

DAKAR, N° 28 DU 18 JANVIER 2001
AU RECOUVREMENT DES CREANCES : ART. 249 – SAISIE IMMOBILIERE –
IMMEUBLE INDIVIS – PROTECTION DES DROITS DES INDIVISAIRES NON DEBITEURS
(OUI)

COUR D'APPEL DE DAKAR
ARRET N° 28 DU 18/01/2001

Me Doudou NDOYE es-nom et es-qualité de Doudou et Moustapha NDOYE
(Me Massokhna KANE)

C/

Leïla HILAL-Hamed SENE-Cheik BEYE-SCI Keur Yarakh
(Mes LO & KAMARA-Me Malick SALL-Me Tounkara et Associés-Me Aly SARR)

PRESENTS

Doudou NDIAYE, Président

ABDOULAYE NDIAYE et Assane NDIAYE, Conseillers

Mame Penda NDOYE, Greffier

ENTRE :

Maître Doudou NDOYE es-nom et es-qualité de Doudou et Moustapha NDOYE, avocat à la Cour, 18 Rue Raffanel à Dakar mais ayant pour conseil Me Massokhna KANE, avocat à la Cour 01 Avenue Albert Sarraut à Dakar ;

Appelant

Comparant et concluant à l'audience par l'organe dudit avocat ;

D'une part

Et :

1) Madame Leïla HILAL, demeurant à Dakar 38 avenue du Président Lamine Guèye mais élisant domicile en l'étude de Mes LO & KAMARA, avocats à la Cour à Dakar ;

2) Monsieur Souleymane HILAL, es-nom et es-qualité demeurant à Dakar 73 rue Amadou Assane NDOYE mais élisant domicile en l'étude de Me Malick SALL, avocat à la Cour à Dakar ;

3) Messieurs Hamed SENE et Cheikh BEYE es-nom et es-qualité mais élisant domicile en l'étude de Me Mayacine Tounkara et Me Aly SARR, avocats à la Cour, 19 Rue Abdou Karim Bourgi à Dakar ;

4) La SCI Keur Yarath, représentée par son gérant ayant élu domicile en l'étude de Me Mayacine Tounkara, avocats à la Cour à Dakar ;

Intimés

Comparant et concluant par l'organe desdits avocats ;

D'autre part

LES FAITS

Suivant exploit de Me Jacques C. D'Erneville, Huissier de justice à Dakar en date du 05 mai 1999, Me Doudou NDOYE a interjeté appel d'un Jugement rendu le 04/10/1999 par le Tribunal Régional de Dakar ;

Et par le même exploit, Me Doudou NDOYE a fait servir assignation aux intimés d'avoir à comparaître et se trouver par-devant la Cour d'Appel de Dakar, Chambre Civile et Commerciale en son audience publique et ordinaire du 14/05/1999 pour y venir voir et entendre statuer sur les mérites de son recours ;

Sur cette assignation, l'affaire inscrite au rôle de la Cour sous le numéro 451 de l'année 99 a été appelée à la date pour laquelle ladite assignation avait été servie puis mise au rôle général ;

Sortie du rôle général l'affaire a été renvoyée plusieurs fois puis au 07/12/2000 date à laquelle elle a été utilement retenue ;

Me Massokhna KANE a déposé des conclusions écrites en date des 14 mai 1999 et 08/07/2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour :

Conclusions en date du 14/05/1999

« Déclarer l'action recevable en la forme ;
Infirmen la décision de la composition des criées du Tribunal Régional de Dakar du 04 mai 1999 ;
Ordonner que la vente des TF et 41/DP sera poursuivie sur le cahier des charges et aux conditions prévues par celui-ci ;
Condamner les intimés aux entiers dépens d'instance et d'appel avec distraction au profit de Me Massokhna KANE qui le requiert ;
Conclusions en date du 08/07/2000
« Vu les articles 17-120 et 146 de l'acte uniforme OHADA sur les sûretés ;
Vu les certificats d'inscription d'hypothèque conventionnelle folio 24 et 41 volume 1 délivrés par le Conservateur de la propriété foncière de Pikine le 3 décembre 1993 ;
Constatant qu'il s'agit d'une garantie réelle portant sur l'intégralité des TF 24 et 41 DP ;
Infirmen la décision N° 799 du 8 juin du Tribunal régional de Dakar ;
Dire et juger que la vente des TF 24 et 41DP devant la barre des criées sur le cahier des charges qui a été déposé ;
Maîtres LO & KAMARA ont déposé des conclusions écrites en date des 21/02/2000 et 13/10/2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour ;
Conclusions en date du 21/02/2000
« Vu les dispositions de l'article 301 alinéa 3 relatif aux procédures de Recouvrement et des Voies d'Exécution ;
Constaten que l'acte d'appel du 5 mai délaisse par la suite NDOYE et Ndoye n'a pas respecté la formalité du teste susvisé ;
Déclarer par conséquent ledit acte nul et de nul effet, avec toutes les conséquences de droit ;
Subsidiairement au fond
Vu les dispositions de l'article 249 de l'Acte Uniforme relatif aux procédures de recouvrement et des voies d'exécution, ensemble avec les dispositions de l'article 463 du Code de la Famille ;
Confirmer en tout état de cause le jugement attaqué ;
Enfin, condamner Doudou Ndoye es-nom et es-qualité de Moustapha Ndoye et de la SCP Ndoye & Ndoye aux entiers dépens d'instance et d'appel » ;
Conclusions en date du 13/10/2000
« Adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses écritures » ;
Maître Malick SALL a déposé des conclusions écrites en date du 09/03/2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour ;
« En la forme
Dire ce que de droit sur la recevabilité de l'appel ;
Au fond
Vu l'article 249 de l'OHADA ci-dessus ;
Confirmer purement et simplement le jugement entrepris ;
Mettre les dépens à la charge de l'appelant dont distraction au profit de Me Malick SALL qui le requiert aux offres de droit » ;
Maîtres Tounkara et associés ont déposé des conclusions en date du 22/05/2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour ;
« En la forme
Statuer ce que de droit sur la recevabilité de l'acte d'appel ;
Au fond
Vu l'article 249 de l'Acte Uniforme portant sur les Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution ;
Confirmer purement et simplement le jugement attaqué ;
Condamner l'appelant aux entiers dépens d'instance et d'appel » ;
Maître Aly SARR a déposé des conclusions écrites en date du 26/06/2000 tendant à ce qu'il plaise à la Cour ;
« Vu l'acte d'appel en date du 05 mai 1999 ;
Vu le jugement du Tribunal des criées en date du 8 juin 1999 ;

Constater que l'appel a été interjeté contre un jugement inexistant ;
Le déclarer nul et de nul effet ;
Condamner les appelants aux dépens » ;
Les débats ont été clos ;
Sur quoi Monsieur le Président a mis l'affaire en délibéré pour l'arrêt à intervenir à la date du 11/01/2001 ;

DROIT

A cette date le délibéré a été prorogé au 18/01/2001 ;
Advenue l'audience publique et ordinaire de ce jour 18/01/2001, la Cour dans la même composition que précédemment vidant son délibéré a statué en ces termes :

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 suivant exploit servi le 05/05/1999 par Me Jacques C. d'Erneville, Huissier de Justice à Dakar, Me Doudou NDOYE es-nom et es-qualité de Doudou et Moustapha NDOYE a relevé appel du jugement rendu le 04/05/1999 par le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar et dont le dispositif suit :

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

En la forme

Déclare recevables les dires déposés par Me TOUNKARA pour le compte de Hamed SENE, Cheikh BEYE et la SCI Keur Yarath de même que ceux déposés au nom de Leïla HILAL par Mes LO et KAMARA ;

AU FOND

Rejette comme mal fondés les moyens tirés de la nullité du commandement et du cahier des charges ;

Déclare nulles les poursuites pour violation de l'article 249 de l'AV/PS.RVE ;

Ordonne la main levée du commandement ;

Condamne Doudou NDOYE es-nom et es-qualité de Moustapha NDOYE et de la SGP Ndoye et Ndoye aux dépens ;

SUR LA NULLITE DE L'APPEL

Considérant que Ahmed SENE dans ses conclusions en date du 26/06/2000 a soulevé la nullité de l'acte d'appel du 05/05/2000 au motif qu'il a été relevé à l'encontre d'un jugement rendu le 04/05/1999 par le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar alors que la seule décision intervenue entre les parties est celle en date du 08/06/1999 ;

Qu'il a estimé que la mention de la date de la décision est une formalité substantielle et cause un grief certain ;

Considérant que dans ses écritures en date du 08/07/2000 Doudou NDOYE es-nom et es-qualité a expliqué que la différence entre la date du 04/05/1999 sur l'acte d'appel et celle du 08/06/1999 sur le jugement découle de la nouvelle législation prescrivant la fixation de la date d'audience de vente sur l'acte de dépôt du cahier des charges (art 268) et celle de l'audience éventuelle antérieure pour statuer sur les dires ;

Considérant qu'il appert du cahier des charges, du jugement et de l'extrait du plumeitif que l'audience éventuelle a eu lieu le 04/05/1999 ;

Que toutes les parties ont conclu ;

Qu'il échet de déclarer l'appel recevable en la forme ;

AU FOND

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier que Doudou NDOYE es-nom et es-qualité suivant déclaration faite au greffe du Tribunal Régional Hors Classe le 19/03/1997 a poursuivi la vente aux enchères publiques des immeubles objet du TF n°24/DP TF n° 41/DP et d'une parcelle B saisie sur Abou DIARRA, Souleymane Hilal es-qualité de Odette Hilal et Leïla HILAL pour les mises à prix respectives de 24.500.000 et 10.500.000 francs ; que par acte du 26/04/1999 Leïla HILAL d'une part, Hamed SENE, Cheikh BEYE et la SCI Keur Yarath d'autre part ont déposé des dires tendant à l'annulation de la procédure de vente ;

Que c'est la décision rendue dans cette cause qui fait l'objet du présent appel ;

Considérant que Doudou NDOYE es-nom et es-qualité dans ses conclusions en date du 14/05/1999 a conclu à l'infirmité du jugement entrepris aux motifs que la créance et garantie par des hypothèques judiciairement consenties portant sur l'intégralité des titres fonciers, d'une part, que d'autre part ils poursuivent la réalisation des garanties en vertu des articles 17-120 et 146 de l'Acte Uniforme sur les sûretés ;

Qu'ils ont expliqué dans leurs écritures des 22/05/2000 et 08/07/2000 ne pas poursuivre la vente des parts indivises mais ont saisi l'intégralité des TF 24 et 41 DP en vertu d'une attribution conventionnelle d'hypothèque (PV du 18/01/1991 inscrite le 03/12/1993 et visé par les actes de la procédure de saisie immobilière) d'un certificat d'inscription délivré par le conservateur ;

Considérant que Leïla HILAL dans ses conclusions du 13/10/2000 a fait plaider le procès-verbal de conciliation du 18/12/1991 ne lui est pas opposable pour autant que Abou DIARRA administrateur de la succession n'a pas reçu mandat express de sa part d'une part, que d'autre part ledit procès-verbal est devenu caduc du fait de l'intervention de celui du 26/02/1992 homologué par le Tribunal Régional de Dakar d'où est résolue que Abou DIARRA agit uniquement pour le compte de Odette, Khaled et M. HILAL ;

Qu'elle estime n'être pas débitrice de la SCP et souligne que la succession de feu Mohamed Hilal n'étant pas encore liquidée la part indivise ne peut être mise en vente au regard des articles 249 de l'AU et 463 du Code de la Famille ;

Considérant que Souleymane HILAL a conclu le 09/03/2000 à la confirmation du jugement motif pris de ce que les héritiers de feu Mohamed HILLAL dont la succession est encore pendante devant le Tribunal Départemental Hors Classe de Dakar sont en état d'indivision ;

Considérant que Cheikh BEYE et autres dans leurs écritures du 22/05/2000 ont fait valoir que les seuls héritiers débiteurs de la SCP sont Odette, Khaled, May et Souleymane HILLAL, leur engagement ne saurait lier les cohéritiers ;

Considérant qu'il appert des pièces du dossier que la vente de poursuivie en vertu de la grosse exécutoire d'un procès-verbal homologué le 18/12/1991 par le Tribunal Régional Hors Classe de Dakar d'une part de la grosse exécutoire d'un procès-verbal homologué le 26/02/1992 par le Tribunal Régional Hors Classe ;

Considérant qu'il résulte de la réquisition de la consécration foncière en date du 25/06/1996 que le TF 41DP d'une superficie d'appartient exclusivement aux héritiers de Mohamed HILLAL à savoir : Khaled, Ibrahima, Youssef, Souleymane, Leïla , Sophie, Ruda, Zohra, Odette et M. HILLAL ; que l'inscription de l'hypothèque conventionnelle du 15/02/1993 porte sur les parts et portions indivises revenant aux sieurs et dame Khaled, Odette et May HILLAL en vertu du P.V. du 26/02/1992 ;

Considérant qu'il est constant que par procès-verbal de conciliation du 18/12/1998 Abou DIARRA s'engageait à payer es-qualité de de la succession de Mohamed HILLAL, la créance de l'Etude Ndoye & Noye suivant des modalités prédéterminées par les parties signataires ;

Qu'il n'est pas discuté que par autre procès-verbal signé le et visant le précédent procès-verbal, Abou DIARRA agissant pour le compte de Odette, Khaled et May HILLAL et ce en sa qualité de engageait à nouveau à payer aux sieurs Ndoye & Ndoye la somme de francs en mensualités de 1 million ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la SCP Ndoye & Ndoye poursuit le recouvrement d'honoraires dues par Odette, Khaled Souleymane HILLAL ; que leurs cohéritiers ne leur sont pas redevables ;

Considérant que Abou DIARRA bien que séquestre de la concession ne saurait engager les autres héritiers sans un mandat expresse de .

Considérant que l'hypothèque consentie par tous les copropriétaires d'un immeuble indivis conserve son effet quel que soit ultérieurement le résultat de la licitation ou du partage ; qu'un seul indivisaire peut hypothéquer seul le bien indivis, cependant la saisie et la vente n'est possible que si la constitution d'hypothèque a été consentie par tous les indivisaires ;

Considérant qu'il n'est pas discuté que la succession de feu Mohamed HILLAL n'est pas encore liquidée et est pendante devant le Tribunal Départemental ;

Qu'aux termes de l'article 249 de l'AU, la part indivise d'un immeuble ne peut être mise en vente avant le partage ou la liquidation que peuvent provoquer les créanciers d'un indivisaire ;

Qu'il échet de confirmer le jugement querellé ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare l'appel recevable en la forme ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne Doudou Ndoye es-nom et es-qualité aux dépens.

AINSI fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Dakar, Chambre Civile et Commerciale en son audience publique et ordinaire du 18 janvier 2001 séant au Palais de justice de ladite ville Bloc des Madeleines à laquelle siégeaient Monsieur Doudou NDIAYE, Président, Messieurs Abdoulaye NDIAYE et Assane NDIAYE, Conseillers et avec l'assistance de Maître Mame Penda NDOYE, Greffier ;

ET ONT SIGNE LE PRESENT

LE PRESIDENT ET LE GREFFIER