

-----  
**COUR D'APPEL DE  
OUAGADOUGOU**  
-----

**TRIBUNAL DE  
COMMERCE  
DE OUAGADOUGOU**  
-----

**RG : 463  
du 16/11/2018**

Affaire :

**OUEDRAOGO  
Mahamoudou  
(cabinet de  
maître  
Bénéwendé  
SANKARA)**

Contre

**1-PITROIPA Aziz ;  
2-ZOUNGRANA  
Moussa (SCPA  
OUATTARA-SORY et  
SALAMBERE) ;  
3-OUEDRAOGO  
Inoussa**

**Assignment en référé**

**COMPOSITION :**

**Présidente :**  
YAMEOGO B. Germaine  
**Greffier :** ZABRE  
Vincent

**DECISION :**

**ORDONNANCE**  
**N° 89-04 DU 24/12/2018**  
-----

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le vingt-quatre décembre ;  
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 ZABRE Vincent**, Greffier ;  
Avons rendu la décision dont la teneur suit dans la cause  
opposant :

**OUEDRAOGO Mahamoudou**, employé de commerce de  
nationalité burkinabè, domicilié à Ouagadougou, tél : 78 53  
53 47, pour lequel domicile est élu en l'étude de maître  
Bénéwendé Stanislas SANKARA, avocat à la Cour, 01 BP  
4093 Ouagadougou 01, tél : 25 36 26 55 ;

**Demandeur d'une part ;**

- 1- **PITROIPA Aziz**, commerçant de nationalité  
burkinabè, demeurant à Ouagadougou, tél : 78 53  
00 47 ;
- 2- **ZOUNGRANA Moussa**, commerçant de  
nationalité burkinabè, demeurant à Ouagadougou,  
tél : 78 53 00 47 et ayant pour conseil la SCPA  
OUATTARA-SORY et SALAMBERE, avocats à  
la Cour ;
- 3- **OUEDRAOGO Inoussa**, commerçant de  
nationalité burkinabè, demeurant à Ouagadougou,  
tél : 78 96 84 54 ;

**Défendeurs d'autre part ;**

Vu l'ordonnance n° 738/2018 du 09 novembre 2018 placée  
au pied de la requête présentée à madame la Présidente du  
Tribunal afin de référé ;

Vu l'assignation en référé de Maître Toussaint Abel  
COULIBALY, huissier de justice ;

(Voir dispositif)

### **FAITS, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

OUEDRAOGO Mahamoudou expose à l'appui de sa requête qu'il a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec PITROIPA Aziz ; que ledit contrat a porté sur un immeuble contre un loyer mensuel de 125 000 F CFA pour y exercer ses activités commerciales ;

Qu'il y a de cela trois mois environ, PITROIPA Aziz est passé lui faire comprendre que les loyers passeront à 200 000 F CFA pour compter du mois prochain ;

Qu'il s'est vu obligé de prendre acte de cette augmentation irrégulière pour pouvoir y rester en attendant de trouver un autre local ; que ces derniers temps, il a assisté à des visites inopinées du bailleur dans le local toujours accompagné d'une autre personne au motif qu'il veut s'assurer du bon entretien du local pris à bail ;

Que suite à quelques difficultés financières, il a accusé un retard de paiement de son loyer du mois de septembre 2018 ;

Que contre toute attente, OUADRAOGO Mahamoudou a été empêché de mener sereinement son activité professionnelle par deux commerçants du nom de ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa qui ont fait décharger dans la matinée du 13 octobre 2018, de la marchandise dans son local ;

Que ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa non contents de perturber l'activité professionnelle, sont allés plus loin en décidant de le priver de l'accès au local par sa fermeture avec tout son fonds de commerce sur instruction de PITROIPA Aziz ;

Qu'interrogés sur l'origine des marchandises et pour comprendre pourquoi elles sont déchargées dans sa boutique, OUEDRAOGO Inoussa lui a fait comprendre qu'il est avec ZOUNGRANA Moussa les copropriétaires des marchandises ; qu'il n'avait qu'à prendre attache avec le bailleur pour de plus amples explications ;

Que ses marchandises sont gardées dans le local jusqu'à ce jour et qu'aucune explication ne lui a été donnée sur ce trouble grave de jouissance ;

Que cette situation a complètement paralysé ses activités et l'enfoncé davantage dans une situation inconfortable ;

Que dans le cas d'espèce, le trouble manifestement illicite est suffisamment établi dans la mesure où PITROIPA Aziz, ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa ont agi sans aucune habilitation

légale, en dehors de tout droit légitime leur permettant de mettre un terme à un contrat de bail ;

Que c'est pourquoi conformément à l'article 464 du code de procédure civile, il plaira au juge de condamner PITROIPA Aziz, ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa à restituer les locaux objet du bail à usage professionnel à OUEDRAOGO Mahamoudou ;

Qu'aussi, le comportement de PITROIPA Aziz, ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa se doit d'être sanctionné à la hauteur des dommages subis par le requérant et qu'il y a donc lieu de les condamner sous astreinte de 500 000 F CFA par jour de retard ;

Que pour terminer, OUEDRAOGO Mahamoudou a été obligé de s'attacher les services d'un conseil pour l'assister ; qu'il serait injuste de le voir supporter ces frais ;

Que c'est pourquoi suivant l'article 6 de la loi portant organisation judiciaire au Burkina Faso, il plaira au juge de condamner solidairement les défendeurs à lui payer la somme de 750 000 F CFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

En réplique, le bailleur en la personne de PITROIPA Aziz fait valoir qu'il a effectivement donné à bail un local à OUEDRAOGO Mahamoudou ; que ce dernier occupait deux boutiques à l'extérieur qu'il payait régulièrement et un magasin à l'intérieur ; que le prix de la location du magasin n'était pas régulièrement payé ; qu'au vue de l'indisponibilité de OUEDRAOGO Mahamoudou qui était difficilement joignable, il a dû fermer le magasin et détenir les clefs par devers lui ; qu'il ne trouve pas d'inconvénient à lui restituer les clefs du local donné à bail ;

Que par ailleurs, il a signé un contrat de bail avec ZOUNGRANA Moussa portant sur le même local donné à bail à OUEDRAOGO Mahamoudou ;

ZOUNGRANA Moussa par la voix de son conseil affirme avoir effectivement pris à bail le local à lui donné par le bailleur PITROIPA Aziz ; que la location était pour six mois et que même la somme de 1 200 000 F CFA a été versée au bailleur ;

Qu'après avoir appris les difficultés qu'il y avait autour du local, il a libéré le local à ce jour ; qu'il n'a rien à voir avec la procédure parce qu'il a traité avec le propriétaire des locaux ;

Que la procédure engagée contre lui est du type vexatoire et abusive et que conformément à l'article 15 du code de procédure civile, il sollicite la condamnation de OUEDRAOGO Mahamoudou au paiement de la somme de 500 000 F CFA à titre de dommages et intérêts outre celle

de 750 000 F CFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

En réponse, OUEDRAOGO Mahamoudou soutient que la sommation interpellative fait ressortir que ce sont les employés de ZOUNGRANA Moussa qui ont fermé le local, lui interdisant ainsi l'accès ; qu'on ne peut parler donc en l'espèce de procédure abusive et vexatoire ;

Que quant au non-paiement des loyers dont se prévaut PITROIPA Aziz, cela n'est pas vrai puisque lui-même déclare dans la sommation interpellative que c'est seulement le mois de septembre qui n'avait pas été payé ;

ZOUNGRANA Moussa d'ajouter que c'est la sommation interpellative même qui tient lieu de preuve de la procédure abusive et vexatoire puisque à travers cet acte, OUEDRAOGO Mahamoudou a été informé de l'existence d'un contrat de bail entre ZOUNGRANA Moussa et le bailleur PITROIPA Aziz ;

Que d'ailleurs, en l'espèce, la rupture du contrat est consommée entre OUEDRAOGO Mahamoudou et PITROIPA Aziz ; que la procédure qui lui reste à engager est un recours en indemnisation et non une remise en état ;

OUEDRAOGO Mahamoudou de préciser que la rupture n'a pas suivi la procédure normale et que c'est pourquoi il s'agit d'une voie de fait dont la remise en état est demandée ;

ZOUNGRANA Moussa de terminer en insistant sur le fait que la rupture est intervenue dès le moment où le local a été donné à bail à une autre personne.

## Discussion

### 1) Sur la demande de restitution des locaux donnés à bail

Attendu que suivant l'article 464 1 et 2) du code de procédure civile, Le président du tribunal peut en cas d'urgence ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse et que justifie l'existence d'un différend, prescrire même en cas de contestation sérieuse les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Qu'en l'espèce, OUEDRAOGO Mahamoudou sollicite au juge d'ordonner à PITROIPA Aziz, ZOUNGRANA

Moussa et OUEDRAOGO Inoussa la restitution des locaux donnés à bail ;

Attendu qu'il est constant qu'un contrat de bail à usage professionnel a été conclu entre OUEDRAOGO Mahamoudou et PITROIPA Aziz ;

Que de même alors que ce contrat était toujours en cours d'exécution, PITROIPA Aziz a conclu un second contrat de bail à usage professionnel portant sur le même local avec ZOUNGRANA Moussa ;

Que des débats à l'audience, il est ressorti qu'à ce jour, ZOUNGRANA Moussa ainsi que son employé OUEDRAOGO Inoussa ont libéré le local ;

Qu'il convient donc d'en prendre acte et de mettre hors de cause ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa ;

Attendu que PITROIPA Aziz reconnaît avoir donné le local à bail à ZOUNGRANA Moussa alors que le contrat de bail conclu avec OUEDRAOGO Mahamoudou était toujours en cours ;

Que pour se défendre, il atteste dans la sommation interpellative que OUEDRAOGO Mahamoudou est injoignable et au cours des débats qu'il a des arriérés de paiement ;

Que même s'il n'était pas contesté que OUEDRAOGO Mahamoudou lui devait des arriérés de loyers il se devait de suivre la procédure prévue pour son expulsion du local ;

Qu'au lieu de cela, il se contente de conclure un autre contrat alors que le précédent n'avait pas été résilié ;

Qu'il s'agit en l'espèce d'une voie de fait et d'un trouble manifestement illicite qu'il faut faire cesser ;

Que dès lors, il convient d'ordonner à PITROIPA Aziz la restitution des locaux donnés à bail à OUEDRAOGO Mahamoudou ;

## 2) Sur la demande reconventionnelle

Attendu que ZOUNGRANA Moussa par la voie de son conseil demande la condamnation de OUEDRAOGO Mahamoudou au paiement de la somme de 1 500 000 F CFA pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu cependant que OUEDRAOGO Mahamoudou a assigné le bailleur et tous les occupants de son local pour voir cesser le trouble à son égard ; que c'était à son bon droit de le faire et que la procédure n'a rien d'abusif ni de vexatoire ;

Qu'il convient dès lors de débouter ZOUNGRANA Moussa de sa demande ;

**1) Sur la demande de frais exposés et non compris dans les dépens**

Attendu que suivant l'article 6 nouveau de la loi portant organisation judiciaire au Burkina Faso, dans toutes les instances, le juge sur demande expresse et motivée condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée ;

Qu'en l'espèce, tant ZOUNGRANA Moussa que OUEDRAOGO Mahamoudou sollicitent des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Que la demande de ZOUNGRANA Moussa a été partiellement déboutée et qu'il convient donc de rejeter sa demande de frais exposés et non compris dans les dépens ;

Attendu que prenant en compte la situation économique de PITROIPA Aziz, Etudiant qui vit des loyers de la location de ses magasins, il convient de rejeter la demande de OUEDRAOGO Mahamoudou ;

**4) sur les astreintes**

Attendu que OUEDRAOGO Mahamoudou sollicite que la décision soit assortie d'une astreinte de 500 000 F CFA par jour de retard ;

Attendu que ZOUNGRANA Moussa par la voie de son conseil demande la condamnation de OUEDRAOGO Mahamoudou au paiement de la somme de 1 500 000 F CFA pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu cependant que OUEDRAOGO Mahamoudou a assigné le bailleur et tous les occupants de son local pour voir cesser le trouble à son égard ; que c'était à son bon droit de le faire et que la procédure n'a rien d'abusive ni de vexatoire ;

Qu'il convient dès lors de débouter ZOUNGRANA Moussa de sa demande ;

**1) Sur la demande de frais exposés et non compris dans les dépens**

Attendu que suivant l'article 6 nouveau de la loi portant organisation judiciaire au Burkina Faso, dans toutes les instances, le juge sur demande expresse et motivée condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée ;

Qu'en l'espèce, tant ZOUNGRANA Moussa que OUEDRAOGO Mahamoudou sollicitent des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Que la demande de ZOUNGRANA Moussa a été partiellement déboutée et qu'il convient donc de rejeter sa demande de frais exposés et non compris dans les dépens ;

Attendu que prenant en compte la situation économique de PITROIPA Aziz, Etudiant qui vit des loyers de la location de ses magasins, il convient de rejeter la demande de OUEDRAOGO Mahamoudou ;

**4) sur les astreintes**

Attendu que OUEDRAOGO Mahamoudou sollicite que la décision soit assortie d'une astreinte de 500 000 F CFA par jour de retard ;

Que l'astreinte conformément à l'article 426 du code de procédure civile est ordonnée par les Cours et tribunaux pour assurer l'exécution de leurs décisions ;

Que cependant en l'espèce, vu que PITROIPA Aziz consent à restituer les clefs des locaux donnés à bail, il n'y a pas besoin de prononcer une astreinte ;

### **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, PITROIPA Aziz 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 Mahamoudou ;
- Mettons hors de cause ZOUNGRANA Moussa et OUEDRAOGO Inoussa ;
- Ordonnons à PITROIPA Aziz la restitution des locaux donnés à bail par la remise des clefs à OUEDRAOGO Mahamoudou ;
- Déboutons ZOUNGRANA Moussa de ses demandes reconventionnelles ;
- Déboutons OUEDRAOGO Mahamoudou de sa demande de frais exposés et non compris dans les dépens ;
- Condamnons PITROIPA Aziz aux dépens.

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

