

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(O.H.A.D.A)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(C.C.J.A)**

-----  
**Première chambre**  
-----

**Audience publique du 1<sup>er</sup> juillet 2010**

**Pourvoi : n°030/2005/PC du 05 juillet 2005**

**Affaire : 1°) Etablissement UNIMARCHE  
2°) Monsieur PIWELE Grégoire**

(Conseils : - Maître NDOKY Dikoumé  
- Maître SAMNICK Blanchard  
- Maître NANDJOU Gaston  
- Maître SILINOY Guy  
- Maître SIEWE Serges  
- Maître KOULOFOUA Yvonne  
- SCPA NGALLE-MIANO, BEKIMA-NJAM et EKANE, Avocats à la Cour)

**contre**

**Union Bank of Cameroon PLC dite UBC PLC**

(Conseils : - Maître VOUKENG Michel Janvier  
- SCP ETAH & NAN II, Avocats à la Cour)

**ARRET N°043/2010 du 1<sup>er</sup> juillet 2010**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A), Première chambre, de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 1<sup>er</sup> juillet 2010 où étaient présents :

Messieurs Jacques M'BOSSO,	Président
Maïnassara MAIDAGI,	Juge, rapporteur
Biquezil NAMBAK,	Juge

et Maître ASSIEHUE Acka, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 juillet 2005 sous le n°030/2005/PC et formé par Maîtres NDOKY Dikoumé, SAMNICK Blanchard, NANDJOU Gaston, SILINOY Guy et SIEWE Serges, Avocats au Barreau du Cameroun, BP 0157 Douala, Maître KOULOFOUA Yvonne, Avocat à la Cour, immeuble BARDERIE-LOUSTALLOT, 2<sup>ème</sup> étage, porte 16-

17, 04 BP 1567 Abidjan 04 et la SCPA NGALLE-MIANO, BEKINA-NJAM et EKANE, Avocats associés au Barreau du Cameroun, BP 2771 Douala, agissant aux noms et pour le compte de l'Etablissement UNIMARCHE, sis au 309, rue Toyota Bonaprisa, BP 1228 Douala (CAMEROUN), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, demeurant audit siège et de Monsieur PIWELE Grégoire, Directeur de société, demeurant à Douala, BP 12282, dans la cause les opposant à Union Bank of Cameroon dite UBC PLC, société anonyme dont le siège social est à Bamenda, BP 110, ayant pour conseil Maître VOUKENG Michel Janvier et la SCP ETAH & NAN II, Avocats au Barreau du Cameroun, BP 4250 Douala (CAMEROUN),

en cassation du Jugement n°624/CIV rendu le 02 juin 2005 par le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière civile et commerciale, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Reçoit en la forme l'établissement UNIMARCHE et PIWELE Grégoire en leurs dires et observations ;

Au fond, les déclare non fondés ;

Les rejette ;

Ordonne en conséquence la continuation des poursuites par la vente de l'immeuble saisi ce après accomplissement des formalités de publicité de l'article 276 de l'acte uniforme OHADA N°6 ;

Dit que cette vente aura lieu le 07 juillet 2005 par devant le Tribunal de grande instance de céans ;

Condamne les débiteurs saisis aux dépens de la procédure. » ;

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

Sur le rapport de Monsieur le Juge Maïnassara MAÏDAGI ;

Vu les articles 13 et 14 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 Cameroun 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 ; qu'estimant que ses cocontractantes n'avaient pas honoré leurs engagements envers elle, l'Union Bank of Cameroon PLC avait initié des procédures de recouvrement de sa créance ; que c'est ainsi qu'elle 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 remirent au greffe leurs dires et observations ; que parallèlement à cette procédure de saisie immobilière, l'établissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire avaient initié devant le même Tribunal deux procédures, l'une portant sur les incidents de saisie immobilière et l'autre relative à la nullité de l'hypothèque qu'a consentie Monsieur PIWELE Grégoire en sa qualité de caution de l'Etablissement UNIMARCHE ; que cette dernière n'a pas été tranchée par le Tribunal ; que par contre la première a été examinée à l'audience éventuelle du 02 juin 2005 et le Tribunal de Wouri l'a déclarée caduque et a rejeté les dires et observations de l'Etablissement UNIMARCHE et de Monsieur PIWELE Grégoire et a ordonné la poursuite de la vente ; que c'est ce jugement du 02 juin 2005 qui fait l'objet du présent pourvoi ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour de céans le 27 octobre 2005, Union Bank of Cameroon, défenderesse au pourvoi, soulève in limine litis l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut de qualité du représentant légal de UNIMARCHE au motif qu'il ressort de l'article 27, alinéa 4 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage que l'avocat du demandeur au pourvoi doit justifier que son mandat a été régulièrement établi par un représentant dûment qualifié à cet effet ; qu'en l'espèce, si l'existence juridique de UNIMARCHE ne peut être contestée, rien par contre n'indique clairement que dame TIANI Hélène est son représentant qualifié ; qu'il y a lieu par conséquent d'imposer un délai raisonnable à

UNIMARCHE pour indiquer et prouver qui est son représentant qualifié et à défaut, il échera de déclarer le pourvoi irrecevable ;

Mais attendu que l'Etablissement UNIMARCHE constitue une entreprise individuelle qui se confond avec la personne même de son promoteur qu'est Madame TIANI Hélène ; qu'il ressort d'ailleurs de plusieurs documents versés au dossier de la procédure, notamment le commandement aux fins de saisie immobilière, les dires de contestation et de nullité à insérer au cahier des charges, l'assignation en nullité d'hypothèque et le Jugement n°624 du 02 juin 2005, que l'Etablissement UNIMARCHE a toujours été pris en la personne du promoteur qu'est Madame TIANI Hélène ; que contrairement à ce que soutient Union Bank of Cameroon, Madame TIANI Hélène a bien qualité pour représenter l'Etablissement UNIMARCHE ; qu'en conséquence, le pouvoir spécial donné par elle aux avocats est régulier et qu'il échet de déclarer le pourvoi recevable ;

### **Sur la recevabilité du « moyen complémentaire de cassation » relevé d'office**

Vu les articles 28.1 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA et 1<sup>er</sup> de la Décision n°002/99/CCJA du 04 février 1999 augmentant les délais de procédure en raison de la distance ;

Attendu que dans leur « mémoire en réplique », reçu au greffe de la Cour de céans le 25 octobre 2006, l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire, demandeurs au pourvoi, déclarent introduire un « moyen complémentaire de cassation » pris de la violation de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 1<sup>o</sup> (a) de la Loi n°61/20 du 27 juin 1961 relative aux actes notariés, de celle de l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974, modifiée, fixant le régime foncier, de la méconnaissance de la jurisprudence de la Cour Suprême et ensemble un manque de base légale ;

Attendu qu'aux termes respectifs des articles 28.1 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage et 1<sup>er</sup> de la Décision n°002/99/CCJA susvisés, « lorsque la Cour est saisie par l'une des parties à l'instance par la voie du recours en cassation prévu au troisième ou quatrième alinéa de l'article 14 du Traité, le recours est présenté au Greffe dans les deux mois de la signification de la décision attaquée par l'avocat du requérant dans les conditions fixées à l'article 23 ci-dessus. Le recours contient :

- a) (...)
- b) (...)
- c) Les conclusions du requérant et les moyens invoqués à l'appui de ces conclusions.

Le recours indique les Actes uniformes ou les Règlements prévus par le Traité dont l'application dans l'affaire justifie la saisine de la Cour. » et « sauf si les parties ont leur résidence habituelle en Côte d'Ivoire, les délais de procédure sont augmentés, en raison de la distance, comme suit :

- en Afrique centrale : de vingt et un jours, (...) » ; qu'au regard des dispositions susénoncées des articles 28.1 du Règlement de procédure et 1<sup>er</sup> de la Décision n°002/99/CCJA du 08 février 1999 susvisés, ce moyen ayant été présenté plus de seize mois après la signification en date du 27 juin 2005 du jugement attaqué, soit au-delà du délai légal prévu par les textes susindiqués, il y a lieu de le déclarer irrecevable ;

### **Sur le premier moyen**

Vu l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué d'avoir privé le requérant du bénéfice du double degré de juridiction et d'avoir ainsi violé l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé en ce qu'en rendant le jugement querellé, le Tribunal de grande instance du Wouri a cru statuer en dernier ressort alors qu'aux termes de l'article 300 susindiqué, les décisions judiciaires rendues en matière immobilière peuvent être frappées d'appel lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ; qu'en l'espèce, la créance alléguée par la société UBC PLC a toujours été contestée par les requérants ; qu'en effet, les parties sont liées par une convention de compte courant avec affectation hypothécaire ; que pour effectuer le recouvrement querellé, la cocontractante des requérants se prévaut du solde du compte courant ouvert dans ses livres comptables alors qu'il n'a jamais été clôturé ; qu'en la matière, il est évident que la prétendue créance de UBC PLC n'aurait pu être exigible qu'après la clôture juridique du compte ; que le créancier saisissant ne disposant pas d'une créance liquide et exigible, il y a contestation sur le principe même de la créance et l'Acte uniforme prévoit la voie d'appel ; qu'en la fermant, le juge a manifestement violé la loi et sa décision encourt par conséquent sanction ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 2 de l'Acte uniforme susvisé, « elles [les décisions judiciaires] ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis. » ;

Attendu, en l'espèce, que tout au long de la procédure, l'existence de la créance dans son principe n'a nullement été contestée par les parties ; que ce sont

plutôt sa liquidité et son exigibilité qui ont été contestées par l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire au motif que la prétendue créance résulterait d'un compte courant non encore clôturé, d'où une créance non encore liquide et exigible ; qu'en conséquence, le principe même de la créance n'ayant pas été évoqué, c'est à bon droit que le Tribunal de grande instance du Wouri a statué en dernier ressort ; qu'il échet de rejeter ce premier moyen comme non fondé ;

### **Sur le deuxième moyen**

Vu les articles 33.4) et 247 de l'Acte uniforme portant organisation, des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'il est également fait grief au jugement attaqué d'avoir violé les articles 33 et 247 de l'Acte uniforme susvisé en ce que la créance alléguée est contestée et non exigible, la convention de compte courant liant les parties ne constituant pas encore, en l'état, un titre exécutoire ; que, d'une part, sur l'exigibilité, dans les pratiques bancaires et principalement en matière de compte courant, le solde ne devient exigible qu'à la clôture de celui-ci ; qu'en l'espèce, l'article 3 de la convention de compte courant liant les parties dispose que « la clôture interviendra suite à l'émission de l'avis qui sera donné ou adressé trois (3) mois avant la fin de la période, à l'autre par celle des parties qui voudra mettre fin au compte, à moins que cette partie n'ait, dans son avis, fixé la clôture du compte à une date ultérieure (...). Les soldes des comptes seront exigibles dès le jour de leur clôture » ; que cette disposition contractuelle confirme de façon claire le principe ci-dessus énoncé ; que d'autre part, sur la contestation de la créance alléguée, l'UBC PLC a fait commandement aux requérants en date du 25 septembre 2003 d'avoir à lui payer la somme d'un milliard sept cent quatre vingt neuf millions six cent quatre vingt dix huit mille six cent quarante neuf (1.789.698.649) F CFA et que cette somme représenterait le solde de la créance réclamée ; qu'au cours de leurs relations d'affaires, Union Bank of Cameroon s'est fortement impliquée dans la gestion courante de l'Etablissement UNIMARCHE ; que cette implication s'est traduite par le détachement et la mise à disposition d'un cadre de la banque, lequel a posé plusieurs actes de gestion qui se sont avérés préjudiciables à l'entreprise ; qu'une action en responsabilité contre la banque est d'ailleurs pendante devant les juridictions compétentes pour établir le niveau de ladite responsabilité ; que tant que cette responsabilité n'est pas définitivement évaluée, l'on ne peut parler de liquidité de la créance de UBC PLC ; que par conséquent, au vu de tout ce qui précède, la créance alléguée est contestée et est inexigible ;

Attendu qu'aux termes respectifs des articles 33.4) et 247 de l'Acte uniforme susvisé, « constituent des titres exécutoires :

(...)

4) Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire » et « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. La poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèce non liquide ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation ».

Attendu, en l'espèce, que contrairement à ce que soutiennent les demandeurs au pourvoi, c'est en vertu de l'acte notarié n°3776 du 28 mars 2003 intitulé « Avenant à la convention de compte courant entre « UBC PLC » et l'Etablissement « UNIMARCHE », lequel stipule en son article V. EXIGIBILITE ANTICIPEE que « toutes les sommes dues pourront devenir exigibles intégralement dans les cas suivants :

- en cas de redressement judiciaire ou liquidation des biens ;
- à défaut d'exécution d'une seule des obligations et engagements pris au présent acte par le BENEFICIAIRE ;
- en cas d'aliénation de tout ou partie de l'immeuble hypothéqué. » ; que ledit acte notarié est un titre exécutoire au sens des dispositions des articles 33.4) et 247 de l'Acte uniforme susvisé ; qu'au surplus, le Tribunal appelé à se prononcer sur les dires et observations des requérants n'avait à se prononcer ni sur les actes de gestion du cadre de la banque détaché et mis à la disposition de l'Etablissement UNIMARCHE, ni sur la responsabilité éventuelle de UBC PLC du fait de cette gestion, lesquels relèvent de la compétence du juge du fond et non de celle du juge de la saisie immobilière ; qu'il suit qu'en statuant comme il l'a fait pour déclarer mal fondés les dires et observations de l'Etablissement UNIMARCHE et de Monsieur PIWELE Grégoire, le Tribunal de grande instance de Douala n'a en rien violé les dispositions susénoncées des articles 33.4) et 247 susvisé ; qu'il échet en conséquence de déclarer non fondé ce deuxième moyen et de le rejeter ;

### **Sur le troisième moyen**

Vu les articles 4 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés et 250 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu que les demandeurs au pourvoi invoquent un troisième moyen de cassation fondé « sur la question préjudicielle relative à l'action en nullité de la convention hypothécaire ignorée à dessein par le Tribunal de grande instance de Wouri » ; qu'ils allèguent qu' « en l'espèce, d'une part, la formalité exigée par l'article 4 de l'Acte uniforme sur les sûretés n'a pas été respectée lors de l'établissement de l'acte de cautionnement. Au lieu que la convention remise en

cause soit d'office annulée conformément à sa jurisprudence, le Tribunal de grande instance du Wouri a ignoré ladite nullité en poursuivant la procédure de saisie immobilière. Etant de principe que « l'accessoire suit le principal » et le principal c'est-à-dire la convention hypothécaire querellée étant nulle, car établie en violation flagrante de la loi en la matière, il va sans dire que toutes les poursuites subséquentes basées sur cet acte sont nulles. Le tribunal devait nécessairement ordonner le sursis à statuer sur toutes poursuites qu'engagerait Union Bank of Cameroon sur la base de la convention hypothécaire attaquée jusqu'à ce que la décision portant sur la nullité devienne définitive et irrévocable ; que, d'autre part, le sieur PIWELE Grégoire, caution de l'Etablissement UNIMARCHE étant marié à dame EKOLLO PRISO Denise Hélène et cette dernière disposant, selon la loi, d'une hypothèque légale sur les biens de son époux, la vente contestée ne pouvait avoir lieu sur l'immeuble dans l'ignorance de ce droit surtout que l'article 250 de l'Acte uniforme sur les voies d'exécution prescrit que « la vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux » ;

Attendu qu'aux termes respectifs des articles 4 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés et 250 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « le cautionnement ne se présume pas, quelle que soit la nature de l'obligation garantie. A peine de nullité, il doit être convenu de façon expresse entre la caution et le créancier.

Le cautionnement doit être constaté dans un acte comportant la signature des deux parties et la mention, écrite de la main de la caution, de la somme maximale garantie, en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme exprimée en lettres.

La caution qui ne sait ou ne peut écrire doit se faire assister de deux témoins qui certifient, dans l'acte de cautionnement, son identité et sa présence et attestent, en outre, que la nature et les effets de l'acte lui ont été précisés. La présence des témoins certificateurs dispense la caution de l'accomplissement des formalités prévues par l'alinéa précédent.

Les dispositions du présent article s'appliquent également au cautionnement exigé par la loi de chaque Etat partie ou par une décision de justice. » et « la vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux » ;

Attendu qu'il ressort des dispositions susénoncées que l'article 4 de l'Acte uniforme susvisé s'applique au cautionnement lors de sa formation et non à l'hypothèque conventionnelle qui, elle, est régie par les articles 126 et suivants du même Acte uniforme ; que de même les dispositions de l'article 250 de l'Acte uniforme susvisé s'appliquent à la vente forcée des immeubles communs aux deux époux alors, qu'en l'espèce, il n'est pas démontré que l'immeuble, objet de



la présente procédure, est un bien commun ; qu'au contraire, il ressort d'un « certificat de propriété » délivré par le chef de service provincial des domaines que ledit immeuble appartient en toute propriété à Monsieur NGAKO JENGA Grégoire autre identité de Grégoire PIWELE telle qu'il ressort d'un certificat d'individualité délivré par le sous-préfet de l'arrondissement de Douala II ; qu'il s'ensuit que les dispositions des articles 4 et 250 susénoncées n'ayant pas vocation à s'appliquer dans la présente procédure de saisie immobilière, le Tribunal de grande instance de Wouri n'a pu les violer ; qu'il échet en conséquence de déclarer ce troisième moyen non fondé et de le rejeter.

Attendu que l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le « moyen complémentaire de cassation » ;

Rejette le pourvoi formé par l'Etablissement UNIMARCHE et Monsieur PIWELE Grégoire ;

Les condamne aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**

**Pour copie expédition établie en neuf pages par Nous, Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.**

**Fait à Abidjan, le 14 janvier 2011**

**Paul LENDONGO**