

**COUR D'APPEL DE  
CONAKRY**

-----  
**TRIBUNAL DE  
COMMERCE DE  
CONAKRY**

**N° /Jugement  
du 07/02/2022**

**AFFAIRE :**

Mme KEITA née  
Assiatou Pounthiou  
DIALLO  
C/  
M. Radwan EL AIDI

**OBJET :**

Résiliation et expulsion

**DECISION :**

(Voir dispositif)

**REPUBLIQUE DE GUINEE**

Travail - Justice - Solidarité  
-----

**AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE  
AUDIENCE DU 07 FEVRIER 2022**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**Président** : Monsieur Sékou KANDE

**Juges consulaires** : Messieurs Jean Joseph GOMEZ et  
Alexandre CAMARA

**Greffière** : Madame Maïmouna DIALLO

**DEMANDERESSE** : Madame KEITA née Assiatou  
Pounthiou DIALLO, opératrice économique, de  
nationalité guinéenne, domicilié au quartier Almamy,  
commune de Kaloum, Conakry, ayant pour conseil  
Maître Joachim GBILIMOU, Avocat à la Cour ;

**DEFENDEUR** : Monsieur Radwan EL AIDI, de nationalité  
marocaine, domicilié au quartier Boulbinet, commune  
de Kaloum, Conakry, ayant pour conseil la SCPA  
représentée par Maître Gabriel Faya KAMANO, Avocat  
associé ;

**DEBATS :**

Le jugement suivant a été rendu après que la cause a  
été débattue en plusieurs audiences publiques et mise  
en délibéré pour décision être rendue ce jour ;

**LE TRIBUNAL :**

Vu les pièces du dossier ;

Après avoir entendu les parties en ses moyens et  
prétentions ;

Après en avoir délibéré ;

**Faits, procédure, prétentions et moyens des parties :**

Par exploit en date du 06 janvier 2022 servi par Maître  
Vincent KAMAN, Huissier de justice à Conakry, madame  
Assiatou Pounthiou DIALLO a fait assigner monsieur  
Radwan EL AIDI en résiliation de bail et en expulsion.

À l'appui de son action, Assiatou Pounthiou DIALLO déclare avoir passé avec Radwan EL AIDI un contrat de bail à usage professionnel portant sur un immeuble R+1 sis à Kaloum, Conakry.

Elle déclare que ce bail, à son début, portait à la fois sur un hôtel et un restaurant, mais qu'à présent, il porte uniquement sur le restaurant dont le preneur peine malheureusement à payer les loyers, du reste modiques.

Elle affirme que Rawdan EL AIDI a cessé, depuis plusieurs mois, de lui payer les loyers mensuels convenus sans compter qu'il entretient avec elle des rapports conflictuels et irrespectueux très poussés.

Madame Assiatou Pounthiou DIALLO prétend qu'en l'état, rien ne permet le maintien du preneur dans ses locaux (à elle), sans compter les énormes préjudices que l'attitude de ce dernier lui a causé.

Pour ces raisons, elle sollicite du tribunal d'ordonner l'expulsion immédiate du défendeur des lieux, sous astreinte de 1.000.000 GNF par jour de retard et sa condamnation à lui payer la somme de 100.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts. Elle sollicite en outre l'exécution provisoire de la présente décision.

En réplique, Radwan EL AIDI rappelle avoir toujours convenablement exécuté de toutes ses obligations contractuelles à l'égard de la demanderesse et que c'est seulement à l'avènement du COVID 19 qu'il s'est vu contraint, sous l'effet irrésistible de cette pandémie, de manquer le paiement régulier des loyers.

Il soutient qu'alors que ses activités étaient à l'arrêt en raison de la pandémie, la bailleuse Assiatou Pounthiou DIALLO s'est permis sans aucun droit, de manière soudaine et unilatérale, de fermer les locaux et couper l'électricité le 22 juillet 2021.

Il dit s'être adressé au juge des référés du tribunal de commerce, lequel a constaté que le restaurant contenait d'importantes quantités d'aliments périssables et a ordonné l'ouverture des lieux à travers une ordonnance en date du 08 novembre 2021.

Le défendeur indique que sa bailleresse n'ayant pas relevé appel contre cette ordonnance, du reste exécutoire de droit, il l'a fait revêtir de la formule exécutoire et entrepris son exécution, laquelle n'aboutira jamais en raison de l'opposition farouche de madame Assiatou Pounthiou DIALLO.

Il ajoute s'être vu dans l'obligation de trouver un autre local où il a repris, à peine, ses activités pendant que ses effets sont toujours retenus par la demanderesse dans le restaurant qu'il exploitait.

Selon Radwan AL AIDI, Assiatou Pounthiou DIALLO aurait mieux fait à ne pas engager la présente procédure qui est sans aucun objet puisque lui, preneur, est déjà illégalement expulsé des lieux depuis environs sept mois.

Il estime donc que cette procédure est inopportune puisque ne pouvant mener à rien et pour cela, revêt un purement caractère abusif.

Pour ces raisons, il sollicite du tribunal de constater l'ordonnance l'autorisant à retirer ses effets personnels des locaux loués et en conséquence, dire que l'action de la demanderesse est sans objet, condamner celle-ci à lui payer la somme de 500.000.000 GNF pour action abusive.

En réaction, madame Assiatou Pounthiou DIALLO fait remarquer que le COVID 19 a affecté autant le preneur qu'elle-même bailleresse et que les mesures d'assouplissement prises par le gouvernement n'ont porté que sur la suspension de la facturation de l'électricité pour les seuls ménages.

Elle poursuit que comme tous les autres preneurs en Guinée, Radwan EL AIDI était tenu de toujours payer les loyers conformément au contrat sans trouver de prétexte à s'abriter derrière la pandémie.

### **MOTIFS DE LA DECISION :**

#### **1- Sur la résiliation et l'expulsion :**

Aux termes de l'article 112 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial General (AUDCG), en contrepartie de la jouissance des lieux, le preneur doit payer les loyers aux termes convenus entre les mains du bailleur.

Et au sens de l'article 133 de même acte uniforme, chaque partie au bail professionnel est tenu à ses clauses et conditions, faute de quoi, l'autre pourra, après mise en demeure restée infructueuse, obtenir la résiliation du bail et l'expulsion par voie de justice.

En l'espèce, il est évident, comme reconnu par lui-même, que depuis plusieurs mois le preneur Radwan EL AIDI n'a pas payé les loyers auxquels il est tenu en vertu du contrat verbal qui la lie à Assiatou Pounthiou DIALLO.

Ce défaut de paiement des loyers constitue une violation manifeste des clauses du bail et constitue une cause péremptoire de résiliation du contrat et d'expulsion du preneur, telle que voulue par l'article 133 de l'AUDCG.

Il importe aussi de relever que la pandémie du COVID 19 ne constitue pas une force majeure exonératoire d'obligation pour le preneur, ce qui justifie que toutes les entreprises publiques ou privées ont continué à faire face à toutes leurs obligations contractuelles ou légales.

Pour finir, la défaillance contractuelle du preneur ayant été prouvée, il convient de dire que la présente procédure est bien opportune et mérite de connaître une suite, dans la mesure où le bail qui lie les parties n'avait pas été résilié par l'ordonnance de référé, celle-

ci n'ayant eu pour objet que d'autoriser le preneur à retirer ses outils et matériels de travail.

En conséquence de l'inexécution injustifiée du preneur, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail le liant à Assiatou Pounthiou DIALLO autour du restaurant MARRAKECH, dans la commune de Kaloum, Conakry, et d'ordonner l'expulsion de Radwan EL AIDI des lieux, ainsi que tous occupants de son chef.

## **2- Sur les dommages-intérêts :**

En vertu des articles 930 et 1103 du code civil, le débiteur peut être condamné à des dommages-intérêts en cas d'inexécution ou de retard d'exécution de ses obligations.

En l'espèce, l'inexécution de Radwan EL AIDI est évidente, tant il est resté sans payer les loyers auxquels que le contrat mettait à sa charge et ce, depuis plusieurs mois.

Bien que fondée en son principe, la réclamation de 100.000.000 GNF formulée par Assiatou Pounthiou DIALLO paraît trop élevée, d'où la nécessité de la ramener à une proportion raisonnable en en condamnant Radwan EL AIDI au paiement, à titre de dommages-intérêts, de la somme de 3.000.000 GNF.

## **3- Sur l'exécution provisoire :**

En l'espèce, le preneur Radwan EL AIDI admet lui-même avoir déjà quitté les lieux, parce que le bail ayant été résilié de facto par la bailleresse.

Ceci étant, il est utile de relever que le défendeur qui dit avoir trouvé un autre endroit pour son activité ne revendique plus les lieux loués et n'exprime aucun désir de s'y maintenir.

Il est alors judicieux de permettre à la présente décision de résiliation de s'exécuter, en dépit de tout appel qui n'aurait d'effet que d'empêcher ou retarder la bailleresse de retrouver l'usage exclusif de son immeuble.

En application des dispositions de l'article 574 du CPCEA, il convient de d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision relativement à l'expulsion, nonobstant tout appel.

**4- Sur les dépens :**

En l'espèce, monsieur Radwan EL AIDI a perdu le procès.

Il y a lieu de la condamner aux entiers dépens en application des dispositions de l'article 741 du CPCEA.

**PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré ;

**En la forme** : Reçoit madame Assiatou Pounthiou DIALLO en son action ;

**Au fond** : L'y dit bien fondée ;

Constate le défaut de paiement des loyers contractuels par monsieur Radwan EL AIDI depuis plusieurs mois et son départ des lieux loués ;

En conséquence, prononce la résiliation du bail liant les parties autour du restaurant MARRAKECH sis dans la commune de Kaloum, Conakry, et ordonne l'expulsion du preneur Radwan EL AIDI des lieux, ainsi que tous occupants de son chef ;

Condamne Radwan EL AIDI à payer au bénéfice d'Assiatou Pounthiou DIALLO la somme de 3.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts ;

Déboute les parties du surplus de leurs prétentions respectives ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision relativement à l'expulsion, nonobstant tout appel ;

Met les dépens à la charge du défendeur ;

Le tout en application des articles 133 de l'AUDCG, 574 et 741 du CPCEA ;

**Et la minute est signée par le Président et la Greffière**