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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 27 novembre 2025

Pourvoi : n° 423/2023/PC du 05/12/2023

Affaire : Société SIRAJ Finance Corporation SA, en abrégé SFC SA
(Conseil : Maître Omar TANDIAN, DAOUDA NKOUONJOM, Avocat à la Cour)

Contre

Société Études Coordination Travaux, en abrégé ECOTRA SA
(Conseils : SCP Demba Ciré BATHILY & Associés et SCPA ALPHA 2000, Avocats à la Cour)

Société Compagnie Générale Immobilière, en abrégé CGI -SA

Arrêt N° 301/2025 du 27 novembre 2025

La Cour Commune de Justice et d'arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA), Première chambre, présidée par Monsieur Mathias NIAMBA, Juge, assisté de Maitre Jean Bosco MONBLE, Greffier, a rendu en son audience publique tenue le 27 novembre 2025, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Mesdames :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
	Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge,
Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Juge,
	Joachim GBILIMOU,	Juge, rapporteur
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 décembre 2023 sous le n° 423/2023/PC et formé par Maître Omar TANDIAN, Avocat au Barreau du Sénégal, 16, rue de THIONG, Résidence Le Fromager, 1er étage, à droite, Dakar, agissant au nom et pour le compte de la société SIRAJ Finance Corporation, en abrégé SFC, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège social est sis au 48, rue Vincens x rue Abdou Karim BOURGI, Dakar, poursuites et diligences de son directeur général, monsieur Zakiyoulahi SOW, dans la cause qui l'oppose à la société Études Coordination Travaux, en abrégé ECOTRA, société anonyme avec administrateur général, dont le siège social est sis rue 30 x 35, Arrondissement C, Pôle urbain de Diamiadio, Route de Rufisque, Dakar, poursuites et diligences de son

représentant légal, monsieur Abdoulaye SYLLA, ayant pour conseils la SCP Demba Ciré BATHILY & Associés, Avocats à la Cour, sise avenue Fahd Ben Abdel Aziz x Autoroute, immeuble EMG, 4ème étage, zone de Captage, Dakar, et la SCPA ALPHA 2000, Avocats Associés près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan-Plateau, avenue Chardy, immeuble ALPHA 2000 (entrée côté de la Librairie de France), 1er étage, porte 3, BP 122 Post'Entreprise Abidjan , et à la société Compagnie Générale Immobilière, en abrégé CGI, société anonyme, prise en la personne de son représentant légal, monsieur Cheikh BA, dont le siège est sis à la Pointe des Almadies, Dakar,

en cassation de l'arrêt n° 215 rendu le 15 septembre 2023 par la première chambre commerciale de la Cour d'appel de Dakar, 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 chargé de la mise en état du 12 mai 2022 ;

Déclare la procédure régulière ;

AU FOND :

- Réforme partiellement le jugement entrepris ;

- Condamne la société SIRAJI Finance Corporation à payer à la société Études, Coordination et Travaux, ECOTRA, la somme de 2.107.140.098 FCFA à titre de remboursement et celle de 100.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

- Déboute la société ECOTRA de sa demande en paiement solidaire dirigée contre la société Compagnie Générale Immobilière ;

Confirme la décision attaquée pour le surplus » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Joachim GBILIMOU, Juge ;

Vu les dispositions des 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 ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que, le 29 mai 2017, la société SIRAJ Finance Corporation (SFC) signait à Dakar, avec la Compagnie Générale Immobilière (CGI) un contrat de réservation aux termes duquel cette dernière promettait de lui vendre, en l'état futur d'achèvement, 06 villas, au prix unitaire de 1.000.000.000 FCFA, dans le cadre d'un programme immobilier dénommé « les Océanes », situé aux Almadies ; que la SFC versait à la SGI la somme globale de 2.641.473.105 FCFA, destinée à la réalisation des travaux de gros œuvre ; que, toutefois, un litige survenait en cours d'exécution des travaux entre les parties, la CGI ayant conclu des contrats avec des sociétés tierces sans recueillir l'accord préalable de sa cocontractante, ni même l'en avoir informée, alors qu'il était convenu entre elles que la CGI acceptait d'être substituée par la SFC pour l'exécution des travaux de gros et de second œuvre ; que faute d'accord, la société Études Coordination Travaux (ECOTRA) après avoir vainement sollicité de la CGI le paiement de sommes qu'elle déclarait avoir remises à la SFC au titre du projet, assignait cette dernière en paiement devant le Tribunal de commerce hors classe de Dakar ; que par ordonnance n°38 du 19 janvier 2022, le juge de la mise en état de ladite juridiction déclarait sans objet l'exception de communication de pièces, se déclarait incompétent sur l'appel en cause de la CGI par la SFC, sur le fondement de la clause compromissoire insérée dans le contrat, rejetait l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de monsieur Abdoulaye SYLLA, et renvoyait la cause ainsi que les autres parties à l'audience de la chambre collégiale dudit tribunal ; que ce dernier, par jugement n°748/2022 du 30 mars 2022, faisait droit à l'action principale ; que sur les appels interjetés par la SFC contre l'ordonnance et le jugement susvisés, ainsi que sur ceux formés par la société ECOTRA et monsieur Abdoulaye SYLLA contre le même jugement, la Cour d'appel de Dakar rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Attendu que par lettre n° 0637/2024/GC/pzzs en date du 15 mars 2024, le Greffier en chef de la Cour de céans a signifié le recours à la société Compagnie Générale Immobilière, défenderesse au pourvoi ; que ladite lettre, effectivement reçue le 03 mai 2024 à 12h 07 mn par son conseil, Maître Seydou DIAGNE, est demeurée sans réponse ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, l'affaire est en état d'être examinée ;

Sur la compétence de la Cour de céans

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 02 juillet 2024, la société ECOTRA soulève l'incompétence de la Cour de céans, aux motifs, d'une part, que l'arrêt attaqué n'a pas été rendu dans une affaire soulevant une question relative à l'application des actes uniformes et des règlements prévus par le Traité OHADA, et, d'autre part, que la décision a été rendue en application stricte du droit national sénégalais, aucune des matières régies par les actes uniformes n'ayant été traitée par la cour d'appel ; qu'il résulte des pièces du dossier que les conditions énumérées aux articles 13 et 14 du Traité ne sont pas réunies, aucune des parties ne s'étant prévalue, en cause d'appel, du socle de compétence de la CCJA, à savoir le Traité, les actes uniformes, les règlements et les décisions pris pour son application ;

Attendu que la SFC conclut, quant à elle, à la compétence de la CCJA pour connaître du présent recours, au motif que l'arrêt attaqué a statué, après jonction des procédures, sur les appels formés contre l'ordonnance et le jugement susvisés, rendus en matière commerciale sur un litige auquel étaient applicables les dispositions des actes uniformes OHADA relatifs à l'arbitrage et aux procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 14, alinéas 3 et 4 du Traité précité : « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des États parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes et des Règlements prévus au présent Traité (…). Elle se prononce dans les mêmes conditions sur les décisions non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction des États parties dans les mêmes contentieux. » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est nettement établi que le litige opposant les parties a donné lieu, en première instance, à l'ordonnance n°38 du 19 janvier 2019 rendue par le juge de la mise en état du Tribunal de commerce hors classe de Dakar, laquelle est visée dans le jugement n°748/2022 du 30 mars 2022 rendu par ledit Tribunal ; que, par cette ordonnance, le Tribunal s'est déclaré incompétent sur l'appel en cause de la CGI par la SFC, sur le fondement des articles 11, alinéa 2, et 13 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage (AUA), ordonnance qui a fait l'objet d'un recours en appel, par acte du 07 avril 2022, à la requête de la SFC ; qu'il s'ensuit que les conditions de compétence de la CCJA, telles que fixées par le Traité susmentionné, sont réunies, et que l'exception d'incompétence soulevée doit être rejetée ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, tirée de la violation des dispositions de l'article 13, alinéa 2 de l'AUA

Attendu que la requérante reproche aux juges d'appel, statuant sur son recours contre l'ordonnance du juge de la mise en état, d'avoir, d'une part, cherché à éluder la question de l'incompétence du Tribunal de commerce en raison de la clause d'arbitrage insérée dans le contrat de réservation du 29 mai 2017, laquelle interdisait aux juridictions étatiques de connaître du litige, et, d'autre part, déclaré n'y avoir lieu à statuer sur son recours en invoquant l'effet dévolutif de l'appel, alors, selon la branche du moyen, que cet effet les obligeait à se prononcer sur l'incompétence retenue par le juge de la mise en état, conformément à l'article 18 du contrat, par lequel les parties s'étaient engagées à se soumettre à l'arbitrage sans pouvoir s'en délier, sauf accord commun ; qu'en refusant d'appliquer ce texte, l'arrêt encourt cassation pour violation de la loi ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 280 bis, alinéa 9 du Code de procédure civile sénégalais, « les parties doivent reprendre dans leurs dernières écritures, les prétentions et les moyens précédemment présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnées et la cour ne statuera que sur les dernières conclusions déposées. » ;

Attendu qu'en l'espèce, s'il est constant que, dans son acte d'appel du 07 avril 2022, la SFC SA sollicitait l'annulation ou l'infirmation de l'ordonnance n°038 rendue par le juge de la mise en état, il n'en demeure pas moins qu'elle n'a présenté aucune prétention ni invoqué aucun moyen relatif à ladite ordonnance, ni à l'incompétence des juridictions étatiques, cette absence étant manifeste tant dans ses conclusions du 21 juillet 2022 que dans celles du 27 octobre 2022 (côte 6) ; que ses prétentions se limitaient à la recevabilité de son appel, à l'irrecevabilité de l'appel d'ECOTRA et de l'intervention volontaire de M. Abdoulaye SYLLA, à l'irrecevabilité des conclusions d'Études Coordination, ainsi qu'à l'infirmation du jugement n°748 du 30 mars 2022 et à l'annulation de sa condamnation au paiement de 30.000.000 FCFA ; que dès lors, en retenant qu' en raison de l'effet dévolutif de l'appel, il n'y a pas lieu de statuer sur les décisions du juge de la mise en état relatives aux exceptions et à l'incompétence, aucune des parties n'ayant contesté ces chefs, les juges d'appel n'ont pas commis le grief allégué, lequel doit être rejeté comme mal fondé ;

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche, tirée de la violation des dispositions de l'article 100 du Code des obligations civiles et commerciales (COCC) sénégalais

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions légales susvisées, en ce que, pour confirmer le jugement n°748 du 30 mars 2022 ayant condamné la SFC au paiement, les juges d'appel, interprétant l'article 9-2 du contrat de réservation du 29 mai 2017, ont retenu qu'à compter de cette date, la SFC s'était substituée à la CGI pour l'accomplissement des opérations devant aboutir à l'achèvement des ouvrages à vendre et qu'elle apparaissait, dans ses rapports avec ECOTRA, comme étant le vendeur ; que, pour en arriver à cette conclusion, ils ont admis qu'aucun autre écrit n'avait été produit, ni entre la CGI et ECOTRA, ni entre la SFC et cette dernière ; alors, selon la branche du moyen, qu'un simple examen dudit article permet de constater que cette convention avait pour objet de préciser les modalités d'acquisition de 06 villas par la SFC ; qu'en la désignant comme vendeur dans le seul but d'asseoir une décision injustifiée de condamnation, plutôt que de reconnaître leur incompétence, les juges d'appel, toujours selon la requérante, ont donné au contrat des parties un sens qui n'est pas le sien, en violation de l'article 100 du COCC, lequel dispose que « si les termes du contrat sont clairs et précis, le juge ne peut, sans dénaturation, leur donner un autre sens », exposant ainsi leur décision à la cassation ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que la SFC avait reçu, tant directement qu'indirectement, d'ECOTRA des fonds d'un montant total de 2.107.140.098 FCFA, sans livrer les villas promises ni conclure un acte conforme aux dispositions légales applicables à la vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel a constaté que le contrat du 29 mai 2017 prévoyait expressément la substitution de SFC à la CGI pour l'accomplissement des opérations nécessaires à l'achèvement des ouvrages à vendre ; qu'en déduisant de ces constatations que, dans ses rapports avec ECOTRA, la SFC devait être regardée comme vendeur, la cour d'appel, qui n'a pas modifié la teneur

claire et précise des stipulations contractuelles, mais en a tiré les conséquences légales, n'a pas commis de dénaturation ; qu'il s'ensuit que la branche du moyen n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche, tirée de la violation des dispositions de l'article 202 du COCC sénégalais

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du 30 mars 2022 condamnant la SFC à payer à ECOTRA la somme de 2 107 140 098 F CFA, sans que celle-ci ait établi l'exigibilité de la créance invoquée ; alors que, selon l'article 202 du COCC, le créancier qui exerce une action oblique doit justifier non seulement de son intérêt à agir, mais également de l'exigibilité de sa créance ; qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la somme versée par la SFC a été intégralement affectée au désintéressement des créanciers hypothécaires et au financement des travaux conformément au contrat de réservation du 29 mai 2017 ; que la C.G.I. n'a jamais accepté la rupture amiable et a exprimé sa volonté de poursuivre le projet ; qu'aucune résiliation judiciaire ou amiable du contrat n'est intervenue ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans constater l'exigibilité de la créance, la cour d'appel a violé le texte susvisé, de sorte que son arrêt encourt la cassation ;

Mais attendu que la cour d'appel, après avoir constaté qu'ECOTRA avait versé à la SFC la somme de 2 107 140 098 F CFA et relevé qu'aucun contrat conforme à la loi n'avait été signé entre elles, a retenu, par une appréciation souveraine des pièces du dossier, que ces fonds avaient été reçus en violation des prescriptions légales relatives à la vente en l'état futur d'achèvement et sans livraison des villas promises dans le délai convenu ; qu'elle a également énoncé que l'assignation valait mise en demeure, ce qui rendait la créance exigible ; qu'en l'état de ces constatations et énonciations, desquelles il résulte que la créance était exigible, la cour d'appel, qui a motivé sa décision sans méconnaître les dispositions de l'article 20 du COCC, n'a pas commis le grief allégué, lequel doit être rejeté comme étant mal fondé ;

Sur le deuxième moyen, tiré du manque de base légale

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir porté le montant de la condamnation de 1 457 140 098 F CFA à 2 107 140 098 F CFA en intégrant un virement de 650 000 000 F CFA effectué par la société ATLANTIC PETROLUM AFRICA (APA) au profit de la SFC, en se fondant sur la seule affirmation qu'APA et ECOTRA SA appartiennent au même actionnaire, sans vérifier les statuts des sociétés ni établir un lien juridique entre elles ; qu'en statuant ainsi, selon le moyen, sans constater l'existence d'une convention ou d'un fondement légal justifiant l'imputation de ce virement à ECOTRA, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

Mais attendu que la cour d'appel, après avoir relevé qu'aucun contrat écrit n'avait été signé entre SFC et ECOTRA, a constaté, par une appréciation souveraine des pièces du dossier, d'une part, qu'ECOTRA avait remis directement à SFC plusieurs sommes par chèque et virements, et qu'elle avait également, par ordre de virement du

29 mai 2017, demandé à sa banque de débiter son compte au profit de celui de la société APA, laquelle a viré le même montant à SFC et, d'autre part, qu'ECOTRA a soutenu, sans être contredite, que la SFC et APA appartiennent au même actionnaire, et qu'il était cohérent de considérer que cette somme avait été indirectement remise par ECOTRA à SFC ; qu'en l'état de ces constatations et énonciations, desquelles il résulte que la cour d'appel a caractérisé les remises de fonds litigieuses et leur imputation à ECOTRA, elle a légalement justifié sa décision sans méconnaître les règles de preuve ni priver sa décision de base légale ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le troisième moyen, tiré de la contrariété de motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt querellé d'avoir entaché sa décision d'une contradiction manifeste, en ce qu'après avoir constaté qu'aucun contrat écrit ne liait la société ECOTRA à la société CGI ni à la société SFC, et que seul existait le contrat de réservation du 29 mai 2017 entre CGI et SFC, il a néanmoins interprété l'article 9.2-4 de ce contrat, auquel ECOTRA n'était pas partie, pour retenir que la société SFC aurait vendu des villas à ECOTRA et commis une faute en ne les livrant pas ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant que la société CGI n'était plus partie à la cause en vertu de l'ordonnance n° 38 du juge de la mise en état et en affirmant que la société SFC se serait substituée à CGI pour accomplir les formalités de livraison, la cour a créé une contradiction entre ses motifs et son dispositif, ainsi qu'avec ladite ordonnance, entraînant la cassation de son arrêt ;

Mais attendu que, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas fondé sa décision sur l'existence d'un contrat de vente entre la société ECOTRA et la société CGI ni avec la société SFC, mais sur la preuve des versements effectués par la société ECOTRA à la société SFC pour un montant total de 2 107 140 098 FCFA, établissant une opération économique assimilable à une vente en l'état futur d'achèvement, sur la stipulation de l'article 9.2-4 du contrat du 29 mai 2017 entre CGI et SFC, aux termes duquel SFC s'est substituée à CGI pour l'accomplissement des opérations de construction et de livraison, ce qui lui conférait la qualité de vendeur dans ses rapports avec ECOTRA, ainsi que sur les dispositions légales applicables (articles L124, L131, L133 et L134 du Code de la construction) imposant la restitution des fonds en cas de non-livraison ; que dès lors, en retenant que la société SFC, ayant reçu les fonds sans livrer les villas promises, devait les restituer, l'arrêt attaqué n'a ni créé de contradiction entre ses motifs et son dispositif, ni méconnu l'ordonnance du juge de la mise en état, mais a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le quatrième moyen, tiré de la dénaturation des faits et du contrat du 29 mai 2017

Attendu qu'il est reproché à la cour d'appel d'avoir dénaturé les faits et le contrat de réservation du 29 mai 2017, en retenant, pour confirmer le jugement et porter la condamnation de 1.457.140.098 F CFA à 2.107.140.098 F CFA, que la société SFC était tenue à l'achèvement des ouvrages et à la livraison des villas, alors, selon le moyen, que l'article 9-2 dudit contrat se borne à prévoir sa substitution dans les

prérogatives de C.G.I. SA vis-à-vis des prestataires, sans lui imposer de telles obligations ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé les faits et les dispositions contractuelles ;

Mais attendu que l'article 9.2 du contrat stipule que la société SFC accepte de se substituer à CGI dans l'ensemble de ses prérogatives vis-à-vis des entreprises, bureaux d'études et prestataires, pour en encourir les conséquences ; qu'ayant relevé que SFC avait reçu les fonds de la société ECOTRA sans livrer les villas promises, la cour d'appel, qui a interprété le contrat sans en modifier le sens clair et précis, a pu en déduire que SFC était tenue à restitution en application des dispositions légales ; que le moyen n'est pas fondé et il y a lieu de le rejeter ;

Attendu, en définitive, qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que la société SIRAJ Finance Corporation, en abrégé SFC-SA ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société SIRAJ Finance Corporation, en abrégé SFC-SA aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier