

**COUR D'APPEL DE
CONAKRY**

.....
**TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CONAKRY**
.....
CINQUIEME SECTION
.....

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail-Justice-Solidarité

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

JUGEMENT N°..... DU 18 MAI 2022

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Monsieur Boubacar 3 BARRY.

JUGES CONSULAIRES : Messieurs Mamadouba
NIANG et Alpha Amadou Oury BARRY.

GREFFIER : Monsieur M'Bemba CAMARA.

DEMANDERESSE : Madame Angeline LENO,
Secrétaire de nationalité guinéenne, née le 02 mai
1971 à Fria, domiciliée au quartier Dixinn-port,
Commune de Dixinn, Conakry, ayant pour Conseil
le Cabinet KASTOL, SCPA, représenté par Maître
Faya Gabriel KAMANO, Avocat associé.

DEFENDEUR : Monsieur Mohamed Béhanzin
BERETE, de nationalité guinéenne, domicilié au
quartier Taouyah, Commune de Ratoma, Conakry.

AFFAIRE :

Madame Angeline
LENO

C/

Monsieur Mohamed
Béhanzin BERETE

OBJET :

Constatacion de
renouvellement tacite
de bail, cessation de
troubles, fixation de
nouveau loyer et
paiement.

DECISION

(Voir dispositif)

DEBATS :

Le présent jugement a été débattu en plusieurs
audiences publiques et mis en délibéré pour
décision de ce jour conformément à la loi ;

LE TRIBUNAL :

Vu les pièces du dossier ;

Après avoir entendu :

-la demanderesse en ses prétentions, moyens et
arguments ;

-néant pour le défendeur non comparant ni
concluant.

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

Par acte en date du 23 février 2022 de Maître
Mohamed Lamine SYLLA, Huissier de justice près
les cours et tribunaux de Conakry, Madame

Angeline LENO a fait assigner Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE pour voir le tribunal de ce siège :

- la recevoir en son action ;
- constater qu'ils sont liés par un bail commercial en date du 1^{er} avril 2015, lequel a été renouvelé tacitement pour une durée de trois ans allant du 01/04/2021 au 31/03/2024 ;
- fixer le nouveau loyer mensuel de ce bail à la somme de 2.500.000 GNF à compter du 1^{er} avril 2022 ;
- faire défense au défendeur de la troubler dans sa jouissance des lieux sous astreinte de 1.000.000 GNF par jour de trouble ;
- condamner Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE à lui payer la somme de 500.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts pour les troubles de jouissance ;
- le condamner aux dépens.

Au soutien de son action, elle déclare avoir signé un contrat de bail à usage commercial par acte sous-seing privé en date du 1^{er} avril 2015 pour une durée de six ans et moyennant un loyer mensuel de 2.000.000 GNF.

Pour parvenir à l'exploitation des lieux loués qui étaient totalement à l'abandon, elle fut contrainte de les rénover à hauteur de 123.000.000 GNF et à faire un forage pour l'adduction d'eau malgré les deux années de période pandémique.

Depuis la signature du contrat, dit-elle, elle exploite les lieux conformément au contrat qui est arrivé à expiration le 31 mars 2021 et qui s'est tacitement renouvelé pour une durée de trois ans allant du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2024.

Selon elle, ce renouvellement tacite correspond à l'esprit de l'article 123 de l'acte uniforme sur le droit commercial général.

En fin d'année 2021, ajoute-t-elle, alors que le bail est déjà renouvelé tacitement depuis plus de 8 mois,

le bailleur qui s'est énormément endetté auprès de Docteur OUENDENO, son époux, il a vainement tenté de faire signer un nouveau contrat par ce dernier avec un loyer mensuel de 4.000.000 GNF.

Malgré le fait que le forage ait été financé par elle, le bailleur se permet de couper l'eau, chose qui entraîne la perte de clients à tout moment. En plus, il arrive aussi qu'il coupe l'électricité, entraînant ainsi la perte des produits dans le congélateur.

Puis, sachant bien qu'il est interdit de faire introduire des boissons achetées à l'extérieur dans le bar, le bailleur se donne parfois la liberté d'acheter des boissons à l'extérieur et les revendre à vil prix dans son bar.

Pour sa part, malgré le fait que l'assignation a été servie à sa personne, Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE n'a daigné ni comparaître ni se faire représenter à l'audience publique.

DISCUSSION

EN LA FORME

1-SUR LA NATURE DE LA DECISION

Il convient de statuer par jugement réputé contradictoire contre Mohamed Béhanzin BERETE pour avoir reçu l'assignation en personne mais n'a ni comparu ni se faire représenter à l'audience encore moins déposer des conclusions ce, conformément aux dispositions de l'article 131 alinéa 2 du Code de Procédure Civile, Economique et Administrative.

2-SUR LA RECEVABILITE

L'action de Madame Angeline LENO ayant été introduite conformément aux prescriptions légales de forme et délai, il y a lieu de la déclarer recevable.

AU FOND

1-SUR LA DEMANDE DE CONSTATATION DU RENOUVELLEMENT TACITE DU BAIL

Madame Angeline LENO sollicite du tribunal de constater que le contrat de bail commercial qui la lie au bailleur Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE qui est expiré le 31 mars 2021 a été renouvelé tacitement pour une durée de 3 ans allant du 01 avril 2021 au 31 mars 2024 et de fixer le nouveau loyer mensuel à la somme de 2.500.000 GNF.

L'article 123 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial général dispose : « **Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.**

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois ».

Dans le cas d'espèce, le contrat qui lie les parties est expiré depuis le 31 mars 2021 sans qu'aucune partie ne notifie à l'autre sa volonté de renouveler ou de ne plus renouveler le contrat.

Pendant les six années du contrat, la demanderesse a exploité les lieux, objet du contrat de bail commercial, conformément aux stipulations dudit contrat.

Mais l'article 124 alinéas 1 et 2 du même acte dispose : « **Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception**

effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail ».

La demanderesse n'a pas demandé le renouvellement du bail avant l'expiration du contrat qui la lie au bailleur comme prévu à l'article 124 ci-dessus.

Dès lors, il y a lieu de constater sa déchéance au droit de renouvellement du contrat de bail et rejeter la demande de constatation du renouvellement tacite du bail ce, conformément aux dispositions des articles 123 et 124 suscités.

2-SUR LA DEMANDE DE FIXATION DU NOUVEAU LOYER

Madame Angeline LENO sollicite du tribunal de fixer le nouveau loyer à la somme de 2.500.000 GNF à compter du 1^{er} avril 2022 suite au renouvellement tacite du contrat de bail.

L'article 117 de l'acte uniforme sur le Droit Commercial général dispose : « **A 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 tien compte 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 ».

Le preneur étant déchu de son droit au renouvellement du bail pour violation des dispositions de l'article 124 du même code, cette

demande de fixation du nouveau loyer est sans objet.

3-SUR LA CESSATION DE TROUBLES DE JOUISSANCE

La demanderesse sollicite de faire défense à Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE de la troubler dans sa jouissance des lieux sous astreinte de 1.000.000 GNF par jour de trouble.

L'article 109 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général dispose : « **Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés** ».

Dans le cas d'espèce, le bailleur coupe l'eau du forage à tout moment, empêchant ainsi le fonctionnement normal du bar-restaurant de la demanderesse alors que ledit forage a été financé par cette dernière.

En plus, il coupe l'électricité qui alimente les lieux loués, entraînant la perte des aliments conservés dans les réfrigérateurs.

Le bailleur se permet aussi d'introduire des boissons achetées ailleurs pour les revendre à l'intérieur, puis, il se met à crier dans le bar et indispose les clients.

Ces différents agissements sont constitutifs de troubles de jouissance.

La demanderesse sollicite d'assortir la cessation de troubles de jouissance par le paiement de la somme de 1.000.000 GNF par jour.

Mais le contrat étant expiré et n'étant pas renouvelé pour le moment, l'on ne peut se prononcer sur cette demande qui ne peut produire des effets que pour le futur.

Dès lors, il convient de rejeter cette autre demande de cessation de troubles parce que inopportune.

4-SUR LE PAIEMENT DE DOMMAGES-INTERÊTS

Madame Angeline LENO sollicite que Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE soit condamné au paiement de la somme de 500.000.000 GNF de dommages-intérêts pour tous les préjudices subis suite aux troubles de jouissance.

L'article 1122 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.** ».

Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence ».

Les agissements de Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE ont causé un préjudice certain à Madame Angeline LENO durant l'exécution du contrat de bail qui les liait.

En application des dispositions de l'article suscité, il convient de ramener le montant sollicité à une proportion raisonnable et condamner Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE à lui payer la somme de 10.000.000 GNF de dommages-intérêts.

5-SUR LES DEPENS

Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE ayant perdu le procès, il mérite d'être condamné aux dépens conformément à l'article 741 du C.P.C.E.A.

PAR CES MOTIFS

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

Après en avoir délibéré.

En la forme :

Reçoit l'action de Madame Angeline LENO.

Au fond :

- La déclare partiellement fondée ;
- constante les troubles de jouissance des lieux par le bailleur ;

-déclare Madame Angeline LENO déchu de son droit au renouvellement du bail pour violation de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

En conséquence :

-rejette la demande de constatation du renouvellement tacite du bail ;

-rejette la demande de fixation du nouveau loyer comme sans objet ;

-rejette en outre la demande de cessation de troubles de jouissance parce que inopportune ;

-condamne Monsieur Mohamed Béhanzin BERETE à payer à Madame Angeline LENO la somme de 10.000.000 GNF de dommages-intérêts ;

Met les dépens à la charge du défendeur.

Le tout en application des dispositions des articles 109, 117, 123, 124 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, 1122 du code civil, 131 alinéa 2, et 741 du code de procédure civile, économique et administrative.

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

Et ont signé le Président et le greffier.

Le Président

Le Greffier