

COUR D'APPEL DE

CONAKRY

TRIBUNAL DE COMMERCE DE
CONAKRY

PREMIERE SECTION

.....

AFFAIRE

**Monsieur Mohamed Misbaou
KABA**

C/

**La Direction Générale du
Patrimoine Bâti Public et la
Société TOPAZ-GUINEE SA**

OBJET

***Résiliation de bail,
expulsion***

Décision (voir dispositif)

REPUBLIQUE DE GUINEE

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

JUGEMENT N° DU 03 MARS 2022

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Monsieur Pierre LAMAH

Juges consulaires : Messieurs Habib ATTYA et Alpha
Amadou Niguelandé DIALLO.

Greffier : Maître Abdoulaye Yarie SOUMAH

PARTIES A L'INSTANCE

Demandeur

Monsieur Mohamed Misbaou KABA, entrepreneur de nationalité guinéenne, domicilié au quartier Kipé, Commune de Ratoma, ayant pour conseil Maître Moussa Kalil CONDE, Avocat à la Cour.

Défenderesse

1- La Direction Générale du Patrimoine Bâti Public, sis au quartier Boulbinet, représentée par l'Agent judiciaire de l'Etat ayant son bureau sis à la Cité chemin au quartier Almamy, Commune de Kaloum, Conakry, ayant pour conseil Me Mohamed Alkaly TOURE, Avocat à la Cour.

2- La Société TOPAZ-GUINEE SA, sise au quartier Matoto, commune de Matoto, Conakry, représentée par ses dirigeants légaux, ayant pour conseil la SCPA-MOUNIR & ASSOCIES, représentée par Maître Jean Moussa SOVOGUI, Avocat à la Cour ;

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 d'assignation en date du 10 juin 2021, de Maître Souleymane Diongassi BAH, Huissier de justice près les juridictions de la Cour d'Appel de Conakry, Monsieur Mohamed Misbaou KABA a invité la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public et la Société TOPAZ-GUINEE SA à comparaître par devant le Tribunal de ce siège à l'audience du jeudi 17 juin 2021 à l'effet de voir le Tribunal statuer sur la résiliation du contrat de bail et paiement des dommages et intérêts.

FAITS-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de son action, Monsieur Mohamed Misbaou KABA expose qu'il est lié à la Direction Générale Patrimoine Bâti Public par un contrat de bail commercial conclu pour une durée de 30 ans portant sur un terrain urbain bâti abritant le hangar ex-menuiserie sis dans la cour de l'ex-Drablier à Matam Lido.

Il explique que le loyer mensuel a été fixé à 500.000 GNF jusqu'en 2011, puis augmenté chaque 3 ans de 10% jusqu'à l'expiration du bail avant de préciser qu'en sa qualité de preneur il devait édifier sur les lieux une usine de traitement des poissons et une fabrique de glaces alimentaires.

Ayant obtenu le financement nécessaire pour son projet, dit-il, il a sollicité de la commune de Matam la libération des lieux par les mécaniciens et menuisiers qui y étaient installés pour éviter que les lieux deviennent un dépotoir d'ordures, mais en vain et ajoute que toutes les démarches amiables entreprises par lui à cet effet sont restées infructueuses.

Il indique que le jugement N°93 du 20 mars 2013 rendu par le Tribunal de Première Instance de Mafanco, revêtu de la formule exécutoire et ayant ordonné l'expulsion de ces occupants s'est aussi avéré infructueux car la

Direction Générale du Patrimoine Bâti Public n'a prêté mains fortes à l'exécution dudit jugement et ce, malgré le courrier en date du 17 août 2015.

Il affirme qu'en dépit du paiement par lui d'une première somme de 20.000.000 GNF et d'une seconde de 25.000.000 GNF auprès du chef de quartier, en vue de la libération des lieux par les occupants, ces derniers n'ont toujours pas quitté.

Selon lui, la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public, son bailleur, a conclu un autre contrat de bail sur les mêmes lieux avec la Société TOPAZ-GUINEE résiliant ainsi de manière unilatérale leur contrat et ce, en violation manifeste de l'article 133 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général « AUDCG » et de l'article 9 dudit contrat relatifs aux causes de résiliation du bail.

C'est pourquoi, il sollicite de le recevoir en son action, résilier le bail commercial conclu entre la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public et la Société TOPAZ-GUINEE SA, condamner la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public au paiement à son profit de la somme de 1.000.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive de leur contrat de bail et mettre les dépens à la charge de cette dernière.

En réplique à cette assignation, la Société TOPAZ Multi-Industrie SA affirme n'avoir conclu aucun contrat de bail et que le demandeur sollicite la résiliation d'un contrat de bail commercial fictif entre elle et la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public dont la preuve de son existence effective n'est pas rapportée avant de souligner que même si ledit contrat existait, Monsieur Mohamed Misbaou KABA n'a pas la qualité de demander sa résiliation.

Elle indique que Monsieur Mohamed Misbaou KABA, par sa demande de résiliation de ce contrat, fait preuve de mauvaise foi et l'expose à supporter des frais résultants de cette procédure.

C'est pourquoi, elle sollicite le rejet de l'ensemble des prétentions de Monsieur Mohamed Misbaou KABA et la condamnation au paiement à son profit de la somme de 25.000.000 GNF au titre des dommages et intérêts.

Pour sa part, la Direction Générale du Patrimoine Bâti public soulève l'irrecevabilité de l'action de Monsieur Mohamed Misbaou KABA au motif qu'il ne prouve pas l'existence du contrat de bail dont il fait état et souligne également le défaut de qualité de celui-ci au regard de l'article 235 du Code de Procédure civile, économique et administrative (CPCEA) à formuler une demande de résiliation au cas où le contrat existait.

Elle soutient que l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit commercial général (AUDCG) n'a point été violé en ce sens qu'elle n'a résilié de quelque manière que ce soit leur contrat et que c'est plutôt le demandeur qui a violé les dispositions de l'article susvisé dans la mesure où sa demande de résiliation n'a pas été précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat violées d'où l'irrecevabilité de ladite demande.

Elle indique que la présente action est abusive et l'expose à des dépenses.

C'est pour toutes ces raisons qu'elle sollicite de constater le défaut de qualité de Monsieur Mohamed Misbaou KABA, constate qu'il n'apporte pas la preuve de la rupture du contrat dont il fait état, constater la violation de l'article 133 de l'AUDCG par le demandeur, en conséquence le déclarer irrecevable en son action, le condamner reconventionnellement au paiement en sa faveur de la somme de 100.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts et mettre des dépens à sa charge.

A l'audience du 28 octobre 2021, le tribunal de ce siège a rabattu le délibéré, ordonné la réouverture des débats et la mise en état du dossier de l'affaire puis ordonné la comparution personnelle des parties à l'instance à

l'audience en chambre du conseil prévue le jeudi 11 novembre 2021 à 12h.

Revenant à la charge, Monsieur Mohamed Misbaou KABA affirme que lors de la mise en état, la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public à travers ses représentant légaux, a reconnu avoir résilié leur contrat de bail au motif qu'il ne payait plus les loyers convenus et qu'elle a donc conclu un nouveau contrat de bail avec la Société TOPAZ Guinée.

Elle estime qu'on ne peut donc lui reprocher la violation de l'article 133 alinéa 2 de l'AUDCG et souligne qu'injonction a été faite à la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public de produire une copie du contrat conclu entre lui et la Société TOPAZ Guinée SA.

Selon lui, la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public est mal fondée à solliciter sa condamnation après la rupture abusive leur contrat par celle-ci.

C'est pourquoi, il sollicite le rejet de la fin de non-recevoir tirée de son défaut de qualité et condamner la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public au paiement à son profit de la somme de 1.000.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive de contrat, mettre hors de cause la Société TOPAZ Guinée SA et mettre les dépens à la charge du demandeur.

A l'audience du jeudi 03 février 2022, le tribunal de ce siège a rabattu le délibéré, ordonné la réouverture des débats puis soulevé d'office son incompétence matérielle à connaître de ce litige relativement à la qualité de la défenderesse la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public et à la nature du bail, puis invité les parties à formuler leurs observations sur cette exception.

Ainsi, le tribunal de ce siège a communiqué le dossier de l'affaire au ministère public près le Tribunal de Première Instance (TPI) de Kaloum pour ses observations à déposer avant l'audience du jeudi 17 février 2022.

Le ministère public n'ayant pas fait parvenir ses observations dans le délai imparti, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendu ce jour.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

SUR L'INCOMPETENCE MATERIELLE SOULEVEE D'OFFICE

Le Tribunal de commerce de Conakry a, en son audience du 03 février 2022, soulevé d'office son incompétence pour connaître du présent différend opposant Monsieur Mohamed Misbaou KABA à la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public relativement à son statut de non-commerçant et puis à la nature du bail en cause.

A ce sujet, il résulte du 1^{er} tiret de l'article 8 de la loi 0034 portant création, attributions, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce que : « **les juridictions de commerce connaissent : des contestations entraînant l'application des Actes uniformes de l'OHADA entre toutes personnes, physiques ou morales, commerçante ou non** ».

Dans le même ordre d'idée, l'article 217 alinéa 1 du Code de procédure civile économique et administrative (CPCEA) énonce que « **L'incompétence peut être prononcée d'office en cas de violation d'une règle de compétence d'attribution lorsque cette règle est d'ordre public.** »

En l'espèce, il ressort de l'examen des pièces du dossier que le contrat intitulé « Bail commercial » conclu entre les parties à l'instance est en réalité un contrat de bail à construction qui est régi par les dispositions du Code foncier et domanial.

Par ailleurs, il contant tel qu'il résulte du dossier que ce litige qui oppose Monsieur Mohamed Misbaou KABA à la Direction Générale du Patrimoine Bâti Public ne nécessite guère l'application d'un Acte uniforme de l'OHADA et que cette direction générale étant un service de l'administration publique, donc de l'Etat, n'a nullement la qualité de commerçant.

Or, le Tribunal de commerce de Conakry n'est compétent que pour juger d'une part, les contestations concernant les commerçants (personnes physiques) et les sociétés commerciales (personnes morales) et d'autre part, les contestations entraînant l'application des Actes uniformes de l'OHADA et impliquant les commerçants ou les non-commerçants.

Il s'ensuit que le présent différend implique un non-commerçant et n'entraîne guère l'application du droit OHADA.

Par ailleurs, la seconde défenderesse à l'instance, à savoir la Société TOPAZ-GUINEE SA, bien qu'étant une société commerciale, sa mise hors de cause a été sollicitée par la demanderesse elle-même qui a soutenu l'avoir fait par erreur.

Dès lors, en application des articles susvisés, il y a lieu de se déclarer incompétent pour connaître de ce litige et de renvoyer la demanderesse à saisir le Tribunal de première instance de Kaloum.

SUR LES DEPENS

Monsieur Mohamed Misbaou KABA ayant perdu le procès, il convient de les condamner aux dépens 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 :

Constatons que la Direction Générale du Patrimoine Bâti public, défenderesse à l'instance n'a pas le statut de commerçant et que le bail à construction objet du présent litige n'est pas régi par le droit de l'OHADA.

Se déclare incompétent pour connaître du présent différend et renvoie Monsieur Mohamed Misbaou KABA à saisir le Tribunal de première instance de Kaloum, juridiction compétente en la matière.

Met 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 et le greffier./.

Le Président

Le Greffier