BURKINA FASO
Unité – Progrès – Justice

COUR D'APPEL DE OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE COMMERCE DE OUAGADOGOU

RG : 162
du 30/04/2018

Affaire :

OUEDRAOGO Mahamady Touwindé
Contre

1-SEDGO/BALMA Clémentine
2-YAMEOGO S. Goerges

Assignation en référé

COMPOSITION :
Présidente :
YAMEOGO B. Germaine
Greffier :
OUEDRAOGO W. Céline

DECISION :
(Voir dispositif)

ORDONNANCE N°36 -04 DU 14/05/2018

L'an deux mil dix-huit;
Et le quatorze mai ;
Nous, **YAMEOGO B. Germaine,** Juge, agissant par délégation de la Présidente du Tribunal de Commerce de Ouagadougou ;
Statuant en matière d'exécution en notre cabinet, avec l'assistance de **Maître OUEDRAOGO W. Céline,** Greffier ;
Avons rendu la décision dont la teneur suit dans la cause opposant :

OUEDRAOGO Mahamady Touwindé, commerçant de nationalité burkinabè, demeurant à Ouagadougou, tél : 78 52 66 50 / 70 25 84 16 ;

Demandeur d'une part ;

A

1- **SEDGO/BALMA Clémentine,** fonctionnaire à la retraite de nationalité burkinabè, domiciliée à Ouagadougou, tél : 70 23 99 87 ;
2- **YAMEOGO S. Goerges,** commerçant exerçant sous l'enseigne « Groupe Selector Immobilier », domicilié à Ouagadougou, tél : 78 27 23 27 / 62 39 39 39 ;

Défendeurs d'autre part ;

Vu l'ordonnance n° 235/2018 du 20 avril 2018 placée au pied de la requête présentée à madame la Présidente du Tribunal afin de référé;

Vu l'assignation en référé du 12 avril 2018 de Maître Simon PODA, huissier de justice;

FAITS, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

OUEDRAOGO Mahamady Touwindé expose qu'il

existe un contrat de bail commercial pour l'exploitation d'un maquis entre lui et SEDGO/BALMA Clémentine depuis année 2011 ;

Qu'à l'époque, le loyer était de 170 000 F CFA puis est passé en 2014 à 200 000 F CFA ;

Que courant décembre 2017, il a sollicité et obtenu du bailleur l'autorisation d'effectuer des réalisations dans le maquis afin d'apporter plus de visibilité et d'attraction ;

Qu'à l'issue desdites réalisations, le bailleur l'informait de ce que le loyer passerait à 360 000 F CFA ;

Que l'augmentation est exactement de 90% alors que la situation économique n'est guère favorable aux activités menées ; que le maintien d'un tel loyer serait de nature à mettre en péril ses activités commerciales ;

Que non content de cette situation, le bailleur confia la gestion de son bail à une agence immobilière qui au lieu de trois mois de caution déjà payée réclame un quatrième mois sous peine de voir le contrat réduit à une durée de 06 mois ;

Que les démarches pour faire entendre raison au bailleur sont demeurées vaines ;

Que c'est pourquoi pour éviter une éventuelle fermeture de l'exploitation commerciale du requérant et conformément aux articles 464 du code de procédure civile et 117 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, il sollicite du juge des référés, la fixation d'un montant de loyer assez raisonnable à même de permettre la continuation de l'exercice de ses activités commerciales ;

En réplique, SEDGO/BALMA Clémentine fait valoir que l'immeuble donné à bail est un immeuble R+1 avec deux dépendances de 12 et de 20 tôles ; que l'immeuble compte 03 chambres à l'étage et d'autres chambres en bas ;

Qu'en plus de lui causer des nuisances, le locataire n'a jamais été à jours des loyers ;

Que n'en pouvant plus, elle a ainsi décidé de confier la gestion du bail à une agence immobilière ; qu'après que le loyer ait passé à 360 000 F CFA, le locataire est allé versé entre les mains de l'agence immobilière les loyers de janvier et février et 03 mois de caution ; qu'à ce jour, il compte deux arriérés de loyers, celui de mars et celui d'avril ;

Que les 360 000 F CFA sont assez raisonnables et qu'elle ne compte pas revenir sur le montant ;

YAMEOGO S. Goerges, responsable de l'agence immobilière d'ajouter que le locataire a effectivement versé 03 mois de caution et les loyers de janvier et février ;

Qu'après avoir reçu l'autorisation de gérer l'immeuble, leurs enquêtes leur a permis de savoir, que l'immeuble est sous-loué et qu'il y est exploité une auberge ;

OUEDRAOGO Mahamady Touwindé de soutenir qu'il l'immeuble n'est pas sous-loué, mais qu'il s'agit d'une simple collaboration ; qu'effectivement il est exploité dans l'immeuble un restaurant, un maquis et une auberge ;

SEDGO/BALMA Clémentine de terminer en déclarant qu'ayant déjà payé les loyers des mois de janvier et février c'est que le locataire a accepté implicitement le nouveau loyer de 360 000 F CFA ;

Que d'ailleurs, le loyer est de 300 000 F CFA ; que la somme de 60 000 F CFA est le prix des hangars exploités contre le mur de la propriété de son époux.

MOTIVATION

1) Sur la demande de fixation du loyer

Attendu que suivant l'article 117 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie par la partie la plus diligente ; pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- La situation des locaux ;
- Leur superficie ;
- L'état de vétusté ;
- Le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Que suivant les commentaires de cette disposition, la liste des éléments de fixation du loyer n'est pas exhaustive, le juge pouvant se baser aussi sur la destination des locaux, les obligations des parties... ;

Qu'en l'espèce, après la fixation par le bailleur du nouveau loyer à 360 000 F CFA, OUEDRAOGO Mahamady Touwindé, locataire des lieux a saisi le juge des référés pour contester le nouveau loyer et pour voir fixer le loyer par le juge ;

Attendu qu'il est constant en l'espèce que le bail porte sur un immeuble R+1 avec 03 chambres à l'étage, des chambres en bas et deux dépendances de 12 et 20 tôles chacune ;

Qu'il est également constant que le locataire exploite dans ledit immeuble un restaurant, un maquis et une auberge ;

Qu'il est évident que dans une ville comme Ouagadougou, l'exploitation d'un tel immeuble coûtera plus que la somme de 300 000 F CFA ; qu'au regard de l'immeuble lui-même sans tenir compte de l'exploitation qui y est faite, le prix du loyer fixé par le bailleur est plus que raisonnable ;

Attendu que suivant l'article 21 du code de procédure civile, le juge ne peut statuer que sur ce qui lui est demandé et ne peut donc aller au delà de ce qui lui est demandé ;

Que dès lors, il convient de rejeter la demande du locataire tendant à ramener le loyer à la somme de 200 000 F CFA et à maintenir le loyer fixé par le bailleur soit la somme de 360 000 F CFA ;

3) Sur les dépens

Attendu que suivant 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 ;

Qu'en l'espèce, OUEDRAOGO Mahamady Touwindé a succombé et qu'il convient donc de le condamner aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant en matière de référés, contradictoirement et en premier ressort :

- Recevons l'action de OUEDRAOGO Mahamady Touwindé ;
- Le déboutons de sa demande et maintenons le loyer fixé par SEDGO/BALMA Clémentine à la somme de trois cent soixante mille (360 000) F CFA ;
- Condamnons OUEDRAOGO Mahamady Touwindé aux dépens.

Ainsi jugé et rendu les jours, mois et an que dessus ;
Ont signé le Président et le greffier.