

N° /Jugement
du 20/12/2021

AFFAIRE :
Héritiers de feu
Kerfalla TOURE
C/
Mme Tatiana KOUDOU

OBJET :
Résiliation de bail,
expulsion et paiement

DECISION :
(Voir dispositif)

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE
AUDIENCE DU 20 DECEMBRE 2021

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Monsieur Sékou KANDE

Juges consulaires : Messieurs Ibrahima Sory TOURE et
Alhassane BARRY

Greffière : Madame Maïmouna DIALLO

DEMANDEURS : Les héritiers de feu Kerfalla TOURE,
représentés par monsieur Ibrahima TOURE,
entrepreneur, domicilié au quartier Lambanyi,
commune de Ratoma, Conakry, ayant pour conseils
Maîtres Abdourahamane DABO et Elhadj Fodé Kaba
CHERIF, Avocats à la Cour ;

DEFENDERESSE : Madame Tatiana KOUDOU, fondatrice
du groupe scolaire GRACE DIVINE, domiciliée au
quartier Kaporo, commune de Ratoma, Conakry, ayant
pour conseil Maître Pépé Antoine LAMAH, Avocat à la
Cour ;

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 leurs moyens et
prétentions ;

Faits, procédure, prétentions et moyens des parties :

Par exploit en date du 26 novembre 2021 servi par
Maître Mamadouba CAMARA, Huissier de justice à
Conakry, monsieur Ibrahima TOURE, agissant au nom
des héritiers de feu Kerfalla TOURE, a fait assigner

madame Tatiana KOUDOU en résiliation de bail et en expulsion, suivant la procédure à bref délai.

À l'appui de son action, les héritiers TOURE déclarent être liés à madame Tatiana KOUDOU par un contrat de bail professionnel en date du 1^{er} juin 2015, portant sur un immeuble R+1 clôturé, composé d'un rez-de-chaussée de trois chambres, un salon, deux salles de bain, une cuisine et à l'étage, quatre chambres, un salon, trois salles de bain et une cuisine, formant la parcelle n° 02 du lot 4 bis de Kaporo, Conakry.

Ils affirment que depuis la conclusion de ce bail dont le loyer mensuel a été fixé à 10.000.000 GNF, Tatiana KOUDOU jouit paisiblement des lieux et y réalise sans aucune entrave ses activités.

Par contre, disent-ils, contre toute attente et en violation flagrante du contrat écrit les liant, le preneur Tatiana KOUDOU a fait modifier substantiellement le bâtiment loué en y rajoutant un niveau, de sorte qu'au lieu d'un R+1, le bâtiment est maintenant en R+2.

Ils ajoutent que pourtant, cette bâtisse qui date des années 70 et conçue pour seulement un niveau supérieur ne peut supporter l'énorme poids qui lui est imposé par Tatiana KOUDOU, avec le grand risque que cela présente pour les dizaines d'enfants qui viennent l'occuper toute la journée et dont l'intégrité physique est en jeu.

Selon eux, le preneur a procédé à cette modification des lieux de manière unilatérale, sans jamais recueillir ni leur avis ni leur accord préalables. Ils indiquent que face à cette situation qui constitue une violation grave du contrat, ils ont adressé une correspondance en date du 04 février 2021 à la locataire pour dénoncer le bail et la mettre en demeure.

Les demandeurs affirment avoir alors pris la décision de résilier le bail et comme mesure d'accompagnement,

proposé la somme de 200.000.000 GNF (équivalant à 20 mois de loyer) à Tatiana KOUDOU pour lui permettre, en dépit de sa faute évidente, de se trouver un autre local et y poursuivre ses activités.

Ils s'étonnent que la locataire Tatiana ait refusé cette proposition pourtant allègre pour se maintenir sur les lieux alors qu'elle est consciente d'avoir violé le contrat et mis la structure du bâtiment ainsi que la vie de ses nombreux occupants en danger.

Ils indiquent ensuite avoir aussi proposé à Tatiana KOUDOU la gratuité d'une partie de l'année scolaire 2020-2021, soit de février à juillet 2021. Ils arguent qu'ainsi, depuis février passé jusqu'à ce mois de décembre, la locataire occupe les lieux sans en payer le moindre loyer.

Ils dénoncent surtout la mauvaise foi de la défenderesse qui, selon eux, agit dans le seul dessein de les mettre devant les faits accomplis si aucune mesure corrective n'est prise dans l'immédiat pour sauver le bâtiment et les élèves qui viennent y séjourner de manière quotidienne.

Raison pour laquelle, ils sollicitent du tribunal de prononcer la résiliation du contrat de location les liant à Tatiana KOUDOU, ordonner l'expulsion de celle-ci ainsi que tous occupants de son chef, la condamner au paiement des arriérés de loyer pour la période de février 2021 à maintenant, ainsi que la somme de 50.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts. En outre, ils sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision.

En réplique, après le rejet de l'exception de litispendance et la fin de non-recevoir pour chose jugée qu'elle avait simultanément soulevées, madame Tatiana KOUDOU soutient que c'est dans l'unique but de l'expulser injustement des lieux que les bailleurs qui

ont déjà vendu le local s'activent à initier cette procédure. Elle affirme, en effet, que les héritiers TOURE tiennent à son expulsion alors que son bail court encore pour avoir été signé en 2015 pour une période de 10 années. Elle indique s'être d'ailleurs portée acquéreur des lieux lorsqu'elle a eu vent du projet de vente, mais que cette démarche s'est heurtée à la mauvaise foi des bailleurs qui lui ont exigé un prix exagérément hors de portée.

Elle déclare avoir procédé aux modifications incriminées bien avant d'entrer en jouissance des lieux et avec l'accord des bailleurs. Selon elle, c'est par opportunisme les héritiers font de ces modifications un simple prétexte pour l'évincer, tandis qu'ils avaient évidemment consenti aux travaux qui étaient d'ailleurs nécessaires à l'époque.

Madame Tatiana KOUDOU nie avoir refusé de payer les loyers de 2021, mais que c'est plutôt le représentant des héritiers qui lui a expressément demandé de garder ces loyers jusqu'au règlement de leur différend. Elle se dit disposée à payer dès maintenant tous les arriérés échus, ceci pour marquer sa bonne foi et son intérêt légitime à conserver les lieux.

Et plus loin, elle estime que l'action des demandeurs est d'ailleurs irrecevable pour violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général (AUDCG). Là-dessus, elle déclare que la « sommation interpellative de libérer les lieux » qui lui a été servie le 23 février ne répond en rien aux critères de la mise en demeure exigée par l'AUDCG.

Elle en conclut que la présente procédure de résiliation n'est nullement précédée d'une mise en demeure et qu'ainsi, l'action est irrégulière et ne peut nullement prospérer.

Elle sollicite du tribunal de déclarer les héritiers TOURE irrecevables en leur action et dire, s'il y a lieu, que les travaux faits par elle sur le bâtiment ont eu l'assentiment desdits héritiers.

MOTIFS DE LA DECISION :

1- Sur la recevabilité de l'action en résiliation :

Aux termes de l'article 133 de l'AUDCG, la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

En l'espèce, reprochant principalement à la locataire Tatiana KOUDOU d'avoir unilatéralement apporté des changements au bâtiment loué, les bailleurs lui ont fait servir, les 23 février et 04 août 2021 et par voie d'huissier, des sommations de libérer les lieux.

A l'analyse, ces actes d'huissiers font simplement injonction à la locataire de libérer les lieux à date fixe, sans nulle part la mettre en demeure comme l'exige l'article 133 dont un extrait est reproduit plus haut.

Pour cette raison, ils ne peuvent être pris pour acte de mise en demeure et demeureront improductifs.

Cependant, il est versé au dossier un courrier sous-seing privé daté du 04 février 2021 effectivement reçu par la locataire, ayant en objet l'indication « violation de contrat », par lequel les héritiers TOURE interpellent Tatiana KOUDOU sur la violation par elle de leur convention.

Même s'il n'a pas été servi à la locataire par voie d'huissier, il n'en demeure pas néanmoins que celle-ci a reçu ce document comme reconnu par elle et comme résultant de l'accusé de réception apposé dessus par monsieur Gossé Placide SATURNIN.

Or, au sens des dispositions ci-dessus visées, la mise en demeure peut valablement être faite par une voie autre que celle d'un huissier, pourvu que la preuve de sa réception par le destinataire soit établie.

Cette preuve ayant été établie en l'espèce, il convient de considérer que mise en demeure a été valablement faite à la locataire à travers la correspondre du 04 février 2021.

En conséquence, il y a lieu de rejeter l'irrecevabilité soulevée par Tatiana KOUDOU et déclarer les demandeurs TOURE recevables en leur action.

2- Sur la résiliation du bail et l'expulsion :

Aux termes de l'article 668 du code civil ancien (en vigueur lors de la formation du contrat), les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Ainsi, l'article 3 du contrat entre les parties, entre son alinéa 3, stipule : « Il est également interdit au preneur de procéder à un changement au bien loué sans l'accord du propriétaire ».

En l'espèce, il est indéniable, comme d'ailleurs admis par toutes les parties, que madame Tatiana KOUDOU a procédé à des changements sur la structure du bâtiment objet du bail.

Si elle situe ces travaux antérieurement à l'occupation de l'immeuble et soutient avoir obtenu l'accord explicite des bailleurs pour les réaliser, elle n'a cependant pas prouvé l'existence de cet accord. Et dans la contradiction entre les parties, alors que leur contrat proscriit expressément les modifications sur le bâtiment loué, il appartient au preneur Tatiana de rapporter les preuves de ses prétentions conformément aux dispositions de l'article 40 du code de procédure civile, économique et administrative (CPCEA).

De même, le contenu du contrat démontre que contrairement aux déclarations de madame Tatiana

KOUDOU, les modifications sont intervenues postérieurement à ce contrat et à l'occupation des lieux. En effet, l'article 1^{er} du contrat décrit suffisamment le bâtiment à louer comme un immeuble R+1 composé de chambres, toilettes et cuisines etc.

Par le contenu du contrat, ayant valeur de loi entre les parties, l'accord de volonté a porté sur un immeuble R+1 qui ne pouvait être modifié sans accord préalable des bailleurs. Or, en l'état, la preuve de cet accord, sous quelque forme que ce soit, est loin d'être donné par le preneur Tatiana KOUDOU.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de constater la modification unilatérale du bâtiment R+1 par le preneur qui y a rajouté un niveau supplémentaire et en conséquence, prononcer la résiliation du bail entre les parties et ordonner l'expulsion de Tatiana KOUDOU des lieux, ainsi que tout occupant de son chef.

3- Sur le paiement des loyers :

Aux termes de l'article 112 de l'AUDCG, le payer des loyers constitue la principale obligation du preneur, en contrepartie de la jouissance des lieux.

En l'espèce, Tatiana KOUDOU admet ne pas avoir payé les loyers depuis février 2021 et justifie cela par la demande expresse qui lui a été faite par les bailleurs dans ce sens.

Ainsi, il est tout à fait logique qu'elle paie maintenant, puisque les bailleurs les réclament, les 11 mois de loyers qui font une somme de 110.000.000 GNF, à raison de 10.000.000 GNF.

4- Sur les dommages-intérêts :

En vertu de l'article 682 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 madame Tatiana KOUDOU est évidente, tant elle a manifestement violé l'une de

ses obligations contractuelles, celle de ne pas apporter de modification au bâtiment loué.

Bien qu'ainsi fondée en son principe, la réclamation de 50.000.000 GNF formulée par les héritiers TOURE paraît trop élevée, d'où la nécessité de la ramener à une proportion raisonnable en condamnant Tatiana KOUDOU au paiement, à titre de dommages-intérêts, de la somme de 10.000.000 GNF.

5- Sur les dépens :

En l'espèce, madame Tatiana KOUDOU a perdu le procès.

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

6- Sur l'exécution provisoire :

En l'espèce, il n'y a ni péril ni urgence en la demeure, ni aucune autre condition nécessaire à l'exécution provisoire.

En application des dispositions de l'article 574 du CPCEA, il convient de ne pas ordonner cette mesure.

PAR CES MOTIFS :

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

Après en avoir délibéré ;

En la forme : Reçoit les héritiers de feu Kerfalla TOURE, représentés par Ibrahima TOURE en leur action ;

Au fond : Les y dit bien fondés ;

Constata la modification de la structure du bâtiment loué par le preneur Tatiana KOUDOU, sans l'accord préalable des bailleurs ;

En conséquence, prononce la résiliation du bail liant les parties autour de l'immeuble formant la parcelle n° 02 du lot 4 bis de Kaporo, commune de Ratoma, Conakry, et ordonne l'expulsion de madame Tatiana KOUDOU des lieux, ainsi que tous occupants de son chef ;

Condamne Tatiana KOUDOU à payer en faveur des héritiers de feu Kerfalla TOURE la somme de

110.000.000 GNF à titre d'arriérés de loyer et celle de
10.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts ;

Met les dépens à sa charge ;

Dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente
décision ;

Le tout en application des articles 112 et 133 de
l'AUDCG, 668 et 682 du code civil de 1983, 40, 574 et
741 du CPCEA ;

Et la minute est signée par le Président et la Greffière

Pour copie conforme

Conakry, le 20 décembre 2021

Le Chef du greffe