

**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 27 décembre 2018

Pourvoi : n°147/2018/PC du 12/06/2018

Affaire : FIRST TRUST SAVINGS & LOAN

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

Contre

1/ Etablissements SIGMA & monsieur BAPES Samuel,

2/ Société Civile Immobilière d'AKWA

(Conseils : SCP NGALLE MIANO, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 292/2018 du 27 décembre 2018

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 27 décembre 2018 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,
Robert SAFARI ZIHALIRWA,
Mahamadou BERTE,

Président, rapporteur
Juge,
Juge

et Maître Jean Bosco MONBLE,

Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe le 12 juin 2018 sous le n°147/2018/PC, formé par Maître Laurent MOUKAM, Avocat à la Cour à Douala, y demeurant 32, Rue des Ecoles, face Equipement 3^{ème} étage Immeuble Super Marché Mon Ami, BP 15219 Douala, Cameroun, au nom et pour le compte de la société First Savings & Loan dont le siège est sis Boulevard de la Liberté à Douala, BP 15271 Douala, Cameroun, dans la cause qui l'oppose aux Etablissements SIGMA ayant leur siège social à Douala, BP 5992 Douala, et à la Société Civile Immobilière d'Akwa dont le siège est sis à Douala, BP 5992 Douala, Cameroun,

en cassation du Jugement n°1314 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal de grande instance de Douala et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière de saisie immobilière, en formation collégiale et à l'unanimité des voix des membres du collège ;

Reçoit BAPES Samuel et autre en leurs dires et observations ;

Déclare le commandement aux fins de saisie immobilière servi le 16 février 2010 nul pour violation de l'article 254 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement des créances et des voies d'exécution ;

Ordonne en conséquence la discontinuation des poursuites engagées pour la vente forcée de l'immeuble objet du titre foncier n°6972 du département du Wouri ;

Condamne la société demanderesse aux dépens distraits au profit de la SCP NGALLE MIANO, Avocat aux offres de droit. » ;

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

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

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 résulte de l'examen des pièces du dossier de la procédure que par convention notariée du 21 août 2006, la First Trust Savings & Loan accordait un prêt aux Etablissements SIGMA, Affaire personnelle de monsieur BAPES Samuel, dont la SCI AKWA se portait garante en hypothéquant son immeuble bâti sis à Douala, objet du titre foncier n°6972 du Département du Wouri ; que les Etablissements SIGMA n'ayant pas remboursé leur dette, la First Trust Savings & Loan signifiait, par exploit du 16 février 2010, à monsieur BAPES Samuel, un commandement aux fins de saisie immobilière, pour paiement de la somme totale de 72.149.185 FCFA ; que ce commandement étant resté infructueux, la First Trust Savings & Loan déposait, le 31 août 2010, le cahier des charges devant le Tribunal de grande Instance du Wouri, et sommait, par exploit du 02 septembre 2010, le débiteur principal et sa caution d'en prendre communication ; que le 08 septembre 2010, ces derniers inséraient audit

cahier des charges des dires et observations sur lesquels le tribunal statuait par le jugement dont pourvoi ;

Attendu que par courrier n°0875/2018/G4 du 16 juillet 2018, le Greffier en chef a signifié le recours aux défendeurs qui n'y ont donné aucune suite ; que le principe du contradictoire ayant été observé, il convient de statuer ;

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation des dispositions de l'article 297 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief au jugement entrepris la violation du texte visé au moyen, en ce que le tribunal a annulé le commandement aux fins de saisie immobilière, alors qu'ayant reçu signification des actes de poursuites et déposé leurs dires et observations dans les délais requis, les défendeurs n'ont justifié d'aucun préjudice susceptible de fonder la nullité prononcée ; qu'en statuant de la sorte, le tribunal a violé, par une mauvaise application de l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les dispositions de l'article 297 du même Acte uniforme précité, exposant ainsi le jugement attaqué à la cassation ;

Attendu, en effet, qu'aux termes de l'article 297 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la nullité prévue par l'article 254 du même Acte uniforme relatif au commandement aux fins de saisie immobilière, est prononcée lorsque la partie qui s'en prévaut justifie d'un préjudice que le tribunal est alors tenu de caractériser lorsqu'il retient une telle sanction ; qu'en l'espèce, il ne ressort des énonciations du jugement entrepris ni que les défendeurs ont fait la preuve d'un quelconque préjudice, ni que le tribunal en ait caractérisé un au soutien de la nullité retenue ; que le grief étant donc avéré, le jugement entrepris encourt la cassation, sans qu'il soit alors besoin d'examiner les autres moyens ; qu'il échet d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu qu'à la suite de la saisie immobilière pratiquée contre eux par la First Trust Savings & Loan, la SCI d'AKWA et BAPES Samuel ont déposé des dires et observations en sollicitant, d'une part, la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, de la convention de prêt avec affectation hypothécaire, des poursuites, de la sommation de prendre communication du cahier des charges et, d'autre part, la déchéance des poursuites entreprises ;

Attendu qu'en réplique, la First Trust Savings & Loan a conclu au rejet de ces demandes, exposant que c'est sur la base de la grosse de la convention de prêt avec affectation hypothécaire qu'elle a initié les poursuites en délaissant

tous les actes aux adresses des parties figurant sur ladite convention ; que la saisie a été entreprise en toute régularité et n'encourt pas les griefs allégués ; qu'elle a donc demandé d'ordonner la continuation des poursuites ;

Sur la nullité de la convention de prêt avec affectation hypothécaire du 21 août 2006, pour violation de l'article 48 du décret n°95/034 du 24 février 1995 portant organisation de la profession de notaire, et des dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu que les dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution subordonnent la mise en œuvre de la saisie immobilière à l'existence d'un titre exécutoire constant l'existence d'une créance liquide et exigible ; qu'en l'espèce, c'est sur la base d'une convention de prêt passée par-devant notaire, en forme exécutoire, non contestée dans son authenticité et ne faisant l'objet d'aucune procédure d'inscription de faux, que la saisie immobilière a été entreprise ; que cette convention qui vaut titre exécutoire, constatant une créance liquide et exigible, l'argument tiré du droit interne devient inopérant, les conditions prévues par l'article 247 de l'Acte uniforme étant en l'état réunies ; qu'il échet dès lors de rejeter les moyens considérés comme non fondés ;

Sur les moyens de nullité soulevés par les défendeurs

Attendu que ces moyens sont fondés respectivement sur les articles 254 et 269 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que cependant, aux termes de l'article 297 alinéa 2 du même Acte uniforme, les formalités prescrites par lesdits textes ne sont sanctionnées de nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice à celui qui l'invoque ; que tel n'est pas le cas, les saisis ayant pu exercer valablement leurs droits de défense ; qu'il échet de rejeter lesdits moyens ;

Sur les moyens de déchéance soulevés par les défendeurs

Attendu que les débiteurs saisis ont plaidé la déchéance des poursuites en se bornant à invoquer les articles 259 alinéa 3 et 270 alinéa 1^{er} de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, relatifs à la publication du commandement et au contenu de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges ;

Mais attendu que non seulement les débiteurs n'ont pas spécifié en quoi les dispositions invoquées ont été violées et la déchéance encourue, mais en plus, l'examen des pièces du dossier de la procédure révèle que les formalités

prescrites par ces textes ont été effectivement accomplies dans les conditions requises ; qu'il convient donc de rejeter lesdits moyens ;

Sur la continuation des poursuites sollicitée par la requérante

Attendu que les dires et observations des débiteurs saisis étant rejetés, il y a lieu, comme demandé par la créancière poursuivante, d'ordonner la continuation des poursuites devant le Tribunal de Grande Instance du Wouri ;

Sur les dépens

Attendu que la SCI d'AKWA et BAPES Samuel ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule le jugement civil n°1314 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala statuant en matière de saisie immobilière ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Rejette les dires et observations de la SCI d'AKWA et BAPES Samuel ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Renvoie la cause et les parties devant le Tribunal de grande instance de Douala pour la fixation d'une nouvelle date d'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°6972/W ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier