

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

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

-----  
**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 29 décembre 2016**

**Pourvoi : n° 054/2014/PC du 24/03/2014**

**Affaire : HOIRS MAMADOU OULE DIALLO**

(Conseils : Maîtres N'DIAYE, NDIONE & PADONOU, avocats à la cour)

**contre**

**SOCIETE MTS et Cheikh T. N'DIAYE**

(Conseils : Maîtres GUEDEL NDIAYE & Associés, avocats à la cour)

**ARRET N° 189/2016 du 29 décembre 2016**

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 29 décembre 2016 où étaient présents :

Madame	Flora DALMEIDA MELE,	Présidente
Messieurs	Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
	Idrissa YAYE,	Juge
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Fodé KANTE,	Juge, rapporteur
et Maître	Alfred Koessy BADO,	Greffier ;

Sur le renvoi, par arrêt N°104/12 du 19 décembre 2012 de la Cour Suprême du Sénégal devant la Cour de céans en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, de l'affaire enregistrée au greffe de la Cour de céans le 24 mars 2014 sous le n°054/2014/PC et opposant les hoirs Mamadou Oulé DIALLO à savoir : Amadou DIALLO, Hamidou DIALLO, Aloseyni DIALLO, Abdourahmane DIALLO, Sadou DIALLO, Mouhamed Lamine DIALLO, Alpha Amirou DIALLO, Thierno Souaibou DIALLO, Mamadou Baïlo DIALLO, Mamadou Chérif DIALLO, Fatoumata Bobo

DIALLO, Khadidiatou DIALLO, Diamilatou DIALLO, Issaga DIALLO, Fatima DIARAH DIALLO et Oumou Hawa DIALLO, tous demeurant à Dakar, Sacré-Cœur I villa n°8458-G assistés par l'étude de Maîtres NDIAYE, NDIONE & PADONOU, Avocats à la cour, 30 Liberté VI Extension VDN DAKAR, à la société Montage, Tuyauterie et Soudure Sénégal dite M.T.S dont le siège social est à Dakar Km3 Bd du Centenaire de la commune de Dakar, et monsieur Cheikh Tidiane NDIAYE ès nom et ès qualité de représentant de ladite société, demeurant à Dakar 49, Av. L.G, tous assistés par l'étude de Maître GUEDEL NDIAYE & Associés, Avocats à la cour, 73 bis, Rue Amadou Assane NDOYE à Dakar,

en cassation de l'arrêt n°02/12 rendu le 02 janvier 2012 par la cour d'appel de Dakar dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

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

Vu l'ordonnance de clôture ;

Infirme partiellement le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau ;

Déboute Mamadou Oulé DIALLO de sa demande en paiement de dommages intérêts comme mal fondée ;

Constate la résolution de la promesse de vente conclue le 02 juillet 1998 entre la société Montage Tuyauterie Soudure Sénégal, en abrégé MTS et Mamadou Oulé DIALLO ;

Condamne la MTS à restituer à Mamadou Oulé DIALLO la somme de 30 000 000 F CFA versée à titre d'acompte ;

Déboute Mamadou Oulé DIALLO de sa demande en perfection de la vente ;

Le condamne à payer à la société MTS, après encaissement intégral de l'acompte, les loyers arriérés dus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 et à raison de 400 000 F CFA par mois ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Fait masse des dépens qui seront supportés pour moitié par chacune des parties. » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur 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 dispositions des 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 pièces du dossier de la procédure que courant 02 juillet 1998, la société Montage, Tuyauterie et Soudure Sénégal dite MTS et Monsieur Mamadou Oulé DIALLO ont signé un compromis d'achat-vente portant sur un immeuble sis au km3, Boulevard du Centenaire de la Commune de Dakar, à distraire par voie de morcellement du Titre Foncier n°20918/DG, pour un prix total de 56.000.000 FCFA ; qu'aux termes de l'article 4 dudit contrat, la vente devait être parfaite dans un délai de six (6) mois au maximum, soit au plus tard le 31 décembre 1998 ; que l'article 11 du même contrat prévoit qu'« en cas de non réalisation du présent compromis dans le délai convenu, il est prévu sa résiliation pure et simple sans droit ni frais de part ni d'autre, le promettant s'obligeant à restituer l'intégralité de l'acompte perçu à titre d'avance, le bénéficiaire étant dispensé des loyers échus pendant la même période et devant reprendre leurs cours du seul fait de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente » ; qu'après avoir payé un acompte de 30.000.000 F CFA, Mamadou Oulé DIALLO ayant vainement attendu la perfection du contrat, a attiré la société MTS et son représentant, Cheikh Tidiane NDIAYE, devant le tribunal régional hors classe de Dakar qui a rendu par défaut le 02 juillet 2002, un jugement faisant droit à toutes ses demandes ; que ce jugement étant devenu caduc par application de l'article 100 du code de procédure civile du Sénégal, Mamadou Oulé DIALLO a de nouveau saisi la même juridiction auxdites fins ; que le 14 avril 2006, le tribunal régional hors classe de Dakar a rendu le jugement n°785/2006 ; que sur appel des parties, la cour d'appel de DAKAR a, par arrêt n°02 rendu le 02 janvier 2012, partiellement infirmé le jugement entrepris ; que la cour suprême du Sénégal, saisie du pourvoi formé par les hoirs Mamadou Oulé DIALLO, venus aux droits de leur auteur décédé le 09 janvier 2010, a par arrêt n°104 du 19 décembre 2012, renvoyé la cause et les parties devant la Cour de céans ;

### **Sur le deuxième moyen**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits découlant de la dénaturation du compromis d'achat-vente litigieux en ce qu'il a condamné l'auteur des demandeurs au pourvoi, à payer à la MTS, après encaissement intégral de l'acompte, les arriérés de loyers dus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 et à raison de 400 000 F CFA par mois alors, selon le moyen, qu'au regard des dispositions des articles 4, 8 et 11 du compromis de vente, la non

perfection de la vente qui a entraîné la résolution de la vente, oblige les défendeurs au pourvoi à restituer l'intégralité de l'acompte de 30 000 000 F CFA, qui est une condition préalable et suspensive de la prise d'effet du cours des loyers à payer par eux ;

Attendu qu'en l'espèce, les clauses de l'article 11 du compromis d'achat-vente stipulent qu'« en cas de non réalisation du présent compromis dans le délai convenu, il est prévu sa résiliation pure et simple sans droit ni frais de part ni d'autre, le promettant s'obligeant à restituer l'intégralité de l'acompte perçu à titre d'avance, le bénéficiaire étant dispensé des loyers échus pendant la même période et devant reprendre leurs cours du seul fait de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente » ; que l'article 8 du compromis indique: « Il est fait observer que le bénéficiaire est actuellement locataire des locaux promis à la vente et qu'il se trouvera par la suite dispensé du paiement de loyers pour compter du jour de signature de la présente promesse de vente » ; qu'il ressort de cette stipulation que le point de départ des loyers dus par les demandeurs est fixé non à la date d'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente fixée au 31 décembre 1998, mais à celle de la restitution de l'acompte ; qu'ainsi, la cour d'appel de Dakar, en décidant que les loyers seront dus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 à raison de 400 000 F CFA par mois, et que le paiement des arriérés de loyers n'interviendra qu'après restitution de l'acompte versé, a dénaturé le compromis d'achat-vente signé entre les parties ; qu'il s'ensuit que l'arrêt attaqué encourt cassation, sans qu'il y ait besoin d'examiner le premier moyen du pourvoi;

### **Sur l'évocation**

Attendu que par exploit du 26 avril 2006, la société MTS et monsieur Cheikh Tidiane NDIAYE ont interjeté appel du jugement rendu le 14 avril 2006 par le tribunal régional hors classe de Dakar dans la cause les opposant à monsieur Mamadou Oulé DIALLO, et dont le dispositif est le suivant :

#### « PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière civile et en premier ressort ;

#### EN LA FORME :

Rejette toutes les exceptions comme mal fondées ;

Déclare l'action recevable ;

#### AU FOND :

Condamne la MTS à payer à Mamadou Oulé DIALLO la somme de 5.000.000 francs (cinq millions) à titre de dommages et intérêts ;

Met hors de cause Cheikh Tidiane NDIAYE ;

Déboute le demandeur du surplus de ses demandes comme mal fondées ;

Déboute les défendeurs de toutes leurs demandes comme mal fondées ;

Ordonne l'exécution provisoire ;  
Condamne la MTS aux dépens ; » ;

Qu'au soutien de leur appel, ils demandent à la cour d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a condamné MTS à payer à Mamadou Oulé DIALLO la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages et intérêts, et en ce qu'il a débouté Cheikh Tidiane NDIAYE de sa demande reconventionnelle ; qu'ils sollicitent la confirmation dudit jugement en ce qu'il a débouté Mamadou Oulé DIALLO de toutes ses autres demandes ; qu'ils soutiennent que les articles 9 et 11 du compromis d'achat-vente du 02 juillet 1998 ont posé des conditions pour la perfection de la promesse de vente litigieuse notamment celle relative à la délivrance par l'acquéreur d'un certificat d'urbanisme conforme à l'exercice d'activités commerciales, qui n'ont pas été accomplies par Mamadou Oulé DIALLO lequel, selon eux, a été régulièrement informé que des hypothèques ont été inscrites sur l'immeuble objet de la promesse de sorte que du fait de la résiliation d'office de cette promesse, la MTS n'avait plus aucune obligation envers le bénéficiaire de ladite promesse ;

Attendu que par exploit du 22 mai 2006, monsieur Mamadou Oulé DIALLO a de son côté interjeté appel du jugement rendu le 14 avril 2006 par le tribunal régional hors classe de Dakar dans la cause l'opposant à la société MTS et monsieur Cheikh Tidiane NDIAYE ; qu'il sollicite au soutien de son appel, l'infirmer du jugement entrepris en ce qu'il a mis hors de cause Cheikh Tidiane NDIAYE, lui a alloué la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts et déclaré sa demande relative à la mutation du titre foncier en son nom mal fondée ; qu'il sollicite en outre, le rejet de la demande de paiement d'arriérés de loyers formulés par la société MTS et Cheikh Tidiane NDIAYE au motif que l'article 8 du compromis d'achat-vente l'a dispensé du paiement de loyers à compter du jour de la signature de la promesse de vente ;

### **Sur la mise hors de cause de Cheikh Tidiane NDIAYE**

Attendu que si les articles 118 et 119 du code des obligations civiles et commerciales du Sénégal disposent respectivement : « Est responsable celui qui par sa faute cause un dommage à autrui. », « La faute est un manquement à une obligation préexistante de quelque nature qu'elle soit. », il est tout aussi précisé à l'article 96 du même code, que « le contrat légalement formé crée entre les parties un lien irrévocable » ; qu'or, les articles 4 et 11 de la convention des parties ont prévu que la vente devait être parfaite au plus tard le 31 décembre 1998 et qu'en cas de non réalisation de ce compromis dans le délai convenu, celui-ci sera purement et simplement résolu sans droit ni frais ; que la cour d'appel de Dakar, en estimant dans l'arrêt attaqué qu'« en présence d'une telle clause, il n'y a pas lieu à établir une faute de la société MTS ou de son dirigeant monsieur Cheikh

Tidiane NDIAYE », a fait une bonne application de leur commune volonté ; que dès lors, il y a lieu de confirmer le jugement querellé de ce chef ;

### **Sur le montant des dommages et intérêts et sur la demande reconventionnelle de Cheikh Tidiane NDIAYE**

Attendu d'une part, que Mamadou Oulé DIALLO, aux droits duquel viennent aujourd'hui ses héritiers, sollicite l'infirmité de la décision attaquée en ce qu'elle lui a alloué la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts sans tenir compte de l'étendue réelle du préjudice qu'il subit du fait des manquements de la société MTS et Cheikh Tidiane NDIAYE à leurs obligations de diligence pour la perfection de la promesse de vente souscrite en sa faveur ; qu'il demande en conséquence à la cour, statuant à nouveau, de les condamner solidairement à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ; que d'autre part, Cheikh Tidiane NDIAYE fait valoir que contrairement aux motifs retenus par le premier juge, la mauvaise foi de Mamadou Oulé DIALLO est caractérisée par l'assignation qui lui est servie en qualité de débiteur solidaire alors qu'il n'est qu'un simple mandataire de MTS ;

Mais attendu d'une part, qu'aux termes de l'article 96 du code des obligations civiles et commerciales du Sénégal : « le contrat légalement formé crée entre les parties un lien irrévocable » ; qu'en l'espèce, l'article 11 du compromis d'achat-vente liant les parties stipule qu' « en cas de non réalisation du présent compromis dans le délai convenu, il est prévu sa résiliation pure et simple sans droit ni frais de part ni d'autre... » ; que dès lors, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il alloue à Mamadou Oulé DIALLO la somme de 5.000.000 F CFA ; que d'autre part, Cheikh Tidiane NDIAYE ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par Mamadou Oulé DIALLO à son préjudice ; qu'il y a lieu en conséquence, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'en a débouté ;

### **Sur la demande en paiement d'arriérés de loyers**

Attendu que la MTS sollicite le paiement des arriérés de loyers sur le fondement de l'article 11 du compromis d'achat-vente en date du 02 juillet 1998 ; que Mamadou Oulé DIALLO sollicite le rejet de cette demande au motif que l'article 8 du compromis d'achat-vente l'en dispense à compter du jour de la signature de la promesse de vente ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant prévalu lors de l'examen du deuxième moyen de cassation, il y a lieu de rejeter cette demande de paiement des arriérés de loyers ;

### **Sur la demande de mutation du titre foncier au nom de Mamadou Oulé DIALLO**

Attendu que Mamadou Oulé DIALLO sollicite l'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré sa demande relative à la mutation du titre foncier en son nom mal fondée ;

Mais attendu que par l'effet de l'article 11 du compromis d'achat-vente du 02 juillet 1998, la promesse de vente consentie à Mamadou Oulé DIALLO a été purement et simplement résiliée sans frais ni droit, faute d'être parfaite avant le 31 janvier 1998 ; qu'il s'ensuit que le jugement entrepris doit être confirmé de ce chef ;

Attendu qu'ayant succombé, la société MTS et Cheikh Tidiane NDIAYE doivent être condamnés aux dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°02/12 rendu le 02 janvier 2012 par la cour d'appel de Dakar ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme le jugement n°785 rendu le 14 avril 2006 par le tribunal régional hors classe de Dakar en ce qu'il a mis hors de cause Cheikh Tidiane NDIAYE ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il alloue à Mamadou Oulé DIALLO la somme de 5.000.000 F CFA ;

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il déboute Cheikh Tidiane NDIAYE de sa demande reconventionnelle comme étant non fondée ;

Rejette la demande de paiement d'arriérés et celle relative aux dommages et intérêts ;

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande de Mamadou Oulé DIALLO relative à la mutation du titre foncier en son nom, mal fondée ;

Condamne la société MTS et Cheikh Tidiane NDIAYE aux dépens.

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

**La Présidente**

**Le Greffier**