

COUR D'APPEL DE  
CONAKRY

-----

TRIBUNAL DE COMMERCE DE  
CONAKRY

-----

PREMIERE SECTION

.....

AFFAIRE:

**LA BANQUE POPULAIRE  
MAROCO-GUINEENNE  
(BPMG) SA**

C/

**MADAME FATOUMATA  
BINTA SECK, MONSIEUR  
SEIDY THIAM ET LA SOCIETE  
GRANDIOSO PROMOCAO SA**

OBJET:

***Expulsion***

Décision (voir dispositif)

**REPUBLIQUE DE GUINEE**

Travail-Justice-Solidarité

**AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE**

**JUGEMENT N° du 30 JUILLET 2020**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**Président** : M. Pierre LAMAH

**Juges consulaires** : Messieurs Ibrahima  
Kadiatou CAMARA et Moriba FOFANA

**Greffier** : Maître Abdoulaye Yarie SOUMAH

**PARTIES A L'INSTANCE**

**Demanderesse** :

**La Banque Populaire Maroco-guinéenne (BPMG) SA**, sise, au quartier Almamy, Commune de Kaloum, Conakry, représentée par son Directeur Général Monsieur Moustapha DAFFIR, faisant élection de domicile au Cabinet de son conseil Maître El Hadj Amidou BARRY, Avocat à la Cour, sis au quartier Kouléwondy, Commune de Kaloum.

**Défendeurs:**

- **Madame Fatoumata Binta SECK**, domiciliée à Conakry ;
- **Monsieur SEYDI THIAM**, domicilié à Conakry ;
- **La Société Grandioso PROMOCAO SA**, sise à Plaza DIAMANT, Commune de Ratoma, Conakry

Ayant tous pour conseil Maître Séréba Mory KANTE, 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 ;

En vertu de l'Ordonnance N°26 du 12 février 2020 rendue sur requête par le Président du Tribunal de ce siège, la Banque Populaire Maroc-guinéenne (BPMG) SA, a donné assignation à jour fixe en expulsion à Madame Fatoumata Binta SECK, Monsieur Seidy THIAM Et la Société Grandioso Promocao SA, suivant acte daté du 14 février 2020 des Maîtres Laye Terna SAMOURA et Ouou-Ouo KPOGOMOU, Huissiers de justice.

**FAITS-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

Au soutien de son action, la Banque Populaire Maroc-guinéenne (BPMG) SA, expose qu'elle est propriétaire du local 7-005 sis à Plaza Diamant au quartier Kipé, Commune de Ratoma, à distraire du titre foncier 10772/2007/TF, suivant acte de dation en

paiement en date du 17 décembre 2017 signé entre elle et la Société Grandioso Promocao SA.

Elle déclare que ledit local a fait l'objet d'un contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée daté du 24 octobre 2016 au bénéfice de Madame Fatoumata Binta SECK mais géré par Monsieur Seidy THIAM.

Selon elle, ledit contrat de bail dont la durée s'étendait du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au 31 octobre 2019 prévoit en son article 12 que la locataire, Madame Fatoumata Binta SECK, n'a pas droit au renouvellement tacite et qu'elle a l'obligation de formuler une demande trois mois avant l'expiration du bail si elle désirait bénéficier du droit au renouvellement.

Elle indique qu'à ce jour, le bail est arrivé à terme et Madame Fatoumata Binta SECK est déchue du droit au renouvellement pour n'avoir pas fait la demande dans les délais légaux.

Par ailleurs, elle souligne que contrairement aux prétentions des défendeurs et au visa de l'article 12 du contrat de bail, elle n'est pas tenue de précéder son assignation d'une mise en demeure et qu'en outre l'ordonnance l'autorisant à assigner à jour fixe a bel et bien été signifiée à ces derniers.

C'est pourquoi, elle sollicite du tribunal d'ordonner l'expulsion de Madame Fatoumata

Binta SECK, Monsieur Seidy THIAM et tout occupant de leur chef des locaux loués sous astreinte de 10.000.000 GNF par jour de retard, et d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

En réplique, Madame Fatoumata Binta SECK et Monsieur Seidy THIAM, défendeurs à l'instance, sollicitent l'annulation de l'acte d'assignation en expulsion à jour fixe pour n'avoir pas été précédé d'une mise en demeure conformément à l'article 133 de l'AUDCG et que ledit acte ne contient pas signification de l'ordonnance l'autorisant d'assigner.

Ils indiquent en outre que le contrat de bail en cause a été conclu entre Madame Fatoumata Binta SECK et la Société Grandioso Promocao SA, laquelle devait l'informer du changement de bailleur, ce qui ne fut pas le cas, d'où selon eux le renouvellement tacite du bail avec le nouveau bailleur, la BPMG SA.

C'est pourquoi, ils sollicitent du Tribunal d'annuler l'acte d'assignation du 14 février 2020, dire et juger qu'il n'y a pas de contrat entre eux et la BPMG SA, dire et juger que le changement de propriétaire n'a pas été porté à leur connaissance, dire et juger que le contrat de bail est tacitement reconduit pour la même période, condamner la BPMG au paiement de la somme 50.000.000 GNF de dommages et intérêts.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **1- Sur la nature de la décision**

Bien que la Société Grandioso Promocao SA, ait personnellement reçu l'acte d'assignation, elle n'a pas daigné comparaître à l'audience, ni produire ses moyens de défense.

Il y a lieu, dès lors de rendre à son égard un jugement réputé contradictoire, en application de l'article 131 al 2 du Code de procédure civile économique et administrative qui dispose que « **le jugement est réputé contradictoire lorsque la citation a été délivrée à la personne du défendeur ; dans ce cas l'opposition est irrecevable** ».

### **2- SUR L'EXCEPTION DE NULLITE DE L'ACTE D'ASSIGNATION A JOUR FIXE DU 14 FEVRIER 2020**

Madame Fatoumata Binta SECK et Monsieur Seidy THIAM sollicitent l'annulation de l'acte d'assignation en expulsion à jour fixe au motif que d'une part, celui-ci n'a pas été précédé d'une mise en demeure conformément à l'article 133 de l'AUDCG et d'autre, l'ordonnance ayant autorisé l'assignation à jour fixe ne leur a pas été signifiée.

Il échet avant tout de relever d'une part, que l'exigence de procéder à une mise en demeure préalable à l'action en résiliation et en expulsion n'est envisageable que lorsque la

résiliation et l'expulsion sollicitées sont motivées par un manquement des parties à une condition ou clause du contrat de bail tel que prévu à l'article 133 de l'AUDCG.

Mais, en l'espèce, le Tribunal de ce siège est saisi en expulsion du preneur, consécutivement à l'expiration d'un contrat de bail à durée déterminée en application de l'article 12 du contrat de bail du 24 octobre 2016 liant les parties mais également en application de l'article 124 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général.

Cet article 124 précité dispose que « **Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a le 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... »**

Il en résulte que l'assignation en expulsion introduite par la demanderesse BPMG SA l'est sur le fondement de l'article 124 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général et non sur celui de l'article 133 du même Acte uniforme, lequel est inapplicable en l'espèce

en ce que l'expulsion sollicitée n'est aucunement motivée par un manquement de la preneuse à une clause ou condition du bail.

Dès lors, il y a lieu de rejeter, comme mal fondé, le moyen relatif à l'inobservation de l'article 133 de l'Acte uniforme précité.

D'autre part et relativement au défaut de signification aux défendeurs de l'ordonnance ayant autorisé l'assignation à jour fixe, il y a lieu de faire remarquer que le législateur national au travers du Code de procédure civile économique et administrative (CPCEA) dans sa partie traitant de la procédure à jour fixe (article 833 et suivants) n'a nullement assorti le manquement invoqué d'une sanction de nullité. **Or nul n'ignore l'adage qui dit qu'il n'y a pas de nullité sans texte.**

Cet adage est d'ailleurs opportunément consacré par l'article 187 du CPCEA qui énonce que « **Aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas de d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public** »

Il s'ensuit que les moyens invoqués par rapport à la nullité de l'assignation sont mal fondés et qu'il échet de les rejeter.

### **3- SUR L'EXPULSION**

La Banque Populaire Maroco-guinéenne (BPMG) SA sollicite du tribunal d'ordonner

l'expulsion de Madame Fatoumata Binta SECK et Monsieur Seidy THIAM du local qu'ils occupent suivant contrat de bail du 24 octobre 2016 conclu entre eux et la Société Grandioso Promocao SA.

En effet, l'article 124 de l'Acte uniforme précité dispose que « **Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a le 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... »**

De l'examen du dossier de la procédure, il ressort que s'il n'est pas contesté que les preneurs susnommés étaient liés à la Société Grandioso Promocao SA par le contrat de bail sus-désigné, il n'en demeure pas moins que ceux-ci n'ont formé aucune demande de renouvellement du bail dans le délai imparti à l'article susvisé entraînant ainsi la déchéance de leur droit au renouvellement du bail.

Vu que la durée du bail est arrivée à échéance, il convient de constater dès lors l'expiration dudit bail entre les parties contractantes.



En considération de ce qui précède, il y a lieu de souligner que c'est à bon droit que la BPMG SA, devenue propriétaire du local N°005 du bâtiment N°7 sis à Piazza Diamant suivant acte de dation en paiement en date du 17 décembre 2019 conclu entre elle et la Société Grandioso Promocao SA, a introduit la présente instance en expulsion des défendeurs à l'instance qui occupent désormais sans droit ni titre le local en cause en raison non seulement de l'expiration du bail que l'ancien propriétaire leur avait consenti mais également de la déchéance de leur droit au renouvellement dudit bail tel que démontré ci-haut.

Il échet en outre de déclarer non fondés les moyens des défendeurs selon lesquels ils ne sont pas liés à la BPMG SA par un contrat et que leur défaut d'information du changement de propriétaire du local leur confère un renouvellement tacite du bail.

En effet, force est de relever que les dispositions de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ne mettent nullement sur la tête du nouveau bailleur ou de l'ancien l'obligation d'informer le preneur du changement de bailleur intervenu sous peine de renouvellement tacite.

A ce propos, l'article 110 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général dispose que « **le bail ne prend pas fin par la**

**cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail.**

**Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail ».**

D'ailleurs, l'article 12 du bail liant les parties stipule clairement que « **Le locataire n'a pas droit au renouvellement tacite du présent contrat** ».

Bien plus, il n'incombait pas au bailleur d'informer en premier le preneur de son intention de ne pas renouveler le bail. L'article 124 du même Acte uniforme laisse plutôt la faculté au preneur de former d'abord sa demande de renouvellement du bail, face à laquelle demande, le bailleur a le choix d'accepter ou de refuser.

Mais comme il a été précisé plus haut, il n'a jamais été rapporté la preuve d'une quelconque demande de renouvellement de bail provenant de la preneuse ou de son représentant et adressée au bailleur, même pas à l'ancien qu'il ne pouvait ignorer.

En tout état de cause, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de Madame Fatoumata Binta SECK et tous occupants de son chef du local N°005 du bâtiment N°7 sis à piazza Diamant, sous astreinte d'un million de francs guinéens (1.000.000 GNF) par jour de retard à compter de la signification de la présente décision.

Il y a lieu de débouter les défendeurs de l'ensemble de leurs prétentions comme mal fondées.

#### **4-SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

La BPMG SA sollicite l'exécution provisoire de la présente décision.

Il ressort du dossier de la procédure, notamment le contrat de bail du 24 octobre 2016 que Madame Fatoumata Binta SECK et les occupants de son chef se maintiennent injustement dans les locaux litigieux depuis le 31 octobre 2019.

Il convient dès lors d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant tous recours à l'effet de permettre à la demanderesse de rentrer très rapidement dans ses droits, en application de l'article 574 et suivants du CPCEA.

#### **5- SUR LES DEPENS**

Madame Fatoumata Binta SECK et Monsieur Seydi THIAM 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** : reçoit la Banque Populaire Maroco-Guinéenne (BPMG) SA en son action.

Rejette l'exception de nullité de l'acte d'assignation soulevée par Madame Fatoumata Binta SECK et Monsieur Seidy THIAM.

**Au fond** :

Constate l'expiration du contrat de bail en date du 24 octobre 2016 conclu entre Madame Fatoumata Binta SECK et la Société Grandioso Promocao SA.

Déclare la preneuse déchue de son droit au renouvellement de bail pour défaut de demande à cet effet.

En conséquence, ordonne l'expulsion de Madame Fatoumata Binta SECK et de Monsieur Seydi THIAM ainsi que tous occupants de leur chef du local N°005 du bâtiment N°7 à distraire du titre foncier 10772/2007/TF sis à piazza Diamant, sous astreinte d'un million de francs guinéens (1.000.000 GNF) par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Déboute les défendeurs de l'ensemble de leurs prétentions comme mal fondées.

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision, nonobstant tous recours ;

Condamne les défendeurs aux entiers dépens.

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**