

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(O.H.A.D.A)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(C.C.J.A)**

-----  
**Deuxième chambre**  
-----

**Audience publique du 20 décembre 2012**

**Pourvoi n° : 002/2012/PC du 03 janvier 2012**

**Affaire :** 1) **Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée**  
(Conseil : Maître Lanciné SYLLA, Avocat à la Cour)

2) **El Hadj Thierno Aliou NIANE**  
(Conseil : Maître RAJA RAFFI, Avocat à la Cour)

**contre**

1) **Monsieur KABINE KABA**

2) **Monsieur NOUKE CONDE**

3) **Monsieur EL HADJ Ibrahima KABA**

4) **Monsieur Mamady KABA**

5) **Monsieur Mamady CONDE**

6) **Monsieur ISSA DIALLO**

(Conseils : Maître Sidiki BERETE et Maître Santiba KOUYATE, Avocats à la Cour)

7) **Monsieur Abdoulaye KABA**

(Conseil : Maître Boubacar OUATTARA, Avocat à la Cour)

**ARRET N°100/2012 du 20 décembre 2012**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 20 décembre 2012 où étaient présents :

Messieurs : Maïnassara MAIDAGI,	Président, rapporteur
Namuno Francisco DIAS GOMES,	Juge
Madame : Flora DALMEIDA MELE,	Juge
et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier ;

Sur le renvoi, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour de céans de l'affaire Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée et El Hadj Thierno Aliou NIANE contre Messieurs Kabiné KABA et autres ainsi que Monsieur Abdoulaye KABA par Arrêt n°58 du 27 juin 2011 de la Cour Suprême de Guinée saisie de pourvois formés, d'une part, le 20 juillet 2009 par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée, ayant pour conseil Maître Lamine SYLLA, Avocat à la Cour et, d'autre part, par El Hadj Thierno Aliou NIANE ayant pour conseil Maître RAJA RAFFI , Avocat à la Cour, dans la cause les opposant à Messieurs Kabiné KABA et autres, tous ayant pour conseil Maître Sidiki BERETE et Maître Santiba KOUYATE, Avocats à la Cour et Monsieur Abdoulaye KABA, ayant pour conseil Maître Boubacar OUATTARA, Avocat à la Cour,

en cassation de l'Arrêt n°214 rendu le 19 mai 2009 par la Cour d'appel de Conakry et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière économique et sur requête civile.

Déclare Abdoulaye KABA recevable en sa requête civile.

Rétracte en conséquence l'Arrêt n°276 du 03 juin 2008 de la deuxième chambre civile de la Cour d'appel de Conakry en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Constate les contrats de bail n°169, 528, 529,583,584 et 586 à durée déterminée de (3) ans renouvelables par tacite reconduction ;

Constate la conciliation intervenue entre Abdoulaye KABA et Kabine KABA suivant procès-verbal du 03 décembre 2008 ;

Dit et Arrête que les baux susvisés sont réguliers et valables ;

Révocque en conséquence le bail du 18 juillet 2005 établi en faveur de El Hadj Thierno Aliou NIANE ;

Dit que l'agence judiciaire de l'Etat sera renvoyée au respect et à la l'exécution de ces obligations envers les tiers ;

Enjoint à El Hadj Thierno Aliou NIANE la cessation de tout trouble sous astreinte du paiement de la somme de 500.000 GNF par jour de trouble ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Met les dépens à la charge du défendeur ; » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leurs pourvois les six moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Premier Vice-Président Maïnassara MAÏDAGI ;

Vu les dispositions des articles 13, 14 et 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que les 19 août 1993, 13 octobre 1995, 13 novembre 1995 et 18 décembre 2002, la Direction Nationale du Service de Gestion du Patrimoine Bâti Public avait conclu des baux commerciaux portant sur des magasins ou kiosques sis à SIG MADINA avec Kabinè KABA, Noukè CONDE, Ibrahima KABA, Mamady KABA, Mamady CONDE et Issa DIALLO et d'une durée de trois ans renouvelable sur l'accord des deux parties ; que ces baux commerciaux étaient d'abord verbaux depuis courant 1988 ; qu'à la suite d'un bail à construction signé le 18 juillet 2005 entre le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat et El Hadj Thierno Aliou NIANE et portant sur le terrain formant une parcelle sise dans le lot 36 du plan cadastral de Madina Sig, Code COMM 09111400, objet du titre foncier n°63 de Conakry 2, d'une superficie de 945, 776 mètres carrés, le Directeur général du Patrimoine Bâti adressait, le 01 novembre 2005, la lettre n°284/SGP/DGBP/05 à Monsieur Kabinè KABA et 5 autres, leur accordant un délai d'un mois pour libérer les lieux de toute occupation ; que malgré la lettre n°284/SGP/DPBP/05 susindiquée, Kabinè KABA et autres restèrent sur les lieux loués et obtinrent même du Président du Tribunal de première instance de Conakry III l'Ordonnance n°158/P/CA/CKRYIII/CAB/2007 du 28 juin 2007 ordonnant l'arrêt immédiat de tous travaux sur la parcelle du lot 36, objet du titre foncier n°63 du plan cadastral de Madina –SIG ainsi que toutes opérations tendant à l'expulsion ou à la démolition des bâtiments B et C, objet du litige les opposant à El hadj NIANE Thierno Aliou, jusqu'à ce que le tribunal statue sur le mérite de leur action ; qu'en effet, par exploit d'assignation en date du 16 juillet 2007, Kabinè KABA et autres ont assigné El Hadj NIANE Thierno Aliou et l'Agent judiciaire de l'Etat à comparaître à l'audience du 25 juillet 2007 à l'effet, par jugement avant dire droit d'ordonner l'arrêt immédiat de tous travaux sur la parcelle du lot n°36 susindiqué et de révoquer le bail signé le 18 juillet 2005 entre El hadj NIANE Thierno Aliou et le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, condamner El Hadj NIANE Thierno Aliou au paiement de 100.000.000 GNF à titre de dommages intérêts et ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ; que par Jugement n°218 en date du 19 décembre 2007, le Tribunal, examinant les demandes de Kabinè

KABA et autres ainsi que les demandes reconventionnelles d'El Hadj Thierno Aliou NIANE et de l'Agent judiciaire de l'Etat, de même que l'intervention volontaire d'Abdoulaye KABA, avait entre autres, constaté que les baux des demandeurs sont des baux commerciaux, dit que les demandeurs sont déchus de leurs droits de renouvellement de leurs baux, condamné les demandeurs au paiement à El Hadj Thierno Aliou NIANE de la somme de 5.000.000 GNF à titre reconventionnel pour action abusive, ordonné l'exécution provisoire quant à la poursuite des travaux par El Hadj Thierno Aliou NIANE sur la partie non occupée par les demandeurs et débouté les parties de toutes leurs demandes ; que sur appel de Kabinè KABA et autres ainsi que de Abdoulaye KABA, la Cour d'appel de Conakry rendait le 03 juin 2008 l'Arrêt n°276 dont le dispositif est le suivant ;

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en dernier ressort ;

En la forme : Reçoit les appels principaux et incidents de Monsieur Kabinè KABA et autres et Abdoulaye KABA ;

Au fond : Les déclare mal fondés

En conséquence, confirme le jugement commercial n°218 du 19/02/07 en toutes ses dispositions :

LE REFORMANT :

Déclare régulier et valable le bail à construction du 18 juillet 2005 conclu en faveur de El hadj Thierno Aliou NIANE ;

Dit et arrête que les appelants sont déchus de leur droit au renouvellement des baux ;

Ordonne en conséquence leur expulsion des lieux ainsi que de tous autres occupants de leur chef ;

Déboute les parties du surplus de leurs prétentions ;

Met les dépens à la charge des appelants » ;

Que par requête en date du 06 juin 2008, Messieurs Kabiné KABA, Noukè CONDE, El Hadj Ibrahim KABA, Mamady KABA, Mamady CONDE et Issa DIALLO se sont pourvus en cassation contre l'arrêt n°276 susindiqué devant la Cour Suprême de Guinée ; que Monsieur Abdoulaye KABA s'est également pourvu en cassation contre le même arrêt, toujours devant la Cour Suprême de Guinée ; que

parallèlement Messieurs Kabiné KABA, Noukè CONDE, El Hadj Ibrahima KABA, Mamady KABA, Mamady CONDE et Issa DIALLO se sont pourvus en cassation contre le même arrêt devant la Cour de céans par requête enregistrée le 14 juillet 2008 sous le n°060/2008/PC ; que pendant que tous ces différents recours étaient pendants, Monsieur Abdoulaye KABA introduisait une requête civile contre le même Arrêt n°276 devant la Cour d'appel de Conakry laquelle, par Arrêt ADD n°448 du 25 novembre 2008, se déclarait compétente pour connaître de la procédure de la requête civile soumise à son appréciation ; que statuant sur le fond, la Cour d'appel de Conakry, rendait le 19 mai 2009, l'Arrêt n°214 dont pourvoi ;

### **Sur la compétence de la Cour de céans excipée par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée**

Attendu que l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée demande à la Cour de céans de se déclarer incompétente pour connaître, sur renvoi de la Cour Suprême de Guinée, des pourvois exercés par elle et El hadj Thierno Aliou NIANE contre l'Arrêt n°214 du 19 mai 2009 au motif que ces pourvois ne soulèvent que des questions relatives à l'application des règles de droit interne alors qu'en application de l'article 16 du Traité institutif de l'OHADA, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage n'est compétente que pour connaître des affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes ;

Mais attendu que l'article 16 du Traité institutif de l'OHADA qui dispose que « la saisine de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage suspend toute procédure de cassation engagée devant une juridiction nationale contre la décision attaquée. Toutefois cette règle n'affecte pas les procédures d'exécution. Une telle procédure ne peut reprendre qu'après arrêt de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage se déclarant incompétente pour connaître de l'affaire » ne traite pas de la compétence de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage mais fait plutôt obligation, à la juridiction nationale saisie, de suspendre la procédure engagée devant elle lorsque la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage est également saisie ; qu'il suit que l'exception d'incompétence soulevée par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée, sur le fondement de l'article 16 susénoncé doit être déclarée irrecevable ;

### **Sur la compétence de la Cour de céans excipée par Messieurs Kabinè KABA et autres**

Attendu que Messieurs Kabinè KABA et autres, défendeurs au pourvoi, demandent à la Cour de céans de se déclarer incompétente à examiner les pourvois exercés par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée et El Hadj Thierno Aliou NIANE au motif que l'Arrêt n° 214 du 19 mai 2009, rétractant l'Arrêt n° 276 du 03 juin 2008 est rendu sur le fondement des dispositions des articles 658 et suivants du code guinéen de procédure civile, économique et administrative ;

Attendu qu'aux termes de l'article 14, aliéna 3 du Traité institutif de l'OHADA, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales. » ;

Attendu qu'au regard des dispositions susénoncées, la compétence de la Cour de céans s'apprécie, non pas sur le fondement des moyens invoqués à l'appui du pourvoi, mais plutôt en recherchant si l'affaire qui a donné lieu à la décision attaquée soulève des questions relatives à l'application des Actes uniformes ou des règlements prévus au Traité, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales et ceci, peu importe que le requérant invoque soit uniquement des moyens portant sur les Actes uniformes ou les règlements prévus au Traité, soit uniquement des moyens portant sur des dispositions de droit interne, soit à la fois aussi bien sur des Actes uniformes et des Règlements prévus au Traité que sur des dispositions de droit interne ; qu'en l'espèce, l'affaire qui a donné lieu à l'Arrêt n°214 du 19 mai 2009, objet du présent pourvoi, est relative à la résiliation de contrats de bail commercial signés entre Kabiné KABA et autres et la Direction Nationale de Gestion du Patrimoine Bâti Public de Guinée ; que l'affaire soulève bien des questions relatives à l'application de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ; qu'en conséquence, la Cour de céans doit se déclarer compétente pour examiner les présents pourvois en cassation ;

### **Sur la fin de non recevoir excipée par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée**

Attendu que l'Agence judiciaire de l'Etat de Guinée demande à la Cour de céans de constater l'autorité de la chose jugée attachée à l'Arrêt n°040 du 10 juin 2010 rendu par la Cour de céans en ce qui concerne l'Arrêt n°276 du 03 juin 2008, objet à la fois du pourvoi n°060/2008/PC du 14 juillet 2008 et des pourvois introduits par Messieurs Abdoulaye KABA, Kabiné KABA et autres ;

Attendu que contrairement aux allégations de l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée, il n'y a pas autorité de la chose jugée dans la mesure où l'Arrêt n°040 du 10 juin 2010 a été rendu à la suite d'un recours en cassation formé contre l'Arrêt n°276 rendu le 03 juin 2008 par la Cour d'appel de Conakry alors qu'en l'espèce, il s'agit de pourvois formés contre l'Arrêt n°214 du 19 mai 2009 de la même Cour d'appel et rétractant l'Arrêt n°276 du 03 juin 2008 ; que la Cour de céans ne s'est à aucun moment prononcé sur un quelconque pourvoi en cassation exercé contre ledit Arrêt n°214 du 19 mai 2009 ; qu'il y a lieu, en conséquence, de rejeter la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;

### **Sur la fin de non recevoir excipée par Messieurs Kabiné KABA et autres**

Attendu que Messieurs Kabinè KABA et autres, défendeurs aux pourvois, demandent à la Cour de céans de « déclarer lesdits pourvois irrecevables pour autorité de la chose jugée en application des articles 15 du Traité OHADA et 51 du Règlement de procédure de la Cour de céans ; qu' il est impossible de recevoir des seconds pourvois dans la même affaire, sur le même objet, l'affaire ayant déjà été jugée par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage sous son Arrêt n° 040 du 10 juin 2010 ; que l'Arrêt n°214 du 19 mai 2009 a été non seulement publié conformément à la loi à la Conservation Foncière, donc exécuté par l'Etat guinéen, validant la révocation du contrat de tentative d'éviction d'El Hadj NIANE Thierno Aliou contre un occupant de 30 ans » ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux sur le fondement desquels l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée a été rejetée, celle soulevée par Messieurs Kabinè KABA et autres doit également être rejetée ;

#### **Sur le quatrième moyen excipé par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée**

Vu l'article 659 du code guinéen de procédure civile, économique et administrative ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 659 du code guinéen de procédure civile , économique et administrative en ce qu'en retenant l'intervention de El Hadj N'Faly CONTE en faveur de El Hadj NIANE pour l'obtention du bail comme constituant la fraude, la Cour a fait une mauvaise application dudit article 659 qui exige que la décision attaquée ait été surprise par la fraude de la partie au profit de laquelle elle a été rendue ; qu'à supposer la prétendue fraude établie - ce qui est loin d'être le cas - il s'agirait d'une fraude utilisée pour l'obtention du bail et non de la décision ;

Attendu qu'aux termes de l'article 659 susvisé, « la requête civile n'est recevable que pour l'une des causes suivantes :

- s'il se révèle après le jugement, que la décision a été surprise par la fraude de la partie au profit de laquelle elle a été rendue ; ... » ;

Attendu qu'au regard des dispositions susénoncées, la requête civile n'est recevable que si la fraude commise et qui a surpris la décision rendue émane de la partie qui en profite et que cette fraude ait eu une influence sur la décision rendue ; qu'en l'espèce, non seulement la supposée fraude résulterait de l'intervention de El Hadj N'Faly CONTE mais également ladite intervention a permis à El Hadj NIANE d'obtenir le contrat de bail à construction ; qu'en retenant « que cette fraude rendue

possible par la participation énergique de El Hadj N’Faly CONTE à Wawa, village du défunt Président a été le seul élément déterminant pour le juge pour constater le bail de El Hadj Thierno Aliou NIANE », pour déclarer Abdoulaye KABA recevable en sa requête civile, la Cour d’appel de Conakry a, par mauvaise application, violé l’article 659 susénoncé ; qu’il y a lieu, en conséquence, de casser son Arrêt n°214 du 19 mai 2009 et d’évoquer sans qu’il soit besoin d’examiner les autres moyens ;

### **Sur l’évocation**

Attendu que par exploit de citation en requête civile en date du 18 août 2008, Monsieur Abdoulaye KABA a donné citation à El Hadj NIANE Thierno Aliou et l’Agence Judiciaire de l’Etat de Guinée à comparaitre et se trouver présents le mardi 26 août 2008 à 8 heures du matin et jours suivants, s’il y a lieu, à l’audience et par devant la 2<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour d’appel de Conakry aux fins de rétracter en toutes ses dispositions l’Arrêt n°276 rendu le 03 juin 2008 par la Cour d’appel et statuant à nouveau :

- Constater l’existence du contrat de location n°455/MAD/ du 05 février 1988 entre l’Etat guinéen et Monsieur Abdoulaye KABA ;
- Annuler le bail de El Hadj NIANE Thierno Aliou, en date du 18 juillet 2005 ;
- Constater que les contrats de Messieurs Kabiné KABA et autres sont postérieurs au contrat de Monsieur Abdoulaye KABA ;
- Ecarter lesdits contrats ;
- Ordonner l’expulsion de El Hadj Ibrahima KABA et autres des lieux ;
- Condamner solidairement El Hadj NIANE Thierno Aliou, Messieurs Kabiné KABA et autres et l’A.J.E au paiement de la somme de 50.000.000 GNF à titre de dommage et intérêts, pour toutes causes de préjudices confondus, notamment pour résistance et procédure abusives, démolitions de mur et annexes ;
- Mettre les frais et dépens à leur charge.

### **Sur la recevabilité de la requête civile**

Attendu qu’à l’appui de sa requête, Monsieur Abdoulaye KABA soutient qu’il est incontestable que l’arrêt « confirmatif et infirmatif » a validé un contrat obtenu sur la base de fraude, notamment par le trafic d’influence et au mépris de conditions préalables d’installation des occupants ; qu’il y a lieu d’appliquer les dispositions des articles 658 et suivants du CPCEA, pour la rétractation pure et simple de cet Arrêt ;

que le requérant détient les pièces décisives pour faire appliquer l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 659 du CPCEA ; que c'est en venant aux nouvelles qu'il a obtenu à travers les autres occupants suite à leur pourvoi ces pièces décisives, donc il est constant et patent que le contrat caduc de Monsieur NIANE en date du 18 juillet 2005 a été obtenu en fraude grâce à la bénédiction de la famille présidentielle qui avait elle-même sollicité l'installation des occupants sur d'autres sites, toute chose qui allait mettre fin à ces incidents ; qu'il s'agit de El Hadj N'Faly CONTE, cultivateur à Wawa, Tanènè, Dubréka, que Monsieur NIANE a utilisé pour aboutir à ce contrat et la condition d'octroi relative à cette installation a été "piétinée" pour pouvoir arracher ce contrat aux risques et péril des occupants de droit ; que donc c'est après ce montage que El Hadj N'Faly CONTE, après sa demande au moment de l'établissement du contrat en sa faveur, a écrit en date du 22 septembre 2004 autorisant le transfert de dossier de bail au nom de Monsieur NIANE, d'où l'origine frauduleuse et occulte de ce contrat ; que la Cour en validant ce contrat obtenu en fraude au mépris de cette mesure d'installation des occupants comme conditions préalables, la rétractation de cet arrêt s'impose de plein droit ; qu'en effet, en application des dispositions des articles 658 et suivants du CPCEA, l'attitude d'El Hadj NIANE constitue un motif pour rétracter l'arrêt attaqué ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux sur le fondement desquels l'Arrêt n°214 du 19 mai 2009 a été cassé, il y a lieu de déclarer irrecevable l'action en requête civile de Monsieur Abdoulaye KABA tendant à la rétractation de l'Arrêt n°276 du 03 juin 2008 de la Cour d'appel de Conakry ;

Attendu que Monsieur Abdoulaye KABA ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée ;

Se déclare compétente ;

Rejette les fins de non-recevoir excipées par l'Agence Judiciaire de l'Etat de Guinée ainsi que par Messieurs Kabiné KABA et autres ;

Casse l'Arrêt n°214 rendu le 19 mai 2009 par la Cour d'appel de Conakry ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Déclare irrecevable l'action en requête civile intentée par Monsieur Abdoulaye KABA ;

Le condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

**Le Président**

**Le Greffier**

**Pour copie exécutoire, établie en dix pages par Nous, Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.**

**Fait à Abidjan, le 23 janvier 2013**

**Paul LENDONGO**