

**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)**

-----

**Deuxième chambre**

-----

**Audience publique du 22 mars 2012**

**Pourvoi n° : 098/2007/PC du 07/11/2007**

**Affaire : AMITY BANK Cameroun S.A  
(Conseils : Maître Pierre BOUBOU, Avocat à la cour)  
**contre**  
Monsieur TASHA LOWEH Lawrence**

**ARRET N°030/2012 du 22 mars 2012**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 22 mars 2012 où étaient présents :

Messieurs : Maïnassara MAIDAGI,	Président
Namuano Francisco DIAS GOMES,	Juge, Rapporteur
Madame : Flora DALMEIDA MELE,	Juge
et Maître ASSIEHUE Acka,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 07 novembre 2007 sous le n°098/2007/PC et formé par Maître Pierre BOUBOU, Avocat à la Cour, BP 3424 Douala, agissant au nom et pour le compte de AMITY BANK Cameroun S.A, ayant son siège social à Bamenda, poursuites et diligences de son Directeur général, BP 2705 Douala, dans la cause l'opposant à Monsieur TASHA LOWEH Lawrence, cadre de banque demeurant à Douala,

en cassation du Jugement n°193 rendu le 07 décembre 2006 par le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala (CAMEROUN), dont le dispositif est le suivant :

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

Reçoit TASHA LOWEH Lawrence en ses dires et observations comme fait dans les forme et délai de la loi ;

Au fond : les déclaré bien fondés ;

Constate la nullité du titre exécutoire dans la présente expropriation, la convention visée n'ayant pas été faite en la forme notariée ;

Annule en conséquence tous les actes de poursuite entrepris en vertu de ce titre exécutoire ;

Dit enfin le caractère autonome du droit processuel OHADA de l'expropriation ;

Condamne AMITY BANK aux dépens de la procédure. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi six moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent pourvoi ;

Sur le rapport de Monsieur Namuano Francisco DIAS GOMES, 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 exploit du 19 juin 2002, Maître KAMWA Gabriel a donné commandement aux fins de saisie immobilière à Monsieur TASHA LOWEH Lawrence et au groupe HECI (Haute Etudes Canadiennes Internationales) en les avertissant que faute par eux de payer la somme totale de 58 963 452 FCFA dans les 20 jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie, à partir de sa publication, de l'immeuble urbain, propriété de Monsieur TASHA LOWEH Lawrence, d'une superficie de 972 m<sup>2</sup>, situé à Douala 1<sup>er</sup>, quartier Bonanjo, au lieu dit Nkondo, objet du titre foncier n° 23533 du département du Wouri et leur rappelant en outre, qu'à défaut de paiement, l'expropriation sera poursuivie par devant le Tribunal de grande instance de Douala ; que ne s'étant pas exécuté, Maître TCHUENTE Paul a, le 13 septembre 2002, déposé au greffe dudit tribunal, le cahier des charges relatif à la vente par adjudication de l'immeuble de Monsieur TASHA LOWEH Lawrence et l'a fait sommer de prendre communication dudit cahier pour ses dires et observations dans le cadre d'une audience éventuelle fixée pour le 18 octobre 2002 ; que le 11 octobre 2002, Monsieur TASHA LOWEH Lawrence a déposé, par le biais de son conseil, Maître Marie Louise MBIDA KANSE TAH, ses dires et observations à insérer à la suite du cahier des

charges et a obtenu auprès du Greffier en chef dudit tribunal, délivrance du certificat de dépôt desdits dires et observations ; que la cause a été appelée à l'audience du 18 octobre 2002 et a fait l'objet de plusieurs renvois au cours desquelles Maîtres BEAHO & NGUE et Maître Marie Louise MBIDA KANSE TAH ont déposé des conclusions additives ; que le 07 décembre 2006, le Tribunal de grande instance de Douala a rendu le Jugement n°193 dont pourvoi ;

Attendu que la signification du présent recours faite par le Greffier en chef de la Cour de céans à Monsieur TASHA LOWEH Lawrence, par lettre n°084/2009/G2 du 16 février 2009 reçue le 25 février 2009, n'a pas été suivie de dépôt de mémoire en réponse au greffe de la Cour dans le délai de trois mois prévu à cet effet par l'article 30 du Règlement de procédure de ladite Cour ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu d'examiner le présent recours ;

### **Sur le premier moyen**

Vu les articles 299, alinéa 2 et 311 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, en violation de l'article 311 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, pour constater la nullité du titre exécutoire, retenu la violation d'une jurisprudence de la Cour Suprême camerounaise et de l'article 8 alinéa 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier qui n'a été soulevée nulle part dans les dires et observations déposés par Monsieur TASHA LOWEH Lawrence par son conseil, Maître Marie Louise MBIDA KANSE TAH, le 11 octobre 2002, avant la date de l'audience éventuelle fixée au 18 octobre 2002 alors, selon le moyen, que les moyens de nullités tant en la forme qu'au fond, contre la procédure qui précède l'audience éventuelle, doivent être soulevés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier de charges cinq jours, au plus tard, avant la date fixée pour cette audience ;

Attendu que les articles 299, alinéa 2 et 311 de l'Acte uniforme sus visé disposent : « les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle. Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou un acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication. » et « les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, à l'exception de ceux visés par l'article 299 alinéa 2 ci-

dessus, contre la procédure qui précède l'audience éventuelle doivent être soulevés, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier des charges cinq jours, au plus tard, avant la date fixée pour cette audience ; .... » ;

Attendu que les dires et observations déposés le 11 octobre 2002 par Maître Marie Louise MBIDA KANSE TAH à la suite du cahier des charges relatif aux poursuites en vente forcée de l'immeuble objet du titre foncier n° 23533 du département du Wouri s'articulent sur les moyens suivants : « sur la nécessaire saisine préalable des juridictions de Bamenda ; sur la nullité du commandement fondée sur la violation de l'article 254 relativement à l'exigence de signification à domicile ou à personne ; sur la nullité du commandement tirée de la violation de l'alinéa 2 de l'article 267 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur les procédures de recouvrement simplifiées des créances et des voies d'exécution ; sur le caractère inexigible de la prétendue créance d'Amity Bank CAMEROON SA ; sur la nullité tirée du caractère anormal de la désignation des dirigeants actuels de la banque qui ne sont pas recevables à la gérer ; sur la nullité de saisie fondée sur l'exercice par l'actuel dirigeant de l'activité bancaire sans agrément préalable ; sur le bénéfice des dispositions des articles 264 et 265 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution. » ; qu'il ne ressort nullement de ces dires un moyen de nullité fondé sur la violation d'une jurisprudence de la Cour Suprême camerounaise et de l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, lequel est soulevé pour la première fois à l'audience du 07 novembre 2002 soit, après le 18 octobre 2002, date de l'audience éventuelle ; qu'en se fondant sur un moyen qui au surplus ne rentre pas dans le cadre des contestations admises après l'audience éventuelle limitativement énumérées par l'article 299 alinéa 2 de l'Acte uniforme précité mais intervenu après la date de l'audience éventuelle pour constater une nullité, enfreignant ainsi les dispositions de l'article 311 sus énoncées qui exige que les moyens de nullité doivent être soulevés par un dire, à peine de déchéance, cinq jours avant l'audience éventuelle, le jugement attaqué dont le grief est fondé, doit être cassé ; qu'il y a lieu d'évoquer et de statuer sur le fond sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que les dires et observations du saisi doivent être examinés sous deux angles, à savoir ceux déposés avant l'audience éventuelle du 18 octobre 2002 et ceux déposés après ladite audience ;

### **Sur les dires et observations formules avant l'audience éventuelle**

Attendu que les dires et observations déposés le 11 octobre 2002 ayant respecté les dispositions de l'article 311 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, il y a lieu de les déclarer recevables en la forme et de les examiner quant au fond ;

### **Sur la nécessaire saisine préalable des juridictions de Bamenda**

Attendu que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence soutient qu'ayant bénéficié du crédit qui fonde la prétendue créance d'AMITY BANK Cameroun S.A es qualité de Directeur général et Président du Conseil d'Administration de ladite banque comme l'en démontre le taux d'intérêt y relatif, toute poursuite en vente forcée de l'immeuble saisi doit être subordonnée à l'autorisation des juridictions de Bamenda, siège social d'AMITY BANK Cameroun S.A qui sont seules territorialement compétentes conformément aux dispositions des articles 147 et suivants de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ; qu'il est dès lors évident, qu'en raison de cette violation flagrante d'une règle de compétence, cette saisie sera déclarée nulle.

Mais attendu qu'aux termes de l'article 248, alinéa 1<sup>er</sup> de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution « la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction dans le ressort territorial où se trouvent les immeubles » ; qu'en l'espèce, l'hypothèque dont la réalisation est poursuivie par AMITY BANK Cameroun S.A porte sur un immeuble urbain d'une superficie de 972 m<sup>2</sup> situé à Douala 1<sup>er</sup>, quartier Bonanjo au lieu dit Nkondo, objet du titre foncier n°53533 du département du Wouri ; qu'il s'ensuit que la juridiction devant laquelle la vente de cet immeuble peut être poursuivie est celle ayant plénitude de juridiction sur le département du Wouri soit en l'occurrence le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala ;

### **Sur la nullité du commandement fondée sur la violation de l'article 254 relativement à l'exigence de signification à domicile ou à personne**

Attendu que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence soutient que le commandement du 19 juin 2002 ayant été signifié à Douala alors qu'il est domicilié à Kumba ; que le caractère grave de la procédure de saisie immobilière impose que cette signification soit faite à personne ou à domicile suivant l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que cette signification n'ayant pas été faite suivant les dispositions légales susindiquées, il y a lieu de déclarer ce commandement, truffé d'irrégularités, nul et de nul effet ;

Mais attendu qu'il ressort de l'article XV de la Convention d'ouverture de crédit que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence a élu domicile à Douala, BP 2705 « pour

l'exécution des présentes et de leurs suites, comme pour tous différends pouvant intervenir entre la Banque et le Bénéficiaire dans leurs rapports d'affaires... » ; que c'est donc à bon droit que le commandement lui a été signifié au domicile élu ; qu'en tout état de cause, et contrairement à ce que soutient Monsieur TASHA LOWEH Lawrence, l'article 254 de l'Acte uniforme susindiqué n'indique pas que le commandement doit être signifié au domicile légal ;

**Sur la nullité du commandement tirée de la violation de l'alinéa 2 de l'article 267 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que le saisi soutient qu'alors que l'alinéa 2 de l'article 267 retient que le cahier des charges contient à peine de nullité « 2) l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur et du commandement avec la mention de sa publication ... », il est curieux à la lecture du cahier des charges de constater que cette énonciation du commandement qui doit être clairement faite y fait lamentablement défaut ; qu'ainsi, à la lecture des éléments charcutés et du titre exécutoire et du « commandement », l'on a peine à se trouver ; que dès lors, en l'absence de la reproduction totale du commandement servi en date du 19 juin 2002 à douze heures par le ministère de Maître KAMWA Gabriel, il ya lieu de déclarer nulle la saisie immobilière subséquente ;

Mais attendu qu'en énonçant que le cahier des charges contient à peine de nullité, l'énonciation du titre exécutoire et du commandement, l'article 267 alinéa 1.2.) n'exige nullement la reproduction intégrale et du titre exécutoire et du commandement alors et surtout que le titre exécutoire, à savoir la Convention d'ouverture de crédit, a été intégralement reproduit dans le commandement et que ce dernier a été intégralement servi à Monsieur TASHA LOWEH Lawrence le 19 juin 2002 ; qu'en tout état de cause il n'est exigé dans le cahier des charges que l'énonciation et non pas une reproduction intégrale du titre exécutoire et du commandement ; qu'il s'ensuit que la demande de nullité du commandement tirée de la violation de l'article 267, alinéa 1.2°) n'est pas fondée et doit être rejetée ;

**Sur l'exigibilité de la créance d'AMITY BANK CAMEROUN S.A**

Attendu que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence soutient qu'au moment de son éviction intempestive, il ne reste devoir aucune mensualité échue ; qu'il est illégalement démissionné à dessein par ses persécuteurs qui organisent ainsi son insolvabilité à travers la saisie de ses actions, la privation de son droit de vote et bien d'autres, le mettant ainsi dans l'impossibilité d'honorer ses engagements ; que le Tribunal de Limbé a ordonné le statu quo en attendant l'issue de la procédure pendante

devant la Cour de justice de la CEMAC qui établira le disant dans ses droits, ce qui lui permettra de solder sa dette ; qu'il est incontestable que cette mesure d'exécution forcée est prématurée et par conséquent doit être jugée nulle ;

Mais attendu qu'il ressort de l'article VI de la Convention d'ouverture de crédit qu' « à défaut d'exécution de six mensualités consécutives des engagements pris au présent acte par le constituant... la Banque pourrait exiger le paiement de toutes les sommes à elle dues et ce, trente jours après un simple avis par lettre recommandée avec accusé de réception au bénéficiaire au domicile ci-après élu. La banque n'aurait à remplir aucune formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. Les paiements ou la régularisation postérieure de cet avis ne ferait pas obstacle à cette exigibilité » ; que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence reconnaît implicitement que depuis août 2000, date de son départ de la Banque, il n'a payé aucune mensualité ; que la condition de 06 mensualités non payées étant largement dépassée au regard de la Convention d'ouverture de crédit, celle d'exigibilité de la créance prévue à l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution est également accomplie ; qu'en tout état de cause, l'article 312 du même Acte uniforme ne dispose –t-il pas que « la poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'avait commencée pour une somme plus importante que celle qui lui est due. » ;

**Sur la nullité tirée « du caractère anormal de la désignation des dirigeants actuels de la Banque qui ne sont pas recevables à la gérer »**

Attendu que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence demande de déclarer la saisie nulle au motif qu'il a été évincé de manière trop peu catholique de la Direction générale d'AMITY BANK CAMEROUN S.A par SIELIENO Christophe, LEWE Pierre qui se constituent en comité exécutif pour le remplacer en totale contravention des articles 2, 457, 459 et 485 de l'Acte uniforme de l'OHADA sur les sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ; qu'une décision n°LM/99M/2000 du 09 août 2000 rendue par le Tribunal de première instance de Limbé enjoindra aux dirigeants putschistes de le remettre dans ses rangs et prérogatives, que surtout AMITY BANK Cameroun S.A, son Directeur général et son Président du Conseil d'administration de fait, sont depuis les Arrêts n°005 ADD/CJCEMAC/CJ et n°006 ADD/CJCEMAC/CJ du 06 juin 2002, partie et intervenants forcés dans la procédure qu'il a initiée contre la décision COBAC D200/22 du 17 octobre 2000 qui le démettait d'office de ses fonctions et qui est pendante devant la Cour de Justice de la CEMAC ; qu'il est totalement prématuré qu'il puisse faire l'objet de saisie étant donné que ses droits seront certainement rétablis ;

Mais attendu que les conditions de désignation des dirigeants d'une banque n'ont aucune incidence sur la régularité d'une saisie immobilière opérée par ladite Banque alors et surtout que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence ne précise pas sur le fondement de quel texte, notamment de quelles dispositions des Actes uniformes, il sollicite la nullité de la saisie immobilière ; qu'il s'ensuit que sa demande n'est pas fondée et doit être rejetée ;

### **Sur la nullité de la saisie fondée sur l'exercice par l'actuel dirigeant de l'activité bancaire sans agrément préalable**

Attendu que le saisi demande la nullité de la saisie opérée à son préjudice aux motifs, d'une part, que Monsieur SANDA OUMAROU qui entend ester en justice au nom d'AMITY BANK CAMEROUN S.A a exercé pendant seize mois sans agrément préalable tel qu'il est exigé par l'article 8 de l'Ordonnance n°85/002 du 31 août 1985 relativement à l'activité des établissements de crédit et les textes ultérieurs et que par ailleurs la décision lui octroyant ledit agrément a été attaquée en nullité et, d'autre part, que le Directeur général et le Président du Conseil d'Administration actuel d'AMITY BANK CAMEROUN S.A sont parties au procès actuellement pendant devant la Cour de justice de la CEMAC qui statuera sur le caractère illégal de l'exercice de leurs fonctions ;

Mais attendu que les conditions d'exercice des fonctions des dirigeants d'une banque n'ont aucune incidence sur une saisie immobilière opérée par ladite banque ; qu'il s'ensuit que la demande de nullité de la saisie opérée de ce chef n'est pas fondée et doit être rejetée ;

### **Sur la demande de Monsieur TASHA LOWEH Lawrence tendant à bénéficier des articles 264 et 265 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que Monsieur TASHA LOWEH Lawrence sollicite le bénéfice des dispositions des articles 264 et 265 de l'Acte uniforme susindiqué, lesquels disposent respectivement que : « dans le cas où la valeur des immeubles saisis dépasse notablement le montant de la créance, le débiteur saisi peut obtenir de la juridiction compétente qu'il soit sursis aux poursuites sur un ou plusieurs des immeubles désignés dans le commandement sans que cette demande empêche la publication du commandement.

Avant le dépôt du cahier des charges, la demande est formée devant la juridiction compétente par simple acte d'avocat à avocat ; après le dépôt du cahier des charges, elle est formulée par un dire reçu comme il est dit à l'article 272 ci-après.

A l'appui de sa demande le débiteur doit justifier que la valeur des biens sur lesquels les poursuites seront continuées est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits.

La demande est jugée à l'audience éventuelle. La décision judiciaire accordant le sursis indique les immeubles sur lesquels les poursuites seront discontinuées.

Après l'adjudication définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés, si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour désintéresser. » et « si le débiteur justifie que le revenu net et libre de ses immeubles pendant deux années suffit pour le paiement de la dette en capital, frais et intérêts, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut être suspendue suivant la procédure prévue à l'article précédent.

La poursuite peut être reprise s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement. » ;

Mais attendu que le saisi se contente de solliciter le bénéfice des dispositions susénoncées des articles 264 et 265 susindiqués sans produire à l'appui de sa demande les justificatifs exigés notamment la preuve que le revenu net et libre de ses immeubles pendant deux années suffit pour le paiement de la dette en capital, frais et intérêts et en offrir la délégation au créancier ; que la demande ne remplissant pas les conditions exigées par ces deux textes, il y a lieu de la déclarer irrecevable ;

### **Sur les moyens présentés après l'audience éventuelle**

Attendu que dans ses conclusions des 1<sup>er</sup> novembre 2002, 04 février 2003, 05 mars 2003 et 14 juin 2003, Maître Marie Louise MBIDA KANSE TAH, conseil de Monsieur TASHA LOWEH Lawrence, a soulevé des moyens de nullité, élevé des contestations et fait des demandes incidentes autres que ceux déjà soulevés dans les dires et observations en date du 11 octobre 2002 ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux sur le fondement desquels l'arrêt attaqué a été cassé, il y a lieu de constater que les contestations, demandes incidentes ainsi que les moyens de nullité soulevés après l'audience éventuelle sont frappés de la déchéance prévue aux articles 299 et 311 susénoncés ;

Attendu qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu d'ordonner la continuation des poursuites ;

Attendu qu'il y a lieu, en l'espèce, de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule le Jugement civil n°193 rendu le 07 décembre 2006 par le Tribunal de grande instance de Douala ;

Evoquant et statuant sur le fond

Rejette les différentes demandes de nullité de la saisie immobilière présentées dans les dires et observations annexés au cahier des charges ;

Dit que les contestations et demandes incidentes ainsi que les moyens de nullités soulevés après l'audience éventuelle sont frappés de la déchéance ;

Déclare bon et valable le commandement aux fins de saisie immobilière servi à Monsieur TASHA LOWEH Lawrence à la requête d'AMITY BANK CAMEROUN S.A ;

Ordonne la continuation des poursuites et pour y procéder, renvoie la cause et les parties devant le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala ;

Reserve les dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**