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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 02 octobre 2025

Recours : n° 426/2022/PC du 11/11/2022

Affaire : Société Africaine de Raffinage (SAR) SA
(Conseils : SCP François SARR & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur Amadou Mandiémé FALL
(Conseils : SCP Maîtres Sadel NDIAYE & Papa Seyni MBODJ, Avocats à la Cour)

Monsieur Serigne MBAYE BADIANE
(Conseil : Maître SAËR LO THIAM, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 281/2025 du 02 octobre 2025

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience foraine publique tenue à Porto-Novo (Bénin) le 02 octobre 2025 où étaient présents :

Messieurs : Sabiou MAMANE NAISSA, Président,
Armand Claude DEMBA, Juge, rapporteur
Mariano Esono NCOGO EWORO, Juge,

Et Maître Valentin N'guessan COMOE, Greffier ;

Sur le renvoi devant la Cour de céans enregistré au greffe sous le n°426/2022/PC, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'Harmonisation du droit des affaires en Afrique, suivant arrêt n°53 du 15 juin 2022 de la Cour suprême de la République du Sénégal, de l'affaire Société Africaine de Raffinage, en abrégé SAR, société anonyme avec conseil d'administration dont le siège social est à Dakar – 15 boulevard de la République, représentée par son directeur général, ayant pour conseils la SCP François SARR & associés, Avocats à la Cour, demeurant au 33, avenue Léopold Sédar SENGHOR à Dakar, BP 160, dans la cause qui l'oppose à Monsieur Amadou Mandiémé FALL, demeurant à Dakar, lot 22 Bd Djily MBAYE, ayant pour conseils la SCP Maîtres Sadel NDIAYE & Papa Seyni MBODJ, Avocats à la Cour, demeurant à Dakar au 47, boulevard de la République, immeuble SORANO, et

monsieur Serigne Mbaye BADIANE, demeurant à Dakar, 5 – 7 avenue Carde, 1er étage, ayant pour conseil Maître Saër Lo THIAM, Avocat à la Cour, demeurant à Dakar, 1 place de l'indépendance, immeuble des allumettes, 3e étage, porte G,

en cassation de l'arrêt n°23, rendu le 21 janvier 2021 par la Cour d'appel de Dakar et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme :

Vu l'ordonnance de clôture susvisée ;

Au fond :

Confirme le jugement attaqué ;

Aux entiers dépens, condamne la Société Africaine de Raffinage » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours, les huit moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Armand Claude DEMBA, 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, selon l'arrêt attaqué et les pièces de la procédure, qu'au terme d'une réunion tenue le 16 juin 2015, le conseil d'administration de la Société Africaine de Raffinage (SAR) SA a réitéré sa décision de vendre son immeuble situé à Dakar au 21 avenue Jean Jaurès, bâti sur les terrains objet des titres fonciers 2881/DK et 3383/DK ; qu'à la suite d'un appel d'offres publié par la SAR SA le 09 janvier 2017 aux fins de cette vente, le directeur général de ladite société a notifié au sieur Amadou Mandiémé FALL, l'acceptation de son offre d'acquisition de l'immeuble précité ; que le 03 mai 2017, la SAR SA représentée par son directeur général monsieur Oumar DIOP, a conclu devant Maître Serigne Mbaye BADIANE, notaire à Dakar, une promesse de vente dudit immeuble au bénéfice de monsieur Amadou Mandiémé FALL ; que par la suite, la SAR SA a assigné ce dernier et le Notaire suscité en annulation de ladite promesse de vente, motif pris, entre autres, du dépassement de ses pouvoirs par son directeur général de l'époque, monsieur Oumar DIOP ; qu'en retour, monsieur FALL a sollicité de manière reconventionnelle, la condamnation de la SAR SA sous astreinte, à la signature de l'acte définitif de vente ; que vidant sa saisine par jugement du 02 janvier 2020, le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar a débouté la SAR SA

de sa demande et ordonné la signature de l'acte de vente par cette dernière ; que sur les appels principal et incident respectivement interjetés par la SAR SA et monsieur FALL, la Cour d'appel de Dakar a rendu un arrêt confirmatif objet d'un pourvoi formé par la SAR SA devant la Cour suprême du Sénégal ; que par arrêt n°53 rendu le 15 juin 2022, cette dernière juridiction a renvoyé l'affaire devant la Cour de céans ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 382 du code des obligations civiles et commerciales du Sénégal (COCC)

Attendu qu'il est fait grief à la décision attaquée d'avoir confirmé le jugement objet de l'appel, au motif que l'obligation de perfection de la promesse au sens de l'article 382 du COCC s'impose à la SAR SA dès lors que ses moyens tendant à l'annulation de ladite promesse n'ont pas été accueillis, alors, selon le moyen, que la perfection du contrat dont il est question dans le texte susvisé renvoie exclusivement aux formalités foncières à accomplir lorsqu'une promesse synallagmatique de contrat est signée entre les parties, et non à la signature d'un acte de vente ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 382, alinéa 2, du Code des obligations civiles et commerciales du Sénégal, la promesse synallagmatique de vente « oblige l'une et l'autre partie à parfaire le contrat en faisant procéder à l'inscription du transfert du droit à la Conservation de la propriété foncière » ; qu'au sens de ce texte, le transfert du droit de propriété dont l'inscription est effectué à la conservation de la propriété doit nécessairement émaner d'un acte définitif le constatant ; qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt dont pourvoi n'a en rien violé le texte visé ci-dessus ; que le moyen n'est donc pas fondé et mérite rejet ;

Sur les deuxième et cinquième moyens, tirés de la violation de l'article 96 du Code des obligations civiles et commerciales du Sénégal et la dénaturation d'un écrit

Attendu que le deuxième moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement dont appel en ce qu'il a ordonné à la requérante de signer un acte de vente avec monsieur FALL, alors que la volonté des parties était que les termes suspensifs et les conditions suspensives devaient préalablement être réalisés, et qu'à compter de cette réalisation, monsieur FALL disposait d'un délai de 15 jours pour lever l'option en demandant la réalisation de la vente ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a méconnu la volonté des parties ;

Que le cinquième moyen fait grief à la cour d'appel d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné à la SAR SA de signer l'acte de vente définitif, sous astreinte, alors, d'une part, que la promesse de vente organisait de façon très précise les modalités de réalisation de la promesse, lesquelles n'ont pas été respectées en l'espèce et, d'autre part, qu'il existait des conditions suspensives et des termes suspensifs dont la cour d'appel était tenue de vérifier la réalisation ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a dénaturé la promesse de vente qui constituait déjà une vente parfaite, suspendue par les conditions et termes qui y ont été définis ;

Mais attendu que ces moyens invitent la Cour à analyser la promesse de vente conclue entre la SAR SA et monsieur FALL afin de déterminer, d'une part, la réelle volonté des parties dans le cadre de cette relation contractuelle et, d'autre part, la portée de leurs engagements ; qu'ils tendent donc à remettre en discussion devant la Cour de céans les faits de la cause dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond ; qu'il échet de les déclarer irrecevables ;

Sur le troisième moyen, en sa première branche tirée de l'insuffisance des motifs

Attendu que la branche du moyen reproche à la décision attaquée d'être insuffisamment motivée en ce que, pour rejeter le moyen d'annulation de la promesse de vente fondé sur les dispositions de l'article 66 du COCC du Sénégal, la cour d'appel ne s'est pas placée dans le cadre des relations entre SAR SA et monsieur FALL pour apprécier le caractère potestatif de la condition stipulée à la promesse de vente, mais s'est limitée à relever que l'obtention d'un crédit bancaire ne relevait pas de la seule volonté de monsieur FALL mais impliquait également la volonté du banquier ;

Mais attendu que pour rejeter le moyen d'annulation soutenu par la SAR SA et tiré du caractère potestatif de la condition d'obtention du crédit par monsieur FALL stipulée à la promesse de vente, la décision attaquée, après avoir énoncé que la nullité de l'obligation contractée sous condition potestative permet d'éviter que l'une des parties ne fasse dépendre la réalisation de l'événement escompté de sa seule volonté, a justement constaté que la réalisation de la condition d'obtention d'un crédit bancaire par monsieur FALL « dépend aussi de la volonté du banquier, qui est tiers à la promesse », pour en conclure que cette situation « extirpe de la clause querellée tout germe potestatif pouvant emporter son annulation » ; que par ces énonciations et constations, l'arrêt attaqué se trouve suffisamment motivé et le moyen mérite conséquemment rejet ;

Sur le quatrième moyen, tiré du défaut de réponse à des chefs de demandes

Attendu que le moyen reproche à la décision objet du pourvoi de n'avoir pas répondu aux conclusions de la requérante qui soutenaient l'impossibilité pour le premier juge d'ordonner la signature de l'acte de vente pour cause de non réalisation des termes et conditions qui suspendaient ladite signature, alors que cela figurait dans ses conclusions datées du 15 octobre 2020 et produites en cause d'appel ;

Mais attendu que seule le rejet de la demande reconventionnelle de monsieur FALL était sollicité par la SAR SA, de sorte que la non réalisation des conditions et termes suspensifs étaient de simples arguments au soutien de la demande de rejet ; qu'en retenant, par motifs propres et adoptés, que l'obligation de perfection de la promesse de vente s'imposait à la SAR SA dès lors que ses moyens aux fins d'annulation de la promesse, dont certains portaient sur les conditions et termes de cette promesse, ont été rejetés, l'arrêt attaqué a nécessairement répondu à la demande de rejet de cette dernière ; qu'il y a lieu de rejeter le moyen comme non fondé ;

Sur le sixième moyen, en sa première branche tirée de la dénaturation des pièces de la procédure

Attendu que la branche du moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé l'article 10 du règlement d'appel d'offres, en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris au motif que la SAR SA, qui possédait une faculté de se dégager de tout engagement à l'égard de monsieur FALL, a renoncé à se prévaloir de la déchéance prévue par cette clause du règlement d'appel d'offres lorsqu'elle a signé le compromis par le biais de son directeur général à l'expiration du délai de déchéance prévu, de sorte qu'elle ne peut plus l'opposer à monsieur FALL, alors que cette clause prévoyait une déchéance de droit, sans que la SAR SA ne soit tenue de la soulever ;

Mais attendu que la dénaturation des pièces au sens de l'article 28 *bis* du Règlement de procédure de la Cour s'entend de l'altération par le juge du sens clair et précis d'un écrit, et suppose que le juge ait interprété un acte dont le sens ne renfermait aucune ambiguïté ;

Que c'est par une appréciation souveraine des faits de la cause que la juridiction d'appel a retenu, pour confirmer le jugement déféré à sa censure, que la déchéance prévue par l'article 10 du règlement d'appel d'offres au profit de la SAR SA avait fait l'objet de renonciation par celle-ci, dès lors qu'ayant la possibilité de se prévaloir de cette déchéance, elle a plutôt signé le compromis de vente avec monsieur FALL par l'intermédiaire de son directeur général ; que par ces énonciations et constations, l'arrêt attaqué qui n'a pas interprété l'écrit visé à la branche du moyen n'a pu commettre le grief allégué ; qu'il échet de rejeter cette branche du moyen comme non fondée ;

Sur le sixième moyen en sa seconde branche et le troisième moyen en sa seconde branche, tirées de la dénaturation d'un écrit et de l'insuffisance des motifs

Attendu que le sixième moyen en sa seconde branche fait grief à la cour d'appel d'avoir dénaturé les termes du procès-verbal du conseil d'administration de la SAR SA daté du 16 juin 2015 en ce que, pour rejeter l'argument tiré du dépassement de ses pouvoirs par le directeur général de la SAR SA, cette cour a retenu « *qu'il découle, en substance, du point 7 du procès-verbal susvisé que les administrateurs ont acté le principe de la vente de l'immeuble sis à l'avenue Jean Jaurès et que par acte de certification du 12 avril 2017, le président du conseil d'administration de la SAR a rappelé la volonté des administrateurs de vendre à la suite d'une procédure d'appel d'offres retenant la soumission d'AM FALL* » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé le sens clair et précis de ces écrits, aux termes desquels il ne résulte ni une autorisation donnée au directeur général de vendre ni une volonté des administrateurs de vendre à la suite d'un appel d'offres retenant la soumission de monsieur FALL ;

Que la seconde branche du troisième moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'être insuffisamment motivé en ce que, pour rejeter le moyen de nullité fondé sur le fait que le directeur général de la SAR SA aurait outrepassé ses pouvoirs et que cette situation

serait opposable à monsieur FALL dont la mauvaise foi serait établie, la cour d'appel s'est limitée à invoquer le procès-verbal des délibérations du conseil d'administration daté du 16 juin 2015 et l'acte de certification dudit procès-verbal, établi par le président du conseil d'administration de la SAR ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision, dès lors que monsieur FALL est un homme d'affaire avisé et monsieur BADIANE un notaire, lesquels ont démontré leur mauvaise foi puisqu'ils ne pouvaient ignorer que la production d'un pouvoir est obligatoire pour la vente d'un immeuble, toute chose que le directeur général de la SAR ne pouvait produire ;

Mais attendu que pour rejeter les prétentions de la SAR SA fondées sur le dépassement de ses pouvoirs par le directeur général de ladite société et l'opposabilité de cette situation à monsieur FALL, l'arrêt attaqué, après avoir énoncé au visa des articles 121 et 488 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, que la limitation des pouvoirs du directeur général est inopposable aux tiers de bonne foi, a justement retenu que le moyen tiré du dépassement de ses pouvoirs par le directeur général ne pouvait prospérer, dès lors que la vente de l'immeuble de la SAR SA situé à l'avenue Jean Jaurès avait été autorisé par le conseil d'administration de cette société au point 7 du procès-verbal de ses délibérations du 16 juin 2015, tel que certifié par le président dudit conseil le 12 avril 2017 ; que l'arrêt attaqué précise en substance que la mauvaise foi prétendue de monsieur FALL n'est sous-tendue par aucun élément probatoire ; que les moyens exposés ci-dessus ne sont pas fondés et méritent rejet ;

Sur le septième moyen, tiré de la violation de l'article 268 du COCC du Sénégal

Attendu que le moyen fait grief à la cour d'appel d'avoir violé l'article 268 du Code des obligations civiles et commerciales du Sénégal, en ce qu'elle s'est abstenue d'exercer son contrôle sur le prix de vente, alors qu'il résultait des éléments du dossier un déséquilibre trop important et trop évident entre le prix à payer par le soumissionnaire et celui qui résulte du rapport d'expertise ou de la proposition faite par la BCEAO, ce d'autant que le conseil d'administration avait décidé de ne pas vendre l'immeuble à moins de 2 milliards ;

Mais attendu que le moyen tend plutôt à remettre en discussion devant la Cour de céans, les faits de la cause dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond ; qu'il échet de déclarer le moyen irrecevable ;

Sur le huitième moyen, tiré de la contrariété des motifs

Attendu que la requérante fait grief à la cour d'appel d'avoir confirmé le jugement dont appel sur la base de motifs contradictoires, en ce qu'elle a retenu, en application de l'article 96 du COCC du Sénégal, que le bénéficiaire de la promesse de vente ne pouvait s'obliger au respect d'une condition qui n'était pas stipulée dans le règlement d'appel d'offres, mais n'a pas fait application de cette règle, lorsqu'elle a

constaté que le règlement d'appel d'offres stipulait que la déchéance est acquise sans condition à l'égard du soumissionnaire qui n'aura pas signé un compromis de vente dans un délai de 10 jours à compter de l'annonce du résultat ;

Mais attendu que, sous le couvert de la contradiction de motifs, le moyen reproche à la cour d'appel la violation de la loi par refus d'application, notamment l'article 96 du COCC du Sénégal, en ce que la cour d'appel aurait fait application de la règle dans un cas et aurait refusé d'appliquer la même règle dans un autre cas qui rentrerait dans le domaine de ladite règle selon le moyen ; qu'un tel moyen, qui imbrique deux cas d'ouverture à cassation sans les spécifier dans des branches distinctes, est confus et ne permet pas à la Cour de céans d'exercer son contrôle sur le grief allégué ; qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable ;

Attendu qu'aucun moyen n'étant susceptible d'entrainer la cassation de l'arrêt attaqué, il y a lieu de rejeter le pourvoi formé par la SAR SA ;

Sur les dépens

Attendu que la Société Africaine de Raffinage SA, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par la Société Africaine de Raffinage SA contre l'arrêt n°23 rendu le 21 janvier 2021 par la Cour d'appel de Dakar ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier