

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 25 juin 2020

Pourvoi : n° 295/2019/PC du 21/10/2019

**Affaire : Société UNION BANK OF CAMEROON PUBLIC
LIMITED COMPANY (UBC PLC)**

(Conseils : Cabinet KENMOE & PARTNERS, Avocats à la Cour)

contre

1) Société PACK INDUSTRY SA

2) Monsieur EBELLE KONDO Gabriel

(Conseil : Maître YANA NDZOMO, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 222/2020 du 25 juin 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 25 juin 2020 où étaient présents :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président
Mahamadou BERTE,	Juge, Rapporteur
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur la requête enregistrée au greffe de la Cour de céans le 21 octobre 2019 sous le n°295/2019/PC et formée par Maître Frédéric KENMOE, Avocat à la Cour, demeurant à Douala, Boulevard de la République, face Supermarché NIKI à Akwa, BP 6556, agissant au nom et pour le compte de la Société UNION BANK OF CAMEROON PUBLIC LIMITED COMPANY (UBC PLC), enregistrée à Bamenda sous le n° BDA 2006B-003, P.O BOX 110, dont le siège est à Bamenda, commercial Avenue, dans la cause qui l'oppose à la Société PACK INDUSTRY

SA, enregistrée au RC n°63 et dont le siège est à Douala au 31 rue Quillien Akwa Angle Socar, BP 12342 Douala et Monsieur EBELLE KONDO Gabriel, directeur de sociétés, demeurant à Douala, ayant tous les deux pour conseil Maître YANA NDZOMO, Avocat à la Cour, demeurant à Douala au 1066 Avenue Ahmadou AHIDJO, face ancien PMUC Akwa, 3^{ème} étage,

en cassation de l'arrêt n° 087/COM du 17 mai 2019 rendu par la Cour d'appel du Littoral à Douala, et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en collégialité et à l'unanimité, en appel et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit Union Bank of Cameroon en son opposition ;

Au fond

L'y dit non fondée ;

Confirme l'arrêt dont opposition ;

Condamne Union Bank of Cameroon PLC aux entiers dépens... » ;

Sur le rapport de Monsieur le juge Mahamadou BERTE ;

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 ;

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que le 28 septembre 2004, Maître Jacqueline MOUSSINGA, Notaire au siège de la Cour d'appel de Douala, a dressé une convention d'ouverture de crédit en compte courant avec garantie hypothécaire et cautionnement solidaire du Sieur EBELLE KONDO Gabriel et dame EBELLE KONDO née DIKONGUE Isabelle, entre UNION BANK OF CAMEROON PUBLIC LIMITED COMPANY dite UBC PLC et la société PACK INDUSTRY SA, qui a bénéficié de concours bancaires d'un montant global en principal F CFA 500.000.000 ; que la société débitrice n'ayant pas honoré ses engagements à l'échéance convenue, la banque s'est fait délivrer une ordonnance d'injonction de payer contre elle et la caution EBELLE KONDO Gabriel, lesquels en réaction ont initié une procédure en annulation de la convention susvisée devant le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala ; que par jugement n°090 rendu le 18 février 2013, cette juridiction a rejeté la demande des requérants ; que sur leur appel, la Cour d'appel du Littoral à Douala a par défaut, rendu le 18 mai 2018

l'arrêt infirmatif n°194C IV ; que sur opposition de la société UBC PLC, la même cour a rendu le 17 mai 2019 l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans leur mémoire en réponse déposé le 27 avril 2020 au greffe de la Cour de céans, la société PACK INDUSTRY SA et le Sieur EBELLE KONDO Gabriel, ont, sur le fondement de l'article 14 du Traité instituant l'OHADA, soulevé l'irrecevabilité du pourvoi formé par la banque, en ce qu'il résulte des éléments factuels du dossier que le problème de droit qui a été soumis tant au premier juge qu'à la Cour d'appel du Littoral est celui de savoir si la convention de crédit avec affectation hypothécaire avait été établie en la forme prévue par les dispositions d'ordre public des articles 8 de l'ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun et 1^{er} de la loi n°61/20 du 27 juin 1960 relative aux actes notariés ; que le débat juridique sur l'application des dispositions de l'article 205 de l'Acte uniforme sur les sûretés en lieu et place des textes nationaux précités ne s'est jamais posé ; que la Cour de Céans n'apprécie pas sa compétence sur le fondement des moyens indiqués au pourvoi mais plutôt lorsque l'affaire soulève une question de droit relative à l'application des Actes uniformes ; qu'en l'espèce, il n'est nullement question pour la CCJA de s'assurer de la régularité et de la conformité de l'acte notarié d'hypothèque querellé lequel est soumis à la loi camerounaise et dont l'application et l'interprétation sont dévolues à la Cour Suprême du Cameroun ; qu'il échet selon les défendeurs pour la Cour, de déclarer le recours irrecevable pour violation de l'article 14 susvisé du Traité ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 14 alinéas 3 et 4 : « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions 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 les 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. » ; qu'ainsi conçues ces dispositions traitent de la compétence de la CCJA et non des conditions de recevabilité des recours devant celle-ci ; Qu'en tout état de cause la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage demeure compétente pour connaître de toute question relative à la constitution de l'hypothèque conventionnelle régie par l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, comme c'est le cas d'espèce en dépit du renvoi fait par l'article 205 dudit acte à la loi nationale relativement à la forme authentique ou sous seing privé de l'acte qui la constate ; qu'il y a donc lieu pour la Cour de Céans de se déclarer compétente ;

Sur les première et deuxième branches réunies du premier moyen tirées de la violation de la loi

Vu les articles 205 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, 8 de l'ordonnance n° 74/01 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun et 1^{er} de la loi n° 61/20 du 27 juin 1961 relative à aux actes notariés

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation des articles 205 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, 8 de l'ordonnance n°74/01 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun, et 1^{er} de la loi n°61/20 du 27 juin 1960 relatives aux actes notariés, déclaré nul l'acte n° 9068 du Répertoire de Maître MOUSSINGA Jacqueline, notaire aux motifs : « que l'application de l'article 205 de l'Acte uniforme OHADA susvisé est inopérante en l'espèce en ce que les conditions de formation des conventions hypothécaires sont soumises au droit national, au travers des articles 8 de l'ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun et 1^{er} de la loi 61/20 du 27 juin 1960 relative aux actes notariés ; attendu que la Cour Suprême du Cameroun a clairement indiqué dans son arrêt de principe n°66-cc du 06 mai 1999 versé au débat que « l'établissement s'entend de la confection, la rédaction et la proposition de l'acte projeté par le Notaire requis » ; attendu qu'il appartient au Notaire requis de rédiger ou de confectionner l'acte translatif de droits réels ou privilèges immobiliers pour que celui-ci soit réputé régulier en tant qu'acte établi en la forme notariée au sens de la loi ; attendu qu'il échet en définitive de dire et juger non fondée l'opposition formée en l'espèce et confirmer l'arrêt dont opposition en toutes ses dispositions. » alors, selon le moyen, que d'une part, les dispositions de l'article 205 de l'Acte uniforme précité constituent avant la loi nationale, la référence en ce qui concerne la forme de l'acte constitutif d'hypothèque, qui peut être notarié ou sous seing privé ; qu'en écartant expressément l'application de la règle de droit OHADA de référence, la Cour d'appel a fait une fausse application de cette règle et exposé de ce fait sa décision à la cassation, et alors, d'autre part, que la confection, la rédaction et la proposition de l'acte projeté par le Notaire requis se rapportent à l'écrit fait par le Notaire, de la volonté des parties qu'il reçoit ; que la Cour d'appel en donnant un tout autre sens au mot « constater » figurant au préambule, pour justifier sa décision de nullité pour violation des articles 8 de l'ordonnance du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun et de l'article 1^{er} de la loi camerounaise n°61/20 du 27 juin 1960 relative aux actes notariés, a fait une fausse application de ces textes et exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu que ces deux branches du premier moyen interfèrent, et que ce faisant, il y a lieu de leur donner une réponse unique ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 205 (ancien article 128) de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés du 15 décembre 2010 : « l'hypothèque

conventionnelle est consentie, selon la loi nationale du lieu de situation de l'immeuble :

- Par acte authentique établi par le notaire territorialement compétent ou l'autorité administrative ou judiciaire habilitée à faire de tels actes ;
- Ou par acte sous seing privé dressé suivant un modèle agréé par la conservation de la propriété foncière.

La procuration donnée à un tiers pour constituer une hypothèque en la forme notariée doit être établie en la même forme » ; qu'il en ressort, que cet article définit les formes dans lesquelles l'acte constitutif d'hypothèque doit être constaté et renvoie à la loi nationale pour la détermination de l'autorité habilitée à faire cet acte et de la forme authentique ou sous seing privé dans laquelle il doit être fait ;

Attendu par ailleurs que selon les dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n°74/01 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier au Cameroun « les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à peine de nullité être établis en la forme notariée... » : que l'article 1^{er} de la loi n°61/20 du 27 juin 1960 relative aux Actes notariés prévoit également que « ...devront être établis à peine de nullité en la forme notariée :

- 1- S'agissant des droits réels ou de privilèges immobiliers... :
 - a) Tous les actes constitutifs, déclaratifs, translatifs, extinctifs desdits droits ou en changeant les titulaires... » ;

Qu'il ressort de ces dispositions qu'au Cameroun, les actes constitutifs, translatifs, extinctifs ou déclaratifs d'hypothèque conventionnelle doivent, à peine de nullité être établis en la forme notariée ;

Attendu que l'acte notarié se définit comme un écrit constatant la volonté des parties, établi par un Notaire, officier ministériel, dont les affirmations font foi jusqu'à inscription de faux ;

Attendu en l'espèce, qu'il est d'une part, sans conteste que l'application des lois internes du Cameroun à la constitution de l'hypothèque conventionnelle ne saurait se concevoir sans le renvoi qui en est fait par l'article 205 de l'acte uniforme portant organisation des suretés et d'autre part, que la Cour d'appel en retenant, pour faire sortir les pleins et entiers effets à son arrêt n°194/C IV rendu le 17 juin 2015 qui a déclaré nul l'acte n°9068 du 28 septembre 2004 du Répertoire de Maître Jacqueline MOUSSINGA que « la Cour Suprême du Cameroun a clairement indiqué dans son arrêt de principe n°66-CC du 06 mai 1999 versé au débat que « l'établissement s'entend de la confection, la rédaction et la proposition de l'acte projeté par le Notaire requis ;

Qu'il appartient au notaire requis de rédiger ou de confectionner l'acte translatif de droits réels aux privilèges immobiliers pour que celui-ci soit réputé régulier au sens de la loi ; », n'indique pas que la convention n'a pas été dressée par le Notaire ni que l'acte comporte des irrégularités de nature à le vicier ; qu'il

s'ensuit qu'en se déterminant comme elle l'a fait la Cour d'appel a violé les textes visés dans les deux branches du premier moyen et exposé sa décision à la cassation ; qu'il échet par conséquent de casser l'arrêt et d'évoquer en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité institutif de l'OHADA, sans qu'il soit besoin d'examiner le second moyen ;

Sur l'évocation

Attendu que le Tribunal de grande instance de Wouri, statuant sur une demande d'annulation de la convention hypothécaire n°9068 dressée le 28 septembre 2004 par Maître Jacqueline MOUSSOUNGA, Notaire à Douala, introduite par la société PACK INDUSTRY SA et le Sieur EBELLE KONDO Gabriel contre la société Union Bank Of Cameroon PLC a rendu le 18 février 2013, le jugement n°90/C IV dont le dispositif est ainsi conçu :

« Par ces motifs,

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et en premier ressort ; reçoit la société PACK INDUSTRY SA et le Sieur EBELLE KONDO Gabriel en leur action comme régulière en la forme ; la dit cependant non fondée ; les en déboute par conséquent ; les condamne en outre solidairement aux entiers dépens..... » ;

Que par requête en date du 08 juin 2015 adressée à Monsieur le Président de la Cour d'appel du Littoral et enregistrée au greffe de ladite cour le 17 juin 2015 sous le n°1153, la société PACK INDUSTRY SA et le sieur EBELLE KONDO Gabriel ont interjeté appel contre ledit jugement ; que cet appel est recevable pour avoir été diligenté dans la forme et délai prévus par la loi ;

Attendu que par le canal de leurs conseils, Maître ETIA, YANA et KOUM, les appelants exposent qu'il appert du préambule de la convention liant les parties la mention selon laquelle « ont requis Maître Jacqueline MOUSSINGA, Notaire susnommé à l'effet de constater en la forme authentique les conventions, discutées et arrêtées directement entre eux sans la participation dudit notaire » ; que cette convention qui devait en principe être établie par le Notaire lui-même a simplement été constatée par ce dernier ; qu'en vertu des prescriptions de l'article 8 de l'ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974 fixant régime foncier au Cameroun « les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent, à peine de nullité, être établis en la forme notariée » ; que l'acte n°9068 du 28 septembre 2004 du Répertoire de Maître MOUSSINGA Jacqueline en cause est par ailleurs contraire aux prescriptions de l'article 1^{er} de la loi n°61/20 du 27 juin 1960 relative aux actes notariés ; qu'aux termes d'une jurisprudence consacrée de la Cour Suprême du Cameroun « sont nuls de plein droit tous les actes qu'une disposition légale déclare nul ; que toute personne intéressée est autorisée à se prévaloir d'une telle nullité, laquelle n'est susceptible d'être couverte, ni par une confirmation ou notification, ni par la prescription » ; que par conclusions

postérieures datées du 27 avril 2018 les appelants ont poursuivi qu'il y a en outre en l'espèce la violation de l'article 61 du code de procédure civile et commerciale et soupçons de faux dans l'acte n°9068 du ministère de Maître MOUSSINGA ; que la jurisprudence attache en tout cas une importance particulière au respect des prescriptions dudit article 61, précisant que l'omission ou la moindre erreur dans le libellé de la formule exécutoire dont l'indication est légalement prescrite entraîne automatiquement la nullité de la signification du jugement ou de l'arrêt et celle de tout acte d'exécution de celui-ci, ladite nullité étant réputée d'ordre public; qu'ils ont conclu à l'infirmité du jugement entrepris et à l'annulation de la convention hypothécaire n°9068 susvisés ;

Attendu qu'ayant fait opposition à l'arrêt infirmatif n°194/Civ rendu par défaut à son égard, le 18 mai 2018 par la Cour d'appel du Littoral à Douala, suite à l'appel susvisé, la société Union Bank Of Cameroon PLC a conclu à la rétractation dudit arrêt et à la confirmation du jugement entrepris ;

Sur l'annulation de la convention hypothécaire n°9068 du 28 septembre 2004 du Répertoire de Maître Jacqueline MOUSSINGA ;

Attendu que pour les mêmes motifs qui ont justifié la cassation de l'arrêt n°87/Com rendu le 17 mai 2019 par la Cour d'appel du Littoral à Douala, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris ;

Sur les dépens

Attendu que la société PARK INDUSTRY SA et sieur EBELLE KONDO Gabriel ayant succombé, seront condamnés aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Se déclare compétente ;

Casse et annule l'arrêt n°087 rendu le 17 mai 2018 par la Cour d'appel du Littoral ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Confirme le jugement n°090 rendu le 18 février 2013 par le Tribunal de grande instance du Wouri ;

Condamne la société PARK INDUSTRY SA et sieur EBELLE KONDO Gabriel aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier