
COUR D'APPEL DE
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE OUAGADOUGOU

RG N° 111
du 03/04/2018

JUGEMENT
N°094
DU 12/03/2019

Affaire :
SAWADOGO
Souleymane
C/
KOANDA Salif

**Assignation en paiement
d'arriérés de loyers**

COMPOSITION :
Président : Sibiri Jean
Claude RAMDE

Membres :
OUEDRAOGO Moussa et
BAYILI/OUEDRAOGO
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

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

- **SAWADOGO Souleymane**, commerçant, de nationalité burkinabé, domicilié à Ouagadougou, lequel a élu domicile à la **Société Civile Professionnelle d'Avocats (SCPA) LEGALIS, avocats associés**, dont le siège social est sis à Ouagadougou, Arrondissement de Baskuy-secteur-N°9, place de l'olympisme, Rue 9.66, 1er et 2e étages de l'immeuble abritant la clinique

dentaire KINDY, 01 BP 6617 Ouagadougou, tél : 50 34 67 10, FAX : 50 34 67 11 ; email : contact@scpa-légalis.com, scpa-légalis@gmail.com, site Web : www.scpa-légalis.com;

DEMANDEUR D'UNE PART

- **KOANDA Salif**, commerçant, de nationalité burkinabé, exerçant sous l'enseigne « KS TELECOM », domicilié à Ouagadougou, secteur 29, Tel : 70 13 32 38/ 76 51 80 80/78 80 86 34 ;

DEFENDEUR D'AUTRE PART

Enrôlée pour l'audience du 24 avril 2018, l'affaire a été renvoyée à la mise en état puis reprogrammée au 14 février 2019 à la fin de l'instruction ; A cette date, elle a été retenue, débattue et mise en délibéré pour décision être rendue le 12 mars 2019; Parvenu à ce jour, le tribunal a ainsi vidé sa saisine ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'acte d'assignation en date du 23 mars 2018 ;

Vu l'ordonnance de renvoi du juge de la mise en état en date du 19 février 2019 ;

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, SAWADOGO Souleymane 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 condamner KOANDA Salif à lui payer la somme de sept millions (7.000.000) francs CFA

au titre de sa caution, outre celle de cinq cent mille (500.000) francs CFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

✓ 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'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 KOANDA Salif 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'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,

SAWADOGO Souleymane relate qu'il a conclu un contrat de bail verbal avec KOANDA Salif portant sur un local situé au centre-ville de Ouagadougou ; Que le bailleur a exigé et obtenu de lui une caution de sept millions (7.000.000) francs CFA pour garantir les éventuelles

dégradations qui pourraient subvenir au cours du bail; Que le bail a pris fin depuis novembre 2013 mais le bailleur refuse de lui restituer la garantie versée ; Que ne s'étant pas exécuté, malgré la mise en demeure et la sommation de payer, il saisit le tribunal de céans aux fins ci-dessus énoncées, fondement pris des articles 103 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général et 1134 du code civil;

B- DISCUSSION

1- Du remboursement de la garantie

Attendu que SAWADOGO Souleymane réclame le remboursement de la somme de sept millions (7.000.000) francs CFA qu'il a versé à son bailleur à titre de caution en début de leur contrat;

Attendu qu'aux termes de l'article 103 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « Est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle » ; Qu'il est constamment ressorti des débats que le bail était conclu à usage professionnel ;

Attendu également qu'aux termes de l'article 1134 du code civil, « Les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les

causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Attendu que le bail ayant pris fin en novembre 2013, il appartenait au bailleur de procéder à un constat des lieux loués et le cas échéant d'en déduire un montant correspondant aux dégradations du fait du preneur; Que ne l'ayant pas fait et n'ayant pas apporté une preuve de dégradations imputables au locataire, il doit restituer la somme reçue au titre de la garantie ;

Qu'il convient dès lors de faire droit à la demande de SAWADOGO Souleymane en condamnant KOANDA Salif au remboursement de la somme de sept millions (7.000.000) francs CFA perçue ;

2) **De la demande de paiement de dommages et intérêts**

Attendu que SAWADOGO Souleymane demande la condamnation de KOANDA Salif à lui payer la somme de trois millions cinq cent mille (3.500.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que selon l'article 1153 du code civil « dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi » ;

Que l'article 1147 du même code précise que l'inexécution ou la mauvaise exécution donne droit au paiement de dommages et intérêts ;

Qu'en l'espèce, dès la fin du contrat de bail, la garantie était devenue exigible ; que n'ayant pas procédé au remboursement et ne justifiant pas valablement ce non-paiement, KOANDA Salif a non seulement manqué à son

obligation contractuelle mais a également privé le créancier d'une partie de ses ressources financières ; que dans ces circonstances il est certain que ce dernier a subi un préjudice économique ;

Attendu que si la somme trois millions cinq cent mille (3.500.000) francs CFA demandée en réparation de ce préjudice subi est justifiée dans son principe, il n'en demeure pas moins qu'elle ne le paraît pas dans son quantum; qu'il convient de la réduire à de justes proportions ; que la somme d'un million six-cent quatre-vingt mille (1.680.000) francs CFA fera bonne justice conformément au taux légal de la BCEAO) qui est 4.5%;

3) Des frais exposés et non compris dans les dépens

Attendu qu'au sens de l'article 6 nouveau de la loi N°28-2004 AN portant modification de la loi N°010-93 ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso, le juge sur demande expresse et motivée peut condamner la partie perdante à payer à l'autre partie, la somme qu'il détermine au titre des frais non compris dans les dépens ; qu'il résulte de cette disposition que la condamnation au paiement des frais de l'instance relève du pouvoir souverain du juge et ne concerne que la partie perdante ;

Attendu que SAWADOGO Souleymane a sollicité à ce titre la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA représentant les frais qu'il a déboursé dans la présente procédure pour les besoins de sa défense par un conseil ; Qu'en l'espèce, la société civile professionnelle d'avocat (SCPA) LEGALIS, s'est constituée effectivement à ses

côtés et l'a assisté dans la présente procédure ; qu'il est donc constant qu'elle a exposé des frais dans présente procédure ; que la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA demandée est justifiée non seulement dans son principe mais aussi dans son quantum au regard du barème de rémunération des avocats en vigueur au Burkina Faso ; qu'il sied par conséquent déclarer ce chef de demande fondé et condamner KOANDA Salif à lui payer cette somme au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

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 KOANDA Salif 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 SAWADOGO Souleymane recevable et partiellement fondé en son action ;
- Condamne KOANDA Salif à lui payer la somme de sept millions (7.000.000) francs CFA au titre de sa créance, outre celle d'un million six-cent quatre-vingt mille (1.680.000) francs CFA représentant les dommages et intérêts;
- Le condamne, en outre, à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens

- Le condamne, enfin, aux dépens;

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

Ont signé :

Président

Greffier.

Saint Jean Claude RAMBE
Magistrat

