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

---

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

---

**Troisième chambre**

---

**Audience publique du 25 avril 2024**

**Recours : n° 343/2022/PC du 27/09/2022**

**Affaire : Sada SOUARE, Oumou SOUARE et Doussou SOUARE**
**(Conseil : Maitre Assane Dioma NDIAYE, Avocat à la Cour)**

**Contre**

1. **AKRAM NEHME**
   **(Conseils : SCPA Maîtres Mayacine TOUNKARA et Associés, Avocats à la Cour)**

2. **Société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL S.A**
   **(Conseils : Maîtres Amadou Yéri BA et Nabila OUMAIS, Avocats à la Cour)**

## Arrêt N° 143/2024 du 25 avril 2024

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 publique du 25 avril 2024 où étaient présents :

| | | |
|---|---|---|
| Messieurs : | Mahamadou BERTE, | Président, rapporteur |
| | Mounetaga DIOUF, | Juge |
| | Ndodinguem Casimir BEASSOUM, | Juge |

Et Maître Valentin N'guessan COMOE, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 27 septembre 2022 sous le n°343/2022/PC et formé par Maître Assane Dioma NDIAYE, Avocat à la Cour, demeurant à Dakar, 10 rue Saba, Immeuble Sam SECK, Derrière Clinique Fann Hock, agissant au nom et pour le compte de Sada SOUARE, Doussou SOUARE et Oumou SOUARE domiciliées à Dakar au 21, rue Kleber, dans la cause qui les oppose à Monsieur AKRAM NEHME demeurant en Belgique,

Helstwegel 6 9070 Heusden, représenté par Monsieur Jean Bernard NADOLNY, demeurant à Dakar, 30 cité ISRA MARINAS, Bel Air, ayant pour conseil la SCPA Maîtres Mayacine TOUNKARA et associés, Avocats à la Cour, demeurant au 19 Rue Abdou Karim Bourgi x Wagane DIOUF, résidence Khoudia, 1er étage ; et à la Société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL S.A, dont le siège social est à Dakar, 83, Boulevard de la République, immeuble Horizon, ayant pour conseils Maîtres Amadou Yéri BA et Nabila OUMAIS, Avocats à la Cour, 05, Avenue Georges Pompidou, immeuble Sokhna Anta, 12ème étage, appartement 123 à Dakar ;

en cassation de l'arrêt n° 42 rendu le 14 mars 2022 par la Cour d'appel de Dakar, dont le dispositif est ainsi libellé :

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

En la forme

Vu l'ordonnance de clôture en date du 17 janvier 2022 ;

Rejette la demande de rabat du délibéré ;

Déclare la procédure nulle pour irrégularités de fond ;

Met les dépens à la charge des appelants. » ;

Les requérantes invoquent à l'appui de leur pourvoi les quatre moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président ;

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

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des éléments du dossier de la procédure que, dans le cadre du recouvrement de la créance d'un montant de 391.901.199 F CFA en principal et intérêts que lui devait feu Sekou SOUARE, le sieur Akram NEHME a entrepris la vente forcée de l'immeuble objet du TF n°3161/DG sis à Dakar, boulevard Roosevelt, saisi sur les héritiers du défunt que sont Fanta SOUARE, Doussou Sylla KABA, Fatou DIAGNE, Aissatou DABO, Mohamed Lamine SOUARE, Oumou SOUARE, Sada SOUARE, Doussou SOUARE, Assa SOUARE et Adji Tiranke SOUARE ; qu'à l'audience du 11 septembre 2018 du Tribunal de grande instance hors classe de Dakar ledit immeuble a été adjugé à la

société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL S.A à la somme de 730.000.000 FCFA suivant procès-verbal n°861 ; que le 10 décembre 2018, devant la même juridiction, ledit immeuble a été adjugé sur surenchère à la même société pour la somme d'un milliard deux cent soixante-sept millions F CFA ; que par exploits en dates des 18 et 19 septembre 2018 et des 17 et 18 décembre 2018, Sada SOUARE, Doussou SOUARE et Oumou SOUARE ont fait assigner le sieur AKRAM NEHME, la société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL et le conservateur de la propriété foncière du bureau de Dakar plateau, devant le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar aux fins d'annulation du procès-verbal d'adjudication de l'immeuble suscité en date du 11 septembre 2018 et du procès-verbal de déclaration d'adjudication sur surenchère en date du 10 décembre 2018 ; que, par jugement en date du 21 janvier 2021, la juridiction saisie a déclaré les requérants irrecevables en leurs actions pour cause d'acquiescement ; que sur leur appel, la Cour d'appel de Dakar a rendu l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

**Sur la compétence de la Cour**

Attendu que, dans son mémoire en réponse reçu au greffe le 24 Avril 2023, le sieur AKRAM NEHME a soulevé l'incompétence de la Cour de céans à connaitre du présent recours en cassation, au motif que dans la décision attaquée, quoique rendue dans le cadre d'une procédure en annulation d'un jugement d'adjudication, il n'a été fait application que des dispositions de droit interne relatives à la recevabilité de l'appel pour défaut de qualité, à l'exclusion de toute disposition du droit communautaire OHADA ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3, du Traité instituant l'OHADA, la CCJA est compétente pour connaitre de toutes décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats-parties dès lors que l'affaire qui en est l'objet soulève des questions relatives à l'application d'un Acte uniforme ou d'un Règlement prévu audit Traité, à l'exception des décisions prononçant des sanctions pénales ;

Attendu, en l'espèce, que la décision objet du présent recours en cassation a été rendue dans le cadre d'une procédure en annulation de procès-verbaux d'adjudication ; que cette affaire étant régie par l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, relève nécessairement de la compétence de la Cour de céans dans la mesure où les conditions d'exercice de l'action principale en annulation de la décision judiciaire d'adjudication et de recevabilité de l'appel contre les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière sont prévues par les articles 313 et 300, alinéa 2 dudit Acte uniforme ; qu'il y a donc lieu, pour la Cour, de se déclarer compétente et rejeter le déclinatoire de compétence ;

**Sur la recevabilité du mémoire en réponse déposé par la société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL**

Attendu que, dans leur mémoire en réplique déposé le 14 décembre 2023 au greffe de la Cour de céans, les demandeurs au pourvoi ont soulevé l'irrecevabilité du mémoire en réponse déposé audit greffe le 31 mai 2023 par la société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL S.A, pour cause de forclusion ;

Attendu, en effet, qu'en application de l'article 30 du Règlement de procédure de la Cour de céans, le mémoire en réponse doit, à peine d'irrecevabilité, être déposé au greffe dans le délai de trois mois, majoré du délai de distance, à compter de la réception par la partie de la signification qui lui a été faite par le Greffier en Chef du recours ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du bordereau de livraison retourné au greffe, que la société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL a reçu la signification du recours en cassation le 24 janvier 2023 ; que le mémoire en réponse déposé au greffe le 31 mai 2023, l'a donc été hors délai ; qu'il y a lieu, par conséquent, de l'écarter des débats de même que le mémoire en duplique déposé le 21 septembre 2023 par la même partie ;

**Sur la constitution du Cabinet Mahoua Delafosse, Karim Fadika, Colette Kacoutié et Maryse Bohoussou-Dje Bi Dje**

Attendu que, par correspondance en date du 22 mars 2024, reçue au greffe de la Cour de céans le 25 du même mois, le Cabinet sus visé a informé de sa constitution pour le compte de Mesdames SOUARE au côté de Maitre ASSANE Dioma Ndiaye en visant à cet effet « le mandat spécial de Sada SOUARE, Doussou SOUARE et Oumou SOUARE » ;

Attendu qu'il résulte de l'article 23 du Règlement de procédure de la Cour de céans que l'avocat doit produire un mandat spécial de la partie qu'il représente ;

Attendu, en l'espèce, que le mandat spécial joint à la correspondance sus visée émane non pas de Sada SOUARE, Oumou SOUARE et Doussou SOUARE, mais plutôt de Madame Assa SOUARE, Madame Adja Tiranké SOUARE et Monsieur Mohamed Lamine SOUARE et signé par chacun d'eux le 06 mars 2024, alors que ceux-ci n'ont pas été parties devant les juridictions nationales sénégalaises et ne sont pas non plus parties à la présente procédure en cassation ; qu'il y a lieu, par conséquent, de dire que le Cabinet sus visé ne saurait être reçu à représenter les parties requérantes dans la présente cause ;

**Sur la demande de procédure orale**

Attendu que, par correspondance en date du 24 avril 2024, reçue au greffe le même jour les conseils des défendeurs au pourvoi ont, sur le fondement de l'article 34 du Règlement de procédure de la Cour de céans, sollicité l'organisation d'une procédure orale ;

Mais attendu que selon l'article 34 susvisé la procédure devant la Cour de céans est essentiellement écrite avec la possibilité pour elle d'organiser une procédure orale dans certaines affaires, à la demande d'une partie ;

Attendu, en l'espèce, que la Cour dispose, à présent, d'éléments d'appréciation suffisants ; qu'il convient de dire n'y avoir lieu à procédure orale ;

**Sur le troisième moyen tiré de l'absence de base légale**

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir manqué de donner une base légale à l'arrêt attaqué, en ce que, ignorant les dispositions de l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, elle a motivé sa décision en se plaçant tantôt sur le terrain de l'action successorale, tantôt sur le terrain de la représentation d'une indivision successorale alors, selon le moyen, que les demandeurs au pourvoi, appelants en cause d'appel, n'ont jamais prétendu agir au nom d'une quelconque indivision ou en qualité de représentants de coindivisaires ; qu'en se déterminant par référence à des textes non pertinents du droit interne et en dénaturant les actions des appelants, demandeurs au pourvoi, la Cour d'appel a, selon le moyen, violé l'article 313 de l'Acte uniforme précité et privé sa décision de base légale ;

Attendu qu'il ressort de l'article 313 de l'Acte uniforme susvisé que la nullité de la décision judiciaire d'adjudication peut être demandée par tout intéressé à l'exception de l'adjudicataire ; qu'en l'espèce, les demandeurs au pourvoi, copropriétaires de l'immeuble adjugé et ayant agi en leur nom personnel, ont effectivement intérêt à demander l'annulation de l'adjudication dudit immeuble ; qu'en subordonnant la recevabilité de leur recours à la production d'une convention d'indivision et d'un jugement de représentation sur le fondement des textes de droit interne, la cour d'appel a commis le grief allégué ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer conformément à l'article 14, alinéa 5 du Traité sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

**Sur l'évocation**

Attendu que, suivant exploit en dates des 28 et 29 janvier et 1er février 2021 de maître SEYE FALL, huissier de justice à Dakar, Sada SOUARE, Doussou SOUARE et Oumou SOUARE ont interjeté appel contre le jugement n° 96/20

rendu le 21 janvier 2021 par le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar et dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

En la forme

Dit que l'encaissement effectif par les demandeurs du chèque UBA n°2144355 du 22 mars 2019 reçu de la caisse des dépôts et consignations vaut acquiescement aux jugements d'adjudication ;

Déclare en conséquence les actions irrecevables pour extinction du droit d'agir ce, en application des articles 1-2 in fine et 129 bis du code de procédure civile ; » ;

Attendu que, dans leur acte d'appel, les appelants reprochent au premier juge d'avoir commis des erreurs de droit et sollicitent en conséquence l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ; qu'à cet égard, ils soutiennent que la recevabilité d'une action s'apprécie par rapport aux conditions contemporaines de son introduction et non a posteriori par rapport à des éléments de fait ou de droit ; qu'en l'espèce, la recevabilité doit s'apprécier par rapport aux règles de droit régissant l'action en annulation dirigée contre une décision d'adjudication immobilière et qui sont édictées par l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; qu'en tirant des conséquences du dépôt d'un chèque au niveau de la CARPA sur la base d'une décision exécutoire ordonnée par le juge de la distribution nonobstant l'appel interjeté contre cette ordonnance et l'introduction auprès du Tribunal compétent d'une action en annulation de l'adjudication intervenue, et en en faisant une condition de recevabilité de ladite action en dépit des conditions légales posées par l'article 313 susvisé, le premier juge a, selon eux, indubitablement mal jugé ; qu'ils ajoutent que ledit juge a manifestement méconnu la nature et la portée du compte CARPA qui est un compte obligatoire sur lequel doivent être enregistrées toutes les sommes que l'avocat reçoit dans le cadre de ses activités professionnelles ; que dès lors, le dépôt de sommes dans ce compte doit être distingué de la restitution, encaissement des sommes par les clients ; que le simple dépôt avec la mention « consignation caisse de dépôt et de consignation » non suivi d'actes de décaissement ne peut être interprété comme un acquiescement à l'adjudication formellement contestée du fait de l'action en annulation introduite antérieurement ; que la mise en branle par AKRAM NEHME des dispositions de l'article 324 de l'Acte uniforme précité ne saurait non plus avoir pour conséquence d'anéantir le droit ouvert par l'article 313 précité ; que si les héritiers de feu Sékou SOUARE ou leur conseil avaient acquiescé à la somme de 733 272 481 FCFA, comme indiqué par le premier juge,

la cour d'appel n'aurait pas infirmé l'ordonnance de distribution et procédé à une nouvelle distribution ;

Qu'ils ont conclu à l'infirmation du jugement attaqué et sollicité qu'il leur soit adjugé l'entier bénéfice de leurs conclusions prises en première instance et celles développées à travers leur acte d'appel ;

**Sur l'exception de nullité de la demande d'appel**

Attendu que la société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL a soulevé *in limine litis* la nullité de la demande d'appel pour irrégularités de fond, sur le fondement des dispositions des articles 129 et 1-3 du code de procédure civile aux termes desquelles : « lorsque le droit d'agir appartient à une personne morale ou à une personne physique dépourvue de la capacité d'ester en justice, il est exercé par le représentant de l'une ou l'autre.

La procédure est sanctionnée par la nullité pour irrégularité de fond toutes les fois que la demande est introduite par une personne dépourvue de la capacité d'exercice ou du pouvoir d'assurer la représentation en justice du titulaire du droit d'agir » ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt attaqué, il y a lieu de rejeter cette exception de nullité ;

**Sur la recevabilité de l'appel**

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière « ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis » ;

Attendu, en l'espèce, que le jugement attaqué, qui a déclaré l'action irrecevable pour cause d'acquiescement, n'a statué sur aucun des cas sus énumérés limitativement ; qu'il y a donc lieu de déclarer irrecevable l'appel, et cela, en dépit du fait que le jugement dont appel ait été déclaré rendu en premier ressort, la qualification inexacte du jugement par le juge qui l'a rendu étant sans effet sur le droit d'exercer un recours ;

**Sur les dépens**

Attendu que Sada SOUARE, Doussou SOUARE, et Oumou SOUARE ayant succombé, elles seront condamnées aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Dit n'y avoir lieu à débats oraux ;

Se déclare compétente ;

Constate que le Cabinet d'Avocats F.D.K.A n'a pas reçu de mandat spécial de représentation de Sada SOUARE, Doussou SOUARE, et Oumou SOUARE ;

Dit en conséquence qu'il ne saurait les représenter dans la présente cause ;

Déclare irrecevables les mémoires en réponse et en duplique déposés les 31 mai et 21 septembre 2023 par la société TEYLIUM PROPERTIES SENEGAL S.A ;

Casse et annule l'arrêt n° 42 rendu le 14 mars 2022 par la Cour d'appel de Dakar ;

Evoquant et statuant au fond :

Rejette l'exception tirée de la nullité de la demande d'appel ;

Déclare l'appel irrecevable ;

Condamne Sada SOUARE, Doussou SOUARE, et Oumou SOUARE aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**