

**TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE CONAKRY**

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

ORDONNANCE DU 15 FEVRIER 2022

N° RG : 049 / 2021

Nous, **Pierre LAMAH**, Président du Tribunal de Commerce de Conakry, assisté de Maître **Abdoulaye Yarie SOUMAH**, Greffier, avons rendu l'ordonnance de référé, dont la teneur suit :

N° _____/Ordonnance

LES PARTIES EN CAUSE

Assignation du : 16/03/2021

DEMANDEUR

Objet : autorisation d'exécuter les grosses réparations à la charge du bailleur

Monsieur Issiaka SOUMAORO, marchand, domicilié au quartier Carrière, Commune de Matam, Conakry, ayant pour conseil le Cabinet cerveau collectif & associés, représenté par Maître Elie KONE et Maître Koho GUILAVOGUI, Avocats à la Cour.

D'UNE PART

DEFENDEURS

Héritiers de feu Mamadi CAMARA, représentés par Monsieur Daouda CAMARA, juriste, domicilié à Sangoyah, commune de Matoto, Conakry, élisant domicile au cabinet de son conseil le cabinet d'Avocats AMARAYA, sis au quartier Manquépas, commune de Kaloum, Conakry.

D'AUTRE PART.

**EXPOSE DU LITIGE, PROCEDURE, PRETENTIONS
ET MOYENS DES PARTIES**

Monsieur Issiaka SOUMAORO expose au soutien de son action, qu'il a conclu suivant un avenant, un contrat de bail à construction avec Monsieur Mohamed CAMARA portant sur le terrain formant la parcelle N°47 du lot 10 du plan cadastral de de Madina, commune de Matam, Conakry, objet de l'arrêté en date du 13 juillet 1962, d'une contenance de 515 m².

Il explique que ce bail destiné à un usage professionnel est consenti pour une durée de 15 ans allant du 1^{er} février 2010 au 1^{er} février 2025 pour un loyer mensuel de 400.000 GNF.

A la suite d'un incendie survenu le 30 décembre 2020 affirme-t-il, tout son stock de marchandises de friperie se trouvant dans le magasin a été calciné et qu'il a porté la survenance de cet incendie à la connaissance des bailleurs qui n'ont effectué aucune grosse réparation sur le magasin loué ce, depuis plus d'une année, d'où le blocage de ses activités.

Pire soutient-il, en plus de lui avoir fait défense de procéder à une quelconque rénovation suivant la lettre en date du 13 janvier 2021 signifiée par exploit d'huissier, les bailleurs l'ont mis en demeure de libérer les lieux objet du bail à usage professionnel avant de l'assigner en constatation de fin de bail par devant le Tribunal de Première Instance (TPI) de Mafanco.

Il indique que face au refus opposé par les bailleurs de procéder aux réparations, Monsieur Salihan SACKO, un autre preneur qui était également victime du même incendie avait été autorisé par la Cour d'Appel suivant l'arrêt n°474 du 14 octobre 2021, de procéder aux grosses réparations à la charges des héritiers de feu Mamadi CAMARA et que d'autres décisions de justice notamment l'ordonnance de référé N°67 du 22 septembre 2017 rendu par la juridiction qui constituent des jurisprudenciels du TPI de Mafanco abonde dans le même sens.

Il précise que les grosses réparations mises à la charge du bailleur résultent des dispositions d'ordre public de l'article 107 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (AUDCG) et qu'il s'agit en effet d'une obligation de faire tel qu'édictee par l'article 928 alinéa 1 du code civil.

Il souligne qu'en cas de d'inexécution par le débiteur de cette obligation, le juge peut autoriser le créancier à y procéder par décision judiciaire comme indiqué à l'article 107 précité et à la jurisprudence française et OHADA.

C'est pourquoi, il sollicite de le recevoir en son action, constater le refus par les héritiers de feu Mamadi CAMARA d'effectuer les grosses réparations, l'autoriser à procéder auxdites réparations sur le magasin sis à Madina objet du bail à usage professionnel le liant aux héritiers, dire et juger que le coût de ces réparations est fixé à la somme de 577.838.212 GNF imputable sur les loyers mensuels, en raison de 1.000.000 GNF par mois.

En réplique, les héritiers de feu Mamadi CAMARA affirme que leur défunt père était lié par des contrats à usage professionnel avec plusieurs personnes notamment avec Messieurs Salihan SACKO et Issiaka OUMAORO portant sur des magasins sis à Madina.

Ils expliquent qu'après le décès de leur père, Messieurs Salihan SACKO et Issiaka SAOUMAORO profitant de l'analphabétisme de feu Noba KANDET, l'une des veuves et son fils feu Monsieur Mohamed CAMARA, l'un des enfants du défunt qui n'ont nullement été désignés comme des administrateurs de la succession, ont signé avec ces derniers plusieurs avenants à ces contrats pour une avance de 500.000.000 GNF allant jusqu'à 50 ans de bail au détriment des autres héritiers soit 14 enfants.

Ayant pris connaissance de la mauvaise gestion des contrats portant sur les magasins, Elhadj Daouda CAMARA, administrateur de la succession suivant jugement d'hérédité N°87 du 27 février 2020, a jugé utile de clarifier les relations contractuelles avec les preneurs, ce qui a abouti à un nouveau projet de construction d'un centre commercial.

Ils indiquent que les frais de cette construction s'élevant à 40.000.000 GNF ont été payés par Messieurs Salihan SACKO et Issiaka SAOUMAORO qui ont sollicité la modification architecturale à laquelle ils se sont opposés puis proposé à ces derniers, dans un esprit de loyauté contractuelle, d'imputer les avances de 600 millions perçus sur le loyer.

Au regard des sous-locations conclues sur les locaux sans leur consentement disent-ils, Elhadj Daouda

CAMARA a dénoncé les contrats de bail avant qu'un incendie ne se produise le 30 décembre 2020 ayant entraîné la disparition de l'objet du contrat d'où sa réalisation pure et simple et ce de plein droit au sens de l'article 1383 du Code civil.

D'après eux, le contrat qui les liait au défendeur est un bail civil intitulé « contrat de location » et que le loyer de 400.000 puis 800.000 GNF qui était perçu par feu Mohamed est inférieur au loyer des environs qui avoisine 1000 USD et que les grosses réparations n'ont pas lieu d'être car l'incendie a complètement détruit les magasins.

C'est pour toutes ces raisons qu'ils sollicitent de constater la fin du bail, constater la mauvaise foi du demandeur, constater que feu Loba KANDE et son fils feu Mohamed CAMARA n'ont point été désignés comme étant leurs représentants, constater que les magasins objet des prétendus avenants ont été incendiés, en conséquence prononcer la résiliation pure et simple, condamner le demandeur au paiement en leur faveur de la somme 500.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts.

A l'audience du 25 janvier 2022, la juridiction présidentielle de ce siège a soulevé d'office son incompétence et invité les parties à faire des observations relativement à cette incompétence.

Dans ses écritures en date du 26 janvier 2022, Monsieur Issiaka SOUMAORO fait observer, à cet effet, que la détermination de la juridiction lorsqu'elle n'est pas indiquée par l'Acte uniforme est renvoyée au droit national et que l'expression « statuant à bref délai » contenue dans l'article 107 de l'AUDCG ne renvoie pas directement à la notion de référé.

Il note en outre que le juge des référés du tribunal de ce siège est incompétent à connaître du contentieux relatif à l'autorisation d'effectuer les grosses réparations en matière de bail à usage professionnel. Il soutient qu'il faut renvoyer les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront.

SUR CE

Après débat, nous avons mis l'affaire en délibéré le 1^{er} février 2022 pour décision être rendue ce jour.

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE SOULEVEE D'OFFICE DE LA JURIDICTION PRESIDENTIELLE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE CONAKRY

La juridiction présidentielle de ce siège ayant soulevé d'office son incompétence à l'audience du mardi 25 janvier 2022, a invité les parties à l'instance à produire leurs observations relativement à cette exception.

A ce propos, l'article 850 du Code de procédure civile, économique et administrative (CPCEA) énonce : « **Dans tous les cas d'urgence, le Président du Tribunal de première Instance ou le Juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse.**

Le Président du Tribunal de première Instance ou le Juge de paix peut toujours prescrire en référé 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.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier. »

Il ressort de cette disposition que le Président de Tribunal statuant en matière de référé ne peut se prononcer que sur des demandes qui ne préjudicient au fond du litige.

Or, une simple lecture du dossier révèle qu'il est sollicité de nous, juge des référés, d'une part d'autoriser le preneur Monsieur Issiaka SOUMAORO à procéder à des grosses réparations et d'autre part, à titre reconventionnel, de constater la disparition des magasins objet dudit bail, de prononcer la fin du contrat et de condamner le demandeur au paiement des dommages et intérêts.

Cependant, il convient de relever que statuer sur de telles demandes nous amènera à nous prononcer sur

les obligations contractuelles des parties ainsi que sur la résiliation dudit contrat et sur des paiements.

Il s'en infère que les chefs de demande qui nous sont soumis constituent indiscutablement des questions de fond dont le règlement échappe à notre pouvoir de juge des référés, comme le prévoit l'alinéa 1 de l'article susvisé.

Dès lors, il y a lieu de constater le caractère sérieux de la contestation et de renvoyer les parties à saisir le juge du fond du Tribunal de ce siège.

SUR LES DEPENS

Monsieur Issiaka SOUMAORO ayant perdu le procès, il convient de le condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en référé et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré.

En la forme

Nous déclarons incompetent de connaître du présent litige en raison de son caractère sérieux.

Renvoyons Monsieur Issiaka SOUMAORO à mieux se pourvoir par devant le juge du fond du Tribunal de ce siège.

Mettons les dépens à sa charge.

Et ont signé, sur la minute, le Président et le Greffier.

Le Président

Le Greffier