

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 22 octobre 2020

Pourvoi : n°299/2019/PC du 22/10/2019

Affaire : Monsieur GOMBO David
(Conseil : Maître KADJE Victor, Avocat à la Cour)

Contre

Société Express-Union Finances SA
(Conseils : Maîtres FOTSO KAMGA & WAMBA MAKOLLO, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 303/2020 du 22 octobre 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 22 octobre où étaient présents :

Messieurs : Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président
Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge

et Maître Alfred Koessy BADO, Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 22 octobre 2019 sous le n°299/2019/PC et formé par Maître KADJE Victor, Avocat à la Cour, demeurant à Bafoussam au Cameroun, BP 699 Bafoussam, agissant au nom et pour le compte de Monsieur GOMBO David, Chauffeur demeurant à Yaoundé, dans la cause qui l'oppose à la société Express-Union Finances SA enregistrée au n° RCCM/YAO1/04/1234 du 22 septembre 2014 et modifiée pour devenir RC/YAO1/2009/M/178, dont le siège social est sis à Etoa Meki, Yaoundé représentée par son Directeur Général Monsieur NGHOGUO Charès, ayant pour

conseils Maîtres FOTSO KAMGA & WAMBA MAKOLLO, Avocats à la Cour,
demeurant à Yaoundé, BP 12340 Yaoundé,

en cassation de l'arrêt n°615/COM rendu le 14 août 2019 par la Cour
d'appel du Centre à Yaoundé au Cameroun, et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en chambre commerciale, en
appel, en collégialité et à l'unanimité des voix ;

En la forme :

- Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond :

- Confirme le jugement entrepris ;
- Condamne Sieur GOMBO David aux dépens distraits au profit de Maîtres
FOTSO KAMGA et WAMBA MAKOLLO, Avocats aux offres de
droit... » ;

Le requérant 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 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 dans le cadre du
recouvrement de sa créance sur GOMBO David, la Société Express-Union
Finances SA a initié une procédure de saisie immobilière portant sur l'immeuble
immatriculé au livre foncier sous le n°41502 du département du Mfoundi et sur
lequel une hypothèque avait été inscrite en sa faveur ; que les dires et observations
insérés dans le cahier de charges par GOMBO David ont, par jugement
n°164/Com rendu le 04 octobre 2017, été rejetés par le Tribunal de grande
instance de Mfoundi qui a ordonné la continuation des poursuites ; que sur appel
de GOMBO David, la Cour d'appel du Centre a rendu l'arrêt objet du présent
recours en cassation ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 246 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu que pour reprocher à l'arrêt attaqué, la violation de l'article 246 de l'Acte uniforme précité, le demandeur au pourvoi énonce :

« Attendu qu'au terme de l'article 246 de l'AUVE, il est prescrit : « le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les dispositions qui suivent... » ;

Attendu qu'en date du 22 avril 2015, Express-Union Finances SA a fait servir à Sieur GOMBO un commandement aux fins de saisie immobilière ;

Attendu qu'à la suite dudit commandement, Express-Union Finances a déposé au greffe du Tribunal de grande instance du Mfoundi à Yaoundé un cahier des charges fixant les conditions de vente de l'immeuble de sieur GOMBO, et a fait sommation par exploit d'Huissier d'y insérer les dires et observations ;

Qu'or :

Attendu qu'à travers des dires et observations, l'exposant a démontré que la société poursuivante a violé moult prescriptions légales dans le cadre de cette procédure ;

Que le jugement n°164/COM du 04 octobre 2017 a ordonné la vente de l'immeuble objet de saisie, en dépit du non-respect des dispositions des Actes uniformes de l'OHADA, sus visés ;

Attendu qu'à son tour, l'arrêt n°615/COM du 14 août 2019 rendu par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé a entériné ledit jugement en ces termes contenus dans son dispositif :

« Confirme le jugement entrepris » ;

Attendu qu'à travers cette confirmation, l'arrêt objet du présent recours en cassation a emprunté les vices propres du jugement sus évoqué ;

Que cet arrêt devrait en conséquence être cassé au regard du caractère fondé de ce premier moyen » ;

Mais attendu que ce moyen, qui ne précise pas en quoi l'article 246 de l'Acte uniforme précité a été violé ni les vices du jugement confirmé que l'arrêt attaqué aurait empruntés, est vague et imprécis, et sera donc déclaré irrecevable ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des articles 269 et 297 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation des articles 269 et 297 de l'Acte uniforme susvisé, ordonné la continuation des poursuites aux motifs qu' « au terme de l'article 297 de l'AUPVE les formalités prévues à l'article 269 ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque » alors, selon le moyen, que l'article 269 ne figurant pas dans l'énumération faite au second paragraphe de l'article 297, aucun préjudice n'est exigé pour prononcer la nullité en cas de violation des formalités prévues audit article 269 ; qu'en procédant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a, selon le moyen, violé les textes susvisés et exposé son arrêt à la cassation ;

Mais attendu que, selon les dispositions de l'article 269 de l'Acte uniforme précité : « Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt du cahier des charges, le créancier saisissant fait sommation au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication, au greffe, du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires. A peine de nullité, cette sommation est signifiée au saisi, à personne ou à domicile, et aux créanciers inscrits à domicile élu. » ; qu'aux termes de l'article 297 du même acte : « les délais prévus aux articles 259, 266, 268, 269 ci-dessus sont prescrits à peine de déchéances.

Les formalités prévues par ces textes et par les articles 254, 267 et 277 ci-dessus ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque... » ; qu'il ressort de l'analyse de ces deux articles que si la sommation encourt la nullité lorsqu'elle n'a pas été signifiée au saisi à personne ou à domicile, cette nullité ne peut être prononcée que si l'irrégularité a causé un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ;

Attendu qu'en l'espèce, GOMBO David ne s'étant prévalu d'aucun préjudice, la Cour d'appel, en retenant qu' « au terme de l'article 297 de l'AUPVE, les formalités prévues à l'article 269 ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque », a fait une exacte application des dispositions des articles visés au moyen qui sera donc rejeté comme étant mal fondé ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation des articles 247 et 255 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est, d'une part, reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 255 de l'Acte uniforme susvisé, en ce que ledit arrêt a validé la signification du commandement aux fins de saisie immobilière servie à la demande de la société Express-Union Finance SA alors, selon le moyen, que ledit commandement n'a pas été signifié aux locataires habitant l'immeuble et qui constituent des tiers par rapport à la convention des parties et relativement à la propriété de l'immeuble ; qu'en confirmant le jugement qui a ordonné la continuation des poursuites, la Cour d'appel a, selon le moyen, violé le texte susvisé et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que selon les dispositions de l'article 255 de l'Acte uniforme précité : « A peine de nullité, le commandement est signifié le cas échéant au tiers détenteur avec sommation soit de payer l'intégralité de la dette en principal et intérêt, soit de délaisser l'immeuble hypothéqué, soit enfin de subir la procédure d'expropriation. » ; que le tiers détenteur de l'immeuble au sens de ce texte s'entend de celui qui a fait l'acquisition de l'immeuble objet de privilèges ou d'hypothèques ou qui en est devenu propriétaire par succession ou donation ; qu'il en résulte qu'un simple locataire ne peut être considéré comme un tiers détenteur auquel la signification du commandement doit être faite à peine de nullité ; qu'il s'ensuit que ce moyen n'est pas pertinent et sera rejeté ;

Attendu qu'il est, d'autre part, reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 247 de l'Acte uniforme précité en ce que ledit arrêt a validé les poursuites alors, selon le moyen, que celles-ci sont basées sur une créance qui ne résulte pas de la clôture contradictoire du compte de GOMBO David, et qui, par conséquent, n'est ni certaine, ni liquide ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible... » ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué : « considérant que Sieur GOMBO David contestant le montant de la créance a

sollicité que soit ordonnée une expertise financière de son compte aux fins de déterminer le montant exact de sa dette ;

Que pour justifier sa demande, il a produit au dossier une correspondance datée du 30 novembre 2011 dans laquelle cet établissement de microfinance lui réclame une somme de 3.190.973 francs CFA ;

Considérant cependant qu'il est versé au dossier de la procédure une opposition à commandement aux fins de saisie immobilière contenant assignation en délai de grâce datée du 03 février 2014 dans laquelle Sieur GOMBO David reconnaît être redevable de la société Express-Union d'un montant de plus de 9.000.000 F CFA ; Qu'il appert au regard de ces pièces que l'opposition à commandement est postérieure à la correspondance produite par Sieur GOMBO ;

Qu'il y a par conséquent lieu de rejeter sa demande d'expertise comme non fondée ; qu'au regard de ces énonciations, il s'induit que la Cour d'appel, à travers une appréciation souveraine des éléments du dossier, a admis que la créance dont le recouvrement est poursuivi est certaine et liquide pour avoir été reconnue par le débiteur lui-même, lequel ne saurait dès lors invoquer l'absence de clôture contradictoire de la convention du compte courant liant les parties ; qu'il y a lieu par conséquent de rejeter ce moyen comme étant mal fondé ;

Sur le quatrième moyen tiré de la violation de l'article 194 de l'Acte uniforme portant organisation des suretés

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article susvisé au moyen en procédant à la réalisation de l'hypothèque consentie par le sieur GOMBO David seul sur l'immeuble objet du titre foncier n°41502/Mfoundi alors, selon le moyen, que cet immeuble constituant un bien commun des époux GOMBO-GUENSTO Jeannette, une telle réalisation ne devait intervenir qu'après la liquidation de la communauté ; qu'en procédant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a, selon le moyen, violé l'article 194 de l'Acte uniforme précité et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 194 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant organisation des suretés : « l'hypothèque d'un immeuble indivis conserve son effet quel que soit le résultat du partage si elle a été consentie par tous les indivisaires. Dans le cas contraire, elle ne conserve son effet que dans la mesure où l'indivisaire qui l'a consentie est, lors du partage alloti de l'immeuble indivis ou, lorsque l'immeuble est licité à un tiers, si cet indivisaire est alloti du prix de la licitation. » ;

Attendu qu'il n'apparaît pas des énonciations de l'arrêt attaqué que la Cour d'appel ait été appelée par le demandeur au pourvoi à se prononcer sur le caractère indivis de l'immeuble hypothéqué ; que s'agissant dès lors d'un moyen nouveau, il y a lieu de le déclarer irrecevable comme étant mélangé de fait et de droit ;

Attendu qu'en définitive, aucun des moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi comme étant mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que GOMBO David ayant succombé, sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par GOMBO David contre l'arrêt n°615/COM rendu le 14 août 2019 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé ;

Met les dépens à sa charge.

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

Le Président

Le Greffier