

BURKINA FASO
Unité-Progrès-Justice

COUR D'APPEL DE
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE
COMMERCE DE
OUAGADOUGOU

RG N° 220 du 07/07/2017
RG N° 018 du 16/01/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
N° 017/2020
DU 10 /01/2020

Affaire :
PENDA Adama

Contre

KABORE Issouf

Assignation en
remboursement d'impenses

Composition :
Président :

BANON Hassane
Membres : MILOGO
Moussa et HILAIRE Jean
Paul

Greffier : SOME Fassa
Modeste

DECISION
(Voir dispositif)

AUDIENCE PUBLIQUE DU 10 JANVIER 2020

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso),
en son audience publique du dix janvier 2020, tenue au siège
dudit tribunal, sis à la ZAD II à laquelle siégeaient :

Monsieur **BANON Hassane**, juge au siège dudit tribunal,

Président ;

Messieurs **MILOGO Moussa** et **HILAIRE Jean Paul**, tous deux
juges consulaires,

Membres ;

Avec l'assistance de maître **SOME Fassa Modeste**,

Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

Monsieur PENDA Adama, né le 25 mars 1975 à Bobo Dioulasso,
commerçant de nationalité burkinabè, domicilié à Ouagadougou,
tél. : 70 27 26 23 ;

Demandeur d'une part ;

Et

Monsieur KABORE Issouf, fonctionnaire à la retraite, de
nationalité burkinabè, domicilié à Ouagadougou, tél. : 70 33 03 36 ;

Défendeur d'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 20 juillet 2017, l'affaire a été appelée et
renvoyée à la mise en état ;

Le 22 janvier 2019, le juge de la mise en état a ordonné la jonction
de la procédure à avec celle objet du RG n ° 018/2019 ; après la mise
en état, elle a été reprogrammée pour l'audience du 13 décembre
2019 ; à cette date, elle a été mise en délibéré pour décision être
rendue le 10 janvier 2020 ;

Advenue cette date, le jugement dont la teneur suit a été rendu :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit d'huissier de justice en date du 14 juillet 2017, monsieur PENDA Adama a saisi le tribunal de commerce de Ouagadougou à l'effet de s'entendre condamner monsieur KABORE Issouf à lui payer la somme de deux millions quatre cent soixante-cinq mille (2 465 000) francs CFA ;

A l'appui de ses prétentions, il expose qu'il a pris en location un local appartenant à monsieur KABORE Issouf où il exploite un débit de boisson sous l'enseigne « *LE PARC DES STARS* », et payait régulièrement le loyer lorsque le 11 janvier 2016, sans autre forme de procès, son bailleur a procédé à la fermeture du local ;

Il ajoute que pour faire cesser ce trouble manifestement illicite, il a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Ouagadougou, qui a ordonné la réouverture de son local le 29 juin 2016 sous astreinte de cent mille (100 000) francs CFA par jour de retard ;

Il précise qu'il a repris le local le 28 septembre 2016, mais l'exploitation a été effective en décembre 2016, en raison des travaux de réfection d'un montant de deux millions quatre cent soixante-cinq mille (2 465 000) francs CFA qui s'imposaient ;

Il poursuit en disant que le 10 janvier 2017, à peine un mois d'exploitation, le bailleur lui a donné congé de libérer le local avec un préavis de six (06) mois ;

Il sollicite donc le remboursement des impenses réalisés sur les lieux ; il fonde sa demande sur la base de l'article 131 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Par ailleurs, le 16 janvier 2019, monsieur KABORE Issouf a saisi le tribunal de céans à l'effet de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur PENDA Adama ; d'ordonner le paiement des loyers échus et ceux à venir au jour de la résiliation et

d'ordonner l'expulsion de ce dernier tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef ;

A l'appui de ses prétentions, il expose qu'il a donné à bail à usage commercial son espace sis à Ouagadougou, quartier Gounghin à monsieur PENDA Adama qui l'exploite sous le nom de maquis bar « *Le Parc des Stars* », moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40 000) francs CFA ;

Il précise cependant que monsieur PENDA Adama ne paie pas régulièrement le loyer et lui doit, à la date du 30 novembre 2018, des arriérés de loyer de seize (16) mois d'un montant de six cent quarante mille (640 000) francs CFA ; il fait observer que les impayés se sont augmentés de quatre-vingt mille (80 000) francs CFA et continuent de s'augmenter jusqu'à l'exécution du jugement à intervenir ;

Il ajoute que le 28 novembre 2018, il a mis en demeure le locataire de respecter les clauses et conditions du bail conformément à l'article 133 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Il sollicite donc la résiliation du bail, le paiement des loyers échus et ceux à venir au jour de la résiliation et son expulsion tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réaction à la demande de paiement des impenses, monsieur KABORE Issouf, soutient que les investissements ont été faits sans son autorisation et par conséquent, il ne peut les supporter ;

Monsieur PENDA Adama rétorque qu'après la réouverture du local, il a constaté qu'il fallait faire des rénovations avant son exploitation ; qu'il est passé par une connaissance du bailleur, qui l'a assuré de l'accord de ce dernier avant de faire les investissements ; il note que si le bailleur voulait reprendre les lieux, il n'aurait pas dû le laisser faire les investissements, et à peine un mois de reprise des activités, il lui donne congé de libérer les lieux ;

Contre cet argument, monsieur KABORE Issouf affirme que la personne dont fait référence monsieur PENDA Adama est passée lui dire simplement de le laisser poursuivre son activité dans le local et qu'il n'était pas question d'un investissement sur les lieux ;

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont fait valoir leurs moyens de défense, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de PENDA Adama a été faite dans le respect des formes et délais prescrits par la loi ; il y a lieu de la déclarer recevable ; il en est de même de l'action de KABORE Issouf qui sera recevable ;

AU FOND

Sur la résiliation du contrat de bail

Selon l'article 125 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance. Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.*

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;

En l'espèce, il est constant que courant année 2013, monsieur KABORE Issouf a donné à bail à usage commercial son espace sis à Ouagadougou, au Quartier Gounghin à monsieur PENDA Adama qui exploite un débit de boisson sous le nom « *Le Parc des Stars* », moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40 000) francs CFA ; il s'agit donc d'un contrat de bail à durée indéterminée ;

Il résulte également des pièces du dossier que le 10 janvier 2017, le bailleur a donné congé au locataire de libérer les lieux dans un délai de six (06) mois ;

Il est aisé de constater que le preneur ne s'est pas opposé à ce congé ;

Ce faisant, à l'expiration du congé, c'est-à-dire le 10 juillet 2017, le bail à durée indéterminée est résilié ;

Sur l'expulsion du preneur sur les lieux

Il est établi que depuis le 10 juillet 2017, le contrat à durée indéterminée qui liait monsieur KABORE Issouf et PENDA Adama est résilié ; dans ces circonstances, le maintien sur les lieux par le preneur est sans titre ni droit et constitue un trouble manifestement illicite ; par conséquent, il convient d'ordonner son expulsion tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur le paiement des arriérés de loyer

L'article 115 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général dispose que « *A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'Article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.* » ;

En l'espèce, le maintien dans les lieux par le preneur à l'expiration du bail n'est pas fondé sur son droit à une indemnité d'éviction, mais sur une demande de remboursement de ses investissements ; dans ces circonstances, il convient de le condamner à payer au bailleur une indemnité d'occupation d'un montant de quarante mille (40 000) francs CFA par mois d'occupation depuis le 10 juillet 2017 jusqu'à sa libération effective des lieux ;

Sur le remboursement de la valeur des investissements réalisés par le preneur

Selon l'article 131 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général « *Le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur. A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée.* » ;

En l'espèce, le bailleur affirme dans son assignation du 16 janvier 2019 qu'il a donné à bail à usage commercial son espace sis à Ouagadougou, quartier Gounghin à monsieur PENDA Adama qui

l'exploite sous le nom de maquis bar « *Le Parc des Stars* » moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40 000) francs CFA ;

A cet égard, en qualifiant le contrat qu'il a conclu de bail commercial, il n'ignore pas qu'une activité commerciale de débit de boisson ne peut se mener sans le minimum d'investissement commode sur le terrain nu ;

Ce faisant, il a agréé les investissements réalisés par monsieur PENDA Adama en percevant un loyer mensuel de quarante mille (40 000) francs CFA ;

Ainsi, le preneur sollicite sa condamnation au remboursement de ses investissements évalués à la somme de deux millions quatre cent soixante-cinq mille (2 465 000) francs CFA ; à cet effet, il convient de constater qu'il produit au dossier une pièce qui justifie sa réclamation ; par conséquent, il y a lieu de condamner monsieur KABORE Issouf à lui payer ladite somme à titre de remboursement de ses investissements ;

Sur l'exécution provisoire

Il résulte de l'article 401 du Code de procédure civile que l'exécution provisoire ne peut être poursuivie sans avoir été ordonnée d'office ou à la demande des parties ;

En l'espèce, la nature commerciale de l'affaire milite en faveur de l'exécution provisoire de la décision ;

Sur les dépens

Aux termes de l'article 394 alinéa 1 du Code de procédure civile, le juge peut condamner la partie qui a succombé au procès aux dépens ;

En l'espèce, chaque partie a été condamnée dans le présent procès ; il est judiciaire de faire masse des dépens qui seront supportés par moitié par chacune des parties ;

PAR CES MOTIFS

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

- Déclare recevable les actions de PENDA Adama et de KABORE Issouf ;
- Constate la résiliation du bail à durée indéterminée conclu courant année 2013 entre KABORE Issouf et PENDA Adama ;
- Ordonne l'expulsion de PENDA Adama des lieux abritant le débit de boissons dénommé « *Le Parc des Stars* », sis à Ouagadougou, Quartier Gounghin, tant de sa personne, de ses biens, que de tous autres occupants de son chef ;
- Condamne PENDA Adama à payer à KABORE Issouf une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de quarante mille (40 000) francs CFA à compter du 10 juillet 2017, date de résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux ;
- Condamne KABORE Issouf à payer à PENDA Adama la somme de deux millions quatre cent soixante-cinq mille (2 465 000) francs CFA à titre de remboursement de ses investissements ;
- Ordonne la compensation des condamnations pécuniaires de la présente décision ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
- Fait masse des dépens qui seront supportés par moitié par chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le tribunal de commerce de Ouagadougou les jour, mois et an ci-dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

