

AUDIENCE DU 29 JANVIER 2019

Jugement n°030 du 29  
janvier 2019

RG n°412 du 05 décembre  
2018

AFFAIRE :

Mme SEDGO/BALMA  
Clémentine

Contre

OUEDRAOGO Mahamady  
Touwindé

Assignation à bref délai

COMPOSITION :

Présidente :

*KOANDA/DERA N. Safièta*

Membres : *COMBARY  
Irène et MILLOGO Moussa*

Greffier : *TRAORE  
Abdoulaye*

Décision

(voir dispositif)

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso), statuant en son audience publique ordinaire du vingt-neuf janvier deux mille dix-neuf, tenue à son siège dite ville, par **madame KOANDA/DERA Nawalagumba Safièta**, Présidente dudit Tribunal ;

PRESIDENT

Madame **COMBARY Irène** et monsieur MILLOGO Moussa, tous deux juges consulaires ;

MEMBRES

Avec l'assistance de TRAORE Abdoulaye, greffier tenant note à l'audience ;

GREFFIER

A rendu le jugement ci-après dans la cause opposant :

**Madame SEDGO née BALMA Clémentine**, adjointe sociale à la retraite, née le 09 mai 1956 à Ouagadougou, laquelle élit domicile en l'étude de **Maitre Bénéwendé Stanislas SANKARA**, Avocat à la Cour, 01 BP 4093 Ouagadougou 01, tel: 25 36 26 55, fax : 25 36 30 59, email : [cabinet.maitresankara@yahoo.fr](mailto:cabinet.maitresankara@yahoo.fr);

Demanderesse

A

**OUEDRAOGO Mahamady Touwindé**, commerçant, de nationalité burkinabé, né le 31 Août 1970 à KOUSSOUKA ;

Défendeur

Vu l'ordonnance n°803/2018 du 27 novembre 2018 rendue par la Présidente du Tribunal de céans, suite à une requête à elle présentée par madame SEDGO/BALMA Clémentine, et permettant à cette dernière d'assigner à bref délai monsieur OUEDRAOGO Mahamady Touwindé ;

Vu l'assignation à bref délai en date du 04 décembre 2018, dressée par Maitre Toussaint Abel COULIBALY, huissier de justice ;

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties à l'audience ;

## FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier de justice en date du 04 décembre 2018, madame SEDGO/BALMA Clémentine, autorisée par l'ordonnance présidentielle susvisée, assignait OUEDRAOGO Mahamady Touwindé, à comparaître le 06 décembre 2018 devant le tribunal de céans, pour voir le tribunal :

- *Déclarer son action recevable et bien fondée ;*
- *En conséquence, prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail à usage professionnel conclu entre elle et OUEDRAOGO Mahamady Touwindé ;*
- *Ordonner l'expulsion de OUEDRAOGO Mahamady Touwindé de l'immeuble pris en bail sous astreinte de deux cent cinquante mille (250.000) FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;*
- *Condamner OUEDRAOGO Mahamady Touwindé au paiement de la somme d'un million (1.000.000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;*
- *Prononcer l'exécution provisoire de la décision ;*
- *Le condamner enfin aux dépens.*

Au succès de ses prétentions, madame SEDGO/BALMA Clémentine développe qu'elle a donné son immeuble en bail à OUEDRAOGO Mahamady Touwindé pour ses activités professionnelles moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) FCFA. Ce dernier, non seulement a accumulé dix (10) mois d'arriérées de loyer, mais aussi a sous-loué sans autorisation ni notification une partie de l'immeuble à AMOUTAN Paulin pour une durée de trois ans contre un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) FCFA. Mis en demeure le 23 octobre 2018 de respecter les charges et conditions du bail dans un délai d'un mois, en payant les arriérés et en mettant fin à la sous-location, OUEDRAOGO Mahamady Touwindé n'a payé les arriérées de loyer que le 23 novembre, mais n'a daigné mettre fin à la sous-location. C'est pourquoi, sur le fondement des articles 112 et 121 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et d'une jurisprudence de la CCJA, madame SEDGO/BALMA Clémentine sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de OUEDRAOGO Mahamady Touwindé de l'immeuble.

Elle fonde, en outre, sa demande d'astreinte et de l'exécution provisoire de la décision respectivement sur les articles 426 et 401 du code de procédure civile.

Enfin, pour s'être attachée des services d'un conseil, elle sollicite la somme d'un million (1.000.000) FCFA à titre de frais exposés et non compris dans les dépens et ce, sur le fondement de l'article 6 nouveau de la loi portant organisation judiciaire au Burkina Faso.

En réponse, OUEDRAOGO Mahamady Touwindé conclut primordialement à l'irrecevabilité de l'action car selon lui, la juridiction du président du tribunal est la seule juridiction qui statue à bref délai en première instance de sorte qu'il devrait être assigné devant la présidente du tribunal de céans et non devant le tribunal. Que l'assignation à bref délai devant le tribunal n'existant pas, il suit que l'assignation a violé l'article 141 du code de procédure civile. Il ajoute, qu'il n'existe d'ailleurs aucune urgence justifiant le recours à cette procédure d'assignation à bref délai. Subsidiairement, au fond, il conclut au débouté de la demanderesse de toutes ses prétentions et moyens car mal fondés. Il explique que les arriérés de loyer étant payés avant même l'introduction de la présente instance, il suit que le moyen tiré du défaut de paiement des loyers est mal fondé et ne peut plus justifier la résiliation du bail. Quant au moyen tiré de la sous-location de l'immeuble, il précise qu'il en est rien car, il s'agit en réalité d'une location gérance de son fonds de commerce. Il ajoute que le contrat de bail étant verbal, il suit qu'il n'existe aucune clause interdisant la location gérance et qui serait violée en l'espèce.

Pour terminer, il formule des demandes reconventionnelles tendant à obtenir la condamnation de la demanderesse, à lui payer le montant de ses investissements effectués sur les lieux, après expertise déterminant ce montant.

Enrôlé pour l'audience du 06décembre 2018, le dossier a été renvoyé à la demande du défendeur au 20 décembre 2018. À cette date, le défendeur transmettait ses conclusions et le dossier était de nouveau renvoyé au 27 décembre 2018 à la demande de la demanderesse pour éventuelles répliques. À cette dernière date, le dossier était instruit puis mis en délibéré pour décision à rendre le 29 janvier 2019.

Advenue cette date, le tribunal vidait sa saisine ainsi qu'il suit :

## DISCUSSION

### I. EN LA FORME

Au sens de l'article 437 du code de procédure civile, *sous réserve des cas où le tribunal est saisi par simple requête, toutes les demandes initiales en matière commerciale sont formées par assignation. L'article 441 précise que le délai de comparution est de 15 jours. Cependant, l'article 444 du même code ajoute que dans les cas qui requièrent célérité et notamment en matière commerciale, le président peut par ordonnance rendue sur requête, permettre d'assigner à bref délai, même de jour à jour ou d'heure à heure.*

Il en résulte que le délai de 15 jours prévu pour comparaître devant le tribunal ou devant le président lui-même selon leurs compétences respectives, peut être abrégé par le président du tribunal. Il suit donc que le moyen d'irrecevabilité de la présente action tiré du fait que la procédure

d'assignation à bref délai n'existe que devant la juridiction présidentielle, est mal fondé.

Par ailleurs, madame SEDGO/BALMA Clémentine, autorisée par l'ordonnance présidentielle n°803/2018 du 27 novembre 2018, d'assigner OUEDRAOGO Mahamady Touwindé le 06 décembre 2018, a, par acte d'huissier de justice, assigné ce dernier qui comparait à la date prévue. Son action est donc introduite dans les formes et délai prévus par la loi. Elle doit être reçue.

## II. AU FOND

### 1) Sur la résiliation du bail à usage professionnel et l'expulsion de OUEDRAOGO Mahamady Touwindé de l'immeuble loué

Suivant l'article 103 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, *le bail à usage professionnel peut être écrit ou verbal*. L'article 121 du même Acte uniforme mentionne que *toute sous-location est interdite, sauf stipulation contraire*. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit. L'article 133 prescrit que 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.

Il en résulte donc que l'immeuble donné en bail à usage professionnel écrit ou verbal ne peut être sous-loué sauf si les parties prévoient par écrit ou verbalement la possibilité de le sous-louer. Ce qui signifie qu'en cas de sous-location contestée, le preneur doit faire la preuve qu'il a reçu par écrit ou verbalement selon les cas, l'autorisation du bailleur faute de quoi sa sous-location viole les conditions légales du bail.

Dans la présente cause, l'immeuble a été donné en bail verbal à OUEDRAOGO Mahamady Touwindé pour ses activités professionnelles. Cet immeuble est actuellement occupé par une autre personne que lui, et ce, sans qu'il ne puisse justifier d'aucune autorisation reçue du bailleur à cet effet, ou notification faite à celui-ci. Le preneur, pour se voir acquitter, prétend qu'il s'agit d'une location-gérance de son fonds de commerce et comme telle, ne nécessiterait pas une autorisation du bailleur. Cependant, il faut relever que la location-gérance du fonds de commerce exploité dans un immeuble loué, entraîne automatiquement une sous-location de cet immeuble et de ce fait, elle doit être autorisée par le bailleur ou, à tout le moins, être portée à sa connaissance. Or, le bailleur à savoir madame SEDGO/BALMA Clémentine n'a ni donné son avis, ni été informée. D'où il suit que OUEDRAOGO Mahamady Touwindé a manqué à ses obligations contractuelles.

Par ailleurs, la location-gérance du fonds de commerce doit être publiée au

RCCM, pour qu'elle soit opposable aux tiers. OUEDRAOGO Mahamady Touwindé ne justifie pas avoir publié la location-gérance de son fonds, si telle est qu'elle existe.

Au regard de ce qui précède et en application de l'article 133 précité, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat. En conséquence, OUEDRAOGO Mahamady Touwindé ainsi que tout occupant de son chef doit être expulsé de l'immeuble.

## **2) Sur les astreintes**

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 leurs décisions.*

Dans la présente cause, la demanderesse sollicite une astreinte de deux cent cinquante mille (250.000) FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision. OUEDRAOGO Mahamady, mis en demeure de mettre fin à la sous-location, n'a pas daigné s'exécuter et n'entend pas céder facilement car il se dit être dans ses droits de donner son fonds de commerce en location-gérance. Au regard de cette résistance, il y a lieu de prononcer une astreinte de cinquante mille (50.000) FCFA par jour de retard, quinze jours à compter du prononcé de la présente décision pour assurer l'exécution de la condamnation.

## **3) Sur les demandes reconventionnelles**

Il résulte de l'article 131 de l'Acte uniforme précité que le preneur sans droit au renouvellement du bail peut avoir remboursement de ses constructions et aménagements s'il justifie les avoir fait avec l'autorisation du bailleur.

Dans la présente cause, il n'est pas question d'un renouvellement du bail mais d'une résiliation pour non-respect des conditions du bail. OUEDRAOGO Mahamady Touwindé prétend avoir fait des investissements avec l'autorisation du bailleur, sans en apporter la preuve. Il suit qu'en tout état de cause, il ne peut avoir remboursement de ses investissements.

## **4) Sur les frais exposés et non compris dans les dépens**

L'article 6 nouveau de la loi n°10-93 ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso dispose que *dans toutes les instances, la partie perdante ou tenue aux dépens peut être condamnée au paiement des frais exposés non compris dans les dépens.*

OUEDRAOGO Mahamady Touwindé est la partie perdante. En plus,

madame SEDGO/BALMA Clémentine s'est attachée des services d'un conseil. Sa demande est donc légitime. Cependant, la somme d'un million (1.000.000) FCFA réclamée est excessive et doit être ramenée au juste montant de cinq cent mille (500.000) FCFA.

#### **5) Sur l'exécution provisoire**

Aux termes de l'article 401 du code de procédure civile, *l'exécution provisoire ne peut être poursuivie sans avoir été ordonnée d'office ou à la demande des parties, si ce n'est pour les décisions qui en bénéficient de plein droit.*

L'exécution provisoire de la présente décision, sollicitée, doit être ordonnée, en vue de mettre terme à l'occupation illégale de OUEDRAOGO Mahamady Touwindé des lieux loués.

#### **6) Sur les dépens**

Selon 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* ».

Conformément à cette disposition, il sied de condamner OEDRAOGO Mahamady Touwindé aux dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

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

- Reçoit, en la forme, l'action de madame SEDGO née BALMA Clémentine ;
- Au fond, la déclare bien fondée ;
- En conséquence, prononce la résiliation du contrat de bail à usage professionnel conclu entre madame SEDGO née BALMA Clémentine et monsieur OUEDRAOGO Mahamady Touwindé ;
- Ordonne l'expulsion de OUEDRAOGO Mahamady Touwindé et de tout occupant de son chef de l'immeuble pris en bail et ce, sous astreinte de cinquante (50.000) FCFA par jour de retard après 15 jours à compter du prononcé de cette décision ;
- Déboute OUEDRAOGO Mahamady Touwindé de sa demande de remboursement des investissements ;
- Condamne en outre OUEDRAOGO Mahamady Touwindé à payer à madame SEDGO née BALMA Clémentine la somme de cinq cent mille (500.000) FCFA à titre de frais exposés et non compris dans les dépens ;

- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Condamne, enfin, OUEDRAOGO Mahamady Touwindé aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par le Tribunal de Commerce de Ouagadougou, les jour, mois et an que dessus ;Et ont signé le Président et le Greffier.

