

**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**

**Pourvoi : n° 123/2020/PC du 25/05/2020**

**Affaire : Société SAREM SA et DJOU SAKIO**  
(Conseils : Maître TCHUENTE Paul, Avocat à la Cour)

**Contre**

**Société AFRILAND FIRST BANK SA**  
(Conseils : Maître MBAMI Gérard, Avocat à la Cour)

**Arrêt N° 056/2022 du 03 mars 2022**

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), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 03 mars 2022 où étaient présents :

Messieurs	César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	MAMANE NAISSA Sabiou,	Juge
et Maître :	Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré sous le n°123/2020/PC du 25 mai 2020, formé par Maître TCHUENTE Paul, Avocat à la Cour, demeurant à Douala, Cameroun, 1204 boulevard de la Liberté Akwa, BP 5674 Douala, agissant au nom et pour le compte de la société SAREM SA ayant son siège à Douala, et de monsieur DJOU SAKIO, fonctionnaire retraité, domicilié à Douala, BP 5486, dans la cause qui les oppose à la société AFRILAND FIRST BANK SA dont le siège est à Douala, 1063 Place de l'Indépendance, BP 11834 Yaoundé Cameroun, ayant pour conseil Maître MBAMY Gérard, Avocat à la Cour, 651, rue Koumassi BP 2915 Douala,

en cassation de l'Arrêt n°273/ COM du 20 septembre 2019 rendu par la Cour d'appel du Littoral à Douala, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en chambre commerciale, en appel et en dernier ressort, en collégialité et à l'unanimité :

En la forme

Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne les appelants aux dépens... »

Les requérants invoquent à l'appui de leur recours les cinq 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, 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 que selon les énonciations de l'arrêt attaqué, courant 2012, les sociétés SAREM et AFRILAND FIRST BANK SA signaient par-devant maître KAMAKO Evelyne, Notaire à Douala, une convention de prêt assortie d'une garantie d'affectation hypothécaire fournie par monsieur DJOU SAKIO ; que pour réaliser cette hypothèque, la société AFRILAND FIRST BANK initiait une procédure de saisie immobilière contre la société SAREM et monsieur DJOU SAKIO devant le Tribunal de grande instance du Wouri à Douala qui, par jugement n°189 du 17 mai 2018 rejetait comme non fondés les dires et observations produits par les débiteurs saisis ; que sur appel de ces derniers, l'arrêt objet du présent pourvoi était rendu ;

**Sur la première branche du premier moyen tiré de la violation de l'article 205 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué la violation de l'article 205 de l'Acte uniforme relatif aux sûretés, en ce que la cour d'appel a confirmé le jugement entrepris en retenant qu'« il résulte de l'examen des pièces du dossier qu'en l'espèce, deux dirigeants sociaux, régulièrement mandatés, et par conséquent habilités à engager leurs sociétés dans le cadre d'une convention de crédit en l'occurrence le Directeur Adjoint pour AFRILAND FIRST BANK et le Président du Conseil d'Administration pour la SAREM SA ont valablement signé la convention hypothécaire, socle de la créance dont le recouvrement est poursuivi par le biais de la présente procédure de saisie immobilière » alors, selon les requérants, que l'article 205 de l'Acte uniforme précité dispose que « la procuration donnée à un tiers pour constituer une hypothèque en la

forme notarié doit être établie en la même forme », ce qui n'était pas le cas ; qu'en statuant de la sorte la cour d'appel a violé la loi et sa décision encourt la cassation ;

Attendu cependant qu'aux termes de l'article 205 de l'Acte uniforme visé au moyen, « 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. » ;

Attendu que ce texte n'ayant prévu aucune sanction formelle ou expresse pour le cas où la procuration visée ne revêtirait pas la forme notariée, il faut en déduire que la nullité éventuellement encourue par l'acte relève tout simplement de l'appréciation souveraine des juridictions du fond ; qu'il s'ensuit que la cour d'appel était dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation lorsqu'elle a validé les actes contestés ; que cette première branche du premier moyen est donc irrecevable ;

### **Sur la deuxième branche du premier moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 121 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du Tribunal de grande instance du Wouri en se fondant sur l'article 121 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, alors que ce texte n'est pas applicable aux sociétés AFRILAND FIRST BANK et SAREM, deux sociétés anonymes avec conseil d'administration soumises aux dispositions de l'article 487 du même Acte uniforme ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a, selon le moyen, erré et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que l'invocation, même erronée, d'une disposition légale, ne suffit pas à la cassation d'une décision lorsque son incidence sur la pertinence de la solution du litige n'est pas démontrée, comme c'est le cas ; qu'il y a lieu de rejeter le moyen comme dépourvu de toute pertinence sur la régularité de la saisie immobilière ;

### **Sur les troisième, quatrième, cinquième et sixième branches du premier moyen tiré de la violation des dispositions des articles 480 et 487 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, 1315 alinéa 1 et 1988 du Code civil**

Attendu que la troisième branche est articulée ainsi : « Attendu que le certificat d'inscription d'hypothèque établi le 28/11/2012, les sieurs NAFACK Alphonse et

TAPON POUTOUONJOU Sylvain ont signé la convention d'hypothèque en vertu des pouvoirs à eux conférés par le Président du Conseil d'administration de Afriland First Bank ; Or attendu que l'article 480 de l'AUDSCGIE régissant les attributions du Président du conseil d'administration dans les sociétés anonymes avec conseil d'administration, président du conseil d'administration et Directeur général dispose que : « Le président du conseil d'administration préside les réunions du conseil d'administration et les assemblées générales. Il doit veiller à ce que le conseil d'administration assume le contrôle de la gestion de la société confiée au directeur général. A toute époque de l'année, le président du conseil d'administration opère les vérifications qu'il juge opportunes et peut se faire communiquer par le directeur général, qui y est tenu, tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Le président du conseil d'administration est tenu de communiquer à chaque administrateur ces documents et informations » ; que ce texte ne reconnaît au président du conseil d'administration aucun pouvoir de représentation de la société dans ses relations avec les tiers ; qu'il est de principe en droit que nul ne peut transférer à autrui plus de droit qu'il n'en a lui-même ; qu'en reconnaissant comme régulier un mandat délivré par le président du conseil d'administration à des tiers pour représenter la société alors que ce dernier ne justifie pas lui-même d'un pouvoir légal à cet effet, les juges du fond ont violé le texte visé au moyen » ;

Que selon la quatrième branche, « l'article 487 de l'Acte uniforme relatif aux sociétés anonymes avec conseil d'administration président du conseil d'administration et directeur général dispose que « Le directeur général assure la direction générale de la société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers. Pour l'exercice de ces fonctions, il est investi des pouvoirs les plus étendus qu'il exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués aux assemblées générales ou spécialement réservés au conseil d'administration par des dispositions légales ou statutaires » ; qu'en l'espèce, ni le directeur général de Afriland First Bank, ni celui de SAREM n'a donné mandat aux signataires de la convention d'hypothèque pour représenter leur société ; qu'en retenant que les mandats du directeur général adjoint et du président du conseil d'administration signataire de la convention d'hypothèque sont réguliers alors que ceux-ci ne justifient pas du mandat du directeur général seul représentant légal de la société, les juges d'appel ont violé ce texte » ;

Que selon la cinquième branche, « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver » ; qu'en l'espèce, « aucun mandat n'a été produit par les signataires de la convention pour justifier leur qualité ; qu'en retenant qu'il ressort du dossier que les deux dirigeants signataires étaient régulièrement mandatés alors qu'aucun mandat n'a été versé aux dossiers par les intéressés, les juges d'appel ont violé le texte susvisé » ;

Que selon la sixième branche, l'article 1988 du Code civil « dispose que : « Le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration. S'il s'agit

d'aliéner ou d'hypothéquer, ou de quelque autre acte de propriété, le mandat doit être exprès » ; Attendu que ce texte a été violé en ce que les juges d'appel ont admis la régularité des mandats du directeur général adjoint de Afriland First Bank et du président du conseil d'administration de SAREM pour signer une convention d'hypothèque en lieu et place de leurs directeurs généraux. Alors que malgré une réclamation expresse formulée dans la requête d'appel aucun mandat exprès pour signer l'hypothèque n'a été produit aux débats ; qu'il y a lieu à cassation » ;

Attendu que ces quatre branches du premier moyen de cassation interfèrent, en ce qu'elles remettent principalement en cause la régularité de la convention de crédit et d'hypothèque pour défaut de qualité des signataires ;

Et attendu qu'à cet égard, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel énonce qu'il « résulte de l'examen des pièces du dossier, qu'en l'espèce, deux dirigeants sociaux, régulièrement mandatés et par conséquent habilités à engager leurs sociétés dans le cadre d'une convention de crédit, en l'occurrence, le directeur général adjoint pour Afriland First Bank et le président du conseil pour la SAREM SA, ont valablement signé la convention hypothécaire socle de la créance dont le recouvrement est poursuivi par le biais de la présente procédure de saisie immobilière ; qu'il n'est par ailleurs pas contesté que la société SAREM SA a effectivement bénéficié dudit prêt, ni qu'il ne l'a pas intégralement remboursé ; qu'ainsi, non seulement le défaut de qualité des signataires de la susdite convention de prêt argué par les appelants n'est pas fondé, mais aussi, ces derniers se révèlent être des plaideurs de mauvaise foi déterminés à se soustraire de leurs obligations contractuelles ; qu'au regard de ce qui précède, il échet, pour la Cour d'appel de céans, de dire et juger l'appel interjeté non fondé et de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions » ;

Attendu qu'en se déterminant comme ci-dessus rapporté, par des motifs assis sur leur appréciation souveraine des pièces et des faits de la cause, les juges d'appel ont légalement justifié la régularité des actes contestés et n'ont pas commis le grief articulé par les branches du moyen ; que celles-ci seront donc rejetées comme non fondées ;

### **Sur la première branche du deuxième moyen tiré de l'insuffisance des motifs**

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué l'insuffisance de motifs, en ce que la Cour d'appel a conclu à la régularité des mandats sans en préciser ni la date, ni l'objet, ni l'identité et la qualité des signataires desdits mandats alors que, s'agissant d'un pouvoir spécial pour hypothéquer, ces informations étaient indispensables, notamment pour l'appréciation de la qualité du mandant au regard de l'article 487 de l'Acte uniforme sur les sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique qui définit les attributions du directeur général dans les sociétés anonymes avec président du conseil d'administration et directeur général, ainsi que pour l'appréciation de la date

qui permet de vérifier la période de validité desdits mandats ; que faute de précision sur ces éléments, la décision n'a pas été suffisamment motivée ;

Mais attendu que la cour d'appel a suffisamment motivé sa décision relative à la régularité des mandats des signataires de la convention de prêt et d'hypothèque ; que les demandeurs, qui ne justifient pas avoir expressément demandé à la cour d'appel l'indication des éléments qu'ils invoquent, sont mal venus à lui reprocher de ne l'avoir pas fait ; qu'il y a lieu de rejeter le moyen comme non fondé ;

### **Sur la deuxième branche du deuxième moyen tiré de la contradiction des motifs**

Attendu que selon cette branche, il résulte de la motivation de la cour d'appel que pour « les juges d'appel l'application tant des articles 121, 122 et 472 de l'AUDSCGIE que de la jurisprudence CCJA du 29 mars 2018 se justifierait par des mandats spéciaux que les signataires de la convention de prêt hypothécaire auraient versé au dossier ; Or, attendu que s'il est constant que les articles susvisés attribuent des pouvoirs légaux aux organes de gestion, de direction et d'administration des sociétés pour engager celles-ci dans les rapports avec les tiers, force est de relever que le titulaire d'un pouvoir légal n'a plus besoin d'un mandat spécial pour agir ; qu'à ce propos, l'article 121 susvisé, lequel dispose que « à l'égard des tiers, les organes de gestion, de direction et d'administration ont, dans les limites fixées par le présent acte uniforme pour chaque type de société, tout pouvoir pour engager la société sans avoir à justifier d'un mandat spécial, toute limitation de leurs pouvoirs légaux par les statuts est inopposables aux tiers de bonne foi » ; que le mandat spécial ne peut être invoqué qu'en l'absence de pouvoir légal ; qu'en se fondant alors à la fois sur les pouvoirs légaux et sur les pouvoirs spéciaux pour reconnaître la qualité aux signataires de la convention d'hypothèque, les juges d'appel ont invoqué des motifs contradictoires ; qu'il y a lieu à cassation » ;

Mais attendu qu'il est relevé que la cour d'appel n'a nullement parlé d'un mandat spécial que les signataires de la convention d'hypothèque auraient versé au dossier ; que la cour énonce plutôt qu'il résulte des pièces du dossier que « deux dirigeants sociaux régulièrement mandatés et par conséquent habilités à engager leurs sociétés... » ; que le mandat dont il est question est un mandat social ; qu'il n'y a aucune contradiction de motifs et le grief est totalement étranger à l'arrêt attaqué ; qu'il échet par conséquent de rejeter cette branche comme étant non fondée ;

### **Sur le troisième moyen tiré de la dénaturation des pièces de la procédure**

Attendu que le pourvoi reproche à l'arrêt attaqué la dénaturation des pièces en ces termes : « Attendu que les juges d'appel pour statuer comme ils l'ont fait ont prétendu qu'il ressort des pièces du dossier qu'en l'espèce, les deux dirigeants sociaux signataires de la convention d'hypothèque ont été régulièrement mandatés. Alors qu'aucun acte de mandat n'a pourtant été versé aux débats tant en instance qu'en appel ;

qu'en invoquant des pièces du dossier pour attester de la régularité des mandats alors que celui-ci ne contient aucun mandat spécial en faveur du directeur général adjoint de Afriland First Bank et du président du conseil d'administration de SAREM, les juges d'appel ont dénaturé les pièces de la procédure, d'où la cassation » ;

Mais attendu que le moyen ne caractérise en rien une dénaturation des pièces de la procédure ; que la demanderesse ne spécifie pas le contenu des pièces prétendument dénaturées ; que l'arrêt énonce très clairement que c'est en leur qualité de dirigeants sociaux que les signataires de la convention de prêt et d'hypothèque ont agi ; que leurs actes n'ont jamais été formellement remis en cause par les entités représentées ; que le grief n'est pas établi et le moyen mérite purement et simplement le rejet ;

#### **Sur le quatrième moyen tiré de la non-réponse à conclusions**

Attendu que par ce moyen, les requérants prétendent qu'ils ont demandé dans leur requête d'appel de « Bien vouloir recevoir leur appel ; constater que les signataires de la convention de prêt valant titre exécutoire ne justifient ni d'un pouvoir légal ni d'un pouvoir spécial de représentation (...) Constater que l'acte de cautionnement hypothécaire constituant le titre exécutoire est nul car il ne contient pas la mention de la somme maximale garantie par la caution en chiffres en lettres » ; que les juges d'appel, pour confirmer le jugement querellé, ont limité leur motivation à la régularité des mandats des signataires de la convention d'hypothèque ; « que ce faisant, ils n'ont pas répondu aux conclusions des recourants quant à la nullité du cautionnement hypothécaire fondant la saisie ; que le moyen est pertinent » ;

Mais attendu que l'arrêt attaqué énonce, d'une part, « que l'argumentaire développé par l'intimé pour justifier la validité de la convention de prêt litigieuse est pertinent et emporte la conviction de la Cour d'appel de céans » et, d'autre part, que les « deux dirigeants sociaux, régulièrement mandatés et par conséquent habilités à engager leurs sociétés dans le cadre d'une convention de crédit, en l'occurrence, le directeur général adjoint pour Afriland First Bank et le président du conseil pour la SAREM SA, ont valablement signé la convention hypothécaire socle de la créance dont le recouvrement est poursuivi par le biais de la présente procédure de saisie immobilière » ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a clairement répondu aux conclusions évoquées par les demandeurs et n'a pas commis le grief énoncé par le moyen ; que celui-ci sera rejeté comme étant mal fondé ;

#### **Sur le cinquième moyen tiré du manque de base légale**

Attendu que le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en se fondant sur les articles 121, 122 et 472 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique alors que, d'une part, les articles 121 et 122 ressortent du titre 1 du livre 2 de l'Acte uniforme précité qui traite des principes généraux relatifs aux pouvoirs des dirigeants sociaux et que, d'autre part, l'article 472 qui donne pouvoir au président directeur général pour

représenter la société, est une disposition particulière applicable aux sociétés anonymes avec conseil d'administration et président directeur général ; qu'en appliquant ces textes la cour d'appel a, selon le moyen, fait manquer à sa décision toute base légale et exposé par conséquent l'arrêt attaqué à la cassation ;

Mais attendu que sous le couvert d'un défaut de base légale, le moyen constitue en réalité une reprise de la deuxième branche du premier moyen et de la deuxième branche du deuxième moyen ; qu'il subira le même sort que celles-ci ;

Attendu qu'aucun des moyens ne prospérant, le pourvoi formé par la société SAREM et sieur DJOU SAKIO sera rejeté comme étant mal fondé ;

### **Sur les dépens**

Attendu que les demandeurs succombant, seront condamnés aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé, le jour, mois et an que ci-dessus et ont signé :

**Le Président**

**Le Greffier**