

**COUR D'APPEL DE
CONAKRY**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE
CONAKRY**

PREMIERE SECTION

.....

AFFAIRE:

L'IMMEUBLE AL-ZAHARA

C/

**Mme FATOUMATA SOW ET
Mme CHRISTIANE LAMAH**

OBJET:

***Païement de loyer,
résiliation de contrat de bail
à usage professionnel et
expulsion***

Décision (voir dispositif)

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail-Justice-Solidarité

AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE

JUGEMENT N° du 30 MAI 2019

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : M. Pierre LAMAH

Juges consulaires : Messieurs Kalil
ABOUKHALIL et Mamadi KOMAH

Greffier : M. Abdoulaye Yarie SOUMAH

PARTIES A L'INSTANCE

Demandeur: L'immeuble AL-ZAHARA sis au quartier Kouléwondy, Commune de Kaloum, Conakry; représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine, son administrateur, ayant pour conseil Maître Alkaly Mohamed TOURE, Avocat à la Cour, au cabinet duquel domicile est élu;

Défenderesses:

- Madame Fatoumata SOW,
- Madame Christiane LAMAH, toutes domiciliées au quartier Kouléwondy, commune de Kaloum, Conakry ;

Débats: le jugement suivant a été rendu après que la cause a été débattue en audiences publique et mise en délibéré pour décision être rendue conformément à la loi à l'audience de ce jour ;

Jugement réputé contradictoire

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier de la procédure,

Après avoir entendu les parties en leurs prétentions, moyens et fins;

Attendu que sous requête en date du 30 avril 2019, l'immeuble AL-ZAHARA a été autorisé suivant ordonnance 003/2019 du 06 mai 2019, du Président du Tribunal de Commerce de Conakry, à assigner à bref délai les Dames Fatoumata SOW et Christiane LAMAH ;

Attendu que suivant acte de la Société civile professionnelle d'huissiers de justice LAGNY (SCPHJ LAGNY), en date du 08 mai 2019, l'immeuble AL-ZAHARA sis au quartier Kouléwondy, Commune de Kaloum, Conakry; représenté par M. Jamil Abdo Ezzedine, son administrateur, ayant pour conseil Maître Alkaly Mohamed TOURE, Avocat à la Cour, au cabinet duquel domicile est élu, a donné assignation à bref délai aux Dames Fatoumata SOW et Christiane LAMAH, toutes domiciliées au quartier Kouléwondy, Commune de Kaloum.

FAITS-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Au soutien de son action, l'immeuble AL-ZAHARA déclare avoir conclu un contrat de bail à usage professionnel avec Mesdames Fatoumata SOW et Christiane LAMAH, défenderesses;

Mais contre toute attente, dit-il, en violation des clauses et conditions du contrat et de l'article 133 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, les défenderesses ont cessé le paiement régulier des loyers ce, en dépit de mises en demeure suivant acte

d'huissier de la Société civile professionnelle d'huissiers de justice LAGNY ;

C'est pourquoi, il sollicite du tribunal de condamner les Dames Fatoumata SOW et Christiane LAMAH au paiement des loyers échus et à échoir à compter du mois d'aout 2018 pour la première et à partir mars 2019 pour la seconde ;

Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant et ordonner leur expulsion.

Pour leur part, les Dames Fatoumata SOW et Christiane LAMAH n'ont pas comparu ni produit des moyens de défense.

MOTIFS DE LA DECISION

1- SUR LA NATURE DU JUGEMENT

Bien que les preneuses aient été informées par leurs voisins qui ont eu connaissance des actes d'huissier mais se sont abstenus de les prendre, lesdites preneuses n'ont pas daigné comparaître à l'audience.

Il y a lieu de rendre à leur égard un jugement réputé contradictoire.

2- SUR LA RESILIATION ET L'EXPULSION :

Attendu que l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine, sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion des Dames Fatoumata SOW et Christiane LAMAH des locaux donnés en bail;

Attendu l'article 133 AUDCG alinéa 4 dispose que : « 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 ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée à l'alinéa précédent » ;

Attendu que le contrat de bail du 11 janvier 2018 conclu entre le demandeur et Mme Fatoumata SOW stipule qu' : «à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, et un (1) mois après une seule sommation de payer demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et sans qu'il lui soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire » ;

Attendu tel qu'il a été relevé ci-haut que Mme Fatoumata SOW n'a pas honoré ses engagements contractuels et ce nonobstant une mise en demeure dument servie ;

Il convient de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre elle et le demandeur, et prononcer son expulsion ainsi que tout occupant de son chef, des lieux objet du contrat de 11 janvier 2018 ;

Mais attendu que le demandeur n'a pas apporté la preuve d'un quelconque contrat de bail qui serait conclu entre lui et Mme Christiane LAMAH ;

Il y a lieu de le débouter de ses demandes comme sans objet ;

3- SUR LE PAIEMENT DE LOYER :

Attendu que selon l'article 112 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général

(AUDCG) : « 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... » ;

Attendu ensuite qu'aux termes de l'article 133 du texte susvisé les parties sont tenues chacune en ce qui la concerne au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation de plein droit.

Attendu enfin qu'il résulte du contrat de bail en date du 11 janvier 2018 conclu entre le demandeur et Mme Fatoumata SOW que le loyer payable d'avance et trimestriellement est d'un million six cent mille francs guinéens (1.600.000 GNF) et les charges également mensuelles d'un million cent soixante mille francs guinéens (1.160.000 GNF), pour un montant global mensuel de deux millions sept cent soixante mille francs guinéens ;

Attendu que l'immeuble AL-ZAHARA sollicite tu tribunal la condamnation de Mme Fatoumata SOW au paiement des loyers échus et à échoir ainsi que les charges depuis le mois d'août 2018, soit dix (10) mois pour un loyer et charges total de vingt-sept millions six cent mille franc guinéen (27.600.000 GNF) à date;

Attendu qu'en dépit de la mise en demeure daté du 09 janvier 2019 d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail conclu entre eux, Mme Fatoumata SOW, refuse de s'acquitter de ses obligations contractuelles notamment le paiement des charges et loyers prévus conventionnellement ;

Il y a lieu, au vu des articles susvisés, de la condamner au paiement en faveur de

l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine, de la somme de vingt-sept millions six cent mille franc guinéen (27.600.000 GNF), représentant les loyers et charges échus pour la période allant du mois d'août 2018 au mois de mai 2019 ;

Attendu que l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine sollicite du tribunal de ce siège, la condamnation de Mme Christiane LAMAH au paiement des loyers échus et à échoir depuis le mois de mars 2019 ;

Mais attendu que le demandeur n'a pas produit le contrat de bail entre lui et Mme Christiane LAMAH ni un acte prouvant le montant du loyer mensuel à payer ;

Que la facture du 26 avril 2018 produite par le demandeur ne peut servir de preuve dans la mesure où elle ne contient aucune mention exprimant sa réception par la défenderesse concernée ou son approbation par cette dernière, en application du principe selon lequel nul ne peut se constituer titre ;

Que dès lors, il convient de débouter l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine de cette prétention comme non fondée ;

4- SUR LES DEPENS :

Attendu que Madame Fatoumata SOW a 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, par jugement réputé contradictoire, en matière commerciale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré ;

En la forme : reçoit l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine en son action ;

Au fond :

Constate la résiliation automatique du contrat de bail à usage professionnel conclu le 11 janvier 2018 entre l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine et Madame Fatoumata SOW, et ordonne en conséquence l'expulsion de la preneuse susnommée ainsi que tout occupant de son chef des lieux mis en bail, en application des dispositions de l'article 133 alinéa 4 de l'AUDCG et des stipulations du contrat de bail en date du 11 janvier 2018 ;

Condamne Madame Fatoumata SOW, au paiement de la somme de trente-un million cent quatre-vingt-sept mille francs guinéens (31.187.000 GNF) représentant les loyers et charges échus pour la période allant du mois d'août 2018 au mois de mai 2019 ;

Déboute l'immeuble AL-ZAHARA représenté par Monsieur Jamil Abdo Ezzedine, de toutes ses prétentions à l'égard de Madame Christiane LAMAH comme non justifiées ;

Condamne Madame Fatoumata SOW aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jours, mois et an
que dessus ;

Et ont signé sur la minute le Juge Président du
Tribunal et le greffier. /.