

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

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

**Première chambre**

-----  
**Audience publique du 03 novembre 2022**

**Pourvoi : n° 331/2020/PC du 03/11/2020**

**Affaire : Société SOCAMIT INDUSTRIELLE SA  
DONGHO Clément**

(Conseil : Maître NSAMO Etienne, Avocat à la Cour)

**Contre**

**Société Générale Cameroun SA**

(Conseil : Maître EMADAK Eliane, Avocat à la Cour)

**Arrêt N° 145/2022 du 03 novembre 2022**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 03 novembre 2022 où étaient présents :

Madame	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente,
Messieurs	Robert SAFARI ZIHALIRWA, Mounetaga DIOUF,	Juge Juge, rapporteur

et Maître Jean Bosco MONBLE,

Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 03 novembre 2020, sous le n°331/2020/PC et formé par Maître Etienne NSAMO, Avocat à la Cour, demeurant à Nkongsamba, BP 655, République du Cameroun, agissant au nom et pour le compte de la société SOCAMIT INDUSTRIELLE SA et de NDONGO Clément, dont le siège et la demeure sont sis à Douala, République du Cameroun, quartier Akwa au lieu dit « ancienne SONEL », dans la cause qui les oppose à la

Société Générale Cameroun SA, dont le siège est sis à Douala, 78 rue Joss, BP 4042, ayant pour conseil Maître EMADAK Eliane, Avocat à la Cour, demeurant à Akwa, rue Franqueville, 1<sup>er</sup> étage, immeuble Péryssac, BP 15344 Douala, République du Cameroun,

en cassation du Jugement n°63/Civ du 18 août 2020 rendu par le Tribunal de grande instance du Moungo à Nkongsamba et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard des parties, en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

Déboute la société SOCAMIT et sieur DONGHO Clément de leurs dires et observations comme non fondés ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Fixe la nouvelle date d'adjudication au 06 octobre 2020 ;

Ordonne les publicités prévues aux articles 276 et suivants de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Réserve le dépens ; »

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi les huit moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mounetaga DIOUF, Juge ;

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 ressort du jugement attaqué et des productions qu'en exécution de l'acte notarié n°1414 du 15 mai 2014 portant convention de compte courant avec promesse d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier n°11143/Mgo appartenant à la SOCAMIT INDUSTRIELLE SA, la Société Générale Cameroun SA accordait à celle-ci un découvert de 200 000 000 FCFA et une ligne de cautions marchés d'un montant de 20 000 000 FCFA ; que suivant l'acte notarié n° 1887 du 17 décembre 2019, la banque créancière procédait par la suite à l'inscription de l'hypothèque ; que pour le recouvrement d'une somme totale évaluée à 227 179 000 FCFA, la banque créancière signifiait à la requérante, le 04 février 2020, un commandement aux fins de saisie dudit immeuble ; qu'à l'audience éventuelle du 18 août 2020, le Tribunal de grande instance du Moungo à Nkongsamba rejetait les dires et observations de la société SOCAMIT comme non fondés, par jugement n°63/Civ, dont pourvoi ;

### **Sur la recevabilité du troisième moyen**

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 14 juin 2021, la Société Générale Cameroun SA a soulevé l'irrecevabilité de ce moyen au motif qu'il invoque le droit national du Cameroun et la violation d'un acte uniforme ou règlement pris en application du Traité de l'OHADA alors, selon la défenderesse, que la jurisprudence de la Cour de Céans considère comme « ...irrecevable le moyen qui se contente de dénoncer des droits fondés sur la violation du droit interne sans élever un grief propre à l'application d'un Acte uniforme » ;

Mais attendu que le fait pour les requérants d'invoquer, dans un de leurs moyens, aux côtés de la violation de plusieurs actes uniformes, la violation d'une loi nationale, est en conformité avec l'article 28 bis du Règlement de procédure de la Cour qui prévoit la violation de la loi comme un des cas d'ouverture du recours en cassation, lequel cas d'ouverture renvoyant à la fois aux normes de l'OHADA et à la loi nationale des Etats parties au Traité ; que le reproche n'est donc pas fondé et doit, par conséquent, être rejeté ;

### **Sur la recevabilité du cinquième moyen**

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 14 juin 2021, la Société Générale Cameroun SA a soulevé l'irrecevabilité de ce moyen au motif qu'il ne précise aucune disposition légale qui aurait été violée ou fausement appliquée alors, selon la défenderesse, que la jurisprudence de la Cour de Céans considère comme irrecevable le moyen qui n'est fondé que sur la violation d'un Acte uniforme ;

Mais attendu que le fait pour les requérants d'invoquer, dans un de ses moyens, la perte du fondement juridique, est en conformité avec les articles 28 et 28 bis du Règlement de procédure de la Cour dès lors que d'autres moyens du pourvoi invoquent un acte uniforme ou un règlement pris en application du Traité ; que le moyen est donc bien recevable ;

### **Sur le premier moyen tiré de la violation de l'article 13 de l'Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage**

Attendu que les requérants font grief au jugement attaqué d'avoir violé l'article 13 de l'Acte uniforme sus visé en retenant la compétence du Tribunal de grande instance du Moungo à Nkongsamba malgré le déclinatoire de compétence soulevé sur la base de la clause compromissoire contenue dans l'article 15 de la convention de compte courant alors, selon le moyen, que le texte sus indiqué dispose que « lorsqu'un litige dont le tribunal arbitral est saisi en vertu d'une

convention arbitrale est portée devant une juridiction étatique, celle-ci doit, si l'une des parties en fait la demande, se déclarer incompétente » ;

Mais attendu que pour se déclarer compétent, le Tribunal de grande instance du Mounjo à Nkongsamba s'est fondé d'une part, sur la convention de compte courant elle-même qui, après avoir stipulé la clause compromissoire à l'article XVI B), a précisé au C), 8<sup>ème</sup> rôle, du même article que « En outre, toutes actions immobilières relatives à l'immeuble seront soumises au tribunal du lieu de situation de ce dernier », et d'autre part, sur les dispositions d'ordre public des articles 246 et 282, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui prévoient que la vente des immeubles de son débiteur a lieu aux enchères publiques à la barre de la juridiction compétente ou en l'étude du notaire convenu par les parties, à l'exclusion donc de la juridiction arbitrale ; qu'en statuant comme il l'a fait, le jugement critiqué n'a en rien violé le texte invoqué par les requérants ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

### **Sur le deuxième moyen tiré de la violation de l'article 39 du code de procédure civile et commerciale du Cameroun**

Attendu que les requérants reprochent au jugement attaqué d'avoir violé l'article 39 du code de procédure civile et commerciale du Cameroun en ce qu'il appert du 1<sup>er</sup> rôle de ladite décision que le tribunal, au lieu de reprendre intégralement les dires et observations, n'a reproduit que le dispositif desdits dires et observations, privant ainsi la Cour de céans de la possibilité d'apprécier l'étendue des griefs y soulevés alors, selon le moyen, que l'article visé dispose que « Les jugements contiendront en outre les noms, professions, domicile des parties, l'acte introductif d'instance et le dispositif des conclusions, les motifs et le dispositif... » ;

Mais attendu d'une part, qu'aucune disposition de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ne prescrit la reproduction intégrale des dires et observations dans le jugement rendu lors de l'audience éventuelle ; que d'autre part le texte cité par la requérante qui ne régit pas spécialement l'audience éventuelle ne prescrit lui-même aucune reproduction intégrale du contenu de l'acte introductif d'instance ou des conclusions mais exige simplement la mention de l'acte par lequel le tribunal a été saisi ; que le moyen n'est pas fondé et doit dès lors être rejeté ;

**Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 48, alinéa 1<sup>er</sup> du Décret n°95/034 du 24 février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire**

Attendu que les requérants invoquent dans ce moyen la violation de l'article 48, alinéa 1<sup>er</sup> du décret sus visé, en ce que le notaire instrumentaire territorialement compétent dans le ressort du Tribunal de grande instance de Nkongsamba a officié sur un immeuble situé dans le ressort du Tribunal de première instance de Mbanga, et donc hors du ressort territorial de sa juridiction de rattachement ;

Mais attendu que pour être recevable, le moyen doit préciser la partie de la décision critiquée ; que tel que formulé, le moyen se contente de remettre en cause la compétence territoriale du notaire instrumentaire sans exposer la position adoptée par le tribunal sur cette question et la contrariété supposée de sa décision à ce texte ; qu'une telle formulation ne permettant pas à la Cour d'apprécier la pertinence du grief, le moyen doit en conséquence être déclaré irrecevable ;

**Sur le quatrième moyen tiré de la violation de l'article 203 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés**

Attendu qu'il est fait grief au jugement querellé d'avoir violé le texte sus indiqué en ce qu'il a débouté les requérants de leurs dires et observations, donnant ainsi foi à une hypothèque prétendument conventionnelle puisque consentie par un tiers aux lieu et place du propriétaire alors, selon le moyen, que ledit texte prévoit que « L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui est titulaire du droit réel immobilier régulièrement inscrit et capable d'en disposer » ;

Mais attendu qu'après avoir exposé l'article XIII de la convention de promesse d'hypothèque qui prévoit que la réalisation de cette promesse se fera soit par la comparution du promettant par devant le notaire instrumentaire à la première demande de la banque, soit par la banque après une sommation restée infructueuse de comparaître devant le notaire, le jugement attaqué a souverainement tiré de l'analyse des faits que le promettant ne s'étant présenté devant le notaire après ladite sommation, la banque a procédé, dans les termes de la convention qui lie les parties, à la réalisation de la promesse d'hypothèque devant le notaire instrumentaire sans le concours du promettant ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

**Sur le cinquième et le septième moyen réunis**

Attendu que dans le cinquième moyen, les requérants font reproche au jugement déféré une perte de fondement juridique découlant de la fraude

orchestrée par la saisissante qui s'est fondée, pour inscrire sa créance, sur « l'acte unilatéral » n°1887 qui fait plutôt allusion à une promesse d'affectation hypothécaire sur le titre foncier 10715 du département du Moungo ; que c'est donc par fraude que la Société Générale Cameroun SA a pu mettre sous-main de justice le titre foncier 11143/Moungo ; que dans le septième moyen ils font grief au jugement dont pourvoi d'avoir commis une fraude entachant de nullité le cahier des charges en ce que, malgré le fait que l'acte n°1887 ait fixé la garantie à 220 000 000 FCFA, le premier juge a néanmoins rejeté les dires et observations en maintenant en plus la somme de 75 000 000 FCFA alors, selon le moyen, d'une part, que l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges du 20 avril 2020 énonce comme deuxième titre exécutoire soutenant la saisie immobilière l'expédition dudit acte n°1887 et d'autre part, que le commandement aux fins de saisie immobilière du 04 février 2020 n'est fondé que sur le même acte qui n'est point un titre exécutoire ;

Mais attendu d'une part, que le jugement attaqué a tiré de l'appréciation souveraine des faits que la réalisation de la promesse d'hypothèque s'est faite sans fraude conformément à l'article XIII de la convention de promesse d'hypothèque ; d'autre part, que l'expédition de l'acte notarié n°1887, pris en exécution de l'acte notarié n°1414 du 15 mai 2014 portant convention de compte courant avec promesse d'hypothèque, vise bien « la réalisation de la promesse d'hypothèque de premier rang sur le titre foncier 11143/Moungo » qui est limité, entre autres, au nord, par le titre foncier 10715 ; que c'est donc justement que le premier juge a décidé que c'est en l'absence de toute fraude que le titre foncier 11143/Moungo a été mis sous-main de justice ; que les deux moyens tirés respectivement d'une fraude sur « l'acte unilatéral » n°1887 ayant entraîné une perte de fondement juridique et d'une fraude entachant de nullité le cahier des charges ne sont donc pas fondés et doivent être rejetés ;

**Sur le sixième moyen tiré de la violation des articles 33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution et 11 de la loi n°2006/015 du 29/12/2006 modifié par la loi n°2011/027 du 14/12/2011 portant organisation judiciaire**

Attendu qu'il est reproché au jugement entrepris d'avoir violé les textes sus visés en ce qu'il a jugé conforme à la loi la formule exécutoire apposée sur la convention n°1414 du 15/05/2020, alors que ladite formule n'y est pas conforme et que pire, l'expédition de l'acte n° 1887 du 17/12/2019 contenue dans le commandement ne porte aucune mention du titre exécutoire ;

Mais attendu qu'il résulte de l'appréciation souveraine de la juridiction ayant rendu le jugement dont pourvoi que l'examen de l'acte n°1414 laisse

apparaître qu'il est revêtu de la formule exécutoire en vigueur, telle que prévue par l'article 11 de la loi de 2006, modifiée par la loi de 2011 ; que le moyen n'est donc pas fondé et mérite rejet ;

**Sur le huitième moyen tiré de la violation de l'article 7 de la loi n°2006 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire**

Attendu qu'il est fait grief au jugement querellé un défaut de motif en violation du texte sus visé ; que dans le développement du moyen, la requérante invoque aussi la violation de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui régit les voies de recours contre les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ; qu'elle soutient que le premier juge, qui a statué sur la nullité de la convention hypothécaire n°1414 du 15 mai 2014 et sur celle de l'acte n°1887 du 17 décembre 2019 qui remettent en cause respectivement le principe de créance et la propriété du bien saisi, a jugé en dernier ressort alors que sa décision est susceptible d'appel sur ces deux questions, ce qui révèle une contradiction entre les motifs et le dispositif ;

Mais attendu que pour être recevable, le moyen qui soulève deux cas d'ouverture à cassation doit spécifier les deux cas dans leur présentation ; qu'en l'espèce, le moyen, tel que présenté dans son intitulé et dans son développement, ne respecte pas cette exigence et ne permet donc pas à la Cour de saisir les griefs véritablement invoqués, de manière à exercer son contrôle ; qu'il doit donc être déclaré irrecevable ;

Attendu qu'en définitive aucun des moyens soulevés n'a prospéré ; qu'il échet de rejeter le pourvoi ;

**Sur les dépens**

Attendu que la société SOCAMIT SA ayant succombé doit supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette les exceptions d'irrecevabilité des troisième et cinquième moyens ;

Déclare lesdits moyens recevables ;

Rejette le pourvoi contre le jugement n°63/Civ du 18 août 2020 rendu par le Tribunal de grande instance du Mounjo à Nkongsamba ;

Condamne la société SOCAMIT SA aux dépens.

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

**La Présidente**

**Le Greffier**