

**Tribunal de Commerce de
Conakry**

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail-Justice-Solidarité

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

AUDIENCE DU 16 MARS 2022

JUGEMENT COMMERCIAL

.....
CINQUIEME SECTION

.....
N°79 /Jugement du
16/03/2022.

AFFAIRE :

Les Héritiers de feu
Hassimiou SOW, rép. par
Madame Aïssatou SOW.

C/

La Société Business
Intelligence Agency SARL

OBJET :

Expulsion et paiement.

DECISION

(Voir dispositif)

Rendu par le Tribunal de Commerce de Conakry en
son audience du deux mars l'an deux mille vingt-
deux ;

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Monsieur Boubacar 3 BARRY.

JUGES CONSULAIRES : Messieurs Alimou
DIALLO et Mamadouba NIANG.

GREFFIER : Monsieur M'Bemba CAMARA.

DEMANDEURS : Les héritiers de feu Hassimiou
SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW,
magistrate de nationalité guinéenne, domiciliée au
quartier Almamya, Commune de Kaloum, Conakry,
ayant pour Conseil Maître Hamidou BARRY, Avocat
à la Cour.

DEFENDERESSE: La Société BUSINESS
INTELLIGNECE AGENCY Sarl, ayant son siège
social au quartier Almamya, Commune de Kaloum,
Conakry, représentée par Madame TCHAKOUA
NOUFFEUSIE, ayant pour Conseil la SCPA Rivières
du Sud, SOW et KOUNDIANO, Avocats Associés.

DEBATS :

Le présent jugement a été débattu en plusieurs
audiences publiques et mis en délibéré pour
décision de ce jour conformément à la loi ;

Jugement contradictoire

LE TRIBUNAL :

Vu les pièces du dossier ;

Après avoir entendu :

- les demandeurs en leurs prétentions, moyens et arguments ;
- néant pour la défenderesse comparante mais non concluante.

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant acte du 20 janvier 2022 servi par Maître Boubacar Télimélé SYLLA et Maître Aboubacar CAMARA, huissiers de justice associés près les Cours et Tribunaux de Conakry, les héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW, ont fait assigner la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, en expulsion et en paiement.

Au soutien de leur action, ils déclarent avoir signé un contrat de bail, le 12 février 2019, avec la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, portant sur un appartement de 5 pièces, salle d'attente, deux toilettes et une terrasse, pour un loyer mensuel de 5.000.000 GNF.

Depuis la signature dudit contrat, disent-ils, la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl jouit paisiblement des lieux loués, mais elle ne s'acquitte pas de sa principale obligation contractuelle qui est le paiement du loyer.

Malgré toutes les démarches entreprises auprès d'elle, qui sont restées vaines, ils se sont vu obligés de lui faire servir une mise en demeure de respecter les clauses contractuelles le 18 février 2021.

C'est pour toutes ces raisons qu'ils produisent le jugement d'hérédité en date du 04 juillet 1991, le contrat de bail en date du 24/02/2020, l'exploit de mise en demeure de respecter les clauses du contrat en date du 18 février 2021, ils invoquent les dispositions des articles 133 de l'AUDCG et 563 et suivants du CPCEA et sollicitent du tribunal :

En la forme : les recevoir en leur action ;

Au fond : la déclarer bien fondée

Constater que depuis la signature contrat, la défenderesse ne s'acquitte pas convenablement du loyer mensuel ;

En conséquence :

Ordonner l'expulsion de la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl et tous occupants de son chef des lieux loués, sous une astreinte de 500.000 GNF par jour de retard ;

La condamner au paiement à son profit de la somme de 60.000.000 GNF à titre d'arriérés de loyers ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision et ordonner l'application des intérêts légaux moratoires ;

Mettre les dépens à la charge de la défenderesse.

De son côté, malgré la constitution d'un avocat par la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl qui a comparu plusieurs fois à l'audience, elle n'a déposé ni conclusions, ni pièces.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

1- SUR LA RECEVABILITE

L'action des héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW, étant respectueuse des exigences légales de forme et délai, il y a lieu de la déclarer recevable.

AU FOND

1-SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION

L'article 133 de l'AUDCG dispose : « **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.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents. » ;

Dans le cas d'espèce, les héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW, sollicitent l'expulsion de la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, pour inexécution de son obligation contractuelle de payer le loyer.

Dans le contrat qui lie les deux parties, la clause résolutoire de plein droit est prévue par les parties.

Depuis octobre 2020, la défenderesse ne paie pas le loyer convenu alors qu'il est convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et des charges justifiées et un mois après commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein de droit, sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

L'exploit de mise en demeure de respecter les clauses du contrat servi à la demanderesse date du 18 février 2021, soit 11 mois avant l'assignation de la présente affaire et il comporte les mentions prescrites par les dispositions de l'article suscité.

Cette mise en demeure est restée infructueuse jusqu'à date.

De ce qui précède et en application des dispositions de l'article 133 ci-dessus, il convient de constater la résiliation de plein droit du contrat de bail et d'ordonner l'expulsion de la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, et de tout occupant de son chef, du local situé à Almamya, Commune de Kaloum, Conakry, pour inexécution de son obligation contractuelle de paiement du loyer.

2- SUR LE PAIEMENT

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** ».

Ce texte met à la charge de tout preneur d'un local, au titre du bail commercial, l'obligation d'en payer les loyers échus.

Les héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW, sollicitent la condamnation de la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, à leur payer un total de 60.000.000 GNF, représentant les arriérés de loyers échus, outre ceux à échoir jusqu'à parfaite libération des lieux.

Nulle part dans les pièces du dossier ni dans les débats, preuve n'a été rapportée par la défenderesse d'un quelconque paiement des loyers mensuels

échus ainsi réclamés tel que prévu par l'article 5 alinéa 1^{er} de l'AUDCG en vertu duquel, les actes de commerce se prouvent par tous moyens même par voie électronique à l'égard des commerçants.

Or, le paiement de ces loyers échus constitue pour la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, l'obligation essentielle à laquelle elle ne peut se dérober.

Il ressort de l'exploit de mise en demeure du 18 février 2021 que la défenderesse est redevable d'arriérés de loyers à hauteur 25.000.000 GNF.

La Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl ne conteste nullement cette somme d'argent et met ainsi en évidence, son acquiescement à cette réclamation conformément aux articles 518 et 519 du CPCEA aux termes desquels, **l'acquiescement, qui peut être exprès ou implicite, à la demande d'une partie emporte reconnaissance du bien-fondé des prétentions de l'adversaire et renonciation à l'action.**

Dans l'exploit de mise en demeure, elle déclare que : ***ce n'est pas un refus de payer, après, elle va régulariser les dettes.***

Il est de principe que le preneur ne se libère vis-à-vis du bailleur qu'en payant intégralement les loyers mensuels échus.

Les loyers réclamés par les demandeurs à hauteur de 60.000.000 GNF étant ainsi prouvés à la charge de la défenderesse, celle-ci doit être condamnée à payer cette somme d'argent.

En conséquence, il convient de faire application des textes sus visés et condamner la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl au paiement, en faveur des demandeurs, de la somme de 60.000.000 GNF, représentant les arriérés de loyers échus, outre ceux à échoir jusqu'à la libération totale des locaux loués.

3- SUR LES INTERETS LEGAUX MORATOIRES

Les héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW, sollicitent du tribunal d'ordonner l'application des intérêts légaux moratoires.

L'article 1^{er} de la Loi L/92/044/CTRN du 08 décembre 1992 dispose : « **Il est institué un taux d'intérêt légal moratoire applicable de plein droit pour la durée de l'année civile et en toutes matières à compter du jour de la demande en justice** ».

Le taux d'intérêt légal moratoire étant d'une application de plein droit, il convient de faire droit à ce moyen.

4- SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant tous recours.

La défenderesse ne s'est pas exécutée du paiement malgré sa promesse de le faire ce, après plusieurs mois de la mise en demeure.

Malgré la reconnaissance de sa défaillance vis-à-vis de son bailleur, elle ne montre aucune bonne foi pour son exécution.

Par conséquent, pour permettre aux demandeurs de se faire payer, il convient d'ordonner l'exécution provisoire au quart du montant de la condamnation pécuniaire ci-dessus prononcée, nonobstant tous recours ce, en application des dispositions des articles 572 et suivants du code de procédure civile, économique et administrative.

5-SUR LES DEPENS

La Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, ayant succombé, elle doit être condamnée aux dépens conformément à 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 l'action des héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW.

Au fond :

La déclare bien fondée ;

Constate la résiliation de plein droit du contrat en date du 24/02/2020 qui liait les parties, conformément à la clause résolutoire prévue dans ledit contrat ;

Constate que la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, n'a pas respecté son obligation principale de paiement du loyer ;

En conséquence :

Ordonne l'expulsion de la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, et tout occupant de son chef, des locaux, objet du contrat de bail en date du 24/02/2020 ;

Condamne la Société BUSINESS INTELLIGNECE AGENCY Sarl, représentée par Madame TCHAKOUA NOUFFEUSIE, à payer aux héritiers de feu Hassimiou SOW, représentés par Madame Aïssatou SOW, la somme de 60.000.000 GNF, représentant les arriérés de loyers échus, outre ceux à échoir jusqu'à la libération totale des locaux loués ;

Dit que le taux d'intérêt légal moratoire est applicable de plein droit ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision au quart du montant de la condamnation pécuniaire prononcée, nonobstant tous recours ;

Met les dépens à la charge de la défenderesse.

Le tout en application des dispositions des articles 112, 133 de l'AUDCG, 9, 44 et suivants, 518, 519, 572 et suivants, 741 du code de procédure Civile, Economique et Administrative et 1^{er} de la Loi L/92/044/CTRN du 08 décembre 1992.

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