

JUGEMENT
N°70
du 26/02/2019

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE OUAGADOUGOU
[BURKINA FASO]

.....

AUDIENCE DU 26 février 2019

RG : N°415
Du 06/12/2018

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso), en son audience publique ordinaire du vingt-six février deux mil dix-neuf, tenue au palais de justice de ladite ville par **ZERBO Alain G., Vice-président dudit Tribunal**

Président

OUEDRAOGO Adama et GUETTIN Mariam, juges consulaires ;

Membres

Avec l'assistance de Maître **ZABRE Vincent**, greffier audit tribunal ;

Greffier

A rendu le jugement commercial dont la teneur suit :

_SIDIBE/BENON Françoise, née le 04 octobre 1962 à Ouagadougou, documentaliste de nationalité burkinabè, domiciliée au secteur 42 de Ouagadougou, tél. : 70 12 99 90 ;

D'une part ;

OUEDRAOGO Boubacar, commerçant de nationalité burkinabè, domicilié à Ouagadougou, exerçant ses activités commerciales sous l'enseigne **KALSAKA SARL** sise à Ouagadougou, tél. : 73 31 12 10/78 24 97 82 ;

D'autre part

SIDIBE/BENON
Françoise,

Contre
OUEDRAOGO Boubacar

LE TRIBUNAL

Vu l'assignation à bref délai en résiliation de bail à usage professionnel en date du 30 novembre 2018 ;

Vu toutes les autres pièces du dossier ;

I. FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier de justice en date du 30 novembre 2018, SIDIBE/BENON Françoise a assigné OUEDRAOGO Boubacar devant le tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

- La déclarer recevable en son action et l'y dire bien fondée ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à OUEDRAOGO Boubacar ;
- L'autoriser à disposer librement du terrain formant la parcelle 04, Lot 1, Section TE, sise au secteur 30 de la ville de Ouagadougou objet du bail ;
- Condamner OUEDRAOGO Boubacar à lui payer la somme de quatre millions (4 000 000) de francs CFA, représentant seize (16) mois d'arriérés de loyers, soit de juillet 2017 à octobre 2018 ;
- Le condamner enfin aux entiers dépens ;

Assignment en paiement

Attendu qu'au succès de sa cause, SIDIBE/BENON Françoise expose qu'elle a donné à bail à usage professionnel à OUEDRAOGO Boubacar, un terrain formant la parcelle 04, Lot 1, Section TE, sise au secteur 30 de la ville de Ouagadougou, moyennant un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250 000) francs CFA ; que ledit contrat, matérialisé par écrit, a été signé par elle et le susnommé le 15 février 2017 pour une durée déterminée de cinq (05) ans et court jusqu'en fin mars 2022 ; qu'après la signature du contrat, OUEDRAOGO Boubacar lui a payé le loyer du mois de février 2017, une caution de quatre (04) mois et quatre mois de loyers soit la somme totale de trois millions cent vingt-cinq mille (3 125 000) francs CFA ; que cependant, après le paiement de la somme susdite, le terrain est resté inoccupé et le locataire ne s'acquitte pas des loyers échus et ne manifeste pas non plus son intention de résilier le contrat de bail ; qu'ainsi, ce dernier lui reste devoir à ce jour la somme de quatre millions (4 000 000) de francs CFA, représentant seize (16) mois de d'arriérés de loyers, soit de juillet 2017 à octobre 2018 ; que les multiples démarches par elle entreprises pour recouvrer lesdits arriérés de loyers sont demeurées vaines ; que par exploit d'huissier en date du 16 octobre 2018, elle a signifié une mise en demeure à OUEDRAOGO Boubacar aux fins

d'exécuter ses obligations contractuelles conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ; que ce dernier étant demeuré introuvable et n'ayant pas de domicile connu, ladite mise en demeure a été signifiée à parquet conformément à l'article 91 du Code de procédure civile ; que depuis lors, OUEDRAOGO Boubacar ne s'est pas manifesté, la contraignant à recourir à la loi pour recouvrir la pleine propriété de son terrain ; que l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général (AUDCG) dispose que : « Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et condition 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 » ; qu'étant donné que le preneur n'a pas manifesté son intention de résilier le contrat, il est toujours lié par le contrat et le non-paiement des arriérés de loyers est de pur fait et lui cause un préjudice certain ; qu'en effet, elle a besoin des fruits de son bien pour faire face à ses propres besoins ; qu'ayant exécuté sa part d'obligation tenant à la mise à disposition de OUEDRAOGO Boubacar du terrain afin qu'il y exerce ses activités, il revient à ce dernier d'exécuter les siennes en s'acquittant des loyers déjà échus ; qu'aux termes de l'article 444 du Code de procédure civile : « 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 pourra si le cas l'exige, assujettir le demandeur à donner caution ou à justifier d'une solvabilité suffisante.

L'ordonnance n'est pas susceptible d'aucune voie de recours. » ; que la présente affaire exige célérité car étant libre

de toute occupation, le terrain risque d'être transformé en un nid de bandits et cet état de fait met ses voisins et elle dans une insécurité totale ; que c'est pourquoi elle demande au tribunal de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail qui la lie à OUEDRAOGO Boubacar et l'autoriser à recouvrer la pleine propriété de son terrain formant la parcelle 04, Lot 1, Section TE, sise au secteur 30 de la ville de Ouagadougou objet du bail ; qu'elle sollicite aussi la condamnation du susnommé à lui payer la somme de quatre millions (4 000 000) de francs CFA, représentant seize (16) mois d'arriérés de loyers, soit de juillet 2017 à octobre 2018 ;

Assigné à parquet, OUEDRAOGO Boubacar n'a présenté aucun moyen de défense ;

Enrôlé à l'audience du 06 décembre 2018, le dossier y a été appelé puis renvoyé au 08 janvier 2019, date à laquelle il a été mis en délibéré pour jugement être rendu le 31 janvier 2019 ;

Le 31 janvier 2019, le délibéré a été prorogé au 26 février 2019 ; Advenue cette date, le tribunal a statué en ces termes :

II. DISCUSSION

A. Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de OUEDRAOGO Boubacar

Attendu que SIDIBE/BENON Françoise demande à la juridiction de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail qui la lie à OUEDRAOGO Boubacar au motif que ce dernier ne s'acquitte pas des loyers conformément à ses obligations contractuelles ; qu'en outre, elle sollicite l'expulsion du susnommé de son terrain formant la parcelle 04, Lot 1, Section TE, sise au secteur 30 de la ville de Ouagadougou ;

Attendu qu'aux termes des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 133 de l'Acte Uniforme 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 de 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 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 qu'en l'espèce, il est constant qu'après avoir payé le loyer du mois de février 2017, une caution de quatre (04) mois et quatre (04) mois de loyers, soit la somme totale de trois millions cent vingt-cinq mille (3 125 000) francs CFA, le preneur n'a plus versé un quelconque montant à titre de règlement du loyer ; que pire, ce dernier a laissé l'immeuble inoccupé sans toutefois manifester son intention de résilier le contrat ; que cet état de fait n'est rien d'autre qu'une inobservation des clauses du contrat de bail qui le lie à la demanderesse ; qu'il est incontestable que la demanderesse a mis en demeure OUEDRAOGO Boubacar de payer les loyers échus et ce, par exploit daté du 16 octobre 2018 dressé par Maître Oumarou SAWADOGO, Huissier de justice ; que les conditions requises par l'article suscitée relativement à la mise en demeure sont réunies en l'espèce ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, il sied prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel qui lie la demanderesse à OUEDRAOGO Boubacar et ordonner l'expulsion de ce dernier du terrain formant la parcelle 04, Lot 1, Section TE, sise au secteur 30 de la ville de Ouagadougou, tant de sa personne que de tout occupant de son chef ;

B. Sur la réclamation des arriérés de loyers

Attendu que la demanderesse sollicite la condamnation de OUEDRAOGO Boubacar à lui payer la somme de quatre millions (4 000 000) de francs CFA représentant seize (16) mois d'arriérés de loyers soit de juillet 2017 à octobre 2018 ;

Attendu qu'il est constant en l'espèce que OUEDRAOGO Boubacar n'a payé que cinq mois de loyers outre quatre mois de caution ; que les loyers payés couvrent la période allant du mois de février 2017 au mois de juin 2017 ; qu'il ressort du dossier qu'après juin 2017, le susnommé n'a plus versé de

loyer à la demanderesse ; qu'il s'ensuit que OUEDRAOGO Boubacar reste redevable à la demanderesse de la somme de quatre millions (4 000 000) de francs CFA représentant seize (16) mois de loyers, soit de juillet 2017 à octobre 2018 (mois avant celui au cours duquel l'acte d'assignation a été dressé) ;

Qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de condamner OUEDRAOGO Boubacar à payer la somme susdite à SIDIBE/BENON Françoise ;

C. Sur les dépens

Attendu que l'article 394 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que « 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'il en résulte donc que la partie qui succombe au procès est tenue au dépens ;

Attendu que OUEDRAOGO Boubacar a succombé à la présente procédure ;

Que dès lors, il s'ensuit qu'il doit être tenu au paiement des entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière commerciale et en premier ressort ;

Déclare dame SIDIBE/BENON Françoise recevable en son action et l'y dit bien fondée ;

En conséquence, prononce la résiliation du bail liant madame SIDIBE/BENON Françoise à monsieur OUEDRAOGO Boubacar ;

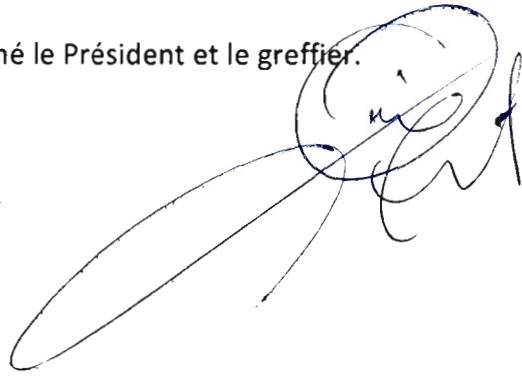
Ordonne l'expulsion de OUEDRAOGO Boubacar des lieux loués ;

Condamne OUEDRAOGO Boubacar à payer à SIDIBE/BENON Françoise la somme de quatre millions (4 000 000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Condamne OUEDRAOGO Boubacar aux dépens

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

Et ont signé le Président et le greffier.

A stylized handwritten signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature featuring a large, prominent oval loop at the top, followed by several smaller loops and a long horizontal stroke extending to the right.