

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 27 février 2020

Pourvoi : n° 291/2018/PC du 26/12/2018

Affaire : UNION BANK OF CAMEROON PLC

(Conseil : Maître VOUKENG Michel Janvier, Avocat à la Cour)

contre

PIWELE Grégoire dit NGAKO JEUGA Grégoire

(Conseils : Maîtres TIAKOUANG Meli & EJANGUE Félix, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 067/2020 du 27 février 2020

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 27 février 2020 où étaient présents :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président
Mahamadou BERTE,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, Rapporteur

et Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 décembre 2018 sous le n°291/2018/PC et formé par Maître VOUKENG Michel Janvier, Avocat au barreau du Cameroun, avec résidence professionnelle à Douala, B.P.4256 Douala, agissant au nom et pour le compte de UNION BANK OF CAMEROON PLC, dans la cause l'opposant à PIWELE Grégoire dit NGAKO JEUGA Grégoire, ayant pour conseils Maîtres TIAKOUANG Meli, Avocat, BP 34118 Yaoundé et EJANGUE Félix, Avocat, BP 8126 Douala,

en cassation de l'arrêt n°42/CIV du 08 juin 2018 rendu par la Cour d'Appel du Sud, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale, en appel, en formation collégiale, et après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres ;

En la forme :

Reçoit l'appel de la société Union Bank of Cameroon Limited, en abrégé « UBCLTD » ;

Au fond :

Dit et juge son recours non fondé ;

Confirme le jugement civil n°468 rendu le 10 juin 2009 par le Tribunal de Grande Instance du Wouri ;

Condamne l'appelante aux dépens ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le seul moyen de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur le Juge Sabiou MAMANE NAISSA ;

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 l'Etablissement UNIMARCHE avait sollicité et obtenu de l'Union Bank of Cameroon PLC plusieurs prêts d'un montant total d'un milliard sept cent millions (1.700.000.000) de francs ; qu'en garantie du remboursement de cette somme, Monsieur PIWELE Grégoire avait hypothéqué au profit de l'Union Bank of Cameroon PLC son immeuble, objet du titre foncier n°1433 du Département de Wouri ; que pour le recouvrement de sa créance en souffrance, l'Union Bank of Cameroon PLC avait servi, à UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire, le 25 septembre 2003, un commandement aux fins de saisie immobilière de l'immeuble hypothéqué ; que le 10 décembre 2003, l'UBC PLC avait déposé le cahier des charges au greffe du Tribunal de grande instance de Wouri à Douala et, le 12 décembre 2003, avait fait sommation à UNIMARCHE et à PIWELE Grégoire d'avoir à prendre connaissance dudit cahier des charges au greffe et d'y insérer leurs dires et observations ; que le 08 janvier 2004, l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire déposaient au greffe leurs dires et observations ; que parallèlement à cette procédure de saisie immobilière, ils avaient initié devant le même Tribunal une autre procédure

relative à la nullité de l'hypothèque qu'a consentie Monsieur PIWELE Grégoire en sa qualité de caution hypothécaire ; que par jugement n°468 du 10 juin 2009, le Tribunal de Grande Instance du Wouri, saisi de cette demande en nullité d'hypothèque, déclarait nuls et de nullité absolue l'acte n°3096 du 7 janvier 2002 et son avenant n°3776 du 28 mars 2003 du répertoire de Maître YANZE NONO Geneviève et ordonnait la mainlevée de la caution hypothécaire et de l'hypothèque consentie sur l'immeuble objet du titre foncier n°1433/Wouri ; que sur appel de l'Union Bank of Cameroon PLC , la cour d'appel du Littoral, par arrêt n°208/C déclarait l'action devenue sans objet suite à l'arrêt n°043/2010 rendu le 1^{er} juillet 2010 par la Cour de céans ; que sur pourvoi formé contre l'arrêt n°208/C de la cour d'appel du Littoral, la Cour suprême du Cameroun cassant et annulant ledit arrêt, renvoyait la cause et les parties devant la Cour d'appel du Sud, laquelle confirmait le jugement entrepris, par arrêt n°42/CIV rendu le 08 juin 2018; que c'est cet arrêt de la Cour d'appel du Sud qui fait l'objet du présent pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que, par mémoire en réponse en date du 14 avril 2019, le défendeur au pourvoi, sous la plume de ses conseils, a soulevé l'incompétence de la cour ; qu'il soutient que l'arrêt n°42/CIV du 08 juin 2018 rendu par la Cour d'appel du Sud objet du pourvoi a été rendu en application des dispositions internes du droit national camerounais et n'a soulevé aucune question relative à l'application d'un Acte uniforme ou d'un Règlement prévu par le Traité de l'OHADA ;

Attendu que l'article 14 al 1, 3 et 4 du Traité relatif à l'Harmonisation du Droit des affaires en Afrique dispose que :

« La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage assure dans les Etats parties l'interprétation et l'application commune du présent Traité, des Règlements pris pour son application et des Actes uniformes... ;

Saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats Parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales.

Elle se prononce dans les mêmes conditions sur les décisions non susceptibles d'appel rendues par toute juridiction des Etats parties dans les mêmes contentieux... » ;

Attendu que par ailleurs, selon les dispositions de l'article 10 du Traité « les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les

Etats Parties, nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure » ;

Attendu qu'en l'espèce, le tribunal de Wouri a été saisi d'une demande de nullité d'hypothèque conventionnelle régie par les articles 126 et suivants de l'Acte uniforme portant organisations des sûretés ; que cette affaire soulevant dès lors, des questions relatives à l'application de l'Acte uniforme susvisé, il s'ensuit qu'elle relève bien de la compétence de la Cour de céans ; qu'il échet de rejeter l'exception comme non fondée ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans le même mémoire en réponse, le défendeur, par le biais de ses conseils, a soulevé in limine litis, l'irrecevabilité du pourvoi pour violation de l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour de céans, en ce que ledit recours n'indique pas les Actes Uniformes ou Règlements prévus par le traité dont l'application dans l'affaire justifie la saisine de la Cour ;

Qu'il invoque également la violation de l'article 28 ter du même Règlement en ce que le recours n'est fondé sur aucun moyen de cassation ou élément de moyen de cassation mettant en œuvre au moins un des cas d'ouverture prévu à l'article 28 ter ;

Mais attendu que le pourvoi a bien indiqué que c'est la violation de l'article 20 du Traité relatif à l'Harmonisation du Droit des affaires en Afrique qui justifie la saisine de la Cour de céans ; qu'il s'ensuit que cette exception n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Qu'enfin, sur l'irrecevabilité du pourvoi, le défendeur indique que l'UNION BANK OF CAMEROON PLC a acquiescé à l'arrêt n°503/CIV de la Cour Suprême du Cameroun pour n'avoir pas d'une part, soulevé l'incompétence de celle-ci à statuer sur la violation de l'autorité de la chose jugée et d'autre part, exercé le recours en nullité prévu par l'article 18 du Traité relatif à l'Harmonisation du Droit des affaires en Afrique contre l'arrêt n°503/CIV de la Cour Suprême du Cameroun ;

Mais attendu que ce texte n'interdit pas à une partie, comme c'est le cas en l'espèce, d'exercer les voies de recours prévues par la loi contre les décisions rendues par une Cour d'appel saisie sur renvoi après cassation ; qu'il s'ensuit que cette exception n'est pas fondée ; qu'il échet de déclarer le pourvoi recevable ;

Sur le moyen unique tiré de la violation de l'article 20 du traité OHADA

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 20 du Traité OHADA en ce qu'il a annulé une hypothèque précédemment validée par la Cour de céans dans son arrêt n°043/2010 du 1^{er} juillet 2010, alors que cet arrêt, rendu dans la même cause entre les mêmes parties, a l'autorité de la chose jugée entre lesdites parties ;

Attendu que l'article 20 du Traité OHADA invoqué dispose que :
« Les arrêts de la cour commune de justice et d'arbitrage ont l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Ils reçoivent sur le territoire de chacun des Etats parties une exécution forcée dans les mêmes conditions que les décisions des juridictions nationales. Dans une même affaire, aucune décision contraire à un arrêt de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ne peut faire l'objet d'une exécution forcée sur le territoire d'un Etat partie » ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que la Cour de céans a, par arrêt n°043/2010 rendu le 1^{er} juillet 2010 dans la même cause et entre les mêmes parties, statué sur le litige opposant celles-ci ;

Attendu que la Cour de céans ayant relevé que l'acte notarié n°3776 du 28 mars 2003 constitue un titre exécutoire au sens de l'article 30 de l'AUPSRVE, la Cour d'appel du Sud, ne peut sans méconnaître les dispositions de l'article 20 du Traité OHADA ci-dessus cité, confirmer le jugement n°468 rendu le 10 juin 2009 par le Tribunal de Grande Instance du Wouri qui a prononcé la nullité de l'acte notarié ci-dessus indiqué ;

Qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel du Sud a manifestement violé les dispositions de ce texte et expose sa décision à la cassation ; qu'il échet d'évoquer et statuer sur le fond ;

Sur l'évocation

Attendu que, par exploit en date du 07 septembre 2007, la société UNION BANK OF CAMEROON a interjeté appel du jugement n°468 rendu le 10 juin 2009 par le tribunal de grande instance du Wouri dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et commerciale, en premier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi :

- Reçoit le demandeur en son action ;
 - Constate que l'acte incriminé n°3096 du 07 janvier 2002 et son avenant n°3776 du 28 mars 2003 portent les mentions suivantes :
« lesquels ont requis Maître YANZE NONO Geneviève, Notaire à Douala, de constater en la forme authentique, les conventions ci-après intervenus qui ont été discutées et arrêtées directement entre eux » ainsi que celles de « DONT ACTE rédigé sur »
« fait et passé à » ;
 - Dit qu'il est de jurisprudence constante que l'établissement des actes constitutifs des droits réels immobiliers par le Notaire s'entend de la confection, la rédaction et la proposition de ces actes projetés par le Notaire requis ;
 - Dit que les mentions ci-dessus visées prouvent plutôt que les actes incriminés ont été reçus en dépôt au rang des minutes du Notaire instrumentaire sans aucune participation de sa part ;
 - Juge en conséquence qu'il y a violation de l'article 1^{er} paragraphe 1 (a) de la loi n°61/20 du 27 juin 1961 relative aux actes notariés et de l'article 8 de l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier ;
- EN CONSEQUENCE
- Déclare nuls et de nullité absolue l'acte n°3096 du 07 janvier 2002 et son avenant n°3776 du 28 mars 2003 du répertoire de Maître YANZE NONO Geneviève pour n'avoir pas été établis en la forme notariée ;
 - Ordonne en conséquence la mainlevée de la caution hypothécaire et de l'hypothèque consentie sur l'immeuble objet du titre foncier n°1433/Wouri appartenant à Monsieur PIWELE dit NGAKO JEUGA Grégoire ainsi que sa radiation à la diligence du chef de service provincial des Domaines du Littoral, Conservateur de la propriété foncière ;
 - Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;
 - Condamne UNION BANK OF CAMEROON PLC aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître NANDJOU Gaston et Serges J. SIEWE, Avocats aux offres de droit » ;

Qu'au soutien de son appel, la société UNION BANK OF CAMEROON sollicite l'annulation du jugement entrepris pour violation de la loi ;

Attendu que PIWELE Grégoire dit NGAKO JEUGA Grégoire, de son côté, conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué ;

Attendu que l'article 1351 du code civil camerounais dispose :

« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit

fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité » ;

Attendu que dans la cause opposant UNION BANK OF CAMEROON PLC à madame PIWELE née Denise Hélène EKOLLO PRISO, ayant pour intervenant forcé monsieur PIWELE Grégoire, le Tribunal de grande instance de Wouri, vidant sa saisine le 28 mars 2007, avait déclaré « nuls et de nullité absolue en tant qu'actes authentiques les actes n°3096 du 07 janvier 2002 et n°3776 du 28 mars 2003 du répertoire de Maître YANZE NONO Genevière pour n'avoir pas été établis en la forme notariée » ;

Qu'en se prononçant de nouveau sur le même litige entre les mêmes parties sur la même question de la nullité d'hypothèque, déjà tranchée, le tribunal de grande instance de Wouri a méconnu l'autorité de la chose jugée attachée à sa propre décision rendue le 28 mars 2007 et ce, en violation de l'article 1351 ci-dessus cité ; que pour ce motif, ainsi que pour ceux en vertu desquels l'arrêt attaqué a été cassé, et il y a lieu d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement n°468 rendu le 10 juin 2009 par le tribunal de grande instance de Wouri et statuant à nouveau, déclarer irrecevable l'action de PIWELE Grégoire dit NGAKO JEUGA Grégoire ;

Sur les dépens

Attendu que PIWELE Grégoire dit NGAKO JEUGA Grégoire ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Se déclare compétente ;

Reçoit le pourvoi formé par la Union Bank Of Cameroun ;

Casse l'arrêt n°042/CIV du 08 juin 2018 rendu par la Cour d'appel du Sud ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Infirme en toutes ses dispositions le jugement n°468 rendu le 10 juin 2009 par le Tribunal de grande instance du Wouri ;

Statuant à nouveau :

Déclare irrecevable l'action de PIWELE Grégoire dit NGAKO JEUGA Grégoire ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier