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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 14 décembre 2023

Pourvoi : n° 158/2022/PC du 12/05/2022
Pourvoi : n° 159/2022/PC du 12/05/2022

Affaire : Société Afriland First Bank Cameroun S.A.
(Conseil : Maître TAMO David, Avocat à la Cour)
Monsieur PINLAP KAMWA Serge Aimé
(Conseil : Maître Emmanuel Patrice TAKOUKAM, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur ASSO'O EMANE Jean Claude
(Conseils : Maître MANDENG Antoine & Pierre NDZANA Simon, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 220/2023 du 14 décembre 2023

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 30 novembre 2023 où étaient présents :

Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,		Présidente
Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier,

Sur le recours enregistré au Greffe de la Cour de céans le 12 mai 2022, sous le n°158/2022/PC et formé par Maître TAMO David, Avocat au Barreau du Cameroun, résidant à Yaoundé BP : 7761, agissant au nom et pour le compte de la Société Afriland First Bank Cameroun SA, dont le siège social est à Yaoundé, BP 11834, Place de l'indépendance, agissant poursuites et diligences de son directeur général adjoint, Monsieur YOUSSOUFA BOUBA, domicilié es qualité au siège de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs à lui conférés à cet effet, dans la cause qui l'oppose à monsieur ASSO'O EMANE Jean Claude, caution solidaire et personnelle de la société à responsabilité limitée « AVEMBE INTERNATIONAL CORPORATION » en abrégé « AVEICO», demeurant à Yaoundé, ayant pour conseils le Cabinet MA'AN, le Cabinet NDZANA & Associés, Maître BASSONG IBOUM Astride, Avocats au Barreau du Cameroun, avec résidence professionnelle à Yaoundé, d'une part, et monsieur PINLAP KAMWA Serges Aimé, directeur général adjoint de la société « LES GRANULATS DU CAMEROUN » en abrégé « GRACAM » SA, dont le siège social est à Yaoundé BP 3582, ayant pour conseil Maître Emmanuel Patrice TAKOUKAM, Avocat au Barreau du Cameroun, BP 12287 Douala,

en cassation de l'arrêt n°95/COM du 14 juillet 2021 rendu par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme,

Relève que l'opposition formée par PINLAP KAMWA Serge Aimé a été reçue par l'arrêt n°114/COM/ADD rendu le 09 décembre 2020 par la Cour d'Appel de céans ;

Au fond,

L'y dit non fondé ;

L'en déboute ;

Dit que l'arrêt n° 710/COM rendu par la Cour d'appel de céans produira son plein et entier effet ;

Condamne PINLAP KAMWA Aimé aux dépens distraits au profit de Maitre BASSONG IBOUM Astride et du Cabinet MA'AN, Avocats aux offres de droit ;

La requérante invoque à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation, tels que contenus dans les deux requêtes annexées au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mariano Esono NCOGO EWORO, Juge ;

Vu les dispositions des 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 de l'arrêt attaqué et des productions des parties qu'en date du 03 mars 2006 intervenait par devant Maitre HAPPI Marie Claude, Notaire à Yaoundé, une convention de compte courant entre les sociétés Afriland First Bank SA et AVEICO Sarl, au profit de la dernière ; que pour sûreté et garantie de recouvrement de la créance, monsieur ASSO'O EMANE Jean Claude, gérant de AVEICO, se portait caution solidaire et affectait en hypothèque son immeuble urbain bâti sis à Yaoundé, au lieu-dit Ntoungou, objet du titre foncier n°29191/Mfoundi ; que le 28 décembre 2009, la banque faisait servir un commandement de payer la somme de 43.922.699 FCFA à AVEICO Sarl et à la caution, et par jugement n° 123/Com du 22 juin 2016, le Tribunal de grande instance du Mfoundi adjugeait l'immeuble hypothéqué à monsieur PINLAP KAMWA Serge Aimé ; que le 14 février 2018, monsieur ASSO'O EMANE était débouté par le même tribunal de son action principale tendant à voir annuler l'adjudication ; que le 11 septembre 2019, par arrêt n°710/COM, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé annulait ladite adjudication ; que sur opposition de l'adjudicataire PINLAP KAMWA, la Cour d'appel déclarait, par arrêt ADD n° 114/ COM/ADD du 09 décembre 2020, ladite opposition recevable et, par arrêt n° 95/COM du 14 juillet 2021 dont pourvoi, ladite Cour d'appel déboutait PINLAP KAMWA de son opposition ;

Sur la jonction des procédures

Attendu qu'aux termes de l'article 33 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, « La Cour peut à tout moment pour cause de connexité, ordonner la jonction de plusieurs affaires aux fins de la procédure écrite ou orale ou de l'arrêt qui met fin à l'instance. Elle peut les disjoindre à nouveau. » ;

Attendu que la Cour de céans est saisie contre le même arrêt de deux pourvois émanant de deux parties audit procès, enregistrés au greffe de la Cour, le même jour, sous les numéros 158/2022/PC et 159/2022/PC ; que ces pourvois présentent une identité de cause, d'objet et de parties ; qu'il y a lieu, en application de l'article 33 précité, eu égard au lien étroit de connexité des deux procédures, et pour une bonne administration de la justice, d'ordonner la jonction de ces procédures pour être statué par une seule et même décision ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de monsieur PINLAP KAMWA Serge Aimé

Attendu que, dans ses mémoires en réponse et en duplique déposés au greffe de la Cour de céans les 19 septembre 2022 et 26 avril 2023, monsieur ASSO'O EMANE Jean Claude soutient que l'opposition initiée par PINLAP KAMWA contre l'arrêt n° 710/COM est irrecevable, non seulement pour défaut de qualité à agir mais aussi pour violation des dispositions de l'article 300 de l'AUPSRVE et de l'article 66 du code de procédure civile et commerciale de la République du Cameroun ; que monsieur PINLAP KAMWA Serge Aimé, simple adjudicataire, ne justifie d'aucune qualité à agir dans une cause dont l'origine se trouve dans un incident de procédure immobilière, procédure fondée sur un contrat dont il n'est pas signataire ;

Mais attendu, d'une part, qu'il ressort des pièces de la procédure que le recourant PINLAP KAMWA avait été invité au procès de l'instance initiale en annulation de l'adjudication, par assignation en intervention forcée faite par monsieur ASSO'O EMANE, avant d'être ignoré à la procédure d'appel, laquelle a abouti à l'arrêt n°710/COM du 11 septembre 2019 ; que son opposition a été reçue par l'arrêt n° 114/COM/ADD du 09 décembre 2020 de la Cour d'appel du Centre, avant qu'il soit débouté par la même cour, par l'arrêt contre lequel le recours en cassation est dirigé ; que d'autre part, l'article 313, fondement de l'action en annulation d'adjudication, n'empêche pas l'adjudicataire d'agir en défense ; qu'il apparait donc que PINLAP KAMWA a qualité, aux fins de voir casser un arrêt qui lui fait grief ; que partant, l'exception tirée de son défaut de qualité ne saurait prospérer, et il y a lieu de déclarer son recours recevable ;

Sur le premier moyen, pris en ses trois premières branches

Attendu qu'en sa première branche, le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 313 de l'AUPSRVE, en ce que la Cour d'appel du Centre a rejeté l'opposition formée contre l'arrêt n° 710/COM par PINLAP KAMWA, adjudicataire de l'immeuble de ASSO'O EMANE, au motif que l'article 313 n'a pas exigé la postériorité ou la concomitance à peine d'irrecevabilité de la cause de l'action en annulation d'adjudication et que lorsque la nullité est d'ordre public, elle peut être reçue même si la cause de ladite nullité est antérieure à l'audience éventuelle alors que, selon l'article visé à la branche du moyen, que la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire ;

Que dans la deuxième branche du moyen, il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 275 de l'AUPSRVE, en ce que la Cour d'appel du Centre a considéré comme obligatoire pour le juge de l'adjudication la modification de la

mise à prix de l'immeuble, estimée dérisoire, alors qu'aux termes dudit article, la juridiction compétente dispose simplement d'une éventualité, si nécessaire, après consultation d'un expert, recueillie dans le délai ;

Que dans sa troisième branche, le moyen reproche à l'arrêt attaqué la violation de l'article 267 de l'AUPSRVE, en ce que la cour d'appel a jugé inférieure au quart de sa valeur vénale la mise à prix de l'immeuble adjugé, sans aucune justification, en violation de l'article visé à la branche du moyen, qui prévoit les indications d'une telle appréciation ;

Attendu que les trois branches du moyen interfèrent en ce que la discussion sur la mise à prix évoquée, intervient après l'audience éventuelle et l'adjudication de l'immeuble réalisé ; que les trois branches étant liées, il convient de leur donner une réponse unique ;

Attendu que, pour déclarer recevable mais non fondée l'opposition de PINLAP KAMWA, et maintenir sa décision d'annulation du jugement d'adjudication, la Cour d'appel du Centre énonce qu'«il n'est pas contesté, en l'espèce, que la mise à prix de l'immeuble de Sieur ASSO'O EMANE a été fixée en violation de l'article 267 alinéa 10 de l'Acte uniforme n°6, soit à une somme inférieure au quart de sa valeur vénale ; que le jugement d'adjudication n°123/COM du 22 juin 2016 a épousé cette violation flagrante de la loi, dès lors que le juge devant lequel se déroulait la vente s'est abstenu de faire application de l'article 275 alinéa 2 de l'Acte uniforme précité qui l'habilite à modifier la mise à prix lorsque celle-ci est dérisoire par rapport à la valeur vénale de l'immeuble saisi (…) ; que la nullité ci-dessus prescrite est d'ordre public ; qu'elle peut par conséquent être excipée en tout état de cause, et même être soulevée d'office par le juge, toute chose qui justifie le pouvoir de modification de la mise à prix que le législateur communautaire a conféré au juge adjudicateur (…) ; qu'en raison de la nature de cette nullité, l'article 313 de l'AUPSRVE ne saurait s'appliquer (…) » ;

Mais attendu que par cette analyse, la Cour d'appel estime que la faculté donnée au juge de la saisie immobilière de modifier le prix de l'immeuble, lorsque celui-ci est inférieur au quart de sa valeur vénale constitue un impératif d'ordre public, dont la violation lui donne le pouvoir de statuer sur une cause antérieure à l'audience éventuelle, créant ainsi une prééminence des dispositions de l'article 275 de l'AUPSRVE sur celles de l'article 313 du même Acte ;

Que les dispositions de l'article 313 sont pourtant non équivoques, lorsqu'elles précisent que « la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle

l'adjudication a été faite que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle », donc avant l'adjudication ;

Qu'en l'espèce, la mise à prix a été fixée dans le cahier des charges et n'a fait l'objet d'aucune contestation de la partie saisie, alors qu'il ressort de l'analyse des pièces de la procédure que cette partie a bien été invitée à présenter des dires et observations dans le délai légal ; que la contestation de la mise à prix, faite après l'audience éventuelle et l'adjudication est tardive, la mise à prix étant contenue dans le cahier des charges, antérieure à l'audience ; que la nullité évoquée à l'article 267 ne peut être reçue que pour autant qu'elle est évoquée dans les conditions prévues à l'article 311 de l'AUPSRVE, c'est-à-dire, à peine de déchéance, par un dire annexé au cahier de charges, cinq jours au plus tard avant la date fixée pour ladite audience ;

Qu'au surplus, la Cour d'appel du Centre a, par son arrêt, imposé au juge de l'adjudication l'obligation de modifier la mise à prix d'un immeuble dont la réalisation est poursuivie, alors que l'article 275 visé donne une simple faculté à ce juge, de modifier, si nécessaire, après consultation par écrit d'un expert, la mise à prix ; qu'en statuant comme elle l'a fait et en déboutant monsieur PINLAP KAMWA, défendeur initial à la cause en annulation du jugement d'adjudication, de son opposition, pour donner effet à son arrêt n° 710/COM du 11 septembre 2019, la cour d'appel a ajouté à la loi et, partant, a fait une mauvaise application des dispositions visées aux trois branches du moyen ; qu'elle a ainsi exposé sa décision à la cassation ;

Qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu que le 14 février 2018, le Tribunal de grande instance du Mfoundi à Yaoundé a rendu le jugement n°43/civ, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, en matière de saisie immobilière et en premier ressort ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

En formation collégiale et à l'unanimité des voix des membres ;

Contradictoirement à l'égard des parties demanderesse et défenderesse ;

En la forme

Déclare recevable en la forme l'action en annulation de vente sur saisie immobilière introduite par sieur ASSO'O EMANE Jean Claude, comme introduite dans les forme et délai de la loi ;

Au fond

Constate que les faits pour lesquels sa demande d'annulation de la décision d'adjudication querellée sont antérieurs à l'audience éventuelle ;

Constate, partant, que la demande en question ne remplit pas toutes les conditions prescrites par l'article 313 de l'Acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

L'en déboute en conséquence ;

Le condamne aux dépens distraits au profit de Maître TAMO David, Avocat aux offres de droit… » ;

Attendu monsieur ASSO'O EMANE Jean Claude a relevé appel contre ce jugement ;

Qu'au soutien de son recours, l'appelant expose qu'en date du 03 mars 2006 intervenait par devant Maitre HAPPI Marie Claude, Notaire à Yaoundé, une convention de compte courant entre Afriland First Bank SA et la société AVEICO Sarl dont il est le Promoteur, pour un montant total de vingt-quatre millions (24.000.000) francs CFA ; que pour sûreté et garantie de recouvrement de cette créance, il s'est porté caution solidaire de sa société et a affecté en hypothèque son immeuble urbain bâti sis à Yaoundé, lieu-dit Ntoungou, d'une contenance superficielle de 2000 m2, objet du titre foncier n°29191/Mfoundi ; que dans la mercuriale de la zone, il apparait que le mètre carré est de F CFA 150.000 sur terrain nu, toute chose qui indique la valeur vénale de l'immeuble hypothéqué à la somme minimale de 300.000.000 FCFA ; qu'après avoir clôturé le susdit compte courant, l'intimé lui a fait servir le 28 décembre 2009 un commandement de payer la somme de 43.922.699 FCFA au risque de voir réaliser l'hypothèque consentie; qu'en réaction, il a effectué plusieurs paiements d'un montant global de quarante-trois millions (43.000.000) CFA ; que malgré l'extinction de l'obligation de la société AVEICO SARL par voie de paiement, et alors même que la créance de la banque avait été exagérée, son immeuble a néanmoins été adjugé à monsieur PINLAP KAMWA Serge Aimé, à un prix largement minoré, en violation des dispositions des articles 247, 267 alinéa 10 et 313 de l'AUPSRVE ;

Attendu qu'en réplique, Maitre TAMO David agissant au nom et pour le compte de Afriland First Bank SA a sollicité que la cour d'appel constate que la

demande de ASSO'O EMANE suppose des irrégularités concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ; que la contestation portant essentiellement sur la remise en cause d'une mise à prix de l'immeuble adjugé, qui aurait dû être inscrite dans des dires et observations annexés au cahier de charges, dont il a régulièrement été sommé de prendre connaissance ; qu'en raison de la spécificité de la procédure de la saisie immobilière, de tels arguments ne peuvent plus être reçus, et il y a lieu de débouter l'appelant ;

Sur la recevabilité de l'opposition contre l'arrêt n°710/COM

Attendu que dans son mémoire en duplique sieur ASSO'O EMANE a soulevé l'irrecevabilité de l'opposition de sieur PINLAP KAMWA contre l'arrêt n°710/COM rendu le 11 septembre 2019 par la Cour d'appel du Centre statuant en matière commerciale conformément à l'article 300 de l'AUPSRVE et l'article 66 du Code de procédure civile et commerciale camerounais subsidiairement, au motif que conformément aux dispositions de l'article 300 susvisé « Les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptible d'opposition (…) ; que ce texte de loi proscrit formellement l'opposition comme voie de recours contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces de la procédure que PINLAP KAMWA, adjudicataire de l'immeuble saisi, a été appelé en intervention forcée devant le premier juge de l'annulation de l'adjudication par le même appelant, pour les mêmes fins et moyens ; que dès lors, c'est à bon droit que l'opposition de cet adjudicataire, défendeur à la cause initiale et ignoré en cause d'appel, a été déclarée recevable, en application de l'article 313 de l'AUPSRVE qui n'a interdit à l'adjudicataire que la qualité de demandeur ; qu'il échet de déclarer ladite opposition recevable ;

Sur la demande d'annulation du jugement d'adjudication

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt n°95/COM du 14 juillet 2021, il convient de rejeter la demande d'annulation du jugement d'adjudication et de confirmer le jugement n°43/Civ, rendu le 14 février 2018 par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi ;

Sur les dépens

Attendu qu'ayant succombé, sieur ASSO'O EMANE Jean Claude sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, après en avoir délibéré,

En la forme

Ordonne la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 158/2022/PC du 12/05/2022 et 159/2022/PC du 12/05/2022 au Greffe de la Cour de céans ;

Au fond

Casse l'arrêt n°95/COM rendu le 14 juillet 2021 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé ;

Evoquant et statuant à nouveau

Reçoit l'opposition de PINLAP KAMWA Serge Aimé ;

Confirme le Jugement n°43/Civ rendu le 14 février 2018 par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi ;

Condamne monsieur ASSO'O EMANE Jean Claude aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier