouveau loyer est dû à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, date de la notification de la révision ;
- condamner le preneur à payer les arriérés de loyer résultant de cette fixation ;
- le condamner également à payer la somme de trois cent mille (300 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépenses ;
- assortir la décision de l'exécution provisoire ;
- condamner BADOLO Vincent aux entiers dépens ;

Au soutien de sa requête, il expose que suivant contrat en date du 30/03/2010 et du 05/11/2011, il donnait à bail un immeuble à usage professionnel à BADOLO Vincent des locaux sis à Samandin (Ouagadougou) pour une exploitation commerciale ; que le bail a été consenti avec un loyer mensuel de soixante mille (60 000) FCFA pour le premier contrat et vingt-cinq mille (25 000) FCFA, pour le second ; que le loyer total est de quatre-vingt-cinq mille (85 000) FCFA payable avant le 05 du mois suivant et renouvelable par tacite reconduction ; qu'il est stipulé à l'article 2 des conventions qu'un réajustement du loyer se fera tous les deux (02) ans ; que conformément à cette disposition, le bailleur a en date du 07/11/2017, notifié au preneur sa volonté de modifier le prix du loyer compte tenu du temps écoulé depuis la fixation du montant à cent quinze mille (115 000) FCFA désormais, compte tenu des prix des loyers couramment pratiqués dans leur entourage ; que par une autre lettre il réitérait la même volonté de réévalué le prix des loyers en date du 07/05/2018 ; que contre toute attente, le locataire s'y est opposé ; que, n'arrivant pas à s'entendre sur le montant du nouveau loyer, il sollicite qu'il soit fixé à la somme de cent quinze mille (115 000) FCFA par le tribunal, fondement pris de l'article 117 de l'Acte uniforme portant droit commercial général outre les frais exposés et non compris dans les dépenses qui s'élèvent à trois cent mille (300 000) FCFA ;

En réplique, BADOLO Vincent concluait à l'incompétence du tribunal de céans au motif que le quantum fixé pour la réclamation des loyers est de quatre-vingt-cinq mille (85 000) FCFA ; que cependant, la compétence d'attribution du tribunal est d'un million ; qu'il y a lieu de se déclarer incompétent fondement pris des dispositions de l'article 2 de la loi N°22-2009 du 12/05/2009 ; que selon l'article 117 du même texte, la juridiction compétente doit tenir compte de la situation des locaux, de la superficie, de l'état de vétusté et des prix des loyers pratiqués dans le voisinage ;

Par procès-verbal de transport sur les lieux en date du

14/01/2019, le juge de la mise en état constatait qu'il s'agit de deux locaux constitués d'un magasin de réparation d'appareils électroniques et électroménagers d'une part et d'autre, d'une buvette ; que les locaux sont situés à Samandin, sur un terrain pan coupé , non loin de la gare ZONNO Transport et derrière l'OCADES ; que le loyer de la buvette était de vingt-cinq mille (25 000) FCFA en 2010 ; que le loyer du magasin loué depuis 2011 est de soixante mille (60 000) FCFA ; que le magasin a été transformé avec l'accord du bailleur en un local de réparations d'appareils et en une boutique ; que sur le même terrain du bailleur, un bâtiment faisant office d'imprimerie aux dimensions semblables à celles du magasin est loué selon le locataire à cinquante mille (50 000) FCFA par mois ;

Programmé à l'audience du 20/12/2018, le dossier après renvoi à la mise en état était reprogrammé au 28/02/2019 puis mis en délibéré au 26/03/2019 ; Advenu à cette date et vidant sa saisine, le tribunal rendait la décision ci-après :

## DICUSSION

### Sur la compétence

Attendu que selon l'article 126 du code de procédure civile, si le tribunal est incompetent en raison du lieu ou de la matière, la partie qui soulève l'incompétence doit indiquer immédiatement la juridiction devant laquelle l'affaire devra être portée ; qu'en l'espèce, BADOLO Vincent ne l'a pas fait, qu'il y a lieu de se déclarer compétent ;

Que par ailleurs selon les dispositions de l'article 36 du même texte, toute juridiction saisie d'une demande qui ne relève pas de la compétence exclusive d'une autre juridiction peut en connaître ; qu'en l'espèce, il n'y a pas de compétence exclusive d'une juridiction en matière de bail commercial ; qu'il y a lieu de se déclarer compétent ;

### De la fixation judiciaire du loyer

Attendu que selon l'article 117 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, « A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente. Pour fixer le nouveau loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- la situation des locaux,
- leur superficie,
- l'état de vétusté
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le

voisinage pour des locaux similaires » ; qu'en l'espèce, au regard du procès-verbal de transport sur les lieux du juge de la mise en état, les loyers des locaux couramment pratiqués dans la zone sont bien plus supérieurs au bail initial qui, du reste, aurait pu connaître selon les conventions des parties, plusieurs réévaluations depuis leur conclusion ; qu'eut égard aux conditions de la réévaluation sus-citée, il convient de fixer le loyer du maquis à la somme de trente-cinq mille (35 000) FCFA par mois et celui du magasin à celle de quatre-vingt mille (80 000) FCFA par mois, à compter de la présente décision ;

### **Des frais exposés et non compris dans les dépens**

Attendu qu'au sens de l'article 6 nouveau de la loi n°28-2004/AN portant modification de la loi n°010-93/ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso, le juge sur demande expresse et motivée peut condamner la partie perdante à payer à l'autre partie, la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il résulte de cette disposition que la condamnation au paiement des frais de l'instance relève du pouvoir souverain du Juge qui dispose de la faculté de statuer en équité ;

Attendu que TAPSOBA Jean-Baptiste expose que par la faute de BADOLO Vincent, il a dû engager une procédure par les soins d'un avocat ; que cela lui a occasionné des frais ; qu'il sollicite sa condamnation au remboursement de ces frais qui s'élèvent à la somme de trois cent mille (300 000) FCFA ; que, quand bien même la demande paraît fondée, il convient de le débouter de cette demande sur la base de l'équité ;

### **Sur les dépens**

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 ;

Qu'en l'espèce, BADOLO Vincent a succombé ; qu'il convient donc de le condamner aux entiers dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

- Se déclare compétent ;
- Fixe le loyer du « maquis » à la somme de 35.000 F CFA par mois et celui du magasin à 80.000 F CFA par mois ;
- Déboute TAPSOBA Jean Baptiste du surplus de sa demande ;
- Condamne BADOLO Vincent aux dépens ;

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

Ont signé :

**La Présidente**



**Le Greffier**

