

COUR D'APPEL DE CONAKRY

**TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CONAKRY**

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail – Justice – Solidarité

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

JUGEMENT N°..... DU 17 MARS 2022

Affaire :

**La Banque Sahélo-
Saharienne pour
l'Investissement et le
commerce (BSIC) SA**

Contre

**L'entreprise entretien
technique Auto « ETA »
SARLU et Monsieur
Souleymane BAH**

**OBJET :
Audience éventuelle**

DECISION

(Voir dispositif)

Le Tribunal de commerce de Conakry, statuant en son audience publique ordinaire du dix-sept mars deux mille vingt-deux, à laquelle siégeaient Monsieur **Pierre LAMAH, Président ;**

Messieurs Moussa SOUMAH et Alexandre CAMARA, **Juges consulaires ;**

Avec l'assistance de **Maître Abdoulaye Yarie SOUMAH, Greffier ;**

A rendu le jugement dont la teneur suit entre :

La Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le commerce (BSIC) SA, sise à la 7^{ème} Avenue, commune de Kaloum, Conakry, représentée par son Directeur Général Monsieur Mouhamadou DIAGNE, élisant domicile l'étude de son conseil la Société civile professionnelle d'Avocats Jurifis Consult Guinée Conakry, représentée par Maître Djibril KOUYATE, Avocat à la Cour ; **Créancière poursuivante.**

D'UNE PART ;

1- L'entreprise entretien technique Auto « ETA », sise à Simbaya (Cosa), commune de Ratoma, Conakry, représentée par son Gérant Monsieur Souleymane BAH.

2-Monsieur Monsieur Souleymane BAH, commerçant, domicilié au quartier Koloma, commune de Ratoma, Conakry ;

Débiteurs saisis.

D'AUTRE PART ;

LE TRIBUNAL

Vu la signification du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 04 octobre 2021 de la Banque

Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le commerce (BSIC) SA ;

Vu l'acte de dépôt du cahier des charges au Greffe du Tribunal de commerce de Conakry sous le numéro N°017 en date du 30 décembre 2021 ;

Vu la sommation de prendre communication du cahier des charges en date du 06 janvier 2022 ;

Vu les dires et observations formulés par le débiteur en date du 20 janvier 2022, reçu au Greffe le 24 janvier 2022 ;

Vu les articles 311 et 312 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE) ;

FAITS – PROCEDURE - PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte de commandement aux fins de saisie immobilière en date du 04 octobre 2021, la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le commerce (BSIC) SA a initié contre l'entreprise entretien technique Auto « ETA » SARLU et Monsieur Souleymane BAH, une procédure de saisie immobilière portant sur l'immeuble formant la parcelle située dans la zone hors lotissement de Koloma 1, consistant en un terrain urbain bâti, comportant un bâtiment, trois annexes et deux cases rondes à usage d'habitation, d'une contenance totale de 1400,8559 m² et inscrit sous le numéro du plan de Codification Parcellaire (PCP) CORM 19 38 89 00, appartenant à Monsieur Souleymane BAH.

Il est limité : -Au Nord/ Est par une rue de 10 mètres ;

-Au sud/Est par la concession de Monsieur Aboubacar CONTE ;

-Au sud/ Ouest par la concession de la concession de la famille Sylla ;

-Au Nord/ Ouest par la concession de Monsieur Thierno BARRY.

Le cahier des charges ayant été déposé au Greffe le 30 décembre 2021, le débiteur saisi Monsieur Souleymane BAH a été sommé le 06 janvier 2022 d'en prendre communication et de faire tels dires et observations qui lui plairont ;

Après en avoir pris connaissance, Monsieur Souleymane BAH et l'entreprise entretien technique Auto « ETA » SARLU ont, par l'intermédiaire de leur conseil, déposé des dires et observations au Greffe de notre juridiction le 24 janvier 2022.

Dans cet acte, ils soulèvent tout d'abord l'incompétence du tribunal de ce siège à connaître du présent différend avant de plaider la nullité de la présente procédure entreprise à leur encontre par la BSIC Guinée SA, créancière saisissante.

Ils expliquent en effet qu'aux termes de l'article 15.B de la convention d'ouverture de crédit, les parties ont expressément stipulé que tout litige relatif à leur contrat doit être soumis à l'appréciation du Tribunal de Première Instance (TPI) de Kaloum et que les actions immobilières seront soumises au tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Ils indiquent qu'en portant la présente action devant le tribunal de ce siège, la BSIC SA a violé l'article susvisé de leur convention d'où l'incompétence de ce tribunal.

Concluant au fond, ils soulignent la nullité de l'exploit du commandement tendant à la saisie immobilière sur le fondement des articles 254 et 255 et 246 de l'AUPSRVE en ce sens qu'aucun commandement n'a été signifié à Monsieur Souleymane BAH en sa triple qualité d'affectant hypothécaire, de propriétaire et de détenteur de l'immeuble dont vente est poursuivie

C'est pourquoi, ils sollicitent de déclarer leurs dires et observations recevables, se déclarer incompétent et subsidiairement, déclarer nul l'exploit de signification du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 04 octobre 2021 servi par le ministère de Maître Joseph Fakaba OULARE, Huissier de justice et de mettre les dépens à la charge de la BSIC Guinée SA.

En réplique aux dires et observations, la BSIC Guinée SA précise tout d'abord qu'elle est liée aux débiteurs saisis par la convention d'ouverture de crédit datée du 16 mai 2016 avant de souligner qu'en vertu de la loi de L/0033/2017/AN portant création du Tribunal de commerce de Conakry, tous les litiges commerciaux qui naissent dans la zone spéciale de Conakry doivent être portés devant le tribunal de ce siège, de sorte que la saisine par elle de cette juridiction est régulière.

C'est pourquoi, elle sollicite le rejet pur et simple de l'exception d'incompétence soulevée par l'entreprise

entretien technique Auto « ETA » et l'adjudication de l'immeuble poursuivi.

DISCUSSION

SUR L'INCOMPETENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

L'entreprise entretien technique Auto « ETA » SARLU et Monsieur Souleymane BAH soulèvent l'incompétence territoriale du tribunal de ce siège motif pris de la violation de l'article 15.B de la convention d'ouverture de crédit.

A ce propos, l'article 4 : **« le Tribunal de commerce de Conakry créé par la Loi L0033/2017/AN du 04 juillet 2017 est soumis aux dispositions de la présente Loi et compétent pour connaître des litiges à caractères commerciaux qui naissent dans la zone spéciale de Conakry. »**

Dans le même sens l'article 15.B de la convention d'ouverture de crédit conclue entre les parties en date du 26 mai 2016 stipule : **« Pour tout litige ou différend portant sur l'interprétation, l'exécution ou la validité de la présente, la banque et le client conviennent de faire valoir leurs droits devant le Tribunal de Première Instance de Kaloum.**

En outre, toutes actions immobilières relatives à l'immeuble seront soumises au tribunal du lieu de situation de ce dernier »

En effet, il ressort des dispositions de l'article 4 sus énoncé que la compétence territoriale du Tribunal de Commerce de Conakry s'étend aux cinq (5) communes qui forment la zone spéciale de Conakry, pour le règlement de tout litige à caractère commercial entre les commerçants personne physiques et sociétés commerciales.

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que les parties à l'instance à savoir : la Banque Sahélo-Saharienne pour l'Investissement et le commerce (BSIC) SA, créancière poursuivante, L'entreprise entretien technique Auto « ETA » SARLU et Monsieur Souleymane BAH, débiteurs poursuivis, ont tous le statut de commerçant et que la présente procédure de saisie immobilière a été déclenchée à l'issue d'une convention de crédit qui, sans

conteste a un caractère commercial, et dont les échéances de remboursement n'ont été respectées par ces derniers.

Il s'y ajoute que l'immeuble hypothéqué est situé au quartier Koloma 1, dans la commune de Ratoma, l'une des cinq communes de la ville de Conakry.

A cet égard, la compétence du Tribunal de commerce de Conakry pour connaître de la présente cause est indiscutable.

Dès lors, il y a lieu de rejeter comme non fondée l'exception d'incompétence soulevée par des défendeurs.

SUR LA DEMANDE D'ANNULATION DE LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

L'entreprise Entretien technique Auto « ETA » et Monsieur Souleymane BAH sollicitent l'annulation de la présente procédure de saisie immobilière motif pris du défaut de signification du commandement à Monsieur Souleymane BAH en sa triple qualité d'affectant hypothécaire, de propriétaire et de détenteur de l'immeuble poursuivi en vente.

A ce sujet, l'article 254 de l'AUPSRVE dispose : « **A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.**

A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

1)

2° ... »

En effet, il ressort des dispositions de cet article que toute procédure de saisie immobilière débute impérativement par un commandement tendant à la saisie immobilière, lequel doit être signifié au débiteur saisi et éventuellement au tiers détenteur de l'immeuble.

Toutefois, il est utile de préciser que la signification de ce commandement au détenteur n'est obligatoire que si l'immeuble est détenu par un tiers c'est-à-dire une personne autre que le débiteur saisi.

Or en l'espèce, il ne résulte pas de l'analyse des pièces du dossier que l'immeuble saisi est à la possession d'une personne autre que Monsieur Souleymane BAH, l'affectant hypothécaire.

En outre, il est évident que Monsieur Souleymane BAH ne peut avoir à la fois les qualités de propriétaire et de tiers détenteur de l'immeuble en cause et que la signification à lui en sa triple qualité ne peut logiquement être faite dès lors qu'aucune disposition de l'AUPSRVE n'exige cela.

Il s'y ajoute que la signification à personne du commandement faite à Monsieur Souleymane BAH en sa qualité d'affectant hypothécaire suffit amplement à porter à sa connaissance l'enclenchement de la procédure de saisie immobilière visant la réalisation de son immeuble.

Dès lors, il convient de rejeter ce moyen tendant à la nullité de la présente procédure de saisie immobilière comme non fondé.

SUR LES DEPENS

L'entreprise entretien technique Auto « ETA » et Monsieur Souleymane BAH ayant perdu le procès, il y a lieu de mettre les dépens à leur charge en application de l'article 741 du CPCEA.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré

En la forme

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par l'Entreprise Entretien technique Auto « ETA » et Monsieur Souleymane BAH.

Déclare recevables les dires et observations formulés par l'Entreprise Entretien technique Auto « ETA » et Monsieur Souleymane BAH.

Au fond

Les déboute de l'ensemble de leurs dires et observations comme non fondés.

Ordonne la continuation des poursuites et fixe l'audience d'adjudication au jeudi 28 avril 2022 à 10 h 00.

Met les dépens à la charge des disants.

Et ont signé :

Le Président

Le Greffier