

**COUR D'APPEL DE
CONAKRY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE
CONAKRY**

PREMIERE SECTION

.....

AFFAIRE

**Monsieur Mamadou Cellou
BARRY et Madame Barry Adama
SOW**

C/

La Pharmacie Diongassy

OBJET

***Résiliation de bail, Paiement de
dommages-intérêts et expulsion***

Décision (voir dispositif)

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail-Justice-Solidarité

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

JUGEMENT N° du 17 FEVRIER 2022

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : M. Pierre LAMAH

Juges consulaires : Messieurs Mohamed IV CONDE et
N'faly SOUMAORO

Greffier : Maître Abdoulaye Yarie SOUMAH

PARTIES A L'INSTANCE

Demandeurs

1-Monsieur Mamadou Cellou BARRY, Administrateur
civil, de nationalité guinéenne domicilié au quartier Kobaya,
Commune de Ratoma, Conakry

2- Madame Adama SOW, Gestionnaire de nationalité
guinéenne, domiciliée au quartier Kobaya, Commune de
Ratoma, Conakry.

Ayant tous pour conseil Maître Salifou BEAVOGUI, Avocat à
la Cour.

Défenderesse

La Pharmacie Diongassy sise à Lambanyi, Commune de
Ratoma, Conakry, représentée par ses Gérants Monsieur
Alpha BAH et Madame Aïssatou BAH, tous de nationalité
guinéenne, domiciliés au quartier Kobaya, Commune de
Ratoma, Conakry.

Débats : le jugement suivant a été rendu après que la cause
a été débattue en audiences publiques et mise en délibéré
pour décision être rendue conformément à la loi à
l'audience de ce jour ;

Jugement contradictoire

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Après avoir entendu les parties en leurs prétentions,
moyens et fins ;

Suivant acte de Maître Souleymane Diongassi BAH en date
du 14 octobre 2021, Monsieur Mamadou Cellou BARRY et
Madame Barry Adama SOW, ont donné assignation en
résiliation de bail, en expulsion et paiement de dommages
et intérêts à la Pharmacie Diongassy, à l'effet de

comparaître à l'audience du jeudi 28 octobre 2021 par devant le Tribunal de Commerce de Conakry.

FAITS-PRETECTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leur action, Monsieur Mamadou Cellou BARRY et Madame Adama SOW déclarent être propriétaires légitimes d'un immeuble urbain bâti de deux maisonnettes, d'une contenance de 200,8 m³ formant la parcelle N°225 bis du lot 4 du plan de lotissement de Lambanyi, Commune de Ratoma, Conakry légalement acquis des mains de Monsieur Boubacar Biro DIALLO, Administrateur civil domicilié au quartier Lambanyi, Commune de Ratoma, Conakry.

Ils indiquent que leur titre de propriété est juridiquement établi par l'acte de vente notarié du 22 juillet 2020 de Maître Elhadj Boubacar Lalya BAH et le certificat de transfert de parcelle à usage d'habitation du 12 avril 2021 de la SONAPI- EPIC.

Ils affirment avoir commencé la construction d'un immeuble R +4 sur le lieu comme atteste le permis de construction du 24 avril 2021 et le plan de construction de l'entreprise ENSOMADI SARL et adressé à cet effet un préavis à tous les occupants des lieux y compris la Pharmacie Diongassy afin de libérer les lieux.

Ils indiquent que tous les occupants ont libéré les lieux à l'exception de la Pharmacie Diongassy qui s'y maintient sans droit ni titre, les empêchant ainsi de jouir paisiblement de leur droit de propriété au motif qu'elle occupe les lieux en vertu d'un contrat de bail qui la lie au cédant Monsieur Boubacar Biro DIALLO sans pourtant produire ce contrat qu'elle invoque.

Ils précisent qu'il n'existe aucun lien contractuel entre eux et la défenderesse et que le cédant a soutenu que le bail verbal entre lui et la Pharmacie Diongassy avait pris fin avant la vente des lieux.

Ils notent que toutes les démarches amiables entreprises de même que les sommations interpellatives de libérer les lieux sont restées infructueuses d'où la nécessité d'ordonner son expulsion conformément aux articles 828, 829 et 830 du code civil et de l'article 133 de l'Acte uniforme relatif au Droit Commercial général « AUDCG ».

Poursuivant, ils soutiennent que le refus opposé par la Pharmacie Diongassy depuis plus de 2 ans empêche la réalisation de leur immeuble R+4 et leur cause d'énormes préjudices qui méritent réparation en application de l'article 1122 du code civil.

C'est pourquoi, ils sollicitent de les recevoir en leur action, prononcer la résiliation pure et simple du bail invoqué par la Pharmacie Diongassy, la condamner au paiement de la somme de 3.000.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus et ordonner son expulsion pure et simple des lieux.

En réplique, la Pharmacie Diongassy soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) en ce sens que ladite action n'est précédée d'aucune mise en demeure.

Elle déclare être bénéficiaire d'un contrat de bail passé avec l'ex-propiétaire du local en l'occurrence Monsieur Boubacar Biro DIALLO et que l'acquisition de ce domaine par les demandeurs ne met nullement fin audit bail au regard de l'article 110 de l'Acte uniforme susmentionné et que cela est attesté par son paiement de loyer au profit de ceux-ci suivant reçu en date du 25 mars 2021.

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de déclarer irrecevable la présente action et mettre les dépens à la charge des demandeurs.

En réponse, Monsieur Mamadou Cellou BARRY et Madame Adama SOW soutiennent que l'article 133 dont fait état la Pharmacie Diongassy n'a nullement été violé par eux en ce sens que par lettre en date du 08 février 2021, ils ont adressé un congé d'un mois en plus des six (06) mois octroyés par le cédant à la défenderesse pour libérer les lieux.

Ils précisent que malgré la signification de cette mise en demeure par exploit d'Huissier daté du 10 février 2021, la défenderesse refuse de libérer les lieux depuis plusieurs mois et que le prétendu paiement de la somme de 9.000.000 GNF suivant reçu en date du 25 mars 2021 qui constituerait les arriérés de loyers n'a jamais été perçu par eux et ne signifie nullement une reconduction dudit bail.

C'est pourquoi, ils sollicitent de leur adjuger l'entier bénéfice de leurs demandes formulées dans l'assignation. Revenant à la charge, la Pharmacie Diongassy soutient que Monsieur Mamadou Cellou BARRY et son épouse Madame Barry Adama SOW ont violé les dispositions de l'article 110 l'AUDCG en ce sens que l'acquisitions par eux du local objet du bail ne met pas fin au contrat de bail à usage professionnel.

Elle affirme qu'après avoir pris connaissance de la vente des lieux, il a expliqué suivant courrier en date du 13 octobre 2020 à Mamadou Cellou BARRY et sa femme Madame Adama SOW, les nouveaux propriétaires, que ceux-ci se substituent dans les droits de l'ancien bailleur qui leur a cédé le local.

Elle précise que suivant correspondance en date du 8 février 2021 les demandeurs lui ont donné un congé de six (6) mois afin libérer le local alors qu'elle a toujours respecté ses obligations contractuelles.

Elle réitère la violation par des demandeurs des dispositions de l'article 133 de l'AUDCG pour défaut de mise en demeure préalable à la demande en résiliation et souligne que présente action devait être déclarée irrecevable.

C'est pourquoi elle sollicite de la recevoir en ses conclusions, constater qu'il s'agit d'un contrat de bail à usage commercial et à durée indéterminée qui lie les parties, constater qu'elle paye régulièrement le loyer aux demandeurs, ordonner en conséquence la continuation du bail, renvoyer Mamadou Cellou BARRY et sa femme Madame Adama SOW à mieux se pourvoir.

MOTIFS DE LA DECISION

SUR L'IRRECEVABILITE DE L'ACTION

La Pharmacie Diongassy soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de Monsieur Mamadou Cellou et Madame Adama SOW au motif que ladite action n'a été précédée d'aucune mise en demeure préalable ce en violation de l'article 133 de l'AUPSRVE.

En effet, l'article précité dispose : « **Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au**

respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

... »

Il ressort de l'analyse des dispositions de cet article que l'obligation légale imposée à toute partie au bail de procéder à la mise en demeure avant l'introduction d'une action en résiliation de bail et en expulsion suppose la violation des clauses et conditions du bail par l'une des parties contractantes et que cette mise en demeure a pour finalité d'inviter le contrevenant à corriger ses manquements dans le délai imparti sous peine de se voir attirer en justice pour résiliation et expulsion.

Or tel n'est pas le cas en l'espèce où le bailleur a pris l'initiative de rompre le bail à durée indéterminée le liant à la Pharmacie Diongassy en vue de faire libérer ses locaux et de les céder à un tiers.

Il s'en évince qu'aucune violation du bail n'étant reprochée à la preneuse, l'article 133 de l'Acte uniforme de l'OHADA susvisé dont elle se prévaut relativement à la mise en demeure préalable est inapplicable à la présente cause.

De plus, indépendamment de toute faute, les parties à un contrat de bail à durée indéterminée ont le droit de pouvoir le résilier sauf à observer strictement les règles qui encadrent cette résiliation car les engagements perpétuels sont prohibés par la Loi.

Dès lors, il y a lieu de rejeter comme non fondée l'irrecevabilité de l'action soulevée par la Pharmacie Diongassy pour cause d'absence de mise en demeure.

SUR LA RESILIATION DU CONTRAT ET L'EXPULSION

DU PRENEUR

Monsieur Mamadou Cellou BARRY et Madame Adama SOW sollicitent la résiliation du contrat de bail conclu entre le cédant de l'immeuble et la Pharmacie Diongassy ainsi que l'expulsion de cette dernière du local qu'elle occupe sans droit ni titre.

A ce propos, l'article 125 de l'Acte uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général (AUDCG) dispose que « **Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.**

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé »

Il ressort des dispositions de l'article ci-dessus que l'une ou l'autre des parties au contrat de bail à usage professionnel peut y mettre un terme à condition de faire précéder cette résiliation d'un congé minimum de six (6) mois accordé à son cocontractant.

En l'espèce, il résulte de l'analyse des pièces du dossier que Monsieur Boubacar Biro DIALLO, l'ancien propriétaire et bailleur de l'immeuble avait donné à la Pharmacie Diongassy, preneuse, un congé (préavis) de six mois à l'effet de libérer le local occupé par celle-ci.

En outre, il est établi qu'en plus des six mois dont la Pharmacie Diongassy reconnaît sans ambages avoir bénéficié à titre de congé dans ses conclusions en date du

25 janvier 2022, Monsieur Mamadou Cellou BARRY et Madame Adama SOW, les cessionnaires et nouveaux propriétaires du local objet du bail, lui ont accordé un délai supplémentaire d'un mois allant du 10 février au 10 mars 2021 comme en fait foi l'exploit de signification de la correspondance en date du 08 février 2021 afin de libérer le local occupé, mais en vain.

Au demeurant, il n'est pas contesté que la Pharmacie Diongassy n'a pas fait valoir son droit au renouvellement du bail dans la mesure où il ne résulte pas du dossier qu'elle s'est opposée par écrit au congé à lui imparti et ce avant l'échéance de celui-ci.

Il s'ensuit qu'en application de l'article susvisé, le contrat de bail à usage professionnel à durée indéterminée qui liait les parties a pris définitivement fin à l'expiration du congé et plus exactement le 10 mars 2021.

Dès lors, il y a lieu de constater au visa de l'article 125 susvisé la résiliation du bail et en conséquence ordonner l'expulsion de la Pharmacie Diongassy ainsi que de tous occupants de son chef du local qu'elle occupe sans titre ni droit.

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS

Monsieur Mamadou Cellou BARRY et Madame Adama SOW sollicitent la condamnation la Pharmacie Diongassy au paiement en sa faveur de la somme de 3.000.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour le maintien de l'ancienne preneuse, la pharmacie DIONGASSY dans le local.

A ce sujet, l'article 1122 alinéa 1 du Code civil dispose : « **Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.** »

En l'espèce, le refus opposé par la Pharmacie Diongassy de libérer le local qu'elle occupe en dépit de la fin du bail ne repose sur aucun fondement et cause indéniablement un préjudice certain aux nouveaux propriétaires des lieux d'autant plus que le projet de reconstruction des lieux de ces derniers se trouve bloqué par cette occupation irrégulière qui perdure.

Cependant, bien que cette demande soit fondée en son principe, la somme de 3.000.000.000 GNF sollicitée à titre de dommages et intérêts par les demandeurs est excessivement élevée.

Dès lors, il y a lieu de ramener cette somme à une juste proportion et de condamner la Pharmacie Diongassy à payer la somme de 15.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour la réparation de tous préjudices confondus.

SUR LES DEPENS

La Pharmacie Diongassy ayant perdu le procès, il convient de mettre les entiers dépens à sa charge en application de l'article 741 et suivants du CPCEA.

PAR CES MOTIFS

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

Après en avoir délibéré ;

En la forme

Rejette comme non fondée l'irrecevabilité soulevée par la Pharmacie Diongassy de la présente action relativement à l'absence de mise en demeure préalable et dit que l'article 133 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général n'est pas applicable au cas d'espèce.

Déclare recevable l'action de Monsieur Mamadou Cellou BARRY et de Madame Adama SOW.

Au fond

Constate la résiliation du contrat verbal de bail à usage professionnel conclu par Monsieur Boubacar Biro DIALLO ancien bailleur et propriétaire du local et la Pharmacie Diongassy, représentée par ses Gérants Monsieur Alpha BAH et Madame Aïssatou BAH, preneuse en ce qu'il a pris fin à l'expiration du délai de congé (préavis) qui était fixé au 10 mars 2021.

Constate l'absence de contestation formelle du congé par la Pharmacie Diongassy pour faire valoir son droit au renouvellement du bail.

Ordonne en conséquence l'expulsion de la Pharmacie Diongassy, représentée par ses Gérants Monsieur Alpha BAH et Madame Aïssatou BAH ainsi que tous occupants de son chef du local situé au quartier Lambangny, commune de Ratoma, Conakry.

La condamne à payer au profit de Monsieur Mamadou Cellou BARRY et Madame Adama SOW, nouveaux propriétaires des lieux, la somme de 15.000.000 GNF à titre de réparation de tous préjudices confondus.

Laisse les entiers dépens à sa charge.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé sur la minute le Président du Tribunal et le greffier. /.

Le Président

Le Greffier