

**JUGEMENT N° 047
DU 14/02/2019**

Affaire :
ZONGO Tanga Jean-
Baptiste
C/
ZOUNGRANA Adama

**Assignation en
résiliation de contrat de
bail, en paiement
d'arriérés et en expulsion**

COMPOSITION :

Président : Sibiri Jean
Claude RAMDE

Membres :
OUEDRAOGO
Abdoulaye et
BAYILI/OUEDRAOGO
Assèta

Greffier : Inoussa
SANKARA

DECISION :
(Voir dispositif)

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso), en son audience publique ordinaire du quatorze février deux mil dix-neuf, tenue dans la salle des audiences sise à la ZAD II, à laquelle siégeaient ;

Monsieur **Sibiri Jean Claude RAMDE**, Juge audit tribunal, faisant office de Président ;

PRESIDENT

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

MEMBRES

Avec l'assistance de Maître **Inoussa SANKARA**, Greffier tenant note à l'audience ;

GREFFIER

A rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE

- **ZONGO Tanga Jean-Baptiste**, Fonctionnaire retraité, de nationalité burkinabé, domicilié à Ouagadougou, Tel : 76 53 86 80 ;

DEMANDEUR D'UNE PART

- **ZOUNGRANA Adama**, Commerçant, de nationalité burkinabé, domicilié à Ouagadougou,

DEFENDEUR D'AUTRE PART

Enrôlée pour l'audience du 30 août 2018, l'affaire a été renvoyée successivement au 23 octobre 2018 à la demande du conseil du défendeur, au 30 novembre 2018 pour bonne administration de la justice, puis ferme au 22 janvier 2019 pour la comparution de toutes les parties ; Enfin retenue, débattue et mise en délibéré pour décision être rendue le 14 février 2019; A cette date, le Tribunal a ainsi vidé sa saisine ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'acte d'assignation en date du 28 août 2018 ;

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demande, fin et conclusion ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Par exploit d'huissier susvisé, ZONGO Tanga Jean-Baptiste 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 prononcer la résiliation du contrat de bail qui le lie à ZOUNGRANA Adama et portant sur la parcelle 07, lot 20, section 282 de la zone 5 sis au secteur de la commune de Ouagadougou;
- ✓ Ordonner par conséquent l'expulsion de celui-ci, tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef ;
- ✓ S'entendre condamner ZOUNGRANA Adama à lui payer la somme de quatorze millions huit cent mille (14.800.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;
- ✓ S'entendre, condamner le défendeur aux dépens ;

I. En la forme

Attendu d'une part qu'il résulte de l'article 437 du code de procédure civile que la demande initiale en justice est formée par assignation ; qu'en l'espèce, l'assignation est intervenue dans les formes et délais prévus par la loi, notamment l'article 444 dudit code ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu d'autre part, qu'aux termes de l'article 377 du code de procédure civile, « le Juge statue par jugement réputé contradictoire :

- Si le défendeur, cité à personne ne comparait pas ;
- Si, après avoir comparu, l'une des parties s'abstient d'accomplir les actes de la procédure dans les délais requis » ;

Qu'il résulte de l'acte d'assignation que ZOUNGRANA Adama a été cité à personne et que, tout au long de la présente procédure, il n'a ni conclu, ni comparu à l'audience pour développer ne serait-ce qu'oralement ses moyens de défense; Qu'en plus, le dossier a été renvoyé deux (02) fois à la demande de son conseil qui n'a pas comparu non plus ; qu'il sied retenir le réputé

contradictoire à son encontre conformément aux dispositions de l'article 377 du code de procédure civile et trancher sur la base des seuls éléments fournis par le demandeur ;

II- Au fond

A- Faits, prétentions, moyens des parties,

ZONGO Tanga Jean-Baptiste relatent qu'il a donné en bail à usage professionnel la maison bâtie sur la parcelle 07, lot 20, section 282 de la zone 5 sis au secteur de la commune de Ouagadougou à ZOUNGRANA Adama moyennant un loyer mensuel de quatre cent cinquante mille (450.000) francs CFA; Que sur un total de loyers échus à la date du 31 juillet 2018 d'un montant de vingt et un million six-cent mille (21.600.000) francs CFA, seule la somme de sept millions deux-cent cinquante mille (7.250.000) francs CFA a été payée de sorte qu'il reste lui devoir la somme de quatorze millions huit cent mille; Que c'est pourquoi, il a entrepris, par exploit d'huissier en date du 18 avril 2018 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat; Que ne s'étant pas exécuté, il saisit le Tribunal de céans aux fins ci-dessus énoncées ;

B- DISCUSSION

1- De la résiliation du bail

Attendu que ZONGO Tanga Jean-Baptiste réclament la résiliation du contrat de bail qui le lie à ZOUNGRANA Adama et l'expulsion de celui-ci, tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef des lieux loués ;

Attendu qu'aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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. 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. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non

respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef... » ;

Attendu que dans le cas de l'espèce, par acte d'huissier en date du 18 avril 2018, ZONGO Tanga Jean-Baptiste a rempli cette prescription légale ; Que le preneur n'a pas daigné respecter les conditions du bail malgré la mise en demeure;

Attendu qu'il est constamment ressorti tant de l'instruction du dossier à la barre d'audience que le locataire reste redevable de la somme de quatorze millions huit cent mille (14.800.000) francs CFA au titre des loyers échus ;

Qu'il convient de prononcer la résiliation du bail et ordonner en conséquence l'expulsion de celui-ci tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef ;

2- Du paiement des arriérés de loyers

Attendu que ZONGO Tanga Jean-Baptiste sollicitent la condamnation de ZOUNGRANA Adama à lui payer la somme de quatorze millions huit cent mille (14.800.000) francs CFA à titre de loyers impayés ;

Attendu qu'il est constamment ressorti des débats et des pièces versées au dossier que ZOUNGRANA Adama, depuis son entrée en jouissance des locaux n'a jamais payé normalement les loyers ;

Qu'il convient le condamner à payer la somme de quatorze millions huit cent mille (14.800.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyer au bailleur;

3. Des dépens

Attendu que conformément à l'article 394 du code de procédure civile, la partie qui succombe au procès est tenue au paiement des dépens ;

Attendu que ZOUNGRANA Adama a perdu à la présente instance, pour avoir été condamné ; Qu'il doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort :

- Déclare ZONGO Tanga Jean-Baptiste recevable et bien fondé en son action ;
- Prononce la résiliation du contrat de bail conclu avec ZOUNGRANA Adama portant sur la parcelle 07, lot 20, section 282 de la zone 5 sis au secteur 15 de la commune de Ouagadougou ;
- Ordonne, par conséquent, l'expulsion de ZOUNGRANA Adama tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef de ladite parcelle;
- Le condamne à payer à ZONGO Tanga Jean-Baptiste la somme de quatorze millions huit cent mille (14.800.000) francs CFA au titre des loyers impayés ;
- Le condamne, enfin, aux dépens;

Ainsi jugé et rendu les jour, mois et an que dessus ;

Ont signé :
Président

Greffier.

Sibir Jean Claude RAMDE
Magistrat