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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 30 novembre 2023

Recours : n° 021/2021/PC du 22/01/2021

Affaire : Société dénommée TRAVAUX PUBLICS TRANSPORT et DISTRIBUTION SARL (TPTD)
(Conseil : Maître Albert ELOUNDOU ELOUNDOU, Avocat à la Cour)

Contre

Commercial Bank-Cameroun (CBC BANK)

Arrêt N° 211/2023 du 30 novembre 2023

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 30 novembre 2023 où étaient présents :

Monsieur	Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
Madame :	Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Monsieur :	Jean-Marie KAMBUMA NSULA	Juge
et Maître	Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 22 janvier 2021 sous le n°021/2021/PC et formé par Maître Albert ELOUNDOU ELOUNDOU, Avocat à la Cour, demeurant à Douala, BP 3004 agissant au nom et pour le compte de la société dénommée TRAVAUX PUBLICS TRANSPORT ET DISTRIBUTION SARL (TPTD), siège social Douala BP 1781, dans la cause qui l'oppose à Commercial Bank-Cameroun (CBC BANK), siège social Douala, 148, avenue du Général De Gaulle, BP 4004 Douala ;

en cassation de l'Arrêt n°553 rendu le 12 septembre 2018 par la Cour d'appel de Yaoundé dont le dispositif suit :

Statuant publiquement, en formation collégialité et à l'unanimité des voix, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale, en appel et en dernier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En la forme

Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond

Confirme le Jugement entrepris ;
Condamne l'appelante aux dépens distraits au profit des Maîtres Irénée Célestin NTAMACK PONDY et André Marie OWONO, Avocats aux offres de droit ;
Avise les parties de ce qu'elles disposent d'un délai de 30 jours à compter du lendemain de la signification de cet arrêt pour former pourvoi ; » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président ;

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, selon l'arrêt attaqué, que courant mai 2008, la société Travaux Publics Transport et Distribution en abrégé TPTD SARL a bénéficié de la société Commercial Bank Cameroun en abrégé CBC SA, d'un crédit moyen terme d'un montant de deux milliards neuf cent millions (2.900.000.000) FCFA ; que le crédit n'ayant pas été remboursé à l'échéance convenue, la CBC SA a sollicité et obtenu de la Présidente du Tribunal de première instance de Yaoundé Ekounoa l'ordonnance n°597/12 rendue le 09 novembre 2012 et autorisant l'inscription d'une hypothèque provisoire conservatoire sur l'immeuble sis au lieu-dit Ekounou à Yaoundé, objet du titre foncier n°12 75 du département du MFoundi ; qu'en exécution de ladite ordonnance qui a été signifiée au conservatoire de la propriété et des droits fonciers du MFoundi le 26 novembre 2012, la CBC Bank SA a fait donner assignation à la société TPTD SARL à comparaître devant le Tribunal de

grande instance de Mfoundi à Yaoundé, pour s'entendre, d'une part, déclarer valable l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble susvisé et, d'autre part, transformer ladite hypothèque en hypothèque définitive ; que le 27 avril 2014, la juridiction saisie a rendu le jugement n°939/Com faisant droit à la demande de la banque ; que sur appel de la société TPTD SARL, la Cour d'appel du Centre a rendu l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

Attendu que par correspondance n°0210/2021/GC/G4 du 02 février 2021 reçue le 03/03/2021 par Maître IRENEE Célestin NTAMANCK PONDY, conseil de la société Commercial Bank Cameroun SA et restée sans suite, le Greffier en chef a signifié à celle-ci le présent recours en cassation ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il y a lieu de statuer sur la cause ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris de la violation des dispositions combinées des articles 213 et 221 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés, et de la contradiction des motifs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation des articles 213 et 221 de Acte uniforme susvisé, validé l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n°1273 du département du Mfoundi, aux motifs que, d'une part, « …il résulte des dispositions de l'article 213 de l'AUS, que le créancier poursuivant qui a sollicité et obtenu une inscription hypothécaire provisoire sur un ou des immeubles de son débiteur a le choix entre une action en validité de l'hypothèque provisoire inscrite et une demande au fond, fût-elle sous forme de requête à fin d'injonction de payer » et, d'autre part, « …il ne ressort pas de ces dispositions légales que la validation de l'hypothèque provisoire est subordonnée à la justification d'un titre exécutoire concernant la créance du poursuivant vis-à -vis du débiteur » alors, selon le moyen, que les juges du fond auraient dû tirer les conséquences de l'irrecevabilité par eux décidée de la demande additionnelle aux fins de condamnation au paiement de la créance formulée par la CBC Bank, créancière poursuivante, en ordonnant la mainlevée de l'hypothèque dont la validation est sollicitée ; que la cour d'appel en validant l'hypothèque alors qu'elle a déclaré irrecevable la demande de paiement de la créance a, selon le pourvoi, violé l'article 221, procédé par contradiction des motifs et ainsi exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 213 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés : « pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent Acte uniforme, 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.

La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée.

Elle fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validité d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond, même présentée sous forme de requête à fin d'injonction de payer… » ; que l'article 221 du même Acte uniforme précise que : « si la créance est reconnue, la décision statuant sur le fond maintient en totalité ou en partie l'hypothèque déjà inscrite ou octroie une hypothèque définitive.

Dans les six mois suivant le jour où cette décision a acquis l'autorité de la chose jugée, l'inscription de l'hypothèque qui en résulte est requise conformément à la législation de l'Etat partie où est situé le bien grevé. Ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription définitive ; l'hypothèque prend rang à la date de l'inscription définitive.

Faute d'inscription définitive dans le délai fixé ci-dessus, ou si la créance n'est pas reconnue par une décision passée en force de chose jugée, la première inscription devient rétroactivement sans effet et sa radiation peut être demandée par toute personne intéressée aux frais de l'inscrivant, à la juridiction qui a autorisé ladite inscription. » ; qu'il ressort des dispositions combinées de ces deux articles que la validation de l'hypothèque suppose que le demandeur établisse sa qualité de créancier certain à l'égard du débiteur ; qu'ainsi, le créancier d'une inscription hypothécaire provisoire qui ne dispose pas de titre exécutoire constatant sa créance doit, en assignant son débiteur en validation de ladite inscription, justifier par la même occasion du bienfondé de sa créance en obtenant la reconnaissance de celle-ci par la condamnation du débiteur au paiement, le défaut de reconnaissance de la créance rendant sans effet l'inscription provisoire dont la radiation peut être demandée devant la juridiction qui l'a autorisée ;

Attendu, en l'espèce, que l'arrêt attaqué après avoir rappelé les dispositions de l'article 213 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés a, d'une part, retenu qu'il en ressort que le créancier poursuivant qui a sollicité et obtenu une inscription hypothécaire provisoire sur un immeuble de son débiteur a le choix entre une action en validité de l'hypothèque provisoire inscrite et une demande au fond » et, d'autre part, précisé « qu'il ne ressort nulle part de ces dispositions légales que la validation de l'hypothèque provisoire est subordonnée à la justification d'un titre exécutoire concernant la créance du poursuivant vis à vis du débiteur que par conséquent, c'est à bon droit que le premier juge fondant sa décision sur l'article 213 de l'Acte uniforme suscité in extenso, a validé l'hypothèque provisoire dont s'est prévalue l'intimée. » ;

Attendu cependant qu'il ressort de la combinaison des dispositions des articles 213 et 221 de l'Acte uniforme précité dont la violation est invoquée, qu'un créancier qui dispose déjà d'un titre exécutoire justifiant sa créance, n'a pas

besoin, pour valider l'hypothèque conservatoire, de former une demande au fond ; que par contre, le créancier non muni d'un titre exécutoire doit, pour obtenir la validation de l'hypothèque, former une demande au fond tendant à faire constater l'existence de sa créance ; que c'est pourquoi il ressort de l'article 221 susvisé, d'une part, que le maintien de l'hypothèque déjà inscrite ou l'octroi d'une hypothèque définitive sont subordonnés à la reconnaissance de la créance et, d'autre part, et à contrario que si la créance n'est pas reconnue par une décision passée en force de chose jugée, la première inscription devient rétroactivement sans effet et sa radiation peut alors être demandée ; qu'il s'en suit, que la cour d'appel, en confirmant le jugement entrepris qui a validé l'hypothèque provisoire sans se prononcer sur la demande additionnelle de la banque tendant à la condamnation de la société des Travaux Publics Transport et Distribution au paiement du montant de la créance, au motif que cette demande est nouvelle, alors que ladite banque ne dispose pas d'un titre exécutoire constatant sa créance, a violé les textes visés au moyen ; que ceci est d'autant plus vrai que ledit jugement n'indique pas la somme pour le paiement de laquelle l'hypothèque est validée ; qu'il y a donc lieu de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer conformément à l'article 14, alinéa 5 du Traité OHADA, sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre moyen ;

Sur l'évocation

Attendu que par requête reçue le 07 juin 2017, enregistrée sous le numéro 2557, la société dénommée Travaux Publics Transport et Distribution en abrégé TPTD Sarl dont le siège social est à Douala ayant pour Avocats Conseils Maîtres Barnabé NEKUIE, Albert ELOUNDOU ELOUNDOU et Elie Magloire NKO, Avocats à Douala pour les deux premiers et à Yaoundé pour le troisième, a relevé appel du jugement n°939/COM du 27 août 2014 rendu par le Tribunal de grande instance de Mfoundi dans la cause qui l'oppose à la société Commercial Bank Cameroun en abrégé CBC Bank S.A et dont le dispositif est ainsi conçu :

« statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres de la collégialité ;

Reçoit la CBC BANK SA en son action et l'y dit partiellement fondée ;

Dit bonne et valable l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier 1273 d'une contenance superficielle de 2433 M2 sis au lieu-dit Ekounou Yaoundé du département du Mfoundi anciennement appelé NYONG et SANAGA, suivant ordonnance n°597/12 du 09 novembre 2012 du Président du Tribunal de première instance de Yaoundé Ekounou ;

Valide en conséquence ladite hypothèque ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne la Sarl TPTD aux dépens distraits au profit de maîtres Irénée Célestin PONDY NTAMACK et André Marie OWONO, Avocats aux offres de droit ; » ;

Attendu que la société TPTD expose au succès de son recours que courant mars 2008, elle a bénéficié de la CBC BANK SA d'un crédit moyen terme de FCFA 2.900.000.000 (deux milliards neuf cent millions de francs) ; que n'ayant pu rembourser à l'échéance convenue, la CBC BANK S.A a sollicité et obtenu du Président du Tribunal de grande instance de Yaoundé-Ekounou, une ordonnance sur requête n°597/12 du 09 novembre 2012, autorisant l'inscription de l'hypothèque provisoire conservatoire sur son immeuble de contenance superficielle de 2433m2 objet du titre foncier n°1273/Mfoundi ; que munie de cette ordonnance, la CBC BANK SA a saisi le Tribunal de grande Instance du Mfondi pour s'entendre valider l'hypothèque judiciaire conservatoire ainsi inscrite ; que le premier juge a fait droit à cette demande, fondant sa décision sur l'article 213 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés, alors que la CBC BANK SA n'a pas justifié d'un titre exécutoire qui consacre une créance à son égard ; que ce faisant, le juge a violé la loi, par fausse application de cet article ; qu'elle sollicite par conséquent que la Cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau en la cause, qu'elle déboute l'intimée, demanderesse en instance, de son action en ce qu'elle est dépourvue d'un titre exécutoire ;

Attendu que la CBC BANK SA tout en s'insurgeant contre les prétentions de l'appelante expose que la TPTD SARL avait sollicité et obtenu d'elle un premier crédit d'un montant de 215.000.000 FCFA (deux cent quinze millions de francs) pour une durée de 28 mois (vingt-huit) qui a été remboursé sans difficultés ; que c'est ainsi que courant 2008, la société TPTD a de nouveau sollicité et obtenu d'elle d'autres concours constitués d'un crédit court terme de trésorerie de FCFA 2.900.000.000 (deux milliards neuf cent millions) au taux de 10 pourcent sur soixante mois, et un découvert de 300.000.000 (trois cent millions) de F CFA au taux de 10% ; qu'en garantie de remboursement, les parties avaient convenu de la reconduction des Sûretés constituées du chef de la convention précédente et notamment de l'hypothèque de premier rang sans concurrence sur le titre foncier n°1273 du département du Mfoundi anciennement Nyong et Sanaga et dont l'inscription restait en cours auprès des services compétents ; que les nantissements sur plus d'une trentaine d'engins (autres sûretés constituées) s'étant avérés fictifs, n'ayant pu obtenir de la débitrice l'inscription effective de l'hypothèque ci-avant mentionnée, se heurtant au mutisme de l'appelante face à toutes ses relances, et réalisant que sa créance était désormais compromise, elle a

dû recourir à la justice d'abord, pour obtenir une inscription hypothécaire provisoire sur l'immeuble présenté en garantie de remboursement de sa créance, puis, pour obtenir la validation de ladite hypothèque, conformément aux dispositions de l'article 213 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés ; qu'elle conclut par conséquent à la confirmation du jugement à tort querellé ;

Sur la validité de l'hypothèque conservatoire

Attendu que la société TPTD SARL sollicite l'infirmation du jugement entrepris et le rejet de la demande de validation de l'hypothèque conservatoire inscrite au motif que la société dénommée Commercial Bank Cameroun n'a pas justifié d'un titre exécutoire qui constate l'existence à son égard de la créance dont sûreté ; que la société CBC a, quant à elle, conclu à la confirmation dudit jugement ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt déféré, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris qui a validé l'hypothèque sans se prononcer sur le bien-fondé de la demande additionnelle de la banque tenant à la reconnaissance de la créance de celle-ci à l'égard de la société TPTD SARL ; que la banque qui, sans former appel incident à l'effet de voir examiner sa demande aux fins de condamnation de ladite société au paiement de sa créance de 3.915.508,64 francs, s'étant contentée de solliciter la confirmation du jugement entrepris, il y a lieu de rejeter sa demande de validité de l'hypothèque conservatoire pour défaut de titre exécutoire constatant ladite créance ;

Attendu que la société dénommée Commercial Bank Cameroun ayant succombé sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule l'arrêt déféré ;

Evoquant et statuant au fond :

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Rejette l'action en validité de l'hypothèque provisoire formée par la société commercial Bank Cameroun ;

Condamne celle-ci aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier