

COUR D'APPEL DE

CONAKRY

-----

TRIBUNAL DE COMMERCE DE  
CONAKRY

-----

PREMIERE SECTION

.....

AFFAIRE

**La Société UGAR-ACTIVA SA  
C/**

**La Résidence SANDERVALIA  
SARL**

**Objet :** *Réclamation d'arriérés  
de loyer, résiliation de contrat  
et expulsion et de paiement des  
dommages-intérêts,*

**Décision (voir dispositif)**

**REPUBLIQUE DE GUINEE**

Travail-Justice-Solidarité

**AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE**

**JUGEMENT N° 169 DU 16 JUIN 2022**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**Président** : M. Pierre LAMAH

**Juges consulaires** : Messieurs Habib ATTYA et Sidy  
Mohamed CHERIF.

**Greffier** : Maître Abdoulaye Yarie SOUMAH

**PARTIES A L'INSTANCE**

**Demanderesse**

**La Société UGAR-ACTIVA SA**, sise au Boulevard du  
commerce, quartier Boulbinet, en face de la place des  
martyrs, commune de Kaloum, Conakry, représentée  
par son Directeur Général Monsieur Ibrahima CAMARA,  
ayant pour conseil Maître Yaramo Cé SAOULOMOU,  
Avocat à la Cour.

**Défenderesse**

**La Résidence SANDERVALIA SARL**, sise à l'immeuble  
UGAR, Angle Rues KAO 19022, quartier Sandervalia,  
commune de Kaloum, Conakry, représentée par son  
gérant, Monsieur Mohamed KAIS.

**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 en date du 06 mai 2022 de Maître Kpakilé  
LOUA, huissier de Justice près les juridictions de

Conakry, la Société UGAR-Activa SA a donné assignation aux fins de réclamation d'arriérés de loyer, de résiliation de contrat et d'expulsion et de paiement des dommages-intérêts à la Résidence Sandervalia SARL à l'effet de comparaître à l'audience du jeudi 05 mai 2022 et jours suivants pour voir le Tribunal de ce siège statuer sur les mérites de son action.

### **FAITS-PRETENTIONS, MOYENS DES PARTIES**

Au soutien de son action, la Société UGAR-Activa SA déclare être liée à la Résidence Sandervalia SARL par un contrat de bail à usage professionnel portant sur les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étage de son immeuble sis à Sandervalia dans la commune de Kaloum, Conakry, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 69.847.834 GNF payable annuellement.

Elle précise que le contrat initial daté du 28 juin 2011 avait été conclu entre sa branche vie d'alors, la Guinéenne de vie (LGV) et la Société Maghreb Invest Luxembourg SA et ajoute qu'après le départ de cette dernière, la défenderesse s'est substituée dans les droits et obligations de celle-là pour devenir le nouveau preneur par l'organe de son Gérant Mohamed KAIS.

Elle soutient que la défenderesse lui reste devoir la somme de 1.540.615.039 GNF, représentant les arriérés de loyer des années 2020, 2021 et les trois premiers mois de l'année 2022.

Elle souligne que dans le cadre d'un règlement amiable, cette dernière s'était engagée à s'acquitter des factures des arriérés de loyers des deux (02) premières années au plus tard le 31 mars 2022 ce, conformément au procès-verbal de réunion en date du 1<sup>er</sup> février 2022.

Elle indique qu'il a été précisé dans ledit procès-verbal qu'à défaut du respect de cet engagement l'avocat en charge du dossier pourrait continuer la procédure de réclamation judiciaire des montants de la créance.

Cependant dit-elle, depuis la date de la signature dudit procès, celle-ci n'a effectué aucun paiement tendant à réduire le montant principal de sa créance, chose qui

selon lui constitue le non-respect d'engagement et la mauvaise foi caractérisée de la défenderesse dans la présente cause.

Selon elle, il est juridiquement inadmissible que la défenderesse continue d'exploiter l'immeuble, objet de leur contrat alors qu'elle refuse de faire face à son obligation principale consacrée par les dispositions de l'article 112 de l'Acte uniforme portant droit commercial général (AUDCG).

Elle souligne qu'en dépit du non-respect par celle-ci de l'exploit de mise en demeure de payer en date du 27 octobre 2021, elle a toujours manifesté sa bonne foi en usant de toutes les voies de réclamation amiable qui sont restées infructueuses.

C'est pour toutes ces raisons qu'elle sollicite de la recevoir en son action, condamner la Résidence Sandervalia SARL au paiement en sa faveur des sommes de 1.540.615.039 GNF à titre principal et de 1.000.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus sous astreinte de 5.000.000 GNF par jour de retard, ordonner la résiliation de leur contrat de bail, ordonner l'expulsion de la défenderesse, ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours et mettre les frais et dépens à la charge la défenderesse.

A l'audience du 12 mai 2022, Monsieur Mohamed KAIS a comparu et déclaré ne plus être le gérant de la Résidence Sandervalia SARL mais plutôt être du même bord que la demanderesse.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **SUR LA RESILIATION ET L'EXPULSION**

La Société UGAR-Activa SA sollicite d'une part de prononcer la résiliation du contrat de bail daté du 18 mars 2019 conclu entre elle et la Résidence Sandervalia SARL et d'autre part, l'expulsion de cette dernière motif pris du défaut de paiement du loyer.

A cet effet, l'article 133 alinéas 1, 2 et 3 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général (AUDCG) dispose que « **Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.**

**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.**

**A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.**

... »

En l'espèce, il ressort de l'analyse des pièces de la procédure que la Résidence Sandervalia SARL a manqué à son obligation principale de paiement normal des loyers des années 2020, 2021 et les trois (03) premiers mois de l'année 2022.

Ainsi, en violant son obligation principale en tant que preneuse alors qu'elle avait été mise en demeure de se mettre en règle suivant acte en date du 27 octobre 2021, la Résidence Sandervalia SARL s'expose consciemment et indéniablement à la résiliation de leur contrat de bail et par conséquent à son expulsion des locaux considérés.

Dès lors, il convient de prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner l'expulsion de la Résidence Sandervalia SARL des lieux loués ainsi que tous occupants de son chef.

### **SUR LE PAIEMENT DES LOYERS**

La Société UGAR-Activa SA sollicite la condamnation de la Résidence Sandervalia SARL au paiement en sa faveur de la somme de 1.540.615.039 GNF au titre d'arriérés de loyers des années 2020, 2021 et les trois premiers mois de l'année 2022.

A ce propos, l'article 112 de l'AUDCG dispose : « **En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.**

**Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. »**

En l'espèce, il ressort de l'examen du dossier que la Résidence Sandervalia SARL reste devoir à la Société UGAR-Activa SA la somme de 1.540.615.039 GNF représentant les loyers échus pour la période sus indiquée comme en fait foi le procès-verbal de réunion en date du 1<sup>er</sup> février 2022 et la facture N° 01/RS/2021 en date du 18 mars 2022.

Dès lors, il convient de condamner la Résidence Sandervalia SARL au paiement de ladite somme au profit de la bailleuse, la Société UGAR-Activa SA.

### **SUR LES DOMMAGES ET INTERETS**

La Société UGAR-Activa SA sollicite la condamnation de la Résidence Sandervalia SARL au paiement de la somme de 1.000.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour tous préjudices confondus.

A ce propos, l'article 682 de l'ancien code civil applicable à l'espèce dispose que « **un débiteur peut être condamné à des dommages et intérêts non seulement à raison de l'inexécution de l'obligation, mais aussi à raison du retard apporté dans l'exécution, à moins qu'il ne justifie d'une cause étrangère, cas fortuit ou force majeure, ne pouvant lui être imputé** ».

En l'espèce, le défaut de paiement des loyers par la Résidence Sandervalia SARL depuis plus de deux (2) ans

constitue une inexécution flagrante de son obligation qui cause sans nul doute un préjudice certain à la Société UGAR-Activa SA d'autant plus que cette dernière s'est vue contrainte d'initier et de supporter les frais de la présente procédure afin de se voir rétablir dans son droit sans compter le retard de paiement qu'elle subit.

Dès lors, il convient d'accueillir favorablement sa demande de dommages et intérêts et de condamner la Résidence Sandervalia SARL au paiement de la somme raisonnable de 20.000.000 GNF.

En outre, il y a lieu de débouter la bailleuse du surplus de ses demandes comme non fondées.

#### **SUR LES DEPENS**

La Résidence Sandervalia SARL ayant perdu le procès, il convient de la 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**

Déclare la Société UGAR-Activa SA recevable en son action.

#### **Au fond**

Constate la violation de l'obligation de paiement des loyers incombant à la Résidence Sandervalia SARL en tant que preneuse.

En conséquence, prononce la résiliation du contrat de bail en date du 28 juin 2011 et de son avenant daté du 18 mars 2019.

Ordonne l'expulsion de la Résidence Sandervalia SARL et de tous occupants de son chef des locaux loués.

La condamne au paiement en faveur de la Société UGAR-Activa SA les sommes de 1.540.615.039 GNF à titre d'arriérés de loyers des années 2020, 2021 et les

trois premiers mois de 2022 et de 20.000.000 GNF au titre des dommages et intérêts.

Rejette comme non fondé le surplus des demandes formulées par la demanderesse.

Met les dépens à la charge de la défenderesse.

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**