

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(OHADA)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Première Chambre

Audience publique du 22 octobre 2020

Pourvoi : n°267/2019/PC du 24/09/2019

Affaire : Monsieur Abdoulaye TRAORE

(Conseil : Maître Kpana Emmanuel BAMBA, Avocat à la Cour)

Contre

1/ Madame Nènè Rouguiatou BALDE

(Conseil : Maître Sylvain MILLIMOUNO, Avocat à la Cour)

2/ Monsieur Mohamed JALLOH

(Conseils : Maîtres Ahmadou KOUROUMA et Kémoko Malick DIAKITE,
Avocats à la Cour)

Arrêt N° 316/2020 du 22 octobre 2020

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), Première chambre, présidée par Monsieur Fodé KANTE assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique du 22 octobre 2020, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,	Président
Fodé KANTE,	Juge, rapporteur
Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge ;

Sur le pourvoi enregistré le 24 septembre 2019 au greffe de la Cour de céans sous le n°267/2019/PC et formé par Maître Kpana Emmanuel BAMBA, Avocat à la Cour, demeurant Immeuble Elh. Moussa CAMARA, 1^{er} étage, Gbessia Cité de l'air, Commune de Matoto, Conakry, face à l'autoroute non loin de la station Shell, agissant au nom et pour le compte de monsieur Abdoulaye TRAORE, domicilié au quartier Tombolia, Commune de Matoto, Conakry, dans la cause qui l'oppose à madame Nènè Rouguiatou BALDE, Femme d'Affaires, domiciliée au

quartier Taouyah, Commune de Ratoma, Conakry, assistée de maître Sylvain MILLIMOUNO, Avocat au Barreau de Guinée, dont le cabinet est sis au quartier Gbessia cité Gendarmerie sur l'autoroute, Commune de Matoto, Conakry, et monsieur Mohamed JALLOH, domicilié au quartier Taouyah, Commune de Ratoma, Conakry, assisté de maîtres Ahmadou KOUROUMA, Avocat au Barreau de Guinée, cabinet sis à l'Immeuble ALIMAZE, quartier Coléah Cité, Commune de Matam, Conakry, et Kémoko Malick DIAKITE, Avocat au Barreau de Guinée, sis au quartier Gbessia Cité 2, secteur Gendarmerie, Commune de Matoto, Conakry,

en cassation de l'arrêt n°293 rendu le 09 juillet 2019 par la Cour d'appel de Conakry et dont le dispositif est le suivant :

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi

En la forme : Vu les arrêts N°124 du 23/04/2019 sur la compétence et celui du 28/05/2019 rejetant la fin de non-recevoir ;

Reçoit Nènè Rouguiatou Baldé et Mohamed Jalloh en leurs appels ;

Au fond : Dit Monsieur Mohamed Jalloh fondé en son appel ;

En conséquence

Infirmes en toutes ses dispositions, le jugement civil N°364 bis du 23/11/2018 rendu par le tribunal de première instance de Conakry II ;

Statuant à nouveau

Constate que Monsieur Mohamed Jalloh est propriétaire de l'immeuble formant la parcelle située dans le domaine public maritime de Taouyah, consistant en un terrain bâti d'une contenance de 3.750,31 m² objet du titre foncier N°14025/2010/TF du 30/03/2010 ;

Ordonne la distraction et la mainlevée de la saisie pratiquée sur ledit immeuble ;

Déboute les parties du surplus de leurs prétentions ;

Met les dépens à la charge de l'intimé ; » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Fodé KANTE, Juge ;

Vu les articles 13 et 14 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 résulte des énonciations de l'arrêt attaqué, qu'en exécution de l'Arrêt n° 096 du 15 mars 2016, rendu par la Cour d'appel de Conakry, Abdoulaye TRAORE sollicitait et obtenait de la Présidente du Tribunal de première instance de Dixinn, une ordonnance l'autorisant à procéder à l'immatriculation de la parcelle n° 3 du lot 4 de Rogbanè Restructuration, Quartier Taouyah, Commune de Rotoma, Conakry, à la conservation foncière, en application des dispositions de l'article 253 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; Que le titre foncier n°22887/2018 établi le 12 juin 2018, sur cette base, en faveur de Madame Nènè Rouguiatou BALDE, était transmis à cette dernière par courrier du 30 juillet 2018 ; que faute de paiement, suite au commandement de payer valant saisie immobilière à hauteur de 277 931 USD et de 690 199 999 GNF qui était servi à la débitrice, la procédure de saisie immobilière a été poursuivie ; que lors de l'audience éventuelle, Mohamed JALLOH, fils de la débitrice saisie, revendiquait la propriété de l'immeuble saisi en excipant du titre foncier n°14025/2010 du 30 mars 2010 et en sollicitait la distraction, affirmant avoir acquis la propriété des lieux par l'effet d'une donation de sa mère suivant acte du 17 octobre 2017 ; que statuant sur les dires et observations formulés, le Tribunal de première instance de Dixinn, par jugement n° 364 bis du 23 novembre 2018, rejetait les nullités soulevées par Madame Nènè Rouguiatou BALDE, ainsi que la demande de distraction de son fils Mohamed JALLOH et fixait la date de l'audience d'adjudication au 28 décembre 2018 ; que par acte en date du 5 décembre 2018, Madame Nènè Rouguiatou BALDE et son fils Mohamed JALLOH interjetaient appel de ce jugement ; qu'à la date du 28 décembre 2018, le premier Président de la Cour d'appel de Conakry rendait, en référé, une ordonnance constatant que les appelants n'ont accompli aucune diligence pour permettre à la juridiction d'appel de statuer dans la quinzaine de leurs actes d'appel, que les appelants sont forclos et que l'instance d'appel est périmée, et en conséquence, maintenait la date de l'adjudication de l'immeuble au 28 décembre 2018 ; qu'à cette même date, le Tribunal de première instance de Dixinn rendait le jugement n° 419 adjugeant l'immeuble au profit de Monsieur El Hadj Alpha Amadou DIALLO ;

Attendu que de leur côté, Nènè Rouguiatou BALDE et Mohamed JALLOH faisaient servir un exploit d'huissier en date du 5 février 2019 pour une audience devant se tenir le 12 février 2019 par devant la 2^e Chambre civile et économique de la Cour d'appel de Conakry, à l'effet de faire examiner leur appel du 5 décembre 2018 ; qu'à la suite d'échanges de conclusions et du recueil des observations du Ministère public, celle-ci rejetait l'exception d'incompétence et

la fin de non-recevoir tirées de la forclusion et de l'expiration du délai préfix de quinzaine qui avaient été soulevés par le demandeur au pourvoi tout en invitant les parties à conclure sur le fond de l'affaire ; que c'est dans ce contexte que le 09 juillet 2019, elle rendait l'Arrêt n° 293 dont pourvoi ;

Sur la première branche du premier moyen tirée de la violation ou la fausse application ou interprétation de la loi

Attendu qu'en sa première branche, le premier moyen reproche à l'arrêt attaqué, la violation de l'article 301 *in fine* de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que la juridiction d'appel a statué sur le fond à la date du 09 juillet 2019, soit 214 jours après la date de l'acte d'appel alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'article 301 *in fine*, « *la juridiction d'appel statue dans la quinzaine de l'acte d'appel* » ; qu'en statuant sur le fond dans ces conditions, la juridiction d'appel aurait manifestement violé le texte visé au moyen ;

Mais attendu qu'en prescrivant que « *la juridiction d'appel statue dans la quinzaine de l'acte d'appel* », l'article 301 *in fine* de l'Acte uniforme précité a vocation à protéger les intérêts des parties à une procédure de saisie immobilière contre la lenteur judiciaire et non à mettre à mal ladite procédure, de sorte que la partie qui invoque le non-respect des délais prescrits doit justifier du préjudice qu'elle subit de ce fait ; que le recourant s'étant contenté de critiquer le non-respect du délai de quinzaine sans spécifier le préjudice subi, c'est à bon droit que la Cour d'appel a rejeté la fin de non-recevoir proposée à cet égard ; qu'il s'ensuit que la première branche du premier moyen doit être rejetée ;

Sur la deuxième branche du premier moyen tiré de la violation de l'article 253 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'en sa deuxième branche, le premier moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 253 susvisé, en ce qu'il a infirmé, en toutes ses dispositions, le jugement n° 364 bis du 23 décembre 2018 au motif que c'est l'immeuble formant la parcelle située dans le domaine public maritime de Taouyah, objet du titre foncier n°14025/2010/TF du 30 mars 2010 qui est saisi alors que celui effectivement saisi est la parcelle n° 3 du lot 4 de Rogbanè Restructuration, d'une contenance totale de 3.748, 036 m², objet du TF n° 22887/2018/TF du 12 juillet 2018 ;

Mais attendu que pour statuer comme elle l'a fait, la Cour de Conakry énonce, d'une part, que « ... *le conservateur foncier, sachant d'avance que l'immeuble querellé était déjà immatriculé, n'avait plus besoin de créer un autre titre foncier distinct du premier, il n'avait qu'à donner les vrais renseignements concernant cet immeuble ou faire des inscriptions dans le premier titre foncier*

n°14025/2010/TF du 30 mars 2010... » et, d'autre part, que « ... la propriété de Mohamed JALLOH est conformée sur l'immeuble litigieux suivant le titre foncier n°14025/2010/TF du 30 mars 2010 et l'acte de donation établi en sa faveur par dame Nènè Rouguiatou BALDE devant maître Mamadouba Sanoussi Camara, notaire à Conakry en date du 17/10/2017... » ; qu'en se déterminant ainsi de façon souveraine, elle n'a en rien violé les dispositions de l'article 253 visé au moyen ; qu'il y a donc lieu pour la Cour de céans, de rejeter également cette deuxième branche du premier moyen ;

Sur la troisième branche du premier moyen tiré de la fausse application ou interprétation des articles 300, 308, 309 et 310 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'en cette branche du premier moyen, il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir visé à tort les dispositions des articles 300, 308, 309 et 310 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui sont relatives à la propriété et à la demande de distraction d'un immeuble saisi ; qu'en les visant, selon la branche du moyen, la Cour d'appel aurait estimé à tort que l'immeuble saisi appartiendrait à Monsieur Mohamed JALLOH, ce qui ne serait pas juridiquement fondé étant donné que l'immeuble dont la distraction est demandée est différent de l'immeuble saisi tant par l'identité, la situation géographique, le titre de propriété, le propriétaire, la superficie, les immeubles qui y sont construits, que par le plan de codification parcellaire ; qu'en statuant ainsi, selon toujours la branche de moyen, la Cour d'appel a fait une fausse application ou interprétation des articles susvisés pour tenter de donner une base légale à son arrêt ;

Mais attendu que c'est par une appréciation souveraine des faits de l'espèce, que la Cour de Conakry a retenu que l'immeuble dont la distraction est demandée est identique à l'immeuble saisi lequel avait quitté le patrimoine de Dame BALDE et intégré celui de Mohamed JALLOH avant le déclenchement des opérations de saisie ; que dès lors, en visant les articles 300, 308, 309 et 310 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la Cour d'appel n'a en rien commis le grief allégué, d'où il suit que cette troisième branche du premier moyen doit aussi être rejeté.

Sur le deuxième moyen de cassation tiré du refus de répondre à un des chefs de demande

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé un principe général des règles de procédure civile selon lequel, « le juge doit examiner tous les chefs de demande qui lui sont soumis. Il est tenu de statuer sur tout ce qui lui est demandé et seulement sur ce qui lui est demandé. », en ce que dans ses conclusions devant la Cour d'appel, le demandeur au pourvoi avait sollicité qu'il

soit constaté que l'immeuble dont la distraction est demandée par Monsieur Mohamed JALLOH est juridiquement différent de celui saisi ; que la Cour de Conakry n'aurait pas répondu à ce chef de demande, enfreignant le principe de procédure civile sus invoqué ; que pour avoir ainsi statué *infra petita*, selon le moyen, l'arrêt n°293 rendu le 09 juillet 2019 encourt la cassation et l'annulation ;

Attendu, cependant, que contrairement à ces allégations du recourant, l'arrêt attaqué comporte les énonciations ci-après : « ... *le conservateur foncier, sachant d'avance que l'immeuble querellé était déjà immatriculé, n'avait plus besoin de créer un autre titre foncier distinct du premier, il n'avait qu'à donner les vrais renseignements concernant cet immeuble ou faire des inscriptions dans le premier titre foncier n°14025/2010/TF du 30 mars 2010 ;*

Que face à deux titres fonciers pour un même immeuble, le premier juge se devait d'être plus attentif dans l'appréciation des faits de la cause ;

... que le premier juge, en statuant tel qu'énoncé dans le dispositif du jugement attaqué, a fait une mauvaise appréciation des faits de la cause et une fausse application de la loi ; qu'il y a lieu dès lors d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement n° 364 bis du 23 novembre 2018 » ;

Qu'en statuant comme ci-dessus indiqué, la Cour d'appel a nécessairement répondu au chef de demande en question, d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu qu'aucun des moyens ne prospérant, il échet de rejeter le pourvoi comme non fondé ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur Abdoulaye TRAORE ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne monsieur Abdoulaye TRAORE aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier