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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 31 octobre 2024

Recours : n° 354/2023/PC du 22/09/2023

Affaire : Société La Régionale Bank SA
(Conseil : Maître LOUIS G. EYANGOH, Avocat à la Cour)

Contre

Société Grace Land SARL
Monsieur MOMHA Victor
Madame MOMHA née Adja MEKA Isabel

Arrêt N° 288/2024 du 31 octobre 2024

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 31 octobre 2024 où étaient présents :

Messieurs	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge, rapporteur
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 22 septembre 2023, sous le n°354/2023/PC et formé par Maître Louis G. EYANGOH, Avocat à la Cour, demeurant au n°169, rue 1075, immeuble Arouna Njoya, BP 11651 Yaoundé, agissant au nom et pour le compte de La Régionale Bank SA, anciennement dénommée La Régionale d'Epargne et de Crédit SA, ayant son siège social au lieu-dit Rond-Point Nlongkak, BP 30145 Yaoundé, République du Cameroun, dans la cause qui l' oppose à Grace Land SARL, ayant son siège social à Yaoundé au lieu-dit Capitole, BP 11101 Yaoundé, Monsieur MOMHA Victor, demeurant à Yaoundé au quartier NKOMO et Madame MOMHA née Adja MEKA Isabel, demeurant à Yaoundé, République du Cameroun,

en Cassation du Jugement n°470/COM rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de grande instance du Mfoundi (Yaoundé-Cameroun) et dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière de saisie immobilière, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des membres de la collégialité ;

- Rejette comme inopportune la demande de disjonction de procédures formulée par LA REGIONALE SA ;

- Reçoit Dame MOMHA née ADJA MEKA Isabel en sa demande de nullité d'une hypothèque conventionnelle et en son action en intervention volontaire aux mêmes fins ;

- L'y dit fondée ;

- Annule la convention de prêt avec cautionnement passée entre LA REGIONALE SA et la SARL GRACE LAND suivant acte N°21848 des 06 et 12 janvier 2015 du répertoire de Maître Pierre Firmin ADDA, Notaire à Yaoundé ;

- Reçoit la Société GRACE LAND SARL en ses dires et observations ;

- L'y dit fondée ;

- Ordonne la discontinuation des poursuites entreprises par LA REGIONALE SA suivant commandement aux fins de saisie immobilière des 24 et 25 mars 2021 du ministère de Maître MAH EBENEZER Paul, Huissier de Justice à Yaoundé, et inscrit suivant certificat d'inscription du 24 mai 2021 ;

- Ordonne également la radiation de l'hypothèque grevant l'immeuble objet du titre foncier N°47833/Mfoundi appartenant aux époux MOMHA ;

- Condamne LA REGIONALE SA aux dépens distraits au profit de Maîtres BEBACK et MONG, Avocats aux offres de droit » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Mahamadou BERTE, 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, selon le jugement attaqué et les éléments du dossier de la procédure que suivant acte notarié du 12 janvier 2015 intitulé « convention de prêt avec cautionnement entre La Régionale SA et la société à responsabilité limitée Grace Land », La Régionale Bank SA, anciennement dénommée La Régionale d'Epargne et de Crédit SA, a accordé un crédit à Grace Land SARL, en vue de la réalisation de deux lettres de commandes dont cette dernière était adjudicataire auprès du MATGENIE ; qu'en garantie du remboursement de ce crédit, Monsieur MOMHA Victor s'est porté caution solidaire et personnelle, tout en hypothéquant son immeuble bâti sis à Yaoundé IV, au lieu-dit Biteng, d'une superficie initiale de 518 m2, faisant l'objet du titre foncier n°47.833/Mfoundi ; que Grace Land SARL et Monsieur MOMHA Victor n'ayant pas honoré leurs engagements tels que prévus dans la convention de prêt, La Régionale Bank SA leur a fait servir un exploit d'huissier de justice les 24 et 25 mars 2021, leur faisant sommation de prendre communication du cahier des charges déposé au greffe du Tribunal de grande instance du Mfoundi le 28 mai 2021 et d'y faire insérer leurs dires en vue de l'audience éventuelle qui avait été fixée au 07 juillet 2021 ; que par l'entremise de son conseil, Grace Land SARL a inséré des dires dans le cahier des charges le 01 juillet 2021 ; qu'en cours d'examen de la procédure de saisie immobilière, la banque a reçu, le 29 juillet 2021, un exploit d'huissier de justice portant « assignation en intervention volontaire », établi à la requête de Madame MOMHA née ADJA MEKA Isabel, es-qualité de l'épouse de Monsieur MOMHA Victor d'une part, et qui, d'autre part, a fait valoir qu'elle avait pris soin de déclencher avant la procédure de saisie immobilière, une action en nullité de l'hypothèque conventionnelle qui sert de fondement à ladite saisie immobilière ; que par jugement n°74/ADD/COM du 02 mars 2022, rendu au stade de l'audience éventuelle, le Tribunal de grande instance du Mfoundi a ordonné la jonction de la procédure de saisie immobilière avec celle en nullité d'hypothèque introduite à l'initiative de Madame MOMHA née ADJA MEKA Isabel en 2020 ; que se prononçant le 21 décembre 2022 sur l'ensemble desdites procédures, le tribunal saisi a rendu le jugement n°470/COM, objet du présent recours en cassation ;

Attendu que par correspondances N°0082/2024/GC/bmac et N°0082/2024/GC/bmac du 11 janvier 2024, reçues le 19 avril 2024 et restées sans suite, le Greffier en chef a notifié le recours à la société Grace Land SARL, monsieur MOMHA Victor et madame MOMHA née ADJA MEKA Isabel ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il convient de statuer sur la cause ;

Sur l'irrecevabilité du recours en cassation, relevée d'office ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur l'un des moyens de fond tirés, entre autres, de la propriété des biens saisis ; qu'il en ressort, a contrario, que la décision statuant sur la propriété du bien

saisi étant susceptible d'appel ne peut directement être attaquée par la voie du pourvoi en cassation ;

Attendu, en l'espèce, que le tribunal, ayant fait la jonction des procédures de saisie immobilière et de nullité d'hypothèque, a statué dans sa décision sur la propriété de l'immeuble objet de la saisie en ordonnant « la radiation de l'hypothèque grevant l'immeuble objet du titre foncier n°47833/Mfoundi appartenant aux époux MOMHA » après avoir retenu : « attendu cependant que la même convention ensemble le certificat de propriété de l'immeuble hypothéqué, renseignent tous deux que cet immeuble est bâti ; que les constructions dont s'agit rentrent indéniablement dans la communauté des époux MOMHA, sans dissociation possible avec l'immeuble qui les abrite ; qu'il s'en évince une copropriété et une indivision des époux MOMHA sur l'immeuble hypothéqué » ; qu'il y a lieu, par conséquent, de déclarer irrecevable le pourvoi initié pour La Régionale Bank SA et de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délivré,

Déclare irrecevable le pourvoi exercé contre le Jugement n°470/COM rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de grande instance du Mfoundi ;

Met les dépens à la charge de La Régionale Bank SA.

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

Le Président

Le Greffier