

**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 juin 2019**

**Pourvoi : n°113/2011/PC du 21/11/2011**

**Affaire : Pierre H. BISSECK**  
(Maître M'BOHOU Georges, Avocat à la Cour)

**Contre**

**Société Education Technology Sarl**  
(Maître Yvonne MPAY, Avocate à la Cour)

**Arrêt N° 192/2019 du 27 juin 2019**

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 juin 2019 où étaient présents :

Messieurs : Mamadou DEME,	Président, rapporteur,
Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Juge,
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge,

et Maître MONBLE Jean Bosco, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la cour de céans le 21 novembre 2011 sous le n° 113/2011/PC et formé par Pierre H. BISSECK, demeurant à Cologne, Zur Abtei, 31-RFA-50859, République Fédérale d'Allemagne, ayant pour conseil Maître M'BOHOU Georges, Avocat au Barreau du Cameroun, BP : 15456-Douala, dans la cause qui l'oppose à la société Education Technology, en abrégé ED-TECH, société à responsabilité limitée dont le siège social est à Logbessou-

Douala, BP : 1321-Douala, ayant pour conseil Maître Yvonne MPAY, Avocate au Barreau du Cameroun, BP : 1532-Douala,

en cassation de l'Arrêt n°14/C rendu le 21 janvier 2011 par la Cour d'appel du Littoral à Douala, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en appel et en deuxième ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme :

Reçoit l'appel de la société ED-TECH Sarl et l'intervention volontaire de la société Institute of Technologie Sarl ;

Au fond :

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau

Constate que la constitution de la garantie de remboursement de la créance a été faite sous-seing privé ;

La déclare par conséquent nulle et de nul effet ;

Donne mainlevée de l'hypothèque provisoire inscrite sur le titre foncier n°30.108/W du 09 juillet 2007, suivant ordonnance n°556-PTGI/W du 09 juillet 2007 ;

Déclare partiellement fondée l'action en intervention volontaire de la société DIT Sarl ;

Ordonne la restitution par le Docteur Pierre H. BISSECK du titre foncier n°30.108/W à la société DIT Sarl, son légitime propriétaire sous astreinte de 10.000 frs par jour de retard à compter de la signification du présent arrêt ;

Dit les autres chefs de demande sans objet ;

Condamne le Docteur Pierre H. BISSECK et la société ED TECH Sarl aux dépens dont distraction au profit de Maître MPAY Yvonne, Avocate aux offres de droit. » ;

Le requérant invoque à l'appui du pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure à sa requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mamadou DEME, Premier vice-président ;

Vu les articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA) ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que Pierre H. BISSECK, qui se prétend créancier de la société ED-TECH Sarl pour la somme de 36.475 €, soit 23.708.750 FCFA, matérialisée par une reconnaissance de dette en date du 14 juillet 2004, a sollicité et obtenu, suivant Ordonnance n°556/PTGI/W rendue le 09 juillet 2007 par le Président du Tribunal de grande instance du Wouri à Douala, l'autorisation de faire inscrire une hypothèque provisoire sur le titre foncier n°30108/W appartenant à la société Douala Institute of Technology, en abrégé DIT, pour sûreté et avoir paiement de cette somme majorée des intérêts et frais ; que suivant Jugement n° 640 du 13 août 2008, le même tribunal a validé l'hypothèque provisoire ; que sur appel de la société ED-TECH, la Cour d'appel du Littoral à Douala a rendu l'arrêt infirmatif objet du pourvoi ;

### **Sur le moyen unique de cassation**

Vu l'article 10 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Attendu que le Dr BISSECK invoque au soutien du pourvoi la violation de l'article 10 du Traité constitutif de l'OHADA, en ce que le juge d'appel s'est fondé sur les dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun pour déclarer nulle et de nul effet la garantie consentie suivant la reconnaissance de dette du 14 juillet 2004 et, par suite, infirmer le jugement, alors qu'en application de l'article 10 du Traité susvisé, l'Acte uniforme portant organisation des sûretés était seul applicable au litige ;

Attendu qu'aux termes de l'article 10 invoqué, « Les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraire du droit interne, antérieure ou postérieure » ;

Attendu qu'il résulte des mentions de la reconnaissance de dette du 14 juillet 2004 que ses signataires ont stipulé ce qui suit : « Comme caution de garantie, nous mettons à la disposition de Dr. Bisseck la parcelle non bâtie d'un terrain urbain sis à Douala 5<sup>ème</sup>, quartier Bassa au lieudit Logbessou ainsi que tout ce que cette dernière contient. Pour ce faire, nous lui remettons l'original du titre foncier n°30108 établi au livre de la propriété du département du Wouri à la date du 17.07.2000 par le chef service provincial des domaines » ;

Attendu que pour infirmer le jugement et ordonner la mainlevée de l'hypothèque provisoire, le juge d'appel a énoncé que : « Mais considérant, sans qu'il soit besoin d'examiner les moyens des litigants qu'aux termes des dispositions d'ordre public de l'article 8 de l'ordonnance n°74-1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier, sont nuls de plein droit les actes constitutifs, translatifs

ou extinctifs de droits réels immobiliers, non établis en la forme notariée ; qu'il s'ensuit qu'en ordonnant une inscription hypothécaire sur un titre foncier en s'appuyant sur un acte nul, le premier juge n'a pas fait une exacte application de la loi et a, par suite, exposé sa décision à la réformation» ;

Mais attendu que par leurs stipulations précitées, les parties à l'acte du 14 juillet 2004 ont expressément entendu constituer un cautionnement pour garantir le paiement de la créance reconnue ; qu'en application de l'article 10 du Traité susvisé, la validité d'une telle sûreté doit s'apprécier au regard des dispositions de l'Acte uniforme en vigueur à sa date de constitution ; qu'en statuant ainsi qu'elle l'a fait, sans aucune référence aux dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, la Cour d'appel a violé le texte visé au moyen ; qu'il échet de casser l'arrêt et d'évoquer ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que par requête en date du 14 mai 2009, la société ED TECH Sarl a formé appel contre le Jugement n°640 rendu le 13 août 2008 par le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala, dont le dispositif est ainsi conçu :

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

Constate que l'immeuble objet du titre foncier n°30.108/W sur lequel porte l'inscription de l'hypothèque provisoire est la propriété de la société Douala Institute of Technology ;

Constate par ailleurs que dans la reconnaissance de dette versée au dossier la société Douala Institute of Technology s'est portée caution par la remise dudit titre foncier au créancier en garantie de la dette ;

Déclare dès lors le demandeur fondé en son action ;

### **En Conséquence**

Transforme l'hypothèque provisoire obtenue par le Docteur Pierre H. BISSECK selon Ordonnance n°556/PTGI/W Douala du 09 juillet 2007 en une hypothèque définitive ;

Dit que l'inscription de ladite hypothèque prendra rang et date à compter de l'inscription de l'hypothèque provisoire ;

Condamne la société Education Technology Sarl aux entiers dépens distraits au profit de Maître M'BOHOU Georges, Avocat aux offres et affirmation de droit » ;

Attendu que la société DIT est intervenue volontairement dans la cause ;

Attendu qu'il échet de déclarer tant l'appel que l'intervention volontaire recevables en la forme ;

Au fond :

Attendu qu'il résulte des pièces produites par les parties que suivant acte sous-seing privé du 14 juillet 2004, Joseph NDOP et Elise Rose ATANGANA NKENE, épouse NDOP, ont reconnu avoir reçu de Pierre H. BISSECK la somme de 30.000 euros à titre de prêt, pour la réalisation d'un marché public dont la société ED-TECH a été attributaire; que dans le même acte, ils ont stipulé que : « Comme caution de garantie, nous mettons à la disposition de Dr. Bisseck la parcelle non bâtie d'un terrain urbain sis à Douala 5<sup>ème</sup>, quartier Bassa au lieu dit Logbessou ainsi que tout ce que cette dernière contient. Pour ce faire, nous lui remettons l'original du titre foncier n°30108 établi au livre de la propriété du département du Wouri à la date du 17.07.2000 par le chef service provincial des domaines (Mr Manga Jean Marie) » ; que se prévalant de cette clause, BISSECK a sollicité et obtenu l'autorisation de faire inscrire une hypothèque provisoire sur l'immeuble, pour obtenir paiement de la créance ; que par le jugement entrepris, le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala a validé cette hypothèque ;

Attendu que la société ED-TECH Sarl conclut à l'infirmité du jugement et à la mainlevée de l'hypothèque ; qu'elle fait valoir que l'article 136 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés n'autorise l'inscription d'une hypothèque forcée judiciaire par un créancier que sur les immeubles de son débiteur, alors que l'immeuble sur lequel l'inscription contestée a été autorisée est la propriété de la société DIT, qui n'est pas la débitrice de BISSECK ; que c'est à tort que le juge d'instance a affirmé que la société DIT a donné sa caution en garantie du paiement de la créance, aucun représentant de celle-ci, agissant en cette qualité, n'étant signataire de l'acte du 14 juillet 2004 ; qu'en validant une inscription hypothécaire sur le fondement d'un acte sous-seing privé, le juge d'instance a violé l'article 1<sup>er</sup> de la loi camerounaise n°61-22 du 22 juin 1961 relative aux actes notariés ;

Attendu que la société DIT conclut également à la mainlevée de l'hypothèque pour les mêmes motifs ; qu'elle sollicite en outre que BISSECK soit condamné à lui restituer le titre foncier litigieux, sous astreinte de 1000.000 FCFA par jour de retard ;

Attendu que BISSECK conclut quant à lui à la confirmation du jugement ; qu'il soutient que par l'acte du 14 juillet 2004, la DIT s'est constituée caution et apporté son titre foncier pour garantir le remboursement de sa créance ; qu'il fait observer que la DIT a pour associés les deux signataires de la reconnaissance de dette, monsieur NDOP Joseph et madame NDOP née ATANGANA NKENE Elise Rose, lesquels exercent également les fonctions respectives de conseiller de direction et de Directrice générale de ED-TECH, et que cette dernière société a

deux associés, le sieur NDOP WILHEIM Roger représenté par son père NDOP Joseph, et la DIT ;

Attendu qu'il n'est contesté par aucune des parties que le titre foncier n°30108 est la propriété de la société DIT ;

Attendu que pour valider l'hypothèque provisoire, le juge d'instance, interprétant la clause susvisée, a retenu que la société DIT s'est portée caution en apportant son titre foncier et qu'elle est donc débitrice de la créance garantie; que pour statuer ainsi, il s'est fondé sur le fait que les signataires de la reconnaissance de dette sont « les associés et en même temps gérants de ladite entreprise, donc habilités à engager les biens de cette société dans une transaction de ce genre qui va dans son intérêt » ;

Attendu cependant qu'il résulte des mentions de l'acte du 14 juillet 2004 que Joseph Ndop et Elise Rose Atangana Nkéné ont agi en représentation de la seule société ED TECH ; qu'il ne résulte d'aucune mention de l'acte que l'un quelconque de ses signataires a agi au nom ou pour le compte de la société DIT, personne morale distincte aussi bien de ses dirigeants que des associés qui la composent ;

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 136 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés que « Pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 133 à 135, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir » ;

Attendu qu'il s'infère de ce texte que L'hypothèque judiciaire forcée ne peut être autorisée que sur les biens d'un débiteur ; qu'aucune créance n'ayant été établie en l'espèce à l'encontre de la société DIT Sarl par BISSECK, il y a lieu de juger que c'est à tort que l'inscription contestée a été autorisée ; qu'il convient d'infirmer le jugement entrepris et d'ordonner la mainlevée de l'hypothèque ;

Attendu qu'il résulte de l'acte du 14 juillet 2004 que le titre foncier a été remis à BISSECK ; qu'il y a lieu de le condamner à restitution sous astreinte de 10.000 FCFA par jour de retard ;

Attendu que Pierre H. BISSECK qui a succombé doit être condamné en outre aux dépens.

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;  
Casse l'Arrêt n°14/C rendu le 21 janvier 2011 par la Cour d'appel du Littoral à Douala ;

Evoquant et statuant sur le fond,  
Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;  
Ordonne la mainlevée de l'hypothèque provisoire inscrite sur le titre foncier n°30.108/W ;

Condamne Pierre H. BISSECK à restituer à la société DIT ledit titre foncier, sous astreinte de 10.000 FCFA par jour de retard ;

Le condamne en outre aux entiers dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**