

**BURKINA FASO**  
**Unité-Progrès-Justice**

**COUR D'APPEL DE OUAGADOUGOU**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE OUAGADOUGOU**

**Jugement avant dire  
droit N°019 du  
22/01/2019**

**AUDIENCE COMMERCIALE DU 22 JANVIER 2019**

RG N°268 du 03/08/2018

Le Tribunal de commerce de Ouagadougou, statuant en matière commerciale, en son audience publique ordinaire du vingt-deux janvier deux mil dix-huit, tenue au siège de ladite juridiction à laquelle siégeaient Monsieur **Sibiri Jean Claude RAMDE**, Juge faisant office de Président ;

**KAMBOULE Jean  
Claude**

**C/  
ARBA Abdoulaye**

Nature de l'affaire

Assignation à bref délai

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

Membres  
Avec l'assistance **Maître Inoussa SANKARA**, Greffier audit  
Tribunal ;

A rendu le jugement dont la teneur suit :

- Greffier
- Entre :
- **KAMBOULE Jean Claude**, Particulier de nationalité burkinabé, domicilié à Ouagadougou, 05 BP 6116 Ouagadougou 05, Tel : 70 25 40 83 ;

Demandeur,  
ET D'une part,

- **ARBA Abdoulaye** Enseignant, de nationalité burkinabé, domicilié à Ouagadougou, Tel : 70 33 32 38, lequel élit domicile aux cabinets d'Avocat **Me Seydou Roger YAMBA** et de **Maître Boubacar NACRO**, Avocats à la Cour ;

Défendeur,  
D'autre part,

Enrôlé pour l'audience du 16 août 2018, le dossier a été renvoyé jusqu'au 22 janvier 2019, date à laquelle il a été retenu et débattu ;

## **Le Tribunal,**

Vu la requête aux fins d'être autorisé à assigner à bref délai du 31 juillet 2018;

Vu l'ordonnance N°363 du 31 juillet 2018 rendue par la présidente du tribunal de commerce de Ouagadougou ;

Vu l'assignation à bref délai aux fins de résiliation de bail et de paiement en date du 03 août 2018 ;

Oùï les parties en leurs observations ;

Par exploit d'huissier susvisé, KAMBOULE Jean Claude 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 en conséquence, constater la résiliation du bail conclu entre lui et ARBA Abdoulaye ;
- ✓ S'entendre condamner ce dernier à lui payer la somme de cinq millions deux cent soixante-cinq mille (5.265.000) francs CFA représentant le montant des arriérés locatifs ;
- ✓ S'entendre ordonner l'expulsion du locataire des lieux loués ;
- ✓ S'entendre enfin, le condamner à lui payer la somme de trois cent mille (300.000) francs CFA au titre des frais irrépétibles et aux dépens ;

### **Faits, prétentions et moyens des parties**

KAMBOULE Jean Claude explique qu'il a donné en bail à usage professionnel son immeuble bâti sur la parcelle R, lot 576, section Pissy, sis au secteur N°17 de la ville de Ouagadougou à ARBA Abdoulaye moyennant un loyer mensuel de quatre-vingt mille (80.000) francs CFA; Que le preneur n'a cependant pas respecté sa part d'obligation qui est celle de payer régulièrement les loyers convenus et accumulé de ce fait des impayés ; Qu'à ce jour, il lui reste redevable de la somme de cinq millions deux-cent soixante-cinq mille (5.265.000) francs CFA ; Qu'il lui a adressé des mises en demeure dont la dernière date du 19 février 2018 d'avoir à respecter les clauses du bail en payant les loyers convenus ; Que toutes ses mises en demeure sont restées sans effet ; Que c'est pourquoi, il sollicite que le tribunal prononce la résiliation du bail et condamne subséquemment son cocontractant;

Dans ses conclusions en réponse, ARBA Abdoulaye, par la plume de ses conseils, conclu au débouté du demandeur de toutes ses demandes comme étant mal fondées ; Qu'en outre, et ce, reconventionnellement, il sollicite, en cas de résiliation de leur contrat, la condamnation de son bailleur à lui payer la somme de trente-cinq millions sept-cent quatre-vingt-douze mille cinq cent soixante-quinze (35.792.575) francs CFA représentant le coût des investissements, déduction faite des retenues déjà opérées sur les loyers, outre celle de deux millions vingt-cinq mille (2.025.000) francs CFA au titre du coût des travaux de réfection des locaux ;

Que KAMBOULE Jean Claude, s'il reconnaît la réalisation d'investissements sur la parcelle par ARBA Abdoulaye conteste cependant le montant fourni par celui-ci ;

#### A- DISCUSSION

##### 1- De l'évaluation des investissements

Attendu qu'il résulte de l'article 192 du Code de Procédure Civile que les faits dont dépend la solution d'un litige peuvent en tout état de cause faire l'objet, d'office ou à la demande des parties, de toute mesure d'instruction légalement admise dès lors que le Juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer ; Que dans le même sens, l'article 288 du code précité prévoit que « lorsqu'il y a lieu de procéder à des constatations, recherches ou estimations qui requièrent la compétence d'un technicien, le Juge, soit d'office, soit à la demande des parties, ordonne une expertise » ;

Attendu qu'il ressort de ces dispositions que le Juge peut se référer aux compétences d'un expert lorsque se pose à lui une question technique dont dépend la solution du litige ; Attendu que dans le présent cas, ARBA Abdoulaye soutient avoir réalisé des investissements avec l'accord du bailleur qu'il évalue à la somme de trente-cinq millions sept-cent quatre-vingt-douze mille cinq cent soixante-quinze (35.792.575) francs CFA ; Que son bailleur conteste ce montant arguant que non seulement les investissements sont nettement inférieurs mais également

qu'une bonne partie a été déjà payée par les retenues opérées par le locataire ;

Attendu qu'au regard de telles contestations, seule une expertise des investissements réalisés par le preneur sur les lieux loués pourraient mettre le Tribunal à mesure de départager les parties ; Qu'il convient dès lors nommer un expert-immobilier ayant une expérience en la matière pour y procéder conformément aux modalités qui seront définies au dispositif ;

## **2- Des frais de l'expertise**

Attendu que si toutes les parties ont marqué leur accord pour l'expertise, chacune sollicite que les frais soient mis à la charge de l'autre ;

Attendu que ARBA Abdoulaye est celui qui demande remboursement des impenses ; Que pour permettre au Tribunal d'asseoir ses prétentions, il sied mettre les frais de l'expertise, provisoirement, à sa charge ;

### **PAR CES MOTIFS,**

Statuant par jugement avant dire droit (JADD), publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort :

- ✓ Ordonne une expertise sur les investissements réalisés par ARBA Abdoulaye sur l'immeuble bâti sur la parcelle R, lot 576, section Pissy sis à Ex secteur 17 de la commune de Ouagadougou appartenant à KAMBOULE Jean Claude ;
- ✓ Nomme à l'effet d'y procéder, **OUEDRAOGO Francis Fabien Z, Expert immobilier, 01 BP 5738 Ouagadougou 01, Tel : 25 36 91 32/ 70 21 35 35 ;**
- ✓ Dit que l'expert devra nous éclairer sur la situation des investissements y réalisés par ARBA Abdoulaye ;
- ✓ Dit que l'expert devra nous fixer le montant desdits investissements au jour de l'expertise ;
- ✓ Dit, aussi, que l'expert, dans l'accomplissement de sa mission pourra se faire communiquer tout document nécessaire et devra bénéficier de la collaboration franche de chacune des parties ;

- ✓ Dit que l'expert, s'il le désire, dispose d'un délai de soixante-douze (72) heures, à compter de la notification de la présente pour déposer une offre technique et financière sur la base de laquelle une provision sera fixée par notre juridiction et déposée au Greffe du Tribunal ;
- ✓ Dit que les honoraires de l'expert seront entièrement et provisoirement supportés par ARBA Abdoulaye ;
- ✓ Dit que pour la perception de ses frais, l'expert devra se conformer à la procédure prévue par les articles 280 et 302 du code de procédure civile ;
- ✓ Dit que l'expert dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la notification de la décision où de la consignation de la provision au Greffe pour déposer son rapport, sauf prorogation par nous accordée dans la limite de quinze (15) jours si les nécessités de la mission l'exigent ;
- ✓ Réserve les dépens ;

Le Président

**Sibri Jean Claude RAMDE**  
 **Magistrat**

Le Greffier

