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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 25 janvier 2024

Pourvoi : n° 283/2021/PC du 28/07/2021

Affaire : Monsieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin
(Conseils : Maîtres NTSAMO Etienne Faustin et DALIGOU MONOKO J. André, Avocats à la Cour)

contre

Monsieur NGUEMENI Jean Claude
(Conseil : Maître NGADJUI SIKO Louis Nestor, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 016/2024 du 25 janvier 2024

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 25 janvier 2024 où étaient présents :

Messieurs : Mahamadou BERTE, Président
Mounetaga DIOUF, Juge-rapporteur
Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge

et Maître Valentin N'GUESSAN COMOE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 28 juillet 2021, sous le n°283//2021/PC et formé par Maître NTSAMO Etienne Faustin, Avocat à la Cour, BP 655 Nkongsamba, République du Cameroun, agissant au nom et pour le compte de Monsieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin, domicilié au 47 rue de Béthune, Lille, France, ayant élu domicile en l'étude dudit conseil, dans la cause qui l'oppose à Monsieur NGUEMENI Jean Claude, demeurant à Yaoundé, ayant pour conseil Maître NGADJUI SIKO Louis Nestor, Avocat à la Cour demeurant à Yaoundé BP 12434, République du Cameroun, en l'étude duquel domicile est également élu,

en cassation de l'arrêt n° 22/civ rendu le 17 mars 2021 par la Cour d'appel de l'Ouest à Bafoussam dont le dispositif est le suivant :

« statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre des appels civils, en formation collégiale et après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres ;

EN LA FORME

Reçoit les appels interjetés numéros 20/ADD/CIV/TGI/016 et 06/CIV/TGI rendus respectivement le 07 décembre 2016 et le 15 février 2017 par le Tribunal de grande instance du Haut-Nkam ;

AU FOND

Confirme les jugements attaqués ;

Condamne l'appelante aux dépens… » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi 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 de l'arrêt attaqué et des pièces de la procédure que, par ordonnance n°46/2015 du 16 novembre 2015, le juge des requêtes du Tribunal de grande instance de Bafang autorisait le sieur NGUEMENI Jean Claude à prendre une inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier n°2423/Haut-Nkam appartenant à madame MONKAM Élise ; que le sieur NGUEMENI obtenait ensuite une ordonnance d'injonction de payer n°07/2015 du 11 décembre 2015 du Président du Tribunal de grande instance du Haut-Nkam ; que sur opposition de madame MONKAM, ledit tribunal rendait le jugement n°05/Civ/TGI du 15 juin 2016 donnant acte à l'opposante de son désistement et disant que le créancier pouvait demander l'apposition de la formule exécutoire sur la décision d'injonction de payer mais sans se prononcer sur la validation de l'hypothèque conservatoire dont il était également saisi ; que par assignation en date du 26 août 2016, le sieur NGUEMENI saisissait à nouveau le même tribunal aux fins de validation de l'hypothèque provisoire et d'attribution de l'immeuble en toute propriété ; que par jugement n° 20/ADD/CIV/TGI du 07 décembre 2016, le tribunal ordonnait d'abord une expertise pour déterminer la valeur de l'immeuble litigieux et par un autre jugement sur le fond n°06/CIV/TGI du 15 février 2017, il déclarait ledit immeuble attribué en toute propriété à NGUEMENI Jean Claude, condamnait ce dernier à verser à la dame MONKAM Élise la somme de 2 392 200 FCFA représentant le surplus et ordonnait à la conservation foncière de procéder à la mutation du titre foncier au profit du sieur NGUEMENI ;

que sur appel de la dame MONKAM Élise, la Cour d'appel de l'Ouest à Bafoussam rendait l'arrêt n°22/CIV du 17 mars 2021dont pourvoi ;

Sur l'irrecevabilité du mémoire en réplique de Monsieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin

Attendu qu'en vertu de l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour des mémoires en réplique et duplique peuvent compléter le recours et le mémoire en réponse sur autorisation du Président de la Cour ;

Attendu que le 17 novembre 2023, Maître DALIGOU MONOKO J. André, conseil nouvellement constitué au profit du sieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin, a déposé au greffe un mémoire en réplique sans avoir obtenu une autorisation du Président de la Cour ; que ledit mémoire en réplique a donc été déposé en violation de l'article 31 susvisé ; qu'il échet de le déclarer irrecevable ;

Sur la recevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe le 10 mai 2023, le sieur NGUEMENI Jean Claude a soulevé l'irrecevabilité du pourvoi au motif que l'arrêt attaqué a été rendu sur appel contre le jugement n° 06/CIV/TGI en date du 15 février 2017 et que les parties dans cette affaire sont NGUEMENI Jean Claude et MONKAM Élise ; que nulle part dans cette affaire ne figure le nom MONKAM NITCHEU Guy Faustin ; que ce dernier, frère de la dame MONKAM Élise décédée en cours de procédure, ne saurait, sous prétexte qu'il est héritier de la *de cujus* et administrateur de ses biens, se pourvoir en cassation en son nom pour défaut de qualité ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour que le recours en cassation est présenté par l'une des parties à l'instance ; qu'en application de ce texte, lorsqu'une partie au procès décède en cours d'instance, chacun des héritiers est saisi de plein droit de l'action en justice exercée par le *de cujus* dans la mesure où ladite action n'est pas un bien indivis exigeant le consentement et la signature de chacun des indivisaires ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la dame MONKAM Élise ayant, par requête datée du 06 mai 2017, interjeté appel contre le jugement n° 06/CIV/TGI du 15 février 2017, est décédée le 06 juin 2019 à Douala ; que dans ce cas précis, sa succession peut poursuivre la procédure par l'intermédiaire de la personne qui y est légalement, judiciairement ou conventionnellement habilitée ; que le sieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin, recourant dans la présente cause, est à la fois héritier et administrateur des biens de la succession de la défunte, en vertu du jugement d'hérédité n°219/DL/2019 du 26 août 2019 du Tribunal de première instance de Douala-Ndokoti ; qu'il est donc habilité à poursuivre, seul pour le compte de la succession, la procédure engagée par la défunte MONKAM Élise ; qu'il échet dès lors de déclarer le pourvoi recevable ;

Sur le premier moyen

Attendu que, pour être recevable, le moyen de cassation doit être clair et précis ;

Attendu que dans le premier moyen, le requérant invoque la violation de la loi n° 2006/15 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire et celle de l'article 35 de la loi n° 2009/16 du 29 décembre 2006 portant organisation et fonctionnement de la Cour suprême du Cameroun qui, respectivement, prévoient l'obligation de motivation des décisions judiciaires et énumèrent les cas d'ouverture à cassation devant la juridiction de cassation du Cameroun ; que dans la première branche du moyen, il développe la dénaturation des faits et pièces de la cause ; que dans les deuxième, troisième et quatrième branches, il invoque successivement le défaut de motifs, la contradiction de motifs et le défaut de réponse à conclusions ; qu'un tel moyen, qui invoque la violation de la loi qui organise l'ouverture du pourvoi en cassation au Cameroun et développe, tous azimuts, sous le couvert de la violation de ladite loi, la dénaturation des faits, le défaut de motifs et le défaut de réponse à conclusion, n'est ni clair ni précis, et est empreint d'ambiguïté ; qu'il échet dès lors de déclarer ledit moyen irrecevable ;

Sur le septième moyen

Attendu que, dans le septième moyen, le requérant fait aussi grief à l'arrêt attaqué la violation des articles 215 AUS et 15 et 18 de la loi n° 2006/15 du 29 décembre 2006 portant organisation judiciaire en ce que l'ordonnance autorisant l'hypothèque provisoire a été rendue par le Président du Tribunal de grande instance du Haut-Nkam alors, selon le moyen, que ces textes reconnaissent la compétence exclusive du président du Tribunal de première instance en matière d'ordonnance sur requête ; que c'est également en violation de ces textes que le premier juge et l'arrêt confirmatif de la cour d'appel ont autorisé la mutation judiciaire ;

Mais attendu que ce septième moyen n'a pas été présenté devant la juridiction d'appel et est donc nouveau ; qu'il doit dès lors être déclaré irrecevable ;

Sur le huitième moyen

Attendu que dans le huitième moyen, le requérant fait reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir violé l'article 217 AUS en ce qu'il autorise la mutation judiciaire alors, selon le moyen, d'une part, que dame MONKAM Elise n'a jamais reçu notification tant de la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire que celle de l'inscription dans la quinzaine de l'acte et, d'autre part, que le texte sus visé met à la charge du créancier l'obligation de notifier aussi bien la décision ordonnant l'hypothèque en délivrant l'assignation en validation que l'inscription dans la quinzaine de cette formalité ;

Mais attendu que ce huitième moyen n'a pas également été présenté devant la juridiction d'appel et est nouveau ; qu'il doit dès lors être déclaré irrecevable ;

Sur le neuvième moyen

Attendu que, dans le neuvième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 221 AUS en ce que la cour d'appel n'a pas cru bon d'invalider la

transformation de l'hypothèque provisoire en hypothèque définitive effectuée près d'un an après l'ordonnance n° 46/2015 du 16 novembre 2016, consécutivement à une assignation en mutation du titre foncier en date du 24 novembre 2016, alors selon le moyen, que le texte susvisé prévoit 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'État Partie où est situé le bien grevé. Ce qui a été maintenu prend rang à la date de l'inscription provisoire ; 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. » ;

Mais attendu que ce neuvième moyen n'a pas été présenté devant la juridiction d'appel et est donc nouveau ; qu'il doit, dès lors, être déclaré irrecevable ;

Sur le deuxième moyen et la seconde branche du quatrième moyen

Attendu que dans le deuxième moyen, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 362 et 367 du code général des impôts en ce qu'aussi bien le juge d'appel que le premier juge n'ont pas sanctionné le fait qu'à la date du 07 décembre 2016, première date de comparution, l'original de l'assignation n'a pas été enregistré aux motifs qu'il s'agit d'un jugement préparatoire, alors, selon le moyen, que lesdits textes interdisent aux juges et arbitres de rendre aucun jugement sur des actes non enregistrés sauf s'il s'agit de la production de quittances et autres pièces en vue de la réhabilitation des faillis qui n'engendrent pas elle-même l'enregistrement obligatoire ;

Que dans la seconde branche du quatrième moyen, il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 146 et 147 du code de procédure civile et commerciale camerounais en ce que la cour d'appel a confirmé le jugement entrepris, alors que l'assignation n'a pas été enregistrée avant son intervention ;

Mais attendu qu'au sens de l'article 362 du Code général des impôts, l'interdiction faite aux juges de rendre un jugement sur des actes non enregistrés vise les jugements de fond ayant tranché une contestation en faveur de l'une des parties ; que le jugement préparatoire étant celui par lequel le juge ordonne des mesures d'instruction nécessaires à la résolution du litige principal, il ne tranche donc pas le fond du litige en faveur d'une des parties et n'entre pas dans le champ de l'interdiction prévue par la disposition susvisée ; qu'en l'espèce pour rejeter la demande d'annulation du jugement n° 20/ADD/CIV du 07 décembre 2016, l'arrêt attaqué a considéré que ledit jugement est un jugement préparatoire rendu en la forme sous réserve de l'enregistrement ultérieur de l'assignation, laquelle assignation ayant d'ailleurs par la suite été enregistrée le 17 décembre 2016, avant le prononcé du jugement sur le fond intervenu le 14 février 2017 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas commis le

grief allégué ; qu' il échet dès lors de rejeter le deuxième moyen et la seconde branche du quatrième moyen comme non fondés ;

Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'article 31 du code de procédure civile et commerciale du Cameroun et des droits de la défense

Attendu que le requérant reproche à l'arrêt querellé d'avoir violé le texte susvisé en ce que la cour d'appel, par adoption de motifs, a privé dame Monkam Elise du renvoi de l'affaire en rendant dans la précipitation un jugement avant dire droit, rejetant ainsi sa demande de renvoi pour prendre connaissance du bordereau de six pièces qui lui avait été remis au cours de cette audience du 07 décembre 2016, alors, selon le moyen, que l'article 31 sus indiqué prévoit que « A l'audience, les parties (ou leurs mandataires) sont autorisées à présenter des observations orales ou à développer leurs conclusions. Les conclusions déposées au greffe et communiquées à la partie adverse moins de trois jours avant l'audience où l'affaire doit être plaidée pourront être rejetées des débats comme tardives, ainsi que les pièces qui y seront jointes » ;

Mais attendu que, pour confirmer le jugement querellé, l'arrêt attaqué a considéré que « ce jugement préparatoire avait ordonné une mesure d'instruction, notamment une expertise immobilière, qui, loin de préjudicier aux intérêts de dame Monkam Elise, était nécessaire à la manifestation de la vérité ; qu'au demeurant, du fait de son caractère préparatoire, ce jugement ne l'empêchait pas de faire à sa suite ses observations sur le bordereau de pièces par elle évoqué » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas commis le grief allégué ; qu'il échet en conséquence de rejeter le moyen ;

Sur la première branche du quatrième moyen

Attendu que dans la première branche du quatrième moyen, il est fait grief à l'arrêt dont pourvoi d'avoir violé les articles 146 et 147 du code de procédure civile et commerciale camerounais en ce que le sieur NGUEMENI Jeans Claude, sachant que dame MONKAM Elise est décédée postérieurement à sa requête d'appel, s'est abstenu de solliciter une reprise d'instance, alors selon le moyen que les textes sus indiqués prévoient que l'affaire sera en état lorsque la plaidoirie sera commencée et que dans les affaires qui ne seront pas en état, toutes procédures faites postérieurement à la notification de la mort de l'une des parties seront nulles ;

Mais attendu que la preuve de la notification de la mort de dame MONKAM au sieur NGEMENI par les héritiers n'étant pas rapportée, ce dernier n'a pas pu solliciter une reprise d'instance ; que le moyen n'est donc pas fondé et mérite rejet ;

Sur le cinquième moyen tiré de la violation de l'article 39 du code de procédure civile

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé le texte susvisé en ce que la cour d'appel a rejeté la violation par le premier juge dudit texte au motif que dame MONKAM Elise n'a pas indiqué les conclusions auxquelles le premier juge

devrait répondre, alors selon le moyen, que l'article 39 sus indiqué prévoit que les jugements doivent contenir, outre les nom, professions, domiciles des parties, l'acte introductif d'instance et le dispositif des conclusions, les motifs et le dispositif ;

Mais attendu qu'il résulte des constatations souveraines de la cour d'appel que dame MONKAM Elise n'a pas indiqué les conclusions auxquelles le premier juge n'aurait pas répondu ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas violé le texte visé au moyen ; que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le sixième moyen

- Attendu que, dans le sixième moyen, le requérant fait reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 213 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS), en ce que la cour d'appel a confirmé le jugement ayant ordonné la mutation judiciaire du titre foncier sans se prononcer expressément sur la demande de validation de l'hypothèque dont le premier juge était saisi ; qu'en statuant ainsi, l'arrêt attaqué a violé le texte visé au moyen pour plusieurs raisons :

- L'ordonnance n° 46/2015 a été rendue par le Président du Tribunal de grande instance du Haut-Nkam à Bafang, matériellement incompétent comme juges des requêtes ;

- Du fait que la demande validité de l'hypothèque n'a pas été présentée dans les 20 jours impartis à sieur NGUEMENI Jeans Claude par le juge ; seule la cour d'appel de l'Ouest à Bafoussam, qui n'a pas été saisie, pouvait revenir sur l'action en validation ;

- Au jour de l'assignation du 26 novembre 2016 devant le Tribunal de grande instance du Haut-Nkam aux fins de validation de l'hypothèque provisoire, l'autorisation de l'ordonnance n° 046/2015 était déjà caduque ;

Mais attendu que selon l'article 213 AUS, « Pour sureté 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. Elle fixe, en outre, le délai pendant lequel le créancier ne peut saisir la juridiction du fond.

Si le créancier enfreint les dispositions de l'alinéa précédent, la décision peut être rétractée par la juridiction qui a autorisé l'hypothèque » ;

Qu'en application de ce texte, si le sieur NGUEMENI a enfreint la procédure sus décrite, il appartient aux héritiers de solliciter la rétractation de l'ordonnance d'autorisation devant la juridiction qui a autorisé l'inscription provisoire d'hypothèque ; que ne l'ayant pas fait, la critique n'est donc pas fondée et le moyen mérite rejet ;

Attendu qu'en définitive, aucun moyen n'a prospéré ; qu'il échet de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que le sieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin ayant succombé doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare le pourvoi contre l'arrêt n° 22/civ rendu le 17 mars 2021 par la Cour d'appel de l'ouest à Bafoussam recevable ;

Le rejette ;

Condamne le sieur MONKAM NITCHEU Guy Faustin aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier