

COUR D'APPEL DE

CONAKRY

-----

TRIBUNAL DE COMMERCE DE  
CONAKRY

-----

PREMIERE SECTION

.....

AFFAIRE

**Les héritiers de feu Alpha  
Yaya Kassanat CAMARA  
représentés par**

**Elhadj Aboubacar CAMARA**

**C/**

**La Société de Coopération  
Economique et Technique de  
Construction du Huayu de  
Chine en Guinée SARL (SCETC  
HUAYU DE CHINE)**

OBJET

***Résiliation de contrat de  
bail, expulsion et  
paiements.***

**REPUBLIQUE DE GUINEE**

Travail-Justice-Solidarité

**AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE**

**JUGEMENT N° 168 du 16 JUIN 2022**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**Président** : M. Pierre LAMAH

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

**Greffier** : Maître Abdoulaye Yarie SOUMAH

**PARTIES A L'INSTANCE**

**Demandeurs**

Les héritiers de feu **Alpha Yaya Kassanat CAMARA** à savoir,  
**Messieurs Elhadj Aboubacar CAMARA, Daouda CAMARA,  
Kadé CAMARA, Younoussa CAMARA, Aminata CAMARA,  
Ramata CAMARA, Mariama CAMARA, Ami Dakonta  
CAMARA et Fatoumata Diaraye CAMARA**, représentés par  
**Elhadj Aboubacar CAMARA**, Imam, domicilié au quartier  
Coronthie, Commune de Kaloum, Conakry, ayant pour conseil  
Maître Amadou Oury DIALLO, Avocat à la Cour.

**Défenderesse**

**La Société de Coopération Economique et Technique de  
Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC  
HUAYU DE CHINE)**, sise au quartier Kipé, Commune de  
Ratoma, Conakry, représentée par ses dirigeants légaux, ayant  
pour conseils Maître Lansana Mahawa CAMARA et Maître  
Sékou SYLLA, Avocats à la Cour.

**Débats** : le jugement suivant a été rendu après que la cause a  
été appelée en plusieurs 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 04 novembre 2021 de Maître Aly MAREGA, Huissier près les juridictions de Conakry, Elhadj Aboubacar CAMARA et autres, ont donné assignation en résiliation de bail, expulsion et paiements à la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) pour voir le Tribunal de ce siège statuer sur le mérite de cette action.

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

Au soutien de leur action, Elhadj Aboubacar CAMARA et consorts exposent qu'en vue de l'exploitation d'une carrière sise à Malapouya, dans la préfecture de Boké, la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) s'est installée en 2015 sur leur domaine sans leur consentement préalable et que des négociations entreprises ont donné lieu à la conclusion d'un contrat de bail verbal à durée indéterminée conformément à l'article 104 alinéa 2 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, moyennant paiement d'un loyer mensuel de dix millions de francs guinéens (10.000.000 GNF).

Ils expliquent qu'en dépit de l'inexécution par la défenderesse de ses obligations résultant de ce premier contrat, un autre a été conclu par eux le 1<sup>er</sup> décembre 2019 portant sur un autre domaine pour une durée de 15 ans moyennant paiement d'un loyer annuel de 15.000.000 GNF.

Selon eux, la défenderesse n'a jamais daigné exécuter ses obligations contractuelles en dépit de vaines démarches amiables et de la mise en demeure en date du 08 juillet 2020.

Par acte d'huissier en date du 14 août 2020, disent-ils, ils ont contesté et dénoncé les contrats de bail ci-dessus pour avoir été conclu sur la base de manœuvres dolosives et pour non-exécution des obligations contractuelles.

Ils soulignent que pour le compte du contrat verbal, la défenderesse lui doit en tout un loyer échu de 6 ans (2015 à

2021) qui s'élève à 720.000.000 GNF, et 45.000.000 GNF pour le second contrat de 2019, soit une période de 3 ans impayée.

Ils soutiennent que la débitrice ne conteste pas la créance et a sciemment organisé son insolvabilité, ce qui nécessite la résiliation de leurs baux, son expulsion et sa condamnation au paiement des loyers échus et à échoir mais aussi des dommages et intérêts.

C'est pour toutes ces raisons qu'ils sollicitent du tribunal d'ordonner la résiliation des baux conclus entre eux, condamner la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) au paiement de la somme de 765.000.000 GNF à titre principal et de 400.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts sous astreinte de 20.000.000 GNF par jour de retard, ordonner l'expulsion de cette dernière et l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

En réplique, la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) soutient qu'elle a acquis à Malapouyah par voie de cession un domaine de 6 hectares dont trois (3) hectares appartenaient à la commune urbaine de Boké et trois (3) autres à des villageois.

Pour étendre ses activités, dit-elle, elle a conclu un contrat de bail avec la famille CAMARA relativement à un domaine d'une superficie de 2.640 m<sup>2</sup> pour une durée de 15 ans allant de 2019 à 2023 en contrepartie d'un loyer annuel de 15.000.000 GNF.

Elle explique que le contrat de bail ci-dessus suivait son cours normal lorsqu'elle a été surprise par une ordonnance de fermeture et d'arrêt des travaux sur les lieux donnés à bail, puis par l'assignation qui l'a attirée devant le tribunal de céans.

Elle affirme que la demande de paiement formulée par les demandeurs n'est pas fondée dans la mesure où depuis la conclusion du bail en 2019, elle s'est toujours acquittée et à date convenue de l'ensemble de ses obligations notamment le paiement des loyers, comme en font foi les reçus versés au débat.

C'est pourquoi, elle sollicite de débouter les demandeurs de leurs prétentions, les condamner reconventionnellement au

paiement de 100.000.000 GNF à titre de dommages et intérêts pour action abusive, et leur faire défense de la troubler dans la jouissance paisible des lieux sous astreinte de 500.000 GNF par jour de trouble.

En réponse aux écritures ci-dessus, les demandeurs allèguent dans leurs conclusions en date du 28 décembre 2021 qu'ils sont des propriétaires coutumiers par voie successorale de leur grand-père feu Alpha Yaya Kassonat CAMARA, raison pour laquelle ils ont conclu en 2015 avec la défenderesse un premier contrat de bail verbal après 5 ans d'occupation par cette dernière sans aucun paiement, puis un autre en date du 28 janvier 2019 dont la signature a conduit au paiement par celle-ci de la somme de 15.000.000 GNF entre les mains de Monsieur YERESSA qui n'a point reçu mandat d'eux.

Ils indiquent que la défenderesse prétend avoir acquis 6 hectares des mains de villageois sans révéler l'identité de ceux-ci.

Selon eux, la somme de 60.000.000 GNF objet de l'attestation N°105/P/BOK/2018 a été payée au titre du prix d'indemnisation de leur plantation et non à titre de loyer et affirment aussi que pour la somme de 75.000.000 GNF, c'est Monsieur Ousmane MANET qui a signé sous le visa du sous-préfet en faveur d'une compensation et que ce dernier s'est d'ailleurs engagé au nom de sa famille à quitter les lieux.

Quant à la défenderesse, elle relève que le non fondé des prétentions des demandeurs selon lesquels les loyers ont été payés à une personne autre que leur représentant en l'occurrence Elhadj Aboubacar CAMARA dans la mesure où ce dernier n'a jamais été désigné en cette qualité et que c'est plutôt Madame Kadé CAMARA qui avait été choisie par ceux-ci dans le contrat du 28 janvier 2019 à l'effet de les représenter et de recevoir paiement des loyers.

Selon elle, conformément aux stipulations de leur contrat du 28 janvier 2019, un premier paiement a été effectué aux représentants des demandeurs en présence du Maire de la Commune urbaine de Malapouya en l'occurrence Monsieur Abdoulaye Yeresa CAMARA tel qu'il ressort du reçu daté du 28 janvier 2019.

Elle explique que sur le reçu susmentionné, les représentants des demandeurs ont pris le soin de mentionner que le paiement du mois de février 2020 devra être fait entre les mains du maire susnommé pour leur compte, raison pour laquelle elle a procédé au 3<sup>ème</sup> paiement le 20 janvier 2021 notamment pour les périodes du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2021.

Ledit paiement, dit-elle, est reconnu par les demandeurs dans leurs conclusions du 28 décembre 2021, ce qui constitue un aveu qui est la reine des preuves.

C'est pourquoi, il sollicite de déclarer les demandeurs infondés en leurs prétentions.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **SUR LA RESILIATION DES BAUX ET L'EXPULSION DE LA SOCIETE DEFENDERESSE**

Les héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA sollicitent la résiliation des deux contrats de bail qu'ils ont conclus successivement avec la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) ainsi que l'expulsion de celle-ci motif tiré du défaut de paiement des loyers.

A ce propos, l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général (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.**

....».

En effet, il ressort du débat que la défenderesse soutient qu'en plus des trois (3) hectares acquis avec la commune urbaine de Boké, elle a acheté trois (3) autres hectares avec les villageois dont les demandeurs puis conclu avec ces derniers un contrat de bail sur un autre terrain dont le loyer annuel a été fixé d'accord parties à 15.000.000 GNF.

Cependant, il ne résulte pas de l'examen du dossier que la défenderesse a acheté avec les demandeurs trois hectares de terrain dans la mesure où l'attestation en date du 26 août 2020 versée au dossier indique clairement que les héritiers (demandeurs) ont reçu la somme de 100.000.000 GNF payée par la société au titre de l'indemnisation relativement aux arbres fruitiers touchés par l'exploitation minière.

Dans le même sens, les débats tenus en chambre du conseil lors de la mise en état du dossier ont révélé que la société n'a jamais acquis par cession les trois hectares considérés et que la somme d'argent qu'elle avait versée aux héritiers était plutôt destinée à l'indemnisation de ceux-ci relativement aux arbres fruitiers détruits par le fait de la société et non au paiement dudit terrain. Cette réalité est indéniablement attestée par la déposition de Maître Abdourahamane DABO, Avocat à la cour, lequel a déclaré le 3 mars 2022 à l'audience, en qualité de témoin de la société ce qui suit : **« j'ai remis au nom et pour le compte de la société la somme de 80.000.000 GNF aux propriétaires du terrain en guise d'indemnisation relative aux arbres fruitiers ».**

En outre, il est constant que les demandeurs sont effectivement liés à la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) par deux (2) contrats de bail à usage professionnel dont le premier a été verbalement conclu en 2015 avec un loyer mensuel de 10.000.000 GNF et le second consigné par écrit en date du 28 janvier 2019 avec un loyer annuel de 15.000.000 GNF portant sur un terrain de 2.640 mètres carrés.

S'il est incontestablement prouvé par les reçus produits par la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) que celle-ci s'est valablement acquittée du loyer du second contrat, il est évident à contrario qu'elle n'a guère honoré son obligation de paiement de loyer en ce qui concerne le bail verbal.

Ainsi, en ne s'acquittant pas du paiement des loyers dus au titre du bail verbal alors qu'elle a été mise en demeure à cet effet à travers courrier en date du 8 juillet 2020, signifié par acte d'huissier en date du 08 juillet 2021, la preneuse a manifestement violé ses engagements résultant de ce premier contrat, ce qui l'expose inévitablement à la sanction de cette inexécution qui n'est rien d'autre que la résiliation avec pour corollaire son expulsion et tous occupants de son chef tel que prévu à l'article susvisé.

Dès lors, il convient de résilier uniquement le contrat de bail verbal de 2015 liant les parties à l'instance et d'ordonner l'expulsion de la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) et tous occupants de son chef des lieux.

Et d'un autre côté, il paraît judicieux de maintenir le second bail qui, du reste, est parfaitement exécuté par la Société au regard des loyers.

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

Les héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA sollicitent la condamnation de la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) au paiement à leur profit de la somme de 765.000.000 GNF représentant les arriérés de loyers échus et impayés des deux contrats de bail.

A ce sujet, 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 ».**

Il est établi à la lumière des débats que depuis la conclusion du premier de bail verbal contrat, la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) n'a jamais honoré son obligation de paiement du loyer fixé mensuellement à la somme de 10.000.000 GNF.

De 2015, année à laquelle les parties ont conclu le contrat de bail verbal à usage professionnel au 4 novembre 2021 date de l'assignation, acte introductif de la présente instance, il s'est écoulé une période de six (6) ans soit 72 mois.

Il convient dès lors, de condamner la preneuse au paiement des loyers échus à hauteur de 720.000.000 et de ceux à échoir au profit des héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA.

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

Les héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA sollicitent la condamnation de la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) au paiement en leur faveur de la somme de 400.000.000 GNF à titre de dommage et intérêts.

A cet effet, l'article 682 de l'ancien Code civil dispose : « **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 imputée.** »

En l'espèce, l'inexécution injustifiée et prolongée de l'obligation de paiement des loyers par la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) a inévitablement causé un préjudice financier certain aux bailleurs qui ont été contraints d'initier la présente procédure afin d'obtenir la sanction de leurs droits, sans oublier par ailleurs le retard accusé à cet effet.

C'est pour toutes ces raisons qu'il convient d'accueillir favorablement ce moyen en condamnant la preneuse au paiement de la somme raisonnable de 20.000.000 GNF en faveur des héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA pour la réparation de tous préjudices confondus et les débouter du surplus de leurs prétentions.



### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

Les héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA sollicitent du tribunal d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi, pour rétablir promptement les demandeurs dans leurs droits, il convient d'assortir ce jugement de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours et ce au quart des condamnations pécuniaires, conformément aux dispositions de l'article 572 du CPCEA.

### **SUR LES DEPENS**

La Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) ayant perdu le procès, il y a lieu de mettre les entiers dépens à sa charge 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 les héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA représentés par Elhadj Aboubacar CAMARA recevables en leur action.

### **Au fond**

Constata le non-paiement des loyers du contrat de bail verbal conclu en 2015.

En conséquence prononce la résiliation dudit bail et l'expulsion de la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) ainsi que tous occupants de son chef des lieux loués.

Condamne la Société de Coopération Economique et Technique de Construction du Huayu de Chine en Guinée SARL (SCETC HUAYU DE CHINE) au paiement en faveur des héritiers de feu Alpha Yaya Kassanat CAMARA des loyers échus à hauteur de 720.000.000 GNF et de ceux à échoir et de 20.000.000 GNF au titre des dommages et intérêts pour la réparation de tous préjudices confondus.

Constate en revanche la bonne exécution du contrat de bail écrit en date du 28 janvier 2019 d'une superficie de 2.640 mètres carrés, liant les mêmes parties à l'instance et ordonne par conséquent son maintien pur et simple.

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours ce, au quart des condamnations pécuniaires prononcées.

Déboute les héritiers CAMARA du surplus de leurs prétentions.

Laisse les entiers 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**