

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 27 avril 2017

Pourvoi : n°170/2014/PC du 08/10/2014

Affaire : ONYEAGBA FIDELIS

(Conseil : Maître Laurent MOUKAM, Avocat à la Cour)

Contre

SALI Moussa

(Conseils : SCPA BAOMBE-DJOUBAIROU, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 096/2017 du 27 avril 2017

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 27 avril 2017 où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président
Namuno Francisco DIAS GOMES,	Juge
Djimasna N'DONINGAR,	Juge, Rapporteur
Diéhi Vincent KOUA	Juge,
César Apollinaire ONDO MVE	Juge,
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 08 octobre 2014 sous le n°170/2014/PC et formé par Maître Laurent MOUKAM, Avocat à la Cour, demeurant au 32, Rue des Ecoles, face Equipement, Immeuble Supermarché « mon Ami », 3^{ème} étage, BP 15219 Douala, Cameroun, agissant au nom et pour le compte de Monsieur ONYEAGBA Fidélis, Agent de banque retraité, demeurant à Douala, dans la cause qui l'oppose à Monsieur SALI Moussa, commerçant demeurant à Douala, ayant pour conseil la SCPA BAOMBE-DJOUBAIROU, Avocats au Barreau du Cameroun, demeurant au

1188, rue Galliéni, Immeuble Lux Optic, 3^{ème} étage, BP 3483 Douala AKWA, Cameroun ;

en cassation du jugement n°112/COM rendu le 18 avril 2013 par le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière de saisie immobilière, en formation collégiale et après en avoir délibéré conformément à la loi et à l'unanimité des voix des membres du collège ;

Reçoit SALI MOUSSA en ses dires et observations ;

Constate qu'aux termes de l'article 122 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés en vigueur, tout acte conventionnel ou judiciaire constitutif d'hypothèque doit être inscrit au livre foncier conformément aux règles de publicité prévues à cet effet et que l'article 17 du Décret du 21 juillet 1932 énonce que tout droit réel immobilier n'existe à l'égard des tiers qu'autant qu'il a été rendu public ;

Constate que l'inscription ne se réalise pas au moyen de la délivrance par les services de la Conservation d'un certificat d'inscription mais par l'insertion des mentions d'hypothèque dans le livre foncier de nature à permettre à toutes personnes intéressées d'y extraire copie, attestation et certificat ;

Constate qu'aussi bien l'acte de vente n°5429 du répertoire de Maître YANZE NONO inscrit à la Conservation Foncière le 16 mai 2007, acte opérant le transfert de la propriété dudit immeuble à SALI MOUSSA, que les certificats de propriété délivrés les 26 janvier 2005 et 05 août 2009 à la requête de SALI MOUSSA et même celui obtenu par le saisissant en date du 27 juin 2008, annexé au commandement, ne mentionnent pas l'existence d'une quelconque charge grevant l'immeuble ;

Dit qu'au moment de l'acquisition de l'immeuble, l'hypothèque conservatoire, base de la saisie, n'était pas effectivement inscrite dans le livre foncier et portée à la connaissance de SALI MOUSSA ;

Dit qu'un tel acquéreur de bonne foi ne saurait se voir opposer un tel droit réel, la non inscription ne conférant au saisissant aucun droit de suite ;

Annule par conséquent le commandement aux fins de saisie immobilière du 12 juillet 2012 de Maître HAPPI Julienne, Huissier de Justice à Douala et, par voie de conséquence, toute la procédure postérieure ;

Condamne sieur ONYEAGBA aux dépens. » ;

Attendu que la requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Djimasna N'DONINGAR, Juge ;

Vu les dispositions des 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, par ordonnance n°480 rendue le 11 janvier 2005 par le Président du Tribunal de première instance de Douala-Bonanjo, le sieur ONYEAGBA Fidélis obtenait l'autorisation de prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur le Titre Foncier n°1231 du Département de Wouri, appartenant à son débiteur, monsieur BETOTE ENAMA Charles, pour sûreté de paiement d'une créance estimée à 32 000 000 F cfa ; que cette autorisation a été portée sur ledit titre foncier par certificat du conservateur en date du 05 avril 2006 ; que par acte notarié du 30 août 2006, monsieur BETOTE ENAMA vendait l'immeuble objet du Titre Foncier n°1231 au sieur SALI Moussa ; que, se prévalant d'un droit de suite lié à l'hypothèque inscrite le 05 avril 2006, sieur ONYEAGBA Fidélis servait à l'acquéreur, en date du 12 juillet 2011, un commandement aux fins de saisie dudit immeuble ; que le Tribunal de grande instance du Wouri, statuant sur les dires et observations, annulait les poursuites entreprises sur l'immeuble, par jugement n°112/COM rendu le 18 avril 2013 dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Vu les articles 14 du Traité institutif de l'OHADA et 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Attendu qu'aux termes des articles 14, alinéas 3 et 4 du Traité « 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. » ; que l'article 300 de l'Acte uniforme susvisé précise : « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'opposition.

Elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des 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 la décision querellée du Tribunal de grande instance du Wouri a statué sur un moyen de fond relativement à la propriété de l'immeuble objet de la saisie ; qu'au regard des dispositions sus énoncées, la

saisine de la Cour de céans n'est pas justifiée à ce stade de la procédure, le jugement attaqué étant susceptible d'appel ; qu'il s'ensuit que le recours en cassation doit être déclaré irrecevable en l'état ;

Attendu que Monsieur ONYEAGBA Fidélis ayant succombé, sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable en l'état le pourvoi formé par Monsieur ONYEAGBA Fidélis contre le Jugement n°112/COM rendu le 18 avril 2013 par le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala ;

Condamne Monsieur ONYEAGBA Fidélis aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier