
COUR D'APPEL DE
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE OUAGADOUGOU

RG N° 332
du 17/10/2017

**JUGEMENT N°
093
DU 12/03/2019**

Affaire :

SAWADOGO Moumini
C/
KOAMA Aubin

Assignation en paiement

COMPOSITION :

Président : Sibiri Jean
Claude RAMDE

Membres :
OUEDRAOGO Moussa et
OUEDRAOGO/BAYILI
Assèta

Greffier : Inoussa
SANKARA

DECISION :
(Voir dispositif)

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso), en son audience publique ordinaire du douze mars 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

Monsieur **OUEDRAOGO Moussa** et **Madame BAYILI/OUEDRAOGO Assèta**, 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

- **SAWADOGO Moumini**, Artiste musicien, de nationalité Burkinabé, domicilié à Ouagadougou, titulaire de la CNIB N° B564083 du 17 février 2011 délivrée par ONI Ouagadougou, qui élit domicile en l'Etude de **Maître Hadou BANHORO, Avocat à la cour**, 02 BP 5215 Ouagadougou 02, Tel : 78 89

94 43/25 65 50 50, sis à Kalgondé, rue 30.78,
Burkina Faso ;

DEMANDEUR D'UNE PART

- **KOAMA Aubin**, Clerc d'huissier, locataire-gérant du maquis Bluetooth, titulaire de la CNIB N° B3203419 du 15 avril 2010 délivrée par NI Ouagadougou, de nationalité burkinabé, domiciliée à Ouagadougou, Tel : 78 30 42 90, ayant pour conseil **Maître P. Silvère KIEMTAREMBOUMBOU, Avocat à la Cour**, sis à la rue 14.11, quartier 1200 logements, côté ouest du temple Emmanuel, 09 BP 447 Ouagadougou 09, Tél: 25 50 55 52/ 70 41 26 73, Email : kiems5@yahoo.fr;

DEFENDEUR D'AUTRE PART

Enrôlée pour l'audience du 26 octobre 2017, l'affaire a été successivement renvoyé jusqu'au 14 février 2019, date à laquelle elle a été retenue, débattue et mise en délibéré pour décision être rendue le 12 mars 2019 ;

Parvenu à cette dernière date, le Tribunal a ainsi vidé sa saisine ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'acte d'assignation en date du 05 octobre 2017 ;

Vu le jugement avant dire droit N°136 du 17 avril 2018 ;

Vu l'ordonnance de renvoi du 10 octobre 2018 ;

Vu les autres 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, SAWADOGO Moumini 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 ;
- ✓ Se voir condamner KOAMA Aubin à lui payer la somme de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers;
- ✓ Se voir condamner, également, à lui payer la somme de trois cent mille (300.000) francs CFA au titre des frais irrépétibles ;
- ✓ Se voir enfin, condamner aux dépens ;

I. En la forme

Attendu 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 ; qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

II- Au fond

A- Faits, prétentions, moyens des parties,

SAWADOGO Moumini relate, par la plume de son conseil, qu'il a donné son fonds de commerce dénommé maquis Bluetooth et comportant un bar et une boîte de nuit à KOAMA Aubin suivant un accord signé le 27 janvier 2016 moyennant un loyer mensuel de trois cent soixante-quinze mille (375.000) francs CFA pour une durée déterminée de douze (12) mois; Qu'à la conclusion du contrat, KOAMA Aubin lui a versé la somme de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA représentant six (06) mois d'avance ; Qu'alors que le

contrat s'exécutait sans souci majeur, celui-ci en a mis fin unilatéralement en juillet 2016 ; Que de ce fait, il lui reste redevable de la somme de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA pour les six (06) autres mois restants à courir ;

KOAMA Aubin, en réponse et par la plume de son conseil, explique que suivant les termes contractuels, il a immédiatement payé à SAWADOGO Moumini non seulement la somme de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA représentant six (06) mois d'avance mais aussi celle d'un million quatre cent cinquante mille (1.450.000) francs CFA à titre de caution pour un bail à usage professionnel; Qu'en cours d'exécution du bail, il a été interpellé courant février 2016 pour un certain OUEDRAOGO Souleymane, véritable propriétaire de l'immeuble; Qu'il s'est avéré que OUEDRAOGO Souleymane avait donné à bail à usage professionnel ledit immeuble à SAWADOGO Moumini et que leur convention à eux n'était qu'une sous-location irrégulière et frauduleuse ; Qu'ayant découvert cette supercherie, le véritable propriétaire a préféré résilier le contrat avec SAWADOGO Moumini et a conclu directement un bail à usage professionnel avec lui en date du 23 mars 2016 ; Qu'il n'a jamais donc eu de contrat de location-gérance entre lui et le demandeur ; Que l'article 121 de l'acte uniforme sur le droit commercial générale dispose que « Sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit. A défaut, la sous-location lui est inopposable » ;

Qu'il est ressorti du reste que SAWADOGO Moumini ne reversait pas les loyers au propriétaire de l'immeuble ;
Que le défaut de paiement des loyers et la sous-location irrégulière et frauduleuse ne militent pas à sa condamnation à payer un quelconque arriéré de loyer à ce dernier ; Que bien au contraire, il sollicite la condamnation de SAWADOGO Moumini au remboursement des loyers des mois d'avril, de mai et de juin 2016 non consommés s'élevant à la somme d'un million cent vingt-cinq mille (1.125.000) francs CFA et de sa caution d'un million quatre cent cinquante mille (1.450.000) francs CFA; Qu'il souhaite, enfin et toujours reconventionnellement, la condamnation de celui-ci à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

B- DISCUSSION

1- De la condamnation au paiement des loyers

échus et impayés

Attendu que SAWADOGO Moumini sollicite la condamnation de KOAMA Aubin au paiement de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA représentant les loyers de juillet à décembre 2016 ;

Que le défendeur s'oppose à ce moyen expliquant que c'est une sous-location frauduleuse et irrégulière ;

Attendu que selon l'article 1134 alinéas 1 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; Que l'alinéa 3 du même article précise qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ;

Qu'il ressort de cette disposition qu'un contrat valablement formé oblige les parties à exécuter leurs

obligations respectives, à respecter consciencieusement ce qu'elles ont voulu par le contrat ;

Attendu que s'il est constant que l'article 121 de l'acte uniforme sur le droit commercial générale interdit toute sous-location totale ou partielle non autorisée, il convient de relever que la sanction du non-respect de cette interdiction n'est point la nullité automatique ; Qu'à supposer même le caractère frauduleux et irrégulier de la sous-location prouvé, leur convention demeurant doit être exécutée; Qu'en décidant de rompre de fait et de façon unilatérale leur contrat à durée déterminée, KOAMA Aubin doit s'acquitter des loyers restants à courir soit $375.000 \times 06 = 2.250.000$ francs CFA ;

Qu'il convient dès lors, le condamner à payer à SAWADOGO Moumini ladite somme ;

2- Des demandes reconventionnelles de KOAMA

Aubin

Attendu que KOAMA Aubin sollicite la condamnation de SAWADOGO Moumini au remboursement des loyers des mois d'avril, de mai et de juin 2016 non consommés s'élevant à la somme d'un million cent vingt-cinq mille (1.125.000) francs CFA et de sa caution d'un million quatre cent cinquante mille (1.450.000) francs CFA ;

Attendu que les loyers des mois d'avril, de mai et de juin 2016, ont été, contrairement à son interprétation consommés, le contrat à durée déterminée étant toujours cours ;

Attendu cependant que le contrat ayant pris fin en décembre 2016, c'est à bon droit qu'il réclame le remboursement de sa caution versée à hauteur d'un million quatre cent cinquante mille (1.450.000) francs

CFA; Qu'il convient faire droit et condamner SAWADOGO Moumini à lui restituer cette somme remise à titre de caution ;

3- Des frais exposés et non compris dans les dépens

Attendu qu'au sens de l'article 6 nouveau de la loi 10-93 ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso que le juge peut, sur demande expresse et motivée, condamner la partie qui a succombé au paiement de frais non compris dans les dépens ;

Attendu que dans le cas de l'espèce, chacune des parties sollicite la condamnation de l'autre à lui payer des frais irrépétibles ; Que chacune a gagné en partie ; Qu'il est de bonne justice que chacune prenne lesdits frais en charge ;

4- 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 dans le cas de l'espèce, chacune des parties au procès a eu gain de cause partiellement en ses demandes ; Qu'elles supporteront les dépens par moitié;

PAR CES MOTIFS

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

- Déclare SAWADOGO Moumini recevable et partiellement fondé en son action;
- Déclare également, KOAMA Aubin recevable et partiellement fondé en ses demandes reconventionnelles ;

- Condamne, KOAMA Aubin à payer à SAWADOGO Moumini la somme de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;
- Condamne, SAWADOGO Moumini à payer à KOAMA Aubin la somme d'un million quatre cent cinquante mille (1.450.000) francs CFA au titre de sa caution ;
- Le déboute du surplus de ses réclamations
- Rejette les demandes de frais exposés et non compris dans les dépens formulées par chacune des parties ;
- Met, les dépens à la charge des parties, chacune pour la moitié ;

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

Ont signé :

Président

Greffier.

Sibir Jean Claude RAMDE
Magistrat