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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 30 janvier 2025

Recours : n° 419/2022/PC du 11/11/2022

Affaire : Société China Railway Seventh Group Sénégal
(Conseil : Maître Youssoupha CAMARA, Avocat à la Cour)

Contre

Papa Cheikh Amadou AMAR
Société Touba Real Estates

Arrêt N° 004/2025 du 30 janvier 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 30 janvier 2025 où étaient présents :

Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le renvoi, devant la Cour de céans, par ordonnance n°38 du 21 juin 2022 du Président de la chambre civile et commerciale de la Cour Suprême du Sénégal, enregistré sous le n°419/2022/PC du 11 novembre 2022, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, de l'affaire relative au pourvoi formé devant elle le 31 janvier 2022 par Maître Youssoupha CAMARA, avocat à la Cour, demeurant au 44, avenue Malick Sy à Dakar, République du Sénégal, agissant au nom et pour le compte de la société China Railway Seventh Group Sénégal dont le siège social sis au 4,5 Km, Route de Rufisque, Boulevard du Centenaire à Dakar, République du Sénégal, dans la cause qui l'oppose à monsieur Papa Cheikh Amadou AMAR, demeurant aux Almadies zone 6, lot n°9 à Dakar et la société Touba Real Estates dite TRE, ayant son siège social aux Almadies, villa n° 1028, immeuble Oasis à Dakar, République du Sénégal,

en cassation de l'arrêt n°65 rendu le 09 mars 2020 par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Vu l'ordonnance de clôture du conseiller de la mise en état ;

Au fond

Infirme partiellement le jugement entrepris et statuant à nouveau :

Met la société Touba Real Estates hors de cause ;

Confirme le jugement en ce qu'il a condamné Papa Cheikh Amadou Amar à procéder à la mainlevée de l'hypothèque inscrite sur les immeubles du programme immobilier « Touba Almadies » qu'il a vendus à la société China Railway Seventh Group Sénégal sous astreinte de 1 000 000 Fcfa par jour de retard ;

Condamne Papa Cheikh Amadou Amar aux entiers dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge ;

Vu les 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 énonciations de l'arrêt attaqué et des pièces du dossier que, pour acquérir un ensemble immobilier du programme « Touba Almadies », la société China Railway Seventh Group Sénégal signait, en date du 25 novembre 2014, avec la société Touba Real Estates représentée par monsieur Papa Cheikh Amadou AMA, deux contrats de réservation portant sur deux villas à édifier sur deux lots de superficie de 338 m² et 337 m², à distraire du titre foncier n°1447/NGA, cédé par l'Etat du Sénégal à Papa Cheikh Amadou AMAR, moyennant paiement d'un acompte au profit de la société Touba Real Estates ; que par acte notarié du 08 septembre 2017 et du 29 juin 2018, monsieur Papa Cheikh Amadou AMAR vendait, en qualité de propriétaire, à la société China Railway Seventh Group Sénégal les deux immeubles objet des contrats de réservation ; que lesdits immeubles étant grevés d'une hypothèque non radiée au moment de la vente, la société acquéreur assignait la société Touba Real Estates et monsieur Papa Cheikh Amadou AMAR devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar en mainlevée de l'hypothèque ; que par jugement n° 952/19 du

03 juillet 2019, le tribunal faisait droit à l'action ; que sur appel, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt objet du présent pourvoi en cassation ;

Attendu que par lettre n° 2338/2023/GC/bmac du 31 octobre 2023, du Greffier en chef, la demanderesse au pourvoi a été avisée de la réception par la Cour de la présente procédure ; que par courrier n° 2257/2024/GC/pzzs du 18 novembre 2024, le greffier en chef a signifié à Maître Fatou NDIAYE TOURE, conseil des défendeurs, le mémoire en cassation de la requérante déposé au greffe de la Cour le 11 novembre 2022 ; que ce courrier, réceptionné le 06 décembre 2024, est demeuré sans suite ; que le principe du contradictoire étant respecté, la Cour peut valablement statuer sur l'affaire ;

Sur le moyen unique de cassation tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 122 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique (AUSCGIE) et 146 du Code des obligations civiles et commerciales (COCC) du Sénégal, en ce qu'il a mis hors de cause la société Touba Real Estates, au motif que l'acte de vente des immeubles n'a été signé que par monsieur Papa Cheikh Amadou AMAR, propriétaire du titre foncier, et la société China Railway Seventh Group Sénégal, lequel ne lie que ces deux parties, alors, selon le moyen, qu'ayant signé les contrats de réservation et perçu des sommes à titre d'acompte les 18 avril 2012 et 11 novembre 2013, ainsi que l'attestent les reçus de versement, la société Touba Real Estates a agi comme vendeur, monsieur Papa Cheikh Amadou AMAR qui a signé le contrat de vente ayant sans aucun doute agi comme son représentant et l'a, à ce titre, engagée vis-à-vis de China Railway Seventh Group Sénégal ; qu' en mettant hors de cause la société alors qu'il lui incombait et à son mandataire l'obligation de procéder à la mainlevée de l' hypothèque grevant les immeubles, et d'en rapporter la preuve, la cour d'appel a commis le grief articulé et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 122 de l'AUSCGIE, « la société est engagée par les actes des organes de gestion, de direction et d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, sans que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. » ; que l'article 146 du COCC du Sénégal prescrit que « les commettants, ou patrons, répondent des dommages causés par une personne soumise à leur autorité, lorsque celle-ci encourt dans l'exercice de ses fonctions une responsabilité à l'égard d'autrui. Les personnes agissant pour le compte d'une personne morale engagent dans les mêmes conditions la responsabilité de celle-ci » ;

Que pour mettre hors de cause la société Touba Real Estates, la cour d'appel a relevé que l'acte notarié de vente des immeubles litigieux n'a été signé que par Papa Cheikh Amadou AMAR, en sa qualité de propriétaire du titre foncier et vendeur, et la société China Railway Seventh Group Sénégal représentée par Jianwen Yang ;

Attendu qu'il ressort des termes de l'acte notarié susvisé qu'averti par le notaire des risques encourus par le paiement du prix en dehors de la comptabilité de l'office notarial, l'acquéreur a déclaré persister dans son intention de passer la vente à ses seuls risques et périls ; qu'au titre III du contrat relatif aux formalités, à la fiscalité et à la mutation foncière, les parties ont convenu que si du fait du vendeur les inscriptions d'hypothèques ou autres charges réelles grevant l'immeuble vendu survenaient ou seraient révélées au profit des tiers, ledit vendeur serait tenu d'en rapporter, à ses frais, les mainlevées et de justifier leur radiation ; qu'il en résulte qu'en signant la vente, la société China Railway Seventh Group Sénégal n'a pu se méprendre de ce que l'obligation de mainlevée de l'hypothèque grevant les immeubles était exclusive au vendeur, monsieur Papa Cheikh Amadou AMAR, propriétaire du titre foncier, et ne saurait peser sur la société Touba Real Estates qui n'a pas disposé d'un immeuble grevé d'hypothèque ; qu'il s'ensuit qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a en rien violé les dispositions sus visées ; que le moyen étant infondé, le pourvoi doit être rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la société China Railway Seventh Group Sénégal doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société China Railway Seventh Group Sénégal aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier