

**COUR SUPRÊME DE
GUINÉE**

**COUR D'APPEL DE
CONAKRY**

**4^{ème} Chambre Civile
Économique Et
Administrative**

NATURE : CIVILE

RG 470/24 du

14/06/2024

ARRET N° 520..

DU

17/06/2025

AFFAIRE :

**Gassim SOUMAH et
Aissatou SOUMARE**

C/

**Sékou Ahmed Tidiane
SOUMAH**

OBJET :

**Cessation de troubles
et paiement de
dommages-intérêts**

DECISION :

Voir Dispositif

.....



1

REPUBLIQUE DE GUINEE

Travail – Justice-Solidarité

**.....
AU NOM DU PEUPLE DE GUINEE**

AUDIENCE DU MARDI 17 JUIN 2025

La Cour d'appel de Conakry, en son audience publique ordinaire du mardi dix-sept juin l'an deux mille vingt-cinq, tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Monsieur Oumar DIALLO, Président;

Madame Adama SYLLA et Madame Catherine TOUNKARA, conseillères;

Avec l'assistance de Maître Kadiatou Koré KEITA, Greffière;

Monsieur Mohamed Lamine DIALLO, Avocat Général;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

APPELANTS: Aissatou SOUMARE et autre, opératrice économique, restauratrice de profession, domicilié à Kaloum, Conakry, ayant pour Conseil, Maître Adama Salomon CAMARA, Avocat à la Cour ;

INTIME : Monsieur Sékou Ahmed SOUMAH de nationalité guinéenne, domicilié au quartier Kipé, commune de Ratoma, ayant pour Conseil, Maître Mountaga Kobélé KEITA, Avocat à la Cour ;

LA COUR :

Vu les pièces du dossier ;

Les parties en leurs demandes, moyens et conclusions ;

Le conseiller en son rapport écrit ;

Considérant que Maître Adama Salomon CAMARA, Avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte des appelants, Aissatou SOUMARE et autre a, par lettre en

date du 12 Mars 2024 enregistrée au greffe du Tribunal sous le N°05, interjeté appel du jugement N°04 du 07 Mars 2024 rendu par le Tribunal de Première Instance de Kaloum en toutes ses dispositions dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire à l'égard de monsieur Gassim SOUMAH, contradictoirement à l'égard de madame Aïssata SOUMARE en matière civile et en premier ressort ;

En la forme :

Après en avoir délibéré

Déclare l'action de monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH recevable ;

Au fond: l'y dit bien fondé ;

- Constate l'existence du contrat de location N°051/MATD/VC/2016 du 12 Mai 2016 pour une durée de 14 ans, conclu entre la Commune de Kaloum et Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH et Aïssata SOUMARE;

- Constate le procès-verbal de constat en date du 03 mars 2023 faisant état des troubles de jouissance dont monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH fait l'objet ;

- Dit que le contrat de bail en date du 17 Mai 2022 conclu entre la Commune de Kaloum, représenté par monsieur Gassim SOUMAH, Maire de ladite Commune et Madame Aïssata SOUMARE, est inopposable à monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH ;

En conséquence, ordonne la cessation de troubles de jouissance causés par Aïssata SOUMARE et Gassim SOUMAH et tout autre occupant de leurs chefs à l'égard de monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH;

Condamne solidairement Aïssata SOUMARE et Gassim SOUMAH au paiement de la somme de 30 000 000

GNF au profit de monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH à titre de dommages-intérêts;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions;

Met les frais et dépens à la charge des défendeurs;

Le tout en application des articles 5, 7,8, 9 du contrat de location N°051/MATD/VC/2016 du 12 Mai 2016, 1122, 1125, 1131, du code civil, 9, 131 et 741 du CPCEA;

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

Considérant que par cet appel, le dossier a été transmis et enregistré à la Cour d'appel sous le N°470/24 du 14/06/2024 ; orienté à la quatrième chambre civile pour examen ; appelé à l'audience du 29/10/2024, le conseiller Ousmane BANGOURA a été désignée pour le suivi de la procédure ; lequel a dressé son rapport le 27 Février 2025 ;

Appelé à l'audience du 17 Avril 2025, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 Mai 2025 puis prorogé au 17/06/2025 ;

Considérant que par leur recours, les appelants sollicitent de la Cour l'infirmerie du jugement déféré en toutes ses dispositions ;

SUR LA RECEVABILITE :

Considérant que leur action en appel a été interjetée dans les forme et délai prescrits par l'article 601 du CPCEA, qu'il y a lieu de le recevoir ;

Considérant que les parties ont comparu et ont conclu, il convient de statuer par arrêt contradictoire à leur égard conformément à l'article 125 du CPCEA ;

AU FOND:

Les faits de la cause tels qu'ils ont été intégralement exposés dans le jugement attaqué ;

FAIT-PROCEDURE- PRETENTIONS- MOYENS DES PARTIES :



Considérant que par acte déposé au greffe de cette Cour en date du 12 Mars 2024, Madame Aissata SOUMARE et Monsieur Gassim SQUARE ont interjeté appel du jugement déféré ;

Dans leurs écritures en date du 21 janvier 2025, les appelants, Madame Aissata SOUMARE et Monsieur Gassim SQUARE, par l'organe de leur conseil Maître Adama Salomon CAMARA, sollicitent l'infirmité du jugement querellé ;

Madame Aissata SOUMARE expose occuper l'espace de loisir et touristique du groupe BADALA en vertu d'un contrat de location conclu le 17 mai 2022 avec la Commune de Kaloum, représentée par Monsieur Gassim SQUARE Maire de ladite Commune pour une durée de dix (10) ans et moyennant un loyer mensuel net d'impôts et taxes de trois millions (3.000.000) Francs Guinéens ;

Elle déclare que l'intimé se prévaut d'un contrat de bail antérieur, signé le 12 Mai 2016 avec la même Commune de Kaloum ;

En conclusion, les appelants sollicitent une mise en état de la procédure afin d'assurer la comparution personnelle des parties et de leurs bailleurs devant la Cour ;

Considérant que dans ses écritures en date du 25 février 2025, l'intimé, Monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH a, par l'organe de son conseil Maître Mountaga Kobélé KEITA, sollicité de la Cour la confirmation le jugement querellé ;

Par lesdites écritures, il soutient que l'appelante a interjeté appel en sollicitant uniquement une mesure de mise en état, alors que tous les éléments nécessaires à la résolution du litige sont déjà soumis à la Cour ;

Excipe de l'irrecevabilité des conclusions tardives de l'appelante, arguant que le délai pour conclure, suite à une invitation signifiée le 18 novembre 2024 et une injonction du 8 janvier 2025, n'a pas été respecté ;

Estime que l'appel formé par Madame Aissata SOUMARE ne repose sur aucun moyen sérieux

susceptible de remettre en cause la décision des premiers juges ;

Fait valoir détenir un contrat de bail signé en 2016, antérieur à celui de l'appelante, et que le principe de priorité des titres devrait s'appliquer en sa faveur, en l'absence de toute résiliation valable qui aurait été démontrée ;

Considère que la demande de comparution personnelle des parties et du Président de la délégation spéciale de Kaloum est superflue, les pièces du dossier suffisant à établir la situation juridique des parties ;

En définitive, il conclut à l'irrecevabilité des conclusions tardives de l'appelante, au rejet de toutes ses demandes et prétentions, à la confirmation du jugement déféré en toutes ses dispositions, et à la condamnation de l'appelante aux dépens ;

DISCUSSION :

SUR LES MOTIFS DE L'APPEL:

Considérant que l'article 879 du CPCEA dispose : « *Les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée. Les parties peuvent être invitées à récapituler les moyens qui auraient été successivement présentés. Les moyens qui ne sont pas récapitulés sont alors considérés comme abandonnés. La partie qui conclut à l'infirmité du jugement doit expressément énoncer les moyens qu'elle invoque sans pouvoir procéder par voie de référence à ses conclusions de première instance.* »

La partie qui, sans énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation du jugement est réputée s'en approprier les motifs. » ;

SUR LA DEMANDE DE L'IRRECEVABILITÉ DES CONCLUSIONS DES APPELANTS :

Considérant que dans la présente cause, l'intimé soulève l'irrecevabilité des conclusions déposées par les appelants pour motif de leur tardiveté au regard des délais de procédure ;



Il ressort des pièces produites au dossier de la procédure que l'appelante a reçu l'injonction à conclure le 09 Janvier 2025, l'enjoignant ainsi à déposer ses conclusions en appel au plus tard le 22 Janvier 2025 ;

Les conclusions produites par l'appelante sont datées du 21 Janvier 2025, et signifiées au conseil de l'intimé le 05 Février 2025 ;

Mais il est constant que l'intimé a tout de même reçu lesdites conclusions et les a d'ailleurs répliquer suivant conclusions en date du 25 Février 2025 ;

Donc les conclusions des appelants ayant été reçues par leur adversaire qui a même fait ses répliques, ne sauraient être déclarées irrecevables ;

Il convient dès lors de rejeter cette demande d'irrecevabilité des conclusions des appelants soulevées par l'intimé et entamer l'examen du fond de l'affaire ;

SUR LA DEMANDE DE MISE EN ÉTAT :

Considérant que l'appelante Madame Aissatou SOUMARE, reproche du jugement déféré de lui avoir débouté de ses prétentions et de lui avoir condamné avec Monsieur Gassim SOUMAH au paiement de la somme de 30.000.000 GNF à titre de dommages-intérêts ;

Considérant qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier qu'elle a bénéficié d'un contrat de bail pour l'exploitation de l'espace de loisir et touristique du groupe Badala suivant contrat daté du 17 Mai 2022, passé avec la Commune de Kaloum ;

Pour éclairer la religion de la Cour, elle a sollicité le recours aux mesures d'instruction, notamment la comparution personnelle des parties et de leurs bailleurs, afin d'apporter des précisions sur les circonstances de conclusion des différents contrats de bail ;

Considérant qu'il appartient à la Cour seulement d'apprécier l'opportunité d'ordonner une telle mesure au regard des éléments déjà versés au dossier de la procédure ;

Considérant qu'à cet effet, les articles 252 et 253 du CPCEA disposent respectivement :

Article 252 : « Les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible » ;

Article 253 : « Les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

Le Juge en apprécie souverainement l'opportunité » ;

Ces articles confèrent au juge le pouvoir d'ordonner toutes mesures d'instruction utiles à la manifestation de la vérité ;

En l'espèce, la Cour estime que les pièces produites, notamment les contrats de bail et les conclusions échangées, permettent d'appréhender suffisamment les éléments du litige ;

La comparution personnelle des parties et des bailleurs n'apparaît pas indispensable à la solution du différend, dès lors que les arguments et les preuves de chaque partie sont clairement exposés dans leurs écritures et les documents y joints ;

Mieux, à l'audience du 18 Mars 2025, la Cour avait invité les parties en chambre du conseil le 17 Avril 2025, pour discuter de cette opportunité de mise en état et éventuellement procéder à une conciliation entre les parties ;

Cependant, à cette audience du 17 Avril 2025, l'appelante qui a sollicité la mise en état a brillé par son absence sans motif valable ;

Ce faisant, pour éviter un retard injustifié de la procédure, la Cour a mis l'affaire en délibéré ;

Donc vu les pièces du dossier et le manque de diligence de l'appelante, il apparaît qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la mesure de mise en état sollicitée par l'appelante ;



SUR LA CESSATION DE TROUBLES :

Considérant que l'appelante conteste le jugement qui l'a déboutée de ses prétentions en se fondant sur un contrat de bail qu'elle a conclu postérieurement à celui de l'intimé;

Par contre, l'intimé se prévaut d'un contrat de bail signé le 12 mai 2016 avec la Commune de Kaloum pour l'exploitation de l'espace de loisir BADALA, pour une durée de quatorze (14) ans, soit jusqu'au 30 mai 2030 ;

Il est constant que la Commune de Kaloum a, par décision n°009/MATD/VC/CK/22 du 10 mai 2022 en son article 1^{er} procédé à la résiliation unilatérale du contrat de bail de l'intimé pour abandon des lieux ;

Considérant que l'article 8 du contrat n°451/MATD/VC/CK/2016 prévoit les cas de cessation du bail ;

Cet article dispose en ces termes : « *Cessation de bail ;*

Il cesse dans les cas suivants :

- *A l'arrivée du terme convenu, sauf demande de renouvellement du preneur acceptée par le bailleur.*
- *La renonciation du preneur.*
- *Le retrait du bail pour cause d'utilité publique sauf après la durée du bail ou par dédommagement négocié. » ;*

Des causes de résiliation citées à cet article, l'abandon des lieux n'y fait pas partir ;

Il appartient à la Commune de Kaloum de rapporter alors la preuve de l'abandon des lieux par l'intimé dans les conditions prévues par le contrat ;

Considérant que la preuve de l'abandon des lieux par l'intimé n'a pas été rapportée par la Commune de Kaloum;

En l'absence de justification de la résiliation du contrat de bail initial ; il est alors sans équivoque que celui-ci existe et produit tous ses effets ;

Par conséquent, le contrat de location conclu le 17 mai 2022 entre la Commune de Kaloum et Madame Aissata

SOUMARE ne saurait primer sur le contrat antérieur de Monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH, en application du principe de priorité des titres ;

L'occupation des lieux par Madame Aissata SOUMARE, fondée sur un contrat postérieur et intervenu suite à une résiliation non justifiée, constitue un trouble manifestement illicite au droit de jouissance de Monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH ;

Le jugement contesté, en prescrivant la cessation des troubles et en accordant des dommages-intérêts à l'intimé, se révèle juridiquement fondé ;

L'appelante, Madame Aissatou SOUMARE, ne soulève aucun moyen de nature à remettre en cause l'appréciation du premier juge ;

Considérant que contre les éléments de preuve rapportés par l'intimé, il incombait aux appelants de fournir des éléments de preuve contradictoires plus convaincants ;

En définitive, il ressort des pièces de la procédure, que le juge d'instance a fait une bonne et saine application de la loi, en fondant sa motivation sur les éléments de preuve fournis par les parties ;

L'article 880 du CPCEA dispose : « *Lorsqu'elle confirme un jugement, la Cour est réputée avoir adopté les motifs de ce jugement qui ne sont pas contraires aux siens* » ;

Au regard de tout ce qui précède, il convient de faire droit aux prétentions de l'intimé et en conséquence confirmer en toutes ses dispositions le jugement N°04 du 07 Mars 2024 rendu par le Tribunal de Première Instance de Kaloum en toutes ses dispositions ;

SUR LES DEPENS :

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 741 du CPCEA : « *La partie perdante est condamnée aux dépens* » ;

Que les appelants ayant succombés au procès, il y a lieu dès lors de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :



Statuant publiquement contradictoirement en matière civile, en dernier ressort et sur appel ;

Après en avoir délibéré ;

En la forme : Reçoit l'appel de Madame Aissatou SOUMARE ;

Au fond : L'y dit mal fondé ;

- Constate l'existence du contrat de location N°051/MATD/VC/2016 du 12 Mai 2016 pour une durée de 14 ans, conclu entre la Commune de Kaloum et Monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH ;

- Constate le procès-verbal de constat en date du 03 mars 2023 faisant état des troubles de jouissance dont Monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH fait l'objet ;

- Dit que le contrat de bail en date du 17 Mai 2022 conclu entre la Commune de Kaloum, représenté par monsieur Gassim SOUMAH, Maire de ladite Commune et Madame Aissata SOUMARE, est inopposable à Monsieur Sékou Ahmed Tidiane SOUMAH ;

En conséquence :

Confirme le jugement N°04 du 07 Mars 2024 rendu par le Tribunal de Première Instance de Kaloum en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à la charge des appelants ;

Le tout en application des dispositions des articles 39 du code foncier domanial, 125, 252, 253, 601, 741 et 880 du CPCEA.

Et ont signé le président et la greffière les jour, mois et an que dessus ;

Enregistré sous les références suivantes

Folio N°06 BD N°6219 Conakry le 25/06/2025

Montant : 100.000 GNF cent mille de francs guinéens

Signé illisible

Le chef de section



En conséquence la République de Guinée mande et ordonne à tous Huissiers de justice sur ce requis de mettre le présent arrêt à exécution.
 Aux Procureurs Généraux, Procureur de la République près les Cours d'Appel et Tribunaux de Première Instance d'y tenir la main ;
 A tous Préfet, Sous-Préfet et Officier de la force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente grosse a été signée par nous Monsieur Amadou Sadio BALDE Chef de Greffe de la Cour d'Appel de Conakry, le vingt-cinq juin l'an deux mille vingt-cinq.

CHEF DE GREFFE

 Amadou Sadio Baldé