

**LE DEBAT DE LA COMPETENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE EN
MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE DEVANT LA COUR D'APPEL : A
PROPOS DE L'ARRET DE LA COUR D'APPEL DE DAKAR N° 13 DU
20 MARS 2019, SNR c/ SOCIETE LES BATISSEURS SARL**

Par M. **Papa Assane TOURE**
Magistrat, Docteur en Droit privé et Sciences criminelles
Secrétaire général Adjoint du Gouvernement,
chargé des Affaires législatives et réglementaires

SOMMAIRE

- I. LA CLARIFICATION DE LA NOTION DE JURIDICTION AYANT
PLENITUDE DE JURIDICTION EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**
 - A. La notion de juridiction ayant plénitude de juridiction
 - B. Le renvoi communautaire aux législations des Etats parties

- II. LA SUBSISTANCE D'INCERTITUDES SUR LA COMPETENCE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**
 - A. La compétence de droit commun du tribunal de grande instance
 - B. L'incompétence mitigée du tribunal de commerce

L'ARRET

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Considérant que par acte d'huissier en dates des 02 et 03 mai 2018, la Société Nationale de Recouvrement, en abrégé SNR, a relevé appel du jugement n°396 rendu le 17 avril 2018 par le Tribunal de grande Instance, hors classe, de Dakar, en abrégé TGIHCD, dans la cause l'opposant à la Société les Bâisseurs, en abrégé SLB, et à Abdou SEYE, et dont est ci-construit le dispositif :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

En la forme : reçoit les dires ;

Au fond : rejette les moyens tirés de l'incompétence du tribunal de céans, du défaut de qualité à agir de la SNR et de la nullité du cautionnement, annule les poursuites sur le fondement de l'article 247, alinéa 1, de l'Acte uniforme sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'exécution, en abrégé AU/PSRVE »;

Considérant que par écritures datées du 05 septembre 2018, la SLB et Abdou SEYE se sont portés appelants incidents sur les chefs de l'incompétence matérielle du TGIHCD, du défaut de qualité de créancier et de la nullité du cautionnement ;

Considérant que par arrêt contradictoire, il échet de statuer contre les parties qui ont constitué conseils et conclu ;

En la forme

Considérant que les appels principal et incident des parties sont recevables, dès lors qu'ils sont conformes aux prévisions des articles 300, 301 de l'AU/PSRVE, 193 et 256 du Code de Procédure Civile, en abrégé CPC ;

Au fond

Sur les faits, procédure, moyens et prétentions des parties

Considérant, selon le jugement attaqué, et les autres pièces de la procédure, que la SNR, se prévalant de l'acte notarié d'ouverture de crédit en dates des 18, 28 décembre 2009 et 30 septembre 2014, et d'actes de cession de créances, d'un montant de 15.000.000 FCFA au profit de la SLB, avec affectation hypothécaire de l'immeuble, formant le lot n°0084/R, d'une contenance de 182 mètres carrés, relevant du titre foncier n°2.546/DP, sis à Pikine Dagoudane, propriété d'Abdou SEYE, a initié une procédure de réalisation de garantie pour inexécution par les débitrices saisie et caution de leur obligation de remboursement ; que celles-ci, contestant la régularité de la procédure d'exécution forcée, ont, par voie de dires, saisi le TGIHCD qui a statué par jugement, dont est appel ;

Considérant que dans ses dernières écritures datées du 19 novembre 2018, la SNR a plaidé que lui soit adjugé l'entier bénéfice de ses présentes écritures comme précédentes, en faisant grief au jugement attaqué d'avoir retenu que l'extrait du compte produit au dossier ne retrace aucune passation au crédit du compte du prêt accordé à la débitrice, il n'y a nulle preuve matérialisant la réalisation de la promesse de la banque, et aucun acte postérieur émanant de l'emprunteur, valant reconnaissance de dette n'est produit aux débats, la poursuite perd un élément essentiel à son fondement, alors qu'en l'espèce, les intimés principaux n'ont jamais contesté le principe de la créance qu'elle détient sur eux ; que ceux-ci se bornent seulement

à soutenir que la créance réclamée ne peut être rattachée à l'acte d'ouverture de crédit susvisé ; que c'est la carence du notaire qui a apporté un retard dans l'enregistrement de l'acte notarié, alors que la mise à disposition des fonds a été faite depuis le 06 janvier 2010, comme en a attesté le relevé de compte du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2012 ; qu'une facilité de caisse d'un montant de 8.700.000 FCFA apparaît, en outre, sur ledit relevé, et que dans les correspondances datées des 03 décembre 2015 et 28 janvier 2016, la caution Abdou SEYE a sollicité des moratoires de paiements ; qu'elle a, estime-t-elle, établi l'existence d'une mise en place du crédit par la production des demandes de moratoires, valant reconnaissance de dettes ;

Considérant que dans leurs uniques écritures susvisées, les intimés principaux ont plaidé l'infirmité partielle du jugement attaqué sur les chefs de l'incompétence du TGIHCD, de l'absence de qualité de créancier, de la nullité du cautionnement et la confirmation sur le chef de l'inexistence de la créance, en objectant, d'abord, que les premiers juges, en retenant leur compétence, sans tenir compte de la nature commerciale de la relation des parties et de la matière même des voies d'exécution régie par l'OHADA, ont violé la loi n°2017-24 en date du 28 juin 2017 donnant compétence, en matière de saisie immobilière, au Tribunal de Commerce ; que la SNR ne justifie pas comment, en lieu et place de la Caisse Nationale de Crédit agricole du Sénégal, elle est devenue créancière ; que si elle bénéficie d'un mandat de recouvrement, elle ne peut entamer, directement, la procédure en son nom propre, mais seulement au nom de son mandant ; que si elle se prétend créancière, en son nom propre, elle ne peut résulter que d'une cession de créance faite par la CNCAS ou d'une personne bénéficiant d'une cession de créance de la CNCAS ; que dans de telles hypothèses, nulle cession ne leur est opposable pour violation de l'article 241, alinéa 1^{er}, du Code des Obligations civiles et commerciales, en abrégé COCC, exigeant la formalité de la signification de la cession au débiteur qui, en l'espèce, n'a pas été satisfaite ; qu'aucune relation de créance n'existe entre elles et la SNR, elle ne peut, valablement, à leur encontre, entreprendre une procédure de vente immobilière ; que le cautionnement est nul pour violation de l'article 14 de l'Acte uniforme sur les Sûretés, en abrégé AU/SU, parce qu'il ne comporte pas la mention que les témoins ont assisté la caution, certifié son identité et sa présence et attesté que la nature et les effets de l'acte lui ont été précisés ; qu'enfin, la créance, née de l'acte notarié d'ouverture de crédit daté des 28 décembre 2009 et 18 septembre 2014, n'est pas celle, dont le recouvrement est poursuivi, puisque le relevé de compte, produit aux débats, vise une créance bien antérieure au 18 septembre 2014, et qu'il résulte dudit relevé que le compte était, déjà, débiteur de la somme de 25.773.612 FCFA au 10 septembre 2014 ; que cette créance ne peut être celle résultant de l'acte d'ouverture de crédit fondement des poursuites, et ne peut donc être couverte par le cautionnement ;

Sur ce

Sur la compétence matérielle du TGIHCD

Considérant que pour retenir leur compétence matérielle, les premiers juges ont considéré qu'aux termes de l'article 248, alinéa 1^{er}, de l'AU/PSRVE, la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles ; que la détermination de la juridiction compétente relève de la loi nationale des Etats Parties ; que l'article 7 de la loi n°2014-26 du 30 novembre 2014, abrogeant et remplaçant la loi n°84-19 du 02 février 1984, fixant l'organisation judiciaire du Sénégal fait des tribunaux de grande instance des juges de droit commun en toutes matières, autres que celles pour lesquelles compétence d'attribution est conférée en premier et dernier ressort à la Cour Suprême, aux Cours d'appel et en premier ressort aux tribunaux du travail, aux tribunaux

d'Instance et aux organismes administratifs à caractère juridictionnel ; que la compétence de droit commun du tribunal de grande Instance en matière de saisie immobilière est confortée par le décret n°2015-1145 du 03 août 2015, fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance qui ne confère à aucune autre juridiction compétence d'attribution pour connaître de cette matière, sous la seule réserve qu'une loi spéciale en attribue expressément la connaissance à une juridiction déterminée ; que la loi n°2017-27 du 28 juin 2017, portant création, organisation et fonctionnement des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel ne comporte aucune disposition attribuant expressément la matière des saisies immobilières au Tribunal de Commerce ; qu'en matière d'exécution forcée, dont la saisie immobilière constitue une des voies, ladite loi ne donne compétence au tribunal de commerce que pour connaître des contestations et oppositions relatives à l'exécution de ses propres décisions ; qu'il s'en déduit que lorsque le titre, dont l'exécution est entreprise sur les biens immobiliers du débiteur n'émane pas du tribunal de commerce, celui-ci ne saurait être la juridiction visée à l'article 248, alinéa 1^{er}, de l'AU/PSRVE ; qu'en l'espèce, le titre exécutoire, fondement des poursuites, est constitué d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire ; que c'est, dès lors, à bon droit que la SNR a poursuivi la vente de l'immeuble saisi devant le tribunal de grande instance ; Considérant que la Cour, statuant sur ce moyen, rappelle utilement l'article 248, alinéa 1^{er}, selon lequel la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles ; Considérant que ce texte communautaire opère un renvoi à l'ordre interne quant à l'identification du tribunal compétent pour connaître de la saisie immobilière, et qu'en cette occurrence, la loi n°2014-0026 du 30 novembre 2014, portant organisation judiciaire du Sénégal, en son article 7, retient les tribunaux de grande instance, comme juges de droit commun, d'une part ; Et, d'autre part, qu'outre les constatations et oppositions inhérentes à ses propres décisions, la loi n°2017-0027 du 28 juin 2017, instituant le Tribunal de Commerce, ne prévoit nulle attribution audit tribunal lorsque le titre exécutoire, qui sous-tend la procédure de vente forcée, lui est étranger ; Considérant, en l'espèce, que le titre, en vertu duquel la SNR a initié la saisie immobilière, est une convention notariée d'ouverture de crédit, avec constitution d'une garantie immobilière, les premiers juges, juges de droit commun, sont alors bien fondés à retenir leur compétence matérielle ; que sur ce chef, le jugement attaqué mérite confirmation ; (...)

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare les appels recevables ;

Au fond

Infirmes partiellement le jugement attaqué sur le moyen, tiré de l'existence de la créance ;

Et statuant à nouveau :

Déboute la Société Les bâtisseurs SARL et Abdou SEYE sur ledit moyen comme mal fondé ;

Confirme pour le surplus ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Condamne aux dépens la Société Les bâtisseurs SARL et Abdou SEYE ;

COMMENTAIRE

La procédure de réalisation immobilière constitue une voie d'exécution par excellence. Il s'agit de la procédure par laquelle un créancier poursuit la vente par expropriation forcée d'un immeuble appartenant à son débiteur défaillant ou ceux affectés à sa créance¹. Cette procédure judiciaire, complexe et très formaliste, donne souvent lieu à des contestations ou des incidents soumis à l'appréciation des juridictions.

Depuis l'avènement de l'Acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution de l'OHADA du 10 avril 1997, l'identification de la juridiction compétente en matière de saisie immobilière n'a posé aucune difficulté dans la pratique. En effet, aussi bien l'instance principale en vente que les incidents de la saisie immobilière étaient portés devant le tribunal de grande instance, considéré comme étant la juridiction ayant plénitude de juridiction où la vente est poursuivie au sens de l'article 248 de l'Acte uniforme précité.

Mais la loi n° 2017-24 du 28 juin 2017 portant création, organisation et fonctionnement des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel² a apporté des limites à la compétence du juge de grande instance en matière commerciale. Ce texte a amputé certains chefs de compétence du tribunal de grande instance en matière commerciale³. Depuis la création des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel⁴, la question de la compétence du tribunal de commerce pour connaître du contentieux de la saisie immobilière a suscité des hésitations et des controverses parfois passionnées. En effet, le Tribunal de Commerce hors classe de Dakar a retenu sa compétence dans plusieurs espèces pour juger des incidents de la saisie immobilière impliquant le plus souvent des personnes commerçantes⁵.

¹ En ce sens, V. A. M. H. ASSI-ESSO et ND. DIOUF, OHADA, *Recouvrement des créances*, Bruxelles, Bruyant, 2002, n° 424, p. 191 ; S. I. SOW, *Le traitement judiciaire des incidents de la saisie immobilière*, Dakar, CREDILA, 2017, p. 25 ; G. KERE KERE, « La saisie immobilière d'après le Droit OHADA », *Revue Africaine des Sciences Juridiques*, vol.6, n° 1, 2009, p. 23.

² JORS n° 7023 du 1^{er} juillet 2017, p. 762.

³ Sur cette question, P. A. TOURE, *La réforme de la composition et de la compétence des juridictions du Sénégal commentée et annotée*, Dakar, Abis édition, 2017, n° 332.

⁴ Sur les tribunaux de commerce, V. GERMAIN, « Les tribunaux de commerce entre passé et avenir », *Dr. et patr.*, n° 53, oct. 1997, p. 38 ; MARCHI, « Une création originale du tribunal de commerce de Paris : « le mandataire ad hoc », *Gaz. Pal.* 1983. 1. Doctr. 123 ; Sophie SCHILLER, « Tribunaux de commerce et droit commercial », *Procédures* n° 10, octobre 2007, étude 23.

⁵ V. notamment ces décisions, TCHC Dakar, n° 55 du 09 mai 2018, Abdoulaye THIOYE c/ la société « La Compagnie de Filature et de Sacherie » dite COFISAC, *inédit* ; TCHC Dakar, n° 111 du 06 juin 2018, Boubacar DIALLO c/ CBAO G. Att. Bank S.A, *inédit* ; TCHC Dakar, n° 109 du 06 juin 2018, Diattou Coulibaly NDOYE c/ CBAO G. Att. Bank S.A, *inédit* ; TCHC Dakar, n° 56 du 09 mai 2018, Fatou GUEYE c/ Banque Nationale pour le Développement Economique dite BNDE S.A, *inédit* ; TCHC Dakar, n° 110 du 06 juin 2018, GIE « Baobab Productions et Services » c/ Société Générale de Banques au Sénégal dite SGBS S.A, *inédit* ; TCHC Dakar n° 113 du 06 juin 2018, Samba FALL c/ CBAO G. Att. Bank S.A,

De son côté, le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar a eu l'occasion d'affirmer sa compétence en la matière dans des affaires où le titre exécutoire ayant fondé les poursuites n'était pas constitué d'un jugement définitif du tribunal de commerce⁶.

Dans la période transitoire ayant précédé l'installation effective du tribunal de commerce de Dakar, la Cour d'appel se réfugiait soigneusement derrière le dispositif transitoire prévu par la loi n° 2017-24 du 28 juin 2017 précitée pour justifier la compétence du tribunal de grande instance pour connaître de contestations élevées à l'audience éventuelle. En effet, selon les articles 39 et 40 de la loi du 28 juin 2017, jusqu'à la mise en place effective des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel, les juridictions de droit commun conservent leur compétence en matière commerciale. En outre, les procédures en cours, au moment de la mise en place effective des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel, demeurent de la compétence des juridictions qui en avaient été antérieurement et régulièrement saisies. Ainsi, un arrêt de la Cour d'appel de Dakar du 19 décembre 2018⁷, a estimé que le commandement valant saisie réelle, ayant été signifié et publié à la conservation foncière bien avant l'installation du tribunal de commerce, seul le tribunal de grande instance conserve sa compétence pour connaître de l'incident de la saisie immobilière.

Récemment, la CCJA a été saisie d'une demande d'avis consultatif du Tribunal de Commerce de Cotonou sur la compétence du tribunal de commerce pour connaître de la saisie immobilière et de ses incidents. Dans son avis n° 001/2019 du 25 mars 2019⁸, la Cour d'Abidjan a estimé qu'en vertu des articles 13 et 14 du Traité de l'OHADA ainsi que de l'article 56 du Règlement de procédure de la CCJA, les questions pouvant faire l'objet d'un avis de la cour doivent être tirées d'un litige pendant devant la juridiction nationale requérante. Or en l'espèce, le Tribunal de Commerce de Cotonou était appelé à régler un litige relatif à la contestation d'une saisie conservatoire de biens

inédit ; TCHC Dakar n° 167 du 04 juillet 2018, la Société Suarl UDE et la SCI Demba DIOP c/ SGBS S.A., *inédit* ; TCHC Dakar, n° 184 du 10 juillet 2018, Boubacar DIALLO c/ CBAO G. Att. Bank S.A, *inédit*
⁶ TGIHC Dakar, n°711 du 17 juillet 2018, Mouhamadou NDONGO c/ la CBAO Groupe Attijari Waffa Bank, *inédit* ; TGIHC Dakar, n° 614 du 19 juin 2018, Société Siby Distribution c/ BIS, inédit ; TGIHC Dakar, n° 396 du 17 avril 2018, *inédit* ; TGIHC Dakar, n° 297 du 23 mars 2018, Oumy Thiam c/ CBAO G. Att. Bank S.A, *inédit* ; TGIHC Dakar n° 402 du 17 avril 2018, Société des Brasseries de l'Afrique de l'Ouest (SOBOA) c/ El Hadji Faboré KONATE, *inédit*.

⁷ CA Dakar n° 60 du 19 décembre 2018, Oumy THIAM c/ CBAO Groupe Attijariwafa Bank SA et BICIS, *inédit*.

⁸ CCJA, avis n° 001/2019 du 25 mars 2019, *inédit*.

meubles corporels convertie en saisie-vente. Elle a en conséquence, estimé que les « les questions se rapportant à la saisie immobilière pour lesquelles il n'est pas saisi ne peuvent donner lieu à un avis ».

Mais au Sénégal, une fois que le tribunal de commerce a été installé par arrêté ministériel n°001959 en date du 12 février 2018, l'échappatoire tiré du droit transitoire ne pouvait plus valoir. Une décision de principe de la juridiction d'appel était fort attendue pour dissiper les ambiguïtés sur l'identité de la juridiction compétente en matière de saisie immobilière.

Le présent arrêt, rendu seulement quelques jours avant l'avis de la CCJA, a donné l'occasion à la Cour d'appel de Dakar de trancher ce débat. Les faits de l'espèce étaient très simples. En effet, la société nationale de recouvrement (SNR), se prévalant d'un acte notarié d'ouverture de crédit pour un montant de quinze millions (15.000.000) FCFA au profit de la Société les Bâtisseurs SARL, avec affectation hypothécaire d'un immeuble appartenant à Abdou SEYE, a initié une procédure de saisie immobilière en vue de la réalisation de sa garantie.

La société les Bâtisseurs SARL et le sieur Abdou SEYE, contestant la régularité de la procédure d'exécution forcée, ont par voie de dires, saisi le Tribunal de grande instance hors classe de Dakar pour obtenir l'annulation des poursuites.

Par un jugement n°396 rendu le 17 avril 2018, le Tribunal de grande Instance hors Classe de Dakar a rejeté les moyens tirés de l'incompétence du tribunal, du défaut de qualité à agir de la SNR et de la nullité du cautionnement. Le juge des criées a annulé les poursuites sur le fondement de l'article 247, alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution.

Par la suite, la SNR a relevé appel du jugement du Tribunal de grande instance hors classe de Dakar du 17 avril 2018 devant la Cour d'appel de Dakar.

La société les Bâtisseurs SARL et le sieur Abdou SEYE, en réponse aux écritures de la SNR, ont plaidé l'infirmité partielle du jugement attaqué au motif notamment que les premiers juges ont retenu leur compétence sans tenir compte de la nature commerciale de la relation des parties et de la matière même des voies d'exécution régie par l'OHADA. Ils ont ajouté que le juge d'instance a violé la loi n° 2017-24 du 28 juin 2017 portant création, organisation et fonctionnement des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel qui donne compétence en matière de saisie immobilière au tribunal de commerce.

La Cour d'appel était ainsi confrontée à la question de la compétence du tribunal de commerce pour connaître de contestations relatives à la saisie immobilière. En d'autres termes, le tribunal de commerce est-il compétent pour statuer sur une demande de nullité de la procédure de saisie immobilière, lorsque les poursuites sont fondées sur une convention notariée d'ouverture de crédit ?

La juridiction d'appel de Dakar a estimé que le Tribunal de Commerce hors Classe de Dakar est incompétent en l'espèce. Elle a considéré d'une part, que l'article 7 de la loi n°2014-0026 du 30 novembre 2014 portant organisation judiciaire auquel renvoie l'article 248 de l'Acte uniforme précité attribue compétence au tribunal de grande instance, juridiction de droit commun, pour connaître de la saisie immobilière.

D'autre part, la Cour a jugé que la loi n°2017-0027 du 28 juin 2017 instituant le tribunal de commerce, qui prévoit la compétence de cette juridiction pour connaître des contestations et oppositions relatives aux décisions rendues par elle, ne lui attribue pas compétence lorsque les poursuites sont fondées sur une grosse notariée d'ouverture de crédit.

Ainsi, l'arrêt commenté a contribué à clarifier la discussion sur l'identité de la juridiction ayant plénitude de juridiction au sens de l'article 248 de l'Acte Uniforme en matière de réalisation immobilière (I). Mais la mise en œuvre des règles de compétence interne n'a pas permis de lever les incertitudes sur la compétence du tribunal de commerce en matière de saisie immobilière (II).

I. LA CLARIFICATION DE LA NOTION DE JURIDICTION AYANT PLENITUDE DE JURIDICTION EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

Comme à son habitude, le législateur de l'OHADA, a gravé dans le marbre du texte communautaire des indications générales permettant de déterminer la juridiction habilitée à connaître du contentieux de la saisie immobilière⁹. Aux termes de l'article 248 de l'Acte uniforme : « La juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles ».

⁹ En ce sens, V. S. I. SOW, *Le traitement judiciaire des incidents de la saisie immobilière*, Dakar, CREDILA, 2017, p. 49.

Dans le présent arrêt, la Cour d'appel de Dakar a estimé pour cerner les contours de l'expression « juridiction ayant plénitude de juridiction » en matière de réalisation immobilière au sens du texte précité (A), il importe de se référer aux législations nationales (B).

A. La notion de juridiction ayant plénitude de juridiction

La notion de « juridiction ayant plénitude de juridiction » est difficile à pénétrer conceptuellement. Certains auteurs ont considéré que les rédacteurs de l'article 248 de l'AUPSRVE utilisent « une formule maladroite pour régler une question de compétence d'attribution » et que « l'expression plénitude de juridiction est elle-même ambiguë »¹⁰.

Dans l'arrêt reproduit, le juge d'appel a évoqué la notion de « juridiction ayant plénitude de juridiction » en matière de vente immobilière sans lui donner un contenu.

Dans le discours juridique, la plénitude de juridiction renvoie à l'aptitude de la juridiction à connaître du litige dans toutes ses composantes tant de fait que de droit¹¹.

Cette notion, qui renvoie au pouvoir juridictionnel mais encore à la compétence juridictionnelle, peut avoir deux sens.

La plénitude de compétence peut évoquer le pouvoir de juridiction définitive par opposition au pouvoir de juridiction provisoire¹². Il s'agit du pouvoir de statuer sur le fond du litige.

Dans un autre sens, la plénitude de juridiction s'oppose au pouvoir de juridiction limité au droit et permet de désigner « la connaissance de l'entier litige qui appartient aux seuls juges du fond, par opposition à la Cour de cassation, juge du droit seulement ». Il s'agit de l'aptitude de la juridiction à connaître du litige dans toutes ses composantes tant de fait que de droit¹³.

¹⁰ A. M. H. ASSI-ESSO et ND. DIOUF, *OHADA, Recouvrement des créances*, Bruxelles, Bruyant, 2002, n° 424, p. 205, n° 463.

¹¹ V. R. GUILLIEN et J. VINCENT et al., *Lexique des termes juridiques*, Paris, Dalloz, 2003, 14^{ème} édition, p. 437.

¹² M. SEGONDS, « La plénitude de juridiction du tribunal de grande instance », *JCP*, 2000. I. 738.

¹³ En ce sens, S. GUINCHARD et G. MONTAGNIER (dir.), *Lexiques des termes juridiques*, Paris, Dalloz, 17^{ème} édition, 2009, p. 542, V° plénitude de juridiction. La notion de plénitude de juridiction est très vivace en procédure pénale. Il résulte de l'article 218 du Code de Procédure pénale que la chambre criminelle instituée au sein de chaque tribunal de grande instance a plénitude de juridiction pour juger en premier ressort les personnes renvoyées devant elle soit par une ordonnance du juge d'instruction, soit par un arrêt de la chambre d'accusation pour des infractions qualifiées crimes et toutes autres infractions connexes. Selon l'article 19, alinéa 2 du décret du 03 août 2015, les Chambres criminelles du tribunal de grande instance ont plénitude de juridiction pour juger, en premier ressort, les personnes renvoyées devant elles, soit par une ordonnance du juge d'instruction, soit par un arrêt de la Chambre d'accusation, pour les infractions qualifiées crimes et toutes autres infractions connexes. La plénitude

Sous l'angle de la compétence juridictionnelle, la plénitude de juridiction, dénommée plénitude de compétence désigne la compétence générale, la compétence de principe ou compétence de droit commun. La doctrine majoritaire retient cette dernière acception. D'ailleurs certains auteurs soutiennent que les rédacteurs de l'Acte uniforme pensaient probablement aux tribunaux de droit commun et qu'il aurait été plus simple de les viser expressément ou de renvoyer à la juridiction compétente en matière immobilière pour éviter les difficultés liées à l'imprécision de la notion de plénitude de juridiction¹⁴.

Selon le professeur Roger PERROT : « Dire d'un tribunal qu'il a la plénitude de juridiction, cela veut dire qu'il a une compétence virtuelle pour statuer sur des questions qui normalement ne relèvent pas de sa compétence »¹⁵.

La plénitude de juridiction « donne vocation au tribunal qui en dispose d'étendre sa compétence au-delà de ses limites afin qu'il se prononce sur toutes demandes »¹⁶ et ce sont les juridictions de droit commun qui ont plénitude de juridiction.

Mais dans certaines législations, la notion de plénitude de juridiction renvoie à la situation d'une juridiction « qui est juge d'appel et du juge qui a statué hors de sa compétence et de celui qui aurait dû connaître du litige considéré »¹⁷. Dans ces législations, la juridiction ayant plénitude de compétence est bien souvent la cour d'appel.

Mais en droit uniforme OHADA, il ne semble pas que l'intention du législateur ait été de donner compétence à la cour d'appel en première instance en matière de saisie immobilière.

La première impression que l'on peut avoir à la lecture de l'article 248 de l'Acte uniforme est que le législateur a entendu régler une question de compétence territoriale, surtout si l'on examine l'alinéa 2 qui prévoit une dérogation en énonçant que : « Cependant, la vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation

de juridiction du tribunal de grande instance en matière criminelle veut dire que même si les débats révèlent d'autres faits non visés dans la décision de renvoi, la juridiction criminelle peut en connaître.

¹⁴ A. M. H. ASSI-ESSO et ND. DIOUF, OHADA, *Recouvrement des créances*, Bruxelles, Bruyant, 2002, n° 424, p. 205 ; plus récemment, ND. DIOUF, « Le droit du procès dans les litiges mettant en cause l'application des règles uniformes de l'OHADA : quelle place pour les lois nationales ? », in *Les horizons du droit OHADA, Mélanges en l'honneur du professeur Filiga Michel Sawadogo*, Paris, CREDJ, 2018, p. 823.

¹⁵ R. PERROT, *Institutions judiciaires*, Paris, Montchrétien, Domat, 1983, n° 296.

¹⁶ GUIDICELLI-DELAGE, *Institutions juridictionnelles*, Paris, PUF coll. Droit fondamental, n° 49, p. 89.

¹⁷ J. NORMAMND, « Incompétence du juge de l'exécution et plénitude de juridiction de la cour d'appel », obs. Ss. civ. 16 octobre 2001, *RTD Civ.* 2002, p. 351.

et situés dans le ressort de plusieurs juridictions se poursuit devant l'une quelconque de celles-ci ».

En réalité, l'alinéa 1^{er} de l'article 248 de l'Acte uniforme consacre une règle de détermination de la catégorie de juridiction compétente et une règle de détermination de la juridiction territorialement compétente. En utilisant la formule « celle ayant plénitude de juridiction », le législateur entend précisément identifier la juridiction compétente *rationae materiae*¹⁸.

Ainsi, d'après l'article 248 de l'Acte uniforme précité, l'identification de la juridiction compétente pour connaître du contentieux de la saisie immobilière consiste à déterminer au regard du droit interne la juridiction de droit commun¹⁹.

Dans l'article 248 de l'Acte uniforme, le législateur a indiqué quelques indices sur les attributions du juge de l'exécution immobilière. Appliquée à la procédure de saisie immobilière, la notion de juridiction ayant plénitude de juridiction confère un large champ de compétence à la juridiction des criées.

En indiquant que la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles, l'article 248 de l'AUPSRVE pourrait laisser penser que le juge de la réalisation immobilière ne peut connaître que l'action principale en vente immobilière, à l'exclusion des incidents de la saisie immobilière ; il en est ainsi des demandes d'expertise, de nullité des poursuites, des procédures de surenchère, etc. Cette lecture serait d'autant plus légitime que l'article 49 de l'Acte uniforme précité attribue compétence au président du tribunal statuant en matière d'urgence ou au juge qu'il a délégué pour connaître de l'ensemble du contentieux des incidents de saisie²⁰. Aux termes de l'article 49 de

¹⁸ En ce sens, ND. DIOUF, « Le droit du procès dans les litiges mettant en cause l'application des règles uniformes de l'OHADA : quelle place pour les lois nationales ? », in *Les horizons du droit OHADA, Mélanges en l'honneur du professeur Filiga Michel Sawadogo*, Paris, CREDJ, 2018, p. 822.

¹⁹ En ce sens, S. I. SOW, *op. cit.* p. 50.

²⁰ Sur l'ensemble de cette question, V. F. ONANA ETOUNDI, OHADA. *Grandes tendances jurisprudentielles de la CCJA*, éd. spéciale, octobre 2011, p. 189 ; M. ADJAKA, « L'identification de la juridiction compétente prévue à l'article 49 de l'Acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution » : www.ohada.com ; S. MINOU, « La juridiction prévue à l'article 49 de l'Acte uniforme Ohada n° 06 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution est-elle le juge des référés au Cameroun ? » : www.ohada.com Ohadata D-08-29 ; R. NEMEDEU, « Le juge camerounais du contentieux de l'exécution ou le clair-obscur entre l'esprit et la lettre de l'article 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution », *Juridis Périodique*, n° 83, juillet-août-septembre 2010, p. 91 ; H. TCHANTCHOU, « Le contentieux de l'exécution et des saisies dans le nouveau droit OHADA (art. 49 de l'AUPSRVE) » : www.ohada.com ohadata D-03-17 ; R. NEMEDEU, « Droit OHADA et droit procédural », in *Les horizons du droit OHADA, Mélanges en l'honneur du professeur Filiga Michel Sawadogo*, Paris, CREDJ, 2018, p. 712.

l'AUPSRVE : « La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui ».

Récemment, un arrêt de la Cour d'appel de Dakar du 18 novembre 2015 a énoncé que l'article 49 de l'AUPSRVE « institue un juge de l'exécution et lui donne une compétence d'attribution exclusive et des pouvoirs qui dépassent ceux d'un juge des référés (...) ; Que le juge de l'article 49 étant compétent pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à la saisie, y compris les demandes en paiement dirigées contre le tiers saisi et les contestations de saisie, ne peut se voir décliner cette compétence au motif qu'il ne peut se prononcer sur de telles contestations fussent-elles sérieuses »²¹.

Cette disposition de portée générale applicable à toutes les saisies, y compris la saisie immobilière, ne devrait-elle pas fonder la compétence du juge de l'article 49 de l'Acte uniforme pour connaître des incidents de la saisie immobilière ?

Cette interrogation est d'autant plus légitime qu'une jurisprudence constante de la CCJA²² et de la cour d'appel rappelle constamment que « les conditions de droit commun » auxquelles fait référence l'article 300 de l'Acte uniforme précité, à propos de l'appel contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière, renvoient au délai de quinze jours à compter du prononcé de la décision prévu par l'article 49 de l'AUPSRVE.

Cette solution semble assimiler les contestations élevées au cours de la procédure de saisie immobilière à des litiges ou des demandes relatives à une mesure d'exécution forcée, c'est-à-dire à des incidents de saisie au sens de l'article 49 de l'Acte uniforme précité, relevant de la compétence matérielle du président de la juridiction compétente statuant en matière d'urgence.

Pourtant la CCJA n'a pas retenu une telle solution. Dans un arrêt rendu le 20 février 2009²³, la haute juridiction de l'OHADA a énoncé qu'il s'infère de l'article 248 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des

²¹ V. CA Dakar, n° 276 du 18 novembre 2015, Banque of Africa Sénégal dite BOA Sénégal c/ BSIC Sénégal SA, Kalidou SOW, La société Atex Commodities S.A, *inédit* ; dans le même sens, CA Dakar, n° 136, 21 mai 2014, Maguette DIOP et autres c/ IPRES, *inédit* ; CA Dakar, n° 172 du 23 juillet 2015, Société Anonyme Consortium d'Entreprise dite CDE c/ Société Myna Distribution Technologie SA, La SENELEC, *inédit* ; CA Dakar, n° 260 du 04 novembre 2015, Mohamed Abdarahmane ARBI c/ Société Global Partners, CBAO Groupe Attijari Wafa Bank et Etat du Sénégal, *inédit*.

²² V. notamment, CCJA, 2^{ème} ch. n° 68/2016 du 21 avril 2016.

²³ CCJA n° 007/2009 du 26 février 2009, Banque Islamique du Niger pour le Commerce et l'Investissement dite BINCI c/ Abdoulaye BABY BOUYA, *Recueil de Jurisprudence de la CCJA* n° 13, Janvier-juin 2009, p. 48.

voies d'exécution que la juridiction ayant plénitude de juridiction « connaît de l'ensemble des incidents nés de la saisie immobilière ».

Déjà, la Cour d'appel de Dakar dans un arrêt du 30 mars 2017²⁴ a jugé qu'il résulte des articles 248, 269, 270, 272, 298 et 299 de l'Acte uniforme, que « le juge des criées du ressort territorial de la situation des biens immeubles a plénitude de juridiction en matière immobilière et est exclusivement compétent pour statuer sur les incidents de saisie immobilière nés à compter de la signification dudit commandement au débiteur ».

Un autre arrêt de la Cour d'appel de Dakar du 18 février 2019²⁵ a jugé qu'il s'infère de l'article 298 alinéa 1^{er} de l'Acte uniforme précité, qui est le premier du chapitre V intitulé « Les incidents de la saisie immobilière », que toute contestation relative à une poursuite de saisie immobilière, soulevée postérieurement à la signification du commandement valant saisie réelle est un incident de la saisie immobilière. Dès lors, elle relève de la compétence de la juridiction ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial de l'immeuble au sens de l'article 248 de l'Acte uniforme susvisé.

La cour a en conséquence considéré qu'une demande aux fins d'expertise et de sursis aux poursuites formulée postérieurement à la signification du commandement valant saisie réelle relève de la compétence de la juridiction ayant plénitude de juridiction.

D'ailleurs, les tribunaux de grande instance ont déjà rendu une série de décisions par lesquelles ils ont retenu leur compétence pour connaître des incidents de la saisie immobilière²⁶.

²⁴ CA Dakar n° 141 du 30 mars 2017, SCPA c/SCI LANSAR, *inédit* ; dans le même sens, CA Dakar n° 248 du 19 décembre 2016, Malick SYLLA c/ International Commercial Bank Sénégal dite ICB Sénégal, *inédit* : « Qu'il résulte également des dispositions des articles 269, 270, 272, 298 et 299 de l'Acte Uniforme précité, que le juge des criées, statuant à l'audience soit éventuelle soit d'adjudication selon le cas, est la juridiction compétente pour statuer sur toute contestation ou demande incidente relative à une poursuite de saisie immobilière postérieurement à la signification du commandement aux fins de saisie » ; aussi, CA Dakar n° 58 du 19/07/2017, Société ECOBANK SENEGAL SA c/ Société Hôtelière du LIDO Hôtel SAVANA DAKAR, Société HOLDING SAVANA et autres, *inédit* : « les contestations, qui naissent au cours de la procédure d'exécution forcée, ou qui s'y réfèrent, et qui sont élevées, postérieurement, à la signification du commandement, valant saisie réelle, sont des incidents de saisies relevant de la compétence du juge des criées ».

²⁵ CA Dakar, n° 14 du 18 février 2019, Comptoir Commercial FALL & Fils SARL c/ BICIS, *inédit* ; également, CA Dakar n° 58 du 19 juillet 2017, Société Ecobank Sénégal SA c/ Société Hôtelière du LIDO Hôtel Savana Dakar, et autres, *inédit* : « Il résulte des dispositions des articles 248 et 298 de l'AU/PSRVE que les contestations, qui naissent au cours de la procédure d'exécution forcée, ou qui s'y réfèrent, et qui sont élevées, postérieurement, à la signification du commandement, valant saisie réelle, sont des incidents de saisies relevant de la compétence du juge des criées ».

²⁶ V. notamment, TGIHC Dakar, du 02 février 1999, Issa SALL c/ Crédit Sénégal, in ND. DIOUF, Y. BODIAN, A. DIALLO et I. SAMB, *Répertoire de jurisprudence, procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution : recueil de décisions des juridictions sénégalaises 1998-2004*, Dakar, CREDILA, 2005, p. 119 ; TGIH Dakar, n° 1985 du 02 décembre 2003, Blanchisserie du Cygne c/ SNR, *inédit*.

Il en résulte ainsi que les dispositions spécifiques de l'article 248 de l'AUPSRVE, relatives à la compétence de la juridiction ayant plénitude de juridiction en matière de vente immobilière, constituent une exception au principe général de la compétence du juge de l'article 49 dudit Acte uniforme qui semble être circonscrite à la matière mobilière²⁷.

Mais dans l'arrêt reproduit, la Cour d'appel estime que l'identité de la juridiction ayant plénitude de juridiction est à chercher dans les législations nationales.

B. Le renvoi communautaire aux législations des Etats parties

Par l'emploi de l'expression « juridiction ayant plénitude de juridiction » le législateur uniforme a-t-il voulu procéder lui-même à la désignation de la juridiction compétente pour connaître de la procédure de réalisation immobilière ? A-t-il simplement envisagé de renvoyer cette question aux législations nationales ?

Dans l'arrêt reproduit, les magistrats de la Cour d'appel de Dakar ont énoncé que l'identification de la juridiction ayant plénitude de juridiction relève des droits nationaux des Etats parties. Interprétant l'article 248 de l'AUPSRVE, les juges d'appel ont indiqué que « ce texte communautaire opère un renvoi à l'ordre interne quant à l'identification du tribunal compétent pour connaître de la saisie immobilière ». Selon la cour, le législateur communautaire de l'OHADA dans l'article 248 de l'AUPSVRE n'a pas entendu procéder au règlement d'une question de compétence juridictionnelle, il a seulement renvoyé ce problème aux législations nationales des Etats parties.

Cette affirmation n'est pas neuve dans la jurisprudence de la Cour d'appel de Dakar. Déjà, dans deux arrêts rendus le 20 février 2019²⁸, les magistrats ont considéré que l'Acte uniforme « en son article 248 alinéa 1^{er}, renvoie à l'organisation judiciaire des Etats parties pour désigner la juridiction compétente ».

Le Tribunal de grande Instance hors Classe de Dakar retient la même interprétation des dispositions de l'article 248 de l'Acte uniforme précité. D'après son jugement rendu le 17 avril 2018²⁹ : « Aux termes de l'article 248 alinéa 1^{er} de l'AU/PSRVE, la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le

²⁷ En ce sens, V. J. DJOGBENOU, « Réflexions sur la juridiction présidentielle en matière d'exécution forcée en droit OHADA » : <http://www.dike.fr/spip.php?article131>.

²⁸ CA Dakar, n° 03 du 20 février 2019, Société Siby Distribution c/ BIS et El Hadji Malick DIOUF, *inédit* ; CA Dakar, n° 04 du 20 février 2019, Mouhamadou NDONGO c/ CBAO Groupe Attijari Wafa Bank, *inédit*.

²⁹ TGIHC Dakar n° 402 du 17 avril 2018, Société des Brasseries de l'Afrique de l'Ouest (SOBOA) c/ El Hadji Faboré KONATE, *inédit*.

ressort territorial où se trouvent les immeubles ; Que la détermination de la juridiction compétente relève du droit national des Etats parties ».

Une telle solution a été déjà consacrée par la Cour commune de justice et d'arbitrage de l'OHADA dans son arrêt du 03 juillet 2008³⁰, à propos du contentieux des incidents de la saisie immobilière. La CCJA a indiqué qu'il ressort des dispositions des articles 248 alinéa 1^{er} et 298, alinéa 2 de l'AUPSRVE que l'identification de la juridiction compétente pour connaître du contentieux des incidents de la saisie immobilière relève de l'organisation judiciaire de chaque Etat partie au Traité de l'OHADA. La cour régulatrice a précisé qu'en décidant d'examiner en chambre du conseil l'incident de saisie immobilière dont était saisi son président, le Tribunal de grande instance de Wouri à Douala n'a fait qu'aménager le fonctionnement de l'audience des incidents de saisie immobilière conformément aux considérations internes de la pratique judiciaire camerounaise et ne commet aucun excès de pouvoir.

Mais à notre avis, il convient de relativiser le principe du renvoi aux législations nationales qu'aurait opéré l'article 248 de l'Acte uniforme. En effet, s'il est vrai que dans le texte communautaire, le législateur uniforme a appelé la loi nationale au service du droit OHADA, il reste qu'il ne s'agit pas d'un renvoi général sans indicateurs précis, comme ce fut le cas dans le cadre du contentieux du bail à usage professionnel³¹.

En effet, dans cette matière, la Cour commune de Justice et d'Arbitrage a été d'abord saisie par voie consultative. Le président du Tribunal de grande Instance hors classe de Dakar, par l'intermédiaire du Ministre de la Justice, a demandé, par lettre n°00800/MJ/MCS en date du 28 février 2003, un avis consultatif à la cour communautaire sur la question de la détermination de la « juridiction compétente » dont faisait mention l'article 101 de l'ancien Acte uniforme OHADA portant droit commercial général. Par un avis n° 001/2003/EP du 04 juin 2003³², la CCJA a estimé que: « Sauf si les Actes uniformes ont eux-mêmes fixé des règles propres de procédure qui ont spécialement désigné les juridictions compétentes pour statuer sur les différends nés de leur application, la détermination de la juridiction compétente

³⁰ CCJA, 2^{ème} ch. arrêt n° 35 du 03 juillet 2008, Standard Chartered Bank Cameroun SA c/ société industrielle des Tabacs du Cameroun SA dite SITABAC et société Azur Finances dite AZUR Finances SA, Le juris ohada n° 4/2008, p. 24.

³¹ V. P. A. TOURE, « Le nouveau visage de l'action en résiliation du bail professionnel dans le nouvel Acte uniforme sur le droit commercial général », *Revue de l'ERSUMA* n° 1, juin 2012, p. 312 et s.

³² CCJA, avis, n° 1/2003/EP, 3-6-2003, ETOUNDI et al, p. 168.

expression consacrée et souvent employée par le législateur communautaire OHADA, relève du droit interne et particulier, de l'organisation judiciaire de chaque Etat partie. En conséquence, les dispositions d'ordre public de l'article 101, alinéa 2 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, se référant expressément, en matière contentieuse, à l'expression précitée, il incombe à la juridiction nationale, saisie d'une demande de résiliation du bail commercial, de rechercher dans les règles de droit interne de son Etat si elle est compétente *ratione materiae* pour connaître de ladite demande, étant précisé que le terme jugement est utilisé à l'alinéa 5 dudit article, dans son sens générique et désigne toute décision ».

Saisie par voie contentieuse, la Cour d'Abidjan a rendu le 26 février 2004 l'arrêt Rafiu Oyewemi c/Tony Anthony³³ a confirmé son avis. Selon cet arrêt : « L'Acte uniforme sus indiqué, ne précisant pas quelle est la juridiction compétente en la matière, il y a lieu de se référer à la législation interne de chaque Etat partie afin de déterminer la juridiction devant laquelle il faut introduire la demande (...) »³⁴.

Plus récemment, la Cour commune de Justice et d'Arbitrage, dans l'affaire société Ciments UNIBECO S.A c/ Ibrahim Ahmad YOUNES jugée le 12 novembre 2015³⁵ a jugé que « sauf si les Actes uniformes ont eux-mêmes désigné les juridictions compétentes pour statuer sur les différends nés de leur application, la détermination de la juridiction compétente relève du droit interne de chaque Etat Partie »³⁶.

En réalité, en matière de saisie immobilière, l'article 248 de l'Acte uniforme a procédé à un renvoi à la loi nationale en fournissant des indications au juge national. En effet, « le législateur communautaire, tout en souhaitant respecter la souveraineté des Etats, donne des indications sur la manière d'identifier la juridiction de renvoi telle qu'elle

³³ Sur cet arrêt, CCJA, n° 0011 du 26 février 2004, R O c/ T. A Joseph, Le Juris-Ohada, n° 2/2004, juin-août 2004, p. 17, note M.M. BROU ; *Recueil de Jurisprudence de la CCJA*, n° 03, janvier-juin 2004, p. 64 : www.ohada.org/ohadata/J-04-296.

³⁴ Cette solution a été approuvée par une partie de la doctrine V. en ce sens, B. DIALLO, note sous CCJA, n° 0011 /2004 du 26 février 2004, *Penant*, n° 851, avril-juin, 2005, p. 237 : « Si bien que la solution de l'espèce doit être pleinement approuvée sur ce point. Il semble, en effet, acquis que, dans le strict domaine judiciaire, le système OHADA doit s'abstenir de s'immiscer dans l'organisation judiciaire ».

³⁵ CCJA n° 129/2015 du 12 novembre 2015, société Ciments UNIBECO S.A c/ Ibrahim Ahmad YOUNES, *inédit*.

³⁶ Dans le même sens, V. CCJA, avis n° 001/2019 du 25 mars 2019, *inédit* : « Sauf si un Acte uniforme fixe lui-même des règles propres qui désignent spécialement les juridictions compétentes pour statuer sur les différends nés de leur application, la détermination de la juridiction compétente, expression consacrée et souvent employée par le législateur OJADA, relève du droit interne et en particulier de l'organisation judiciaire de chaque Etat-partie ».

existe ou telle qu'elle est censée exister dans le droit interne des Etats parties »³⁷. Dans ce cas, les indications qu'il prend le soin de donner et qui portent sur la nature de la juridiction, son degré ou ses caractéristiques obligent le juge qui est amené à vérifier sa compétence ou la juridiction supérieure qui statue sur le recours contre une décision ayant tranché une question de compétence, à tenir compte de la règle de droit OHADA importée et reçue au plan interne.

Mais en donnant des indications sur la juridiction matériellement compétente en matière de saisie immobilière, l'article 248 de l'Acte uniforme utilise des termes qui ne sont pas des modèles de précision³⁸. Le législateur de l'OHADA brouille par la même occasion, sans doute sans le vouloir, les pistes de la recherche de la juridiction compétente.

L'expression « juridiction ayant plénitude de juridiction » postule au renvoi aux législations des Etats parties pour désigner l'instance juridictionnelle compétente en matière de saisie immobilière assorti d'indications de la législation communautaire.

Il revient donc aux magistrats, en prenant en compte les indications données par la législation uniforme, de puiser dans leurs droits nationaux les mécanismes processuels nécessaires pour procéder à la désignation du juge compétent en matière de saisie immobilière. Toute la difficulté réside dans le fait que les indications données par le texte uniforme sont floues.

Justement, le recours au droit sénégalais de la compétence matérielle des juridictions a conduit la CCJA à conclure à l'incompétence du tribunal de commerce pour connaître d'un incident de la saisie immobilière, dans le cas d'espèce. Mais des incertitudes persistent encore sur la compétence de la juridiction commerciale en la matière.

³⁷ En ce sens, ND. DIOUF, « Le droit du procès dans les litiges mettant en cause l'application des règles uniformes de l'OHADA : quelle place pour les lois nationales ? », in *Les horizons du droit OHADA, Mélanges en l'honneur du professeur Filiga Michel Sawadogo*, Paris, CREDJ, 2018, p. 820.

³⁸ ND. DIOUF, *Ibid.*

II. LA SUBSISTANCE D'INCERTITUDES SUR LA COMPETENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

Prenant appui sur les règles de compétence interne, la Cour d'appel de Dakar a affirmé clairement la compétence de droit commun du tribunal de grande instance pour connaître de contestations élevées à l'audience éventuelle contre la procédure d'expropriation immobilière (A). Mais force est de constater que le juge d'appel a été plus mitigé dans sa motivation sur l'incompétence du tribunal de commerce dans le cas d'espèce (B).

A. La compétence de droit commun du tribunal de grande instance

Aux termes de l'article 7 de la loi n°2014-26 du 30 novembre 2014 abrogeant et remplaçant la loi n°84-19 du 02 février 1984 fixant l'organisation judiciaire : « Sous réserve des compétences d'attribution, en premier et dernier ressort de la Cour suprême, des cours d'appel et en premier ressort des tribunaux du travail, des tribunaux d'instance et des organismes administratifs à caractère juridictionnel, les tribunaux de grande instance sont juges de droit commun en première instance en toutes matières ». Cette disposition a repris textuellement l'ancien article 3 de la loi du 02 février 1984 fixant l'organisation judiciaire³⁹.

Dans le présent arrêt, les magistrats de la Cour d'appel de Dakar ont jugé que « la loi n° 2014-0026 du 30 novembre 2014 portant organisation judiciaire du Sénégal, en son article 7, retient les tribunaux de grande Instance, comme juges de droit commun ».

La loi du 03 novembre 2014 a élevé le tribunal de grande instance au rang de juridiction de droit commun de première instance. Ce tribunal a compétence pour connaître, en principe, de toutes les affaires qui n'ont pas été spécialement attribuées à une autre juridiction ; ce qui lui confère un large domaine de compétence en toutes matières. Tout litige, de quelque nature qu'il soit, peut ainsi être tranché par un juge, puisque si la loi ne prévoit pas la compétence d'une autre juridiction, c'est le tribunal de grande instance qui en connaîtra⁴⁰. La compétence virtuelle du tribunal de grande instance,

³⁹ Sur cette question, V. P. A. TOURE, *La réforme de l'organisation judiciaire du Sénégal. Commentée et annotée*, Paris, l'Harmattan, 2016, p. 243 et s. ; du même auteur, *La réforme de la composition et de la compétence des juridictions du Sénégal commentée et annotée*, Dakar, Abis édition, 2017, n° 336 ; plus récemment, P. A. TOURE, « La réforme de l'organisation judiciaire du Sénégal : évolution ou révolution judiciaire ? », *La Balance, Revue semestrielle de L'union des Magistrats Sénégalais*, n° 01, janvier-juin 2017, p. 34 et s.

⁴⁰ H. SOLUS et R. PERROT, *Droit judiciaire privé*, tome 2, Paris, Sirey, 1973, n° 14 ; J. HERON, *Droit judiciaire privé*, Paris, Montchrestien, 3^{ème} éd., 2006, n° 929 ; E. GARSONNET et C. CEZAR-BRU, *Traité*

en sa qualité de juge de droit commun, demeure pour toute affaire qui ne ressort pas expressément de la compétence spéciale d'une juridiction d'exception⁴¹.

La juridiction de droit commun est compétente pour juger tous les litiges aussi longtemps qu'un texte particulier ne lui a pas retiré la connaissance de telle ou telle catégorie d'affaires déterminée pour en confier la compétence à une autre juridiction⁴². C'est en vertu de la compétence générale du tribunal de grande instance que cette juridiction connaît, notamment en matière civile, des actions en expulsion pour occupation sans droit ni titre, des actions indéterminées, à l'exception de celles relatives au statut personnel⁴³. En effet, en vertu de l'article 9 du décret n° 2015-1145 du 03 août 2015 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance, le tribunal d'instance connaît des actions relatives au statut personnel.

Le principe de la compétence de droit commun du tribunal de grande instance est réaffirmé par l'article 19, alinéa 2 du décret n° 2015-1145 du 03 août 2015. Selon ce texte, les tribunaux de grande instance connaissent tant en matière civile que commerciale de l'ensemble des matières qui ne sont pas de la compétence des tribunaux d'instance.

Mais depuis l'adoption de la loi n°2017-0027 du 28 juin 2017 instituant le tribunal de commerce, il faudra ajouter aux juridictions ayant une compétence d'exception en matière commerciale, le tribunal de commerce.

La cour a énoncé, à ce propos, dans la décision reproduite, que « la compétence de droit commun du tribunal de grande instance en matière de saisie immobilière est confortée par le décret n°2015-1145 du 03 août 2015 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance qui ne confère à aucune autre juridiction compétence d'attribution pour connaître de cette matière, sous la seule réserve qu'une loi spéciale en attribue expressément la connaissance à une juridiction déterminée ».

Au Sénégal, à notre connaissance, le tribunal d'instance n'a jamais connu d'une procédure de saisie immobilière. La raison en est simple. La juridiction d'instance, juridiction d'exception, n'a pas de titre de compétence dans le contentieux de

théorique et pratique de procédure civile et commerciale en justice de paix et devant les conseils de prud'hommes, tome 1, Paris, Recueil Sirey, 3^{ème} éd., 1912, n° 475 et s.

⁴¹ M. SEGONDS, « La plénitude de juridiction du tribunal de grande instance », *JCP*, 2000. I. 738.

⁴² R. PERROT, *Institutions judiciaires*, Paris, Montchrétien, 12^{ème} édition, 2006, p. 421, n° 521.

⁴³ C.S., n° 37 du 06 février 2008, Ngane SECK c/ Gora Dia et Mame Faty SEYE : www.juricaf.org.

l'expropriation immobilière. En vertu de l'article 8 du décret n°2015-1145 du 03 août 2015 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance, les tribunaux d'instance connaissent, lorsque les causes de la saisie sont dans les limites de leur compétence, des demandes en déclaration affirmative, nullité ou mainlevée de saisies-attribution et opposition autres que celles portant sur des salaires, rémunérations, traitements ou revenus périodiques et des demandes en nullité ou mainlevée de saisie sur débiteurs forains. Ils connaissent également, dans les mêmes limites, des contestations en matière de saisie de récoltes sur pied et des contestations en matière de saisie-vente. Il résulte de l'énumération de ce texte que le tribunal d'instance n'a aucune compétence en matière de saisie immobilière⁴⁴.

S'agissant du tribunal de commerce, à la lecture des chefs de compétence prévus par l'article 7 de la loi de 2017, la saisie immobilière n'est pas une matière dévolue à la juridiction commerciale. Pour l'essentiel, excepté les actions relatives aux procédures collectives, les matières attribuées à cette juridiction sont constituées d'instances tendant à l'obtention d'un titre exécutoire. Il en est ainsi des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général et des litiges entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique. Il en est de même des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général et plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil.

Le confinement de l'essentiel de la compétence du tribunal de commerce aux procédures impliquant les actes de commerce, les engagements entre commerçants, sociétés commerciales et associés de ces sociétés ne saurait étonner. En effet, selon son exposé des motifs, la loi n°2017-27 du 28 juin 2017 vise à poursuivre les améliorations législatives pour « renforcer la protection des investisseurs et réduire les délais d'exécution des contrats ».

L'arrêt reproduit a énoncé clairement « que la loi n°2017-27 du 28 juin 2017 portant création, organisation et fonctionnement des tribunaux de commerce et des chambres

⁴⁴ P. A. TOURE, *La réforme de la composition et de la compétence des juridictions du Sénégal commentée et annotée*, Dakar, Abis édition, 2017, n° 112.

commerciales d'appel ne comporte aucune disposition attribuant expressément la matière des saisies immobilières au tribunal de commerce »⁴⁵.

Un arrêt de la Cour d'appel de Dakar du 13 juillet 2017⁴⁶ a précisé qu'en donnant, à travers l'article 248 de l'Acte uniforme, compétence exclusive à la juridiction ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se situent les immeubles, ce qui au Sénégal est le tribunal de grande instance (formation collégiale composée de trois magistrats), conformément à la loi n° 2014-26 du 3 novembre 2014 fixant l'organisation judiciaire et au décret n°2015-1145 du 03 août 2015 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance, pour statuer sur toute contestation ou demande incidente relative à une poursuite de saisie immobilière formulée postérieurement à la signification du commandement, le législateur OHADA a, eu égard à l'importance de la matière et des intérêts en cause, entendu éviter l'éclatement des compétences et la multiplication des procédures incompatibles avec les impératifs de sécurité, de célérité et d'efficacité recherchées.

La compétence de droit commun du tribunal de grande instance en matière de saisie immobilière est indifférente à la nature civile ou commerciale de la créance origine de la procédure de réalisation immobilière⁴⁷.

Ni la qualité de commerçant, de société commerciale ou d'associé des personnes impliquées dans la procédure de saisie immobilière, ni la nature commerciale de la créance ou de la garantie fondant les poursuites ne saurait entamer la compétence d'attribution du tribunal de grande instance. Les contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants ou entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ainsi que celles relatives aux

⁴⁵ CA Dakar n° 04 du 20 février 2019, Mouhamadou NDONGO c/ CBAO Groupe Attijari Wafa Bank, *inédit* : « L'acte uniforme, en son article 248 alinéa 1^{er}, renvoie à l'organisation judiciaire des Etats parties pour désigner la juridiction compétente, qui, au sens de la loi n° 2014-26 du 03 novembre 2014, est le Tribunal de Grande Instance, juridiction de droit commun en toutes matières selon les dispositions des articles 7 et suivants de ladite loi (...) la compétence du tribunal de grande instance est confortée par le décret 2015-1145 du 03 août 2015 fixant la composition et la compétence des cours d'appel, des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance, en ce que ce texte ne donne à aucune autre juridiction compétence pour connaître de cette matière, compétence confortée aussi par la loi 2017-24 du 28 juin 2017 portant création des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel, loi qui ne comporte aucune disposition attribuant expressément la matière des saisies immobilières au tribunal de commerce » ; dans le même sens, CA Dakar, n° 03 du 20 février 2019, Société Siby Distribution SARL c/ Banque Islamique du Sénégal dite BIS, *inédit*.

⁴⁶ CA Dakar n° 262 du 13 juillet 2017, CERTEC c/ SGBS, *inédit*

⁴⁷ CA Dakar n° 04 du 20 février 2019, Mouhamadou NDONGO c/ CBAO Groupe Attijari Wafa Bank, *inédit* ; également, CA Dakar, n° 03 du 20 février 2019, Société Siby Distribution SARL c/ Banque Islamique du Sénégal dite BIS, *inédit*.

actes de commerce renvoient à des instances tendant à l'obtention d'un titre exécutoire (action en paiement, en remboursement, en réparation, actions relatives à la vie des sociétés commerciales, etc.), et non à des voies d'exécution proprement dites (saisies mobilières et immobilières). Les voies d'exécution (dont la saisie immobilière en constitue une composante), sont en réalité l'ensemble de voies de droit permettant à un créancier qui n'obtient pas l'exécution volontaire de la part de son débiteur d'utiliser des mesures de contrainte que la loi met à sa disposition⁴⁸.

Si à la lecture de la loi n°2017-27 du 28 juin 2017 sur le tribunal de commerce, la saisie immobilière n'a pas été expressément dévolue au tribunal de commerce, il reste que le juge d'appel n'a pas été catégorique dans sa motivation sur l'incompétence du tribunal de commerce en la matière.

B. L'incompétence mitigée du tribunal de commerce

Au titre des matières relevant de la compétence matérielle du tribunal de commerce, l'article 7 de la loi du 28 juin 2017 mentionne les « contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce »⁴⁹.

De façon assez curieuse, le législateur sénégalais a ignoré royalement ce chef de compétence dans l'exposé des motifs de la loi n°2017-27 du 28 juin 2017. En effet, ce document de présentation énonce que « les tribunaux de commerce sont des juridictions spécialisées compétentes pour juger en premier ressort les affaires commerciales, c'est-à-dire les litiges relatifs aux actes de commerce (achat de marchandises pour les revendre, lettres de change, opérations de banque, engagements nés à l'occasion du commerce). Entrent également dans la compétence des tribunaux de commerce les litiges concernant les sociétés commerciales notamment les incidents relatifs à la cessation des paiements, redressement et la liquidation judiciaires des entreprises ».

Dans le cas d'espèce, la cour d'appel a écarté la compétence du tribunal de commerce au profit de celle du tribunal de grande instance en tirant argument des dispositions de l'article 7 précité. Les magistrats ont estimé « qu'outre les constatations et oppositions

⁴⁸ En ce sens, P. ND. DIOUF, « L'exécution des décisions des juges de la mise en état, des juges du fond, des ordonnances sur requête et du juge des référés », *EDJA*, n° 58, juillet-août-septembre 2003, p. 16 et s. ; L. MINIATO, *Voies d'exécution et procédures de distribution*, 2010, Paris, Montchrestien, n°1 ; BERGEL, « La force exécutoire et le recouvrement des créances », *Procédures* août-sept. 2008. Dossier.

⁴⁹ O. DOUVRELEUR, « De la compétence des tribunaux de commerce », *D.* 2001. chron. 530.

inhérentes à ses propres décisions, la loi n°2017-27 du 28 juin 2017 instituant le tribunal de commerce, ne prévoit nulle attribution audit tribunal lorsque le titre exécutoire, qui sous-tend la procédure de vente forcée lui est étranger ».

Or, en l'espèce, le titre, en vertu duquel la SNR a initié la saisie immobilière, est constitué d'une convention notariée d'ouverture de crédit, avec constitution d'une garantie immobilière. La cour d'appel en a conclu que « les juges de grande instance, juges de droit commun, sont alors bien fondés à retenir leur compétence matérielle ». La reconnaissance d'une compétence subsidiaire au tribunal de commerce en matière de saisie immobilière, par une interprétation des dispositions de l'article 7 de la loi de 2017 instituant le tribunal de commerce, n'est pas une nouveauté dans la jurisprudence de la Cour d'appel de Dakar. En effet, les deux arrêts de la Cour d'appel de Dakar précités du 20 février 2019 ont énoncé clairement que : « S'agissant des voies d'exécution, la loi de 2017, en son article 7, circonscrit la compétence du tribunal de commerce, aux oppositions et contestations relatives à l'exécution de ses propres décisions ».

Les juges d'appel ont considéré que dans les cas d'espèce, les poursuites étant fondées sur une grosse notariée d'ouverture de crédit, et non sur un titre exécutoire émanant du tribunal de commerce, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que « le tribunal de commerce ne saurait être la juridiction visée par l'article 248 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme »⁵⁰.

L'article 2 de la loi n°2017-27 du 28 juin 2017 énonce que les tribunaux de commerce et les chambres commerciales d'appel sont des juridictions spécialisées de premier et second degré. En outre, la compétence des tribunaux de commerce et des chambres commerciales d'appel est déterminée par ladite loi⁵¹.

⁵⁰ CA Dakar, n° 03 du 20 février 2019, Société Siby Distribution SARL c/ Banque Islamique du Sénégal dite BIS, *inédit* ; également, CA Dakar n° 04 du 20 février 2019, Mouhamadou NDONGO c/ CBAO Groupe Attijari Wafa Bank, *inédit* ; dans le même sens, TGIHC n° 402 du 17 avril 2018, Hadji Faboré KONATE c/ Société des Brasseries de l'Afrique de l'Ouest (SOBOA), *inédit* : « S'agissant des voies d'exécution, dont la saisie immobilière constitue un volet, la loi limite la compétence du tribunal de commerce aux oppositions et contestations relatives à l'exécution de ses propres décisions ; qu'il faut en inférer que lorsque le titre exécutoire dont l'exécution est entreprise sur les biens immobiliers du débiteur n'émane pas du tribunal de commerce, celui-ci ne saurait être la juridiction visée par l'article 248 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme susvisé ; Attendu qu'en l'espèce, le titre exécutoire, fondement des poursuites est constitué d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire ; que c'est, dès lors à bon droit que la SOBOA SA a poursuivi la vente de l'immeuble saisi devant le tribunal de grande instance de céans ».

⁵¹ V. art. 3 de la loi n°2017-27 du 28 juin 2017.

Le tribunal de commerce, étant une juridiction d'exception, ne peut connaître que des litiges commerciaux qui lui sont expressément dévolus par le législateur⁵².

Mais en laissant subsister une compétence d'attribution du tribunal de commerce en matière de saisie immobilière lorsque le titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont engagées émane de cette juridiction d'exception, la cour d'appel, qui pourtant était animée par une ferme intention de dissiper les ambiguïtés sur la juridiction compétente en matière de saisie immobilière, n'ouvre-t-elle pas la boîte de pandore ? Il est légitime de le penser. L'arrêt reproduit qui contribue à obscurcir le débat de l'identification du juge chargé de l'expropriation immobilière, est critiquable aussi bien sous l'angle théorique que pratique.

Théoriquement, l'interprétation donnée par la Cour d'appel à l'expression filandreuse « contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » est pour le moins discutable. En effet, la Cour d'appel semble admettre que chaque fois que la procédure de saisie immobilière est fondée sur un titre exécutoire délivré par le tribunal de commerce, cette juridiction est compétente pour connaître des contestations ou incidents de la procédure. Cela pourrait laisser penser que lorsqu'aucune contestation n'est élevée au cours de la procédure, seul le tribunal de grande instance est compétent. Il en est ainsi lorsqu'aucun dire n'a été déposé avant l'audience éventuelle.

Mais en tout état de cause, même lorsque le titre exécutoire est constitué d'une décision du tribunal de commerce, il est difficile d'assimiler les incidents de la procédure de saisie immobilière à des contestations dirigées contre le jugement du tribunal du commerce. Ces incidents sont pour l'essentiel constitués de contestations dirigés contre la créance ou contre la procédure même de saisie immobilière engagée (commandement valant saisie réelle, sommation d'avoir à prendre communication du cahier des charges, publications, hypothèque, etc.).

En pratique, la solution proposée par l'arrêt reproduit favorise un éclatement du contentieux de la saisie immobilière en fonction de la nature du titre exécutoire objet des poursuites.

Lorsque la procédure est fondée sur un titre délivré par le tribunal de commerce (par exemple, un jugement de condamnation du tribunal de commerce devenu définitif), cette juridiction est compétente. Dans les cas où la procédure n'est fondée sur un

⁵² S. PIERRE-MAURICE, « Tribunal de commerce : organisation et compétence », *Rép. proc. civ.*, janvier 2015, n° 387.

titre délivré par le tribunal de commerce (jugement rendu par une autre juridiction que le tribunal du commerce, une grosse notariée d'ouverture de crédit, une décision étrangère « exequaturée », etc.), le tribunal de grande instance exerce sa compétence de droit commun.

Or, cet émiettement de la procédure d'expropriation immobilière contrarie l'esprit du droit OHADA qui a attribué compétence en matière de vente immobilière à la juridiction ayant plénitude de juridiction. La volonté du législateur uniforme de l'OHADA était de permettre au juge des criées de vider toutes les contestations liées à la saisie en évitant la démultiplication des procédures devant plusieurs juridictions.

En définitive, les indices et indications donnés par la loi uniforme de l'OHADA pour permettre aux juges nationaux de déterminer la catégorie de juridiction compétente en matière de saisie immobilière sont manifestement ambigus. Il eut été plus simple pour le législateur communautaire, faute de procéder lui-même au règlement de la question de la compétence, de fixer des indications plus précises, en désignant la juridiction de droit commun ou celle compétente en matière immobilière.

En tout état de cause, face à l'équivocité de la juridiction de renvoi visée par l'article 248 de l'Acte uniforme précité, il paraît nécessaire de réaménager la loi nationale à laquelle renvoie le texte communautaire en vue de désigner clairement le juge de la réalisation immobilière. A cet égard, la suppression du chef de compétence aussi brumeux que filandreux du tribunal de commerce relatif aux « contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce », prévu par la loi n°2017-27 du 28 juin 2017 instituant le tribunal de commerce, présente le mérite de dissiper toute ambiguïté sur la compétence de droit commun du tribunal de grande instance en matière de saisie immobilière.