

**COUR D'APPEL DE
CONAKRY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CONAKRY**

N° /Jugement du
09/05/2022

AFFAIRE :

M. Sita BANGOURA
C/
Hadjia Nafissatou
Douramodou OULARE et
Mohamed OULARE

OBJET :

Paielement

DECISION :

(Voir dispositif)

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail – Justice – Solidarité

**AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE
AUDIENCE DU 09 MAI 2022**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Monsieur Sékou KANDE

Juge consulaires : Messieurs Alexandre CAMARA
et Ibrahima Sory TOURE

Greffière : Madame Maïmouna DIALLO

DEMANDEUR : Monsieur Sita BANGOURA,
informaticien, de nationalité guinéenne, domicilié au
quartier Camayenne, commune de Dixinn, Conakry,
ayant pour conseil Maître Joseph KOULEMOU, Avocat
à la Cour ;

DEFENDEURS : Madame Hadja Nafissatou
Douramodou OULARE et monsieur Mohamed OULARE,
respectivement pharmacienne et commerçant, de
nationalité guinéenne, tous domiciliés au quartier
Coleah, commune de Matam, Conakry, et ayant pour
conseil Maître Dinah SAMPIL, Avocat à la Cour ;

DEBATS :

Le jugement suivant a été rendu après que la cause a
été débattue en plusieurs audiences publiques et mise
en délibéré pour décision être rendue ce jour ;

LE TRIBUNAL :

Vu les pièces du dossier ;

Après avoir entendu le demandeur en ses moyens et
prétentions ;

Rien pour les défendeurs non comparants ;

Après en avoir délibéré ;

Faits, procédure, prétentions et moyens des parties :

Par exploit en date du 08 février 2022 de Maître
Mamadou Aliou BAH, Huissier de justice à Conakry,
monsieur Sita BANGOURA a fait assigner madame

Nafissatou Douramodou DANSOKO et monsieur Mohamed OULARE en restitution et en paiement de dommages-intérêts.

A l'appui de son action, Sita BANGOURA déclare être lié à Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE par un bail à construction (à usage commercial) conclu le 09 juillet 2012 devant le Notaire Souleymane TRAORE pour une période de 10 ans, autour des parcelles n° 5, 12 bis et 14 du lot 36 de Rogbanè, commune de Ratoma, Conakry, objet du titre foncier n° 04303/2003 du 07 aout 2003.

Il dit qu'aux termes de ce contrat, il avait pour obligation, en tant que preneur, de construire la fondation d'un immeuble R+1 ainsi que le rez-de-chaussée ayant huit magasins dont quatre lui reviendraient et les quatre autres aux bailleurs, et aussi de financer la construction par les bailleurs du premier étage dont il devait être le seul occupant à l'issue les travaux.

Il ajoute que conformément à l'article 7 du contrat de bail, le loyer mensuel pour le rez-de-chaussée a été fixé à 2.800.000 GNF dont il a payé pour 8 ans et 5 mois, soit la somme de 287.000.000 GNF. Quant au premier étage, dit-il, son loyer a été fixé à 3.000.000 GNF par mois et qu'il a payé une avance de 8 années.

Monsieur Sita BANGOURA s'indigne que contre toute attente et en violation des clauses du bail à construction, les bailleurs ne lui ont remis en aout 2016 que trois des huit magasins situés au rez-de-chaussée alors que la répartition devait être équitable. Il indique avoir en vain réclamé le quatrième magasin qui lui revient et que le procès-verbal de constat en date du 30 novembre 2021, la sommation interpellative du 30 novembre 2021 et la mise en demeure du 19 janvier 2022 attestent de ces réalités.

S'agissant du premier étage, il déplore l'inertie des bailleurs à entreprendre les travaux alors que conformément au contrat, il a financé ces travaux à hauteur de 1.002.958.000 GNF, à distinguer des 287.000.000 GNF qu'il a payés à titre d'avance des loyers des quatre magasins du rez-de-chaussée.

Il poursuit que ces nombreux efforts de relance et mise en demeure n'ont pu amener les bailleurs à exécuter ces travaux déjà entièrement financés, le mettant ainsi dans la difficile situation où il n'a ni ses ressources ni la jouissance des locaux.

Pour finir, Sita BANGOURA met en exergue l'extrême mauvaise foi des bailleurs dont l'objectif n'aura été que de lui soutirer des fonds sans jamais honorer leur engagement.

C'est pourquoi, il sollicite du tribunal de : constater l'inexécution des bailleurs, leur ordonner la restitution immédiate du quatrième magasin du rez-de-chaussée sous peine d'une astreinte de 1.000.000 GNF, leur ordonner l'achèvement des travaux du première étage sous peine de la même astreinte, ou à défaut, condamner Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE à lui payer la somme de 1.002.958.000 GNF en principal et celle de 10.000.000.000 GNF représentant le manque-à-gagner. Il sollicite en outre la somme de 20.000.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts.

De leur côté, bien qu'ayant été régulièrement assignés, Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE n'ont ni comparu ni conclu, en dépit des multiples renvois successivement décidés à cet effet. Et suite à sa demande de réouverture des débats consécutive à sa constitution en cours de délibéré, Maître Dinah SAMPIL non plus n'a pas comparu quand bien même que le tribunal a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 11 avril 2022.

Dès lors, il sera rendu à l'égard des défendeurs un jugement réputé contradictoire, en application des dispositions de l'article 131 du CPCEA.

MOTIFS DE LA DECISION :

1- Sur la mise à disposition du 4^{ème} magasin:

Aux termes de l'article 668 du code civil abrogé en octobre 2019, en vigueur lors de la formation du contrat le 09 juillet 2012 : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

En l'espèce, dans son titre « construction », le contrat notarié entre les parties stipule que les huit boutiques au rez-de-chaussée dont la construction incombe au preneur seront paritairement réparties entre ce dernier et les bailleurs, soit quatre par partie.

Cependant, il est évident comme résultant des pièces du dossier, précisément le procès-verbal de constat en date du 05 novembre 2021, que le preneur Sita BANGOURA n'occupe que trois magasins au rez-de-chaussée, les cinq autres étant tous aux mains des bailleurs.

Cette répartition plusieurs fois dénoncée par le preneur est contraire à la convention des parties, laquelle les oblige toutes pourtant et de façon absolue.

Dès lors, il convient d'ordonner aux bailleurs Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE de mettre à disposition du preneur pour une jouissance entière et paisible, et ce sans délai, le quatrième des huit magasins construits par ce dernier en vertu de leur contrat. Il convient en outre, en application des dispositions de l'article 563 du CPCEA, d'assortir cette remise d'une astreinte de 500.000 GNF par jour de retard.

2- Sur les travaux au premier étage :

Toujours dans le titre « construction », le contrat de bail à construction à usage commercial liant les parties énonce : « *Le premier étage sera construit par les*

bailleurs sur financement du preneur qui sera le seul occupant après lesdites constructions ».

Effectivement, il est démontré par Sita BANGOURA d'avoir effectivement financé les travaux au 1^{er} étage à hauteur de 1.002.958.000 GNF. La certitude et l'exactitude de ce montant résultent des factures d'achats de matériels et des remises d'espèces à l'un ou l'autre de bailleurs.

Or jusqu'à date, les bailleurs OULARE n'ont pas entièrement accompli ces travaux qui se sont arrêtés à mi-chemin, en violation manifeste de leur engagement contractuel.

Dès lors que le preneur s'est exécuté de sa part d'obligation en finançant entièrement les travaux, les bailleurs sont tenus d'accomplir les travaux comme convenus.

En conséquence, il y a lieu d'ordonner aux bailleurs de terminer entièrement les travaux convenus au premier étage de l'immeuble objet du bail à construction et ce, dans un délai de deux mois, sous peine d'une astreinte de 1.000.000 GNF par jour de retard.

3- Sur les dommages-intérêts :

En vertu de l'article 682 du code civil, tout débiteur contractuel peut être condamné à des dommages-intérêts en cas d'inexécution ou de retard d'exécution de ses obligations.

En l'espèce, il y a manifestement retard d'exécution de la part des défendeurs dès lors qu'en dépit de l'entier financement des travaux par le preneur, ils peinent à achever ces travaux qui sont d'ailleurs aux arrêts depuis longtemps. Cette attitude persistante après mise en demeure les expose à des dommages-intérêts au profit du preneur ainsi privé de la jouissance des lieux et des intérêts qu'il aurait pu en tirer.

Bien que fondée en son principe, la réclamation de 20.000.000.000 GNF par le preneur paraît trop élevée,

d'où la nécessité de la ramener à une proportion raisonnable en lui allouant, à titre de réparation de tous préjudices, la somme de 50.000.000 GNF.

4- Sur les dépens :

Les bailleurs Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE ayant perdu le procès, il y a lieu de mettre les dépens à leur charge, en application des dispositions de l'article 741 du CPCEA.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré ;

En la forme : Reçoit monsieur Sita BANGOURA en son action ;

Au fond : L'y dit bien fondé ;

Constate la violation par les bailleurs OULARE des termes du contrat de bail à construction à usage commercial les liant à Sita BANGOURA depuis le 09 juillet 2012 ;

En conséquence, ordonne à madame Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et monsieur Mohamed OULARE de remettre immédiatement à monsieur Sita BANGOURA un magasin supplémentaire au rez-de-chaussée de l'immeuble construit en vertu de leur bail, sous peine d'une astreinte de 1.000.000 GNF par jour de retard ;

Ordonne en outre aux bailleurs Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE d'achever les travaux au premier étage de l'immeuble dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision, sous peine d'une astreinte de 1.000.000 GNF par jour de retard ;

Enfin, condamne Hadja Nafissatou Douramodou OULARE et Mohamed OULARE à payer au profit de Sita

BANGOURA la somme de 50.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts ;

Met les dépens à la charge des défendeurs ;

Le tout en application des articles 668 et 682 du code civil, 125, 127 et 741 du CPCEA.

Et ont signé le Président et la Greffière

Pour copie conforme

Conakry, le 09 mai 2022

Le Chef du greffe