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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

Audience publique du 26 juin 2025

Pourvoi : n° 485/2022/PC du 05/12/2022

Affaire : BICEC
(Conseil : Maître THOMO Jean-Pierre, Avocat à la Cour)

Contre

Etablissement NZOOGOU

NZOOGOU Lucas
(Conseil : Maître SEWE Victor, Avocat à la Cour)

Dame FOKAM Chérie épouse NZOOGOU

Arrêt N° 202/2025 du 26 juin 2025

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 ordinaire du 26 juin 2025 où étaient présents :

Mesdames : Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Présidente,

Afiwa-Kindéna HOHOUETO, Juge,

Messieurs : Mathias NIAMBA, Juge,

Joachim GBILIMOU, Juge,

Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge, rapporteur,

Et Maître Jean Bosco- MONBLE, Greffier

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 05 décembre 2022, sous le n°485/2022/PC et formé par Maître THOMO Jean Pierre, Avocat au Barreau du Cameroun, Cabinet sis à Douala, BP 133 Douala, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit, en abrégé BICEC SA, dont le siège social est à Douala-Bonanjo, Avenue du Général de Gaulle, BP 1925, agissant poursuites et diligences de son directeur général, monsieur ROQDI OUTMAN, demeurant audit siège, dans la cause qui l'oppose aux Etablissements NZOOGOU Lucas, affaire personnelle de monsieur NZOOGOU Lucas, dont le siège social est à Douala, BP 1080, et monsieur NZOOGOU Lucas, menuisier demeurant à Douala, ayant pour conseil Maître SIEWE Victor, Avocat au Barreau du Cameroun, Cabinet sis 1407, Avenue du Dr Jamot, 3ème étage immeuble CEPAC Akwa-Douala, BP 18253, et dame FOKAM Chérie épouse NZOOGOU, domiciliée à Douala, Cameroun,

en cassation du jugement n° 036/COM du 19 août 2021 rendu par le Tribunal de grande instance des Bamboutos à Mbouda et dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale de saisie immobilière, en premier et dernier ressort après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Déclare les saisis, Etablissements NZOOGOU Lucas, NZOOGOU Lucas et dame FOKAM Chérie épouse NZOOGOU Lucas recevables en leur action ;

Constate que le commandement du 12 novembre 2020 n'est pas conforme aux exigences de l'article 254 de l'Acte uniforme OHADA portant sur les procédures simplifiées de recouvrement des créances et des voies d'exécution ;

Le déclare par conséquent nul et de nullité absolue ;

Ordonne par conséquent la discontinuation des poursuites ;

Laisse les frais de la présente action aux frais de la demanderesse ;

Dit que le présent jugement, parce qu'il n'a pas statué sur un des cas limitativement énumérés à l'article 300 de l'Acte uniforme du 10 avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution n'est pas susceptible d'appel » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que par convention notariée de crédit n° 3512 du 16 septembre 2015 avec affectation hypothécaire, la BICEC consentait un crédit d'un montant de 40.000.000 FCFA aux Etablissements NZOOGOU Lucas ; qu'à la garantie du remboursement de ladite somme, NZOOGOU Lucas affectait un immeuble rural bâti situé à Mbouda lieu-dit Bameka, faisant l'objet du titre foncier n° 1117 du département des Bamboutos, volume 6 folio 120 ; que face au mauvais fonctionnement du compte, la BICEC procédait à la clôture juridique par lettre en date du 30 octobre 2019 ; qu'il ressortait de cette opération au profit de la banque un solde de 43.668.563 FCFA ; que le 12 novembre 2020, la BICEC faisait servir un commandement aux Etablissements NZOOGOU Lucas, NZOOGOU Lucas et FOKAM Chérie épouse NZOOGOU d'avoir à lui payer dans un délai de 20 jours, la somme totale de 45.465.977 FCFA ; qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, ladite banque, en application de l'article 12 (3) de la convention de prêt, optait pour la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi, par-devant le Tribunal de grande instance des Bamboutos à Mbouda ; qu'à cet effet, le 25 janvier 2021, elle déposait le cahier des charges au greffe dudit tribunal et, en date du 28 janvier 2021, faisait signifier aux saisis la sommation d'avoir à prendre communication dudit cahier ; que ceux-ci faisaient déposer, respectivement les 10 et 24 février 2021, leurs dires et observations ; que le 04 mars 2021, l'audience éventuelle se tenait et conduisait au prononcé du jugement du 19 août 2021, objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans son mémoire en réponse enregistré au greffe de la Cour le 30 juin 2023, NZOOGOU Lucas soulève l'irrecevabilité du présent recours, au motif qu'en application des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution, le jugement entrepris n'entre pas dans le répertoire des décisions susceptibles d'appel, par conséquent il ne peut faire l'objet d'un pourvoi ;

Attendu qu'il résulte des énonciations du jugement entrepris que le Tribunal de grande instance des Bamboutos à Mbouda n'a annulé les poursuites que pour violation de l'article 254 de l'Acte uniforme susvisé (AUPSRVE), en ce que le commandement aux fins de saisie immobilière ne reproduit que les photocopies des titres exécutoires en lieu et place des copies ; qu'une telle décision qui s'est prononcée sur la légalité formelle dudit commandement n'a pas statué sur un des cas limitativement énumérés à l'article 300, alinéa 2 de

l'AUPSRVE, par conséquent elle ne peut être frappée d'appel ; qu'il échet de rejeter cette fin de non-recevoir ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief au jugement déféré d'avoir violé les dispositions de l'article 297, alinéas 1 et 2 de l'AUPSRVE, en ce que pour annuler le commandement aux fins de saisie immobilière, la cour d'appel a retenu « qu'en l'espèce, le créancier s'est servi seulement d'une simple photocopie de la convention notariée tenant lieu de titre exécutoire … », sans évoquer le préjudice que ceci a causé éventuellement à une partie, alors, selon le moyen, que l'existence d'un préjudice subi est la condition incontournable de prise de sanction ;

Attendu qu'aux termes de l'article 297, alinéas 1 et 2 susvisé, « les délais prévus aux articles 259, 266, 268, 270, 281, 287, 288, alinéas 7 et 8 et 289 ci-dessus sont prescrites à peine de déchéance ;

Les formalités prévues par ces textes et par les articles 254, 267, et 277 ci-dessus ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque » ; qu'il résulte de cette disposition que, dans ce contexte, il n'y a pas de nullité sans grief ;

Attendu que, pour annuler le commandement aux fins de saisie immobilière et ordonner la discontinuation des poursuites, le tribunal a énoncé que : « en l'espèce, le créancier s'est servi seulement d'une simple photocopie de la convention notariée tenant lieu de titre exécutoire, laquelle est greffée au commandement, contrairement aux exigences de l'article 254 (1) qui précise bien à peine de nullité, la reproduction ou la copie du titre exécutoire… » ; qu'en se déterminant ainsi sans déterminer le préjudice causé à la personne qui la conteste, la cour d'appel a commis le grief allégué au moyen ; qu'il échet, par conséquent, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi, de casser le jugement n° 036/COM du 19 août 2021 rendu par la Tribunal de grande instance des Bamboutos à Mbouda et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que, par exploit en date du 25 janvier 2021, la BICEC a déposé, au greffe du Tribunal de grande instance des Bamboutos à Mbouda, le cahier des charges aux fins de la vente par adjudication de l'immeuble saisi ; que le dépôt dudit cahier a été suivi, par exploit en date du 28 janvier 2021, de la sommation faite aux Etablissements NZOOGOU et monsieur NZOOGOU Lucas d'avoir à prendre communication de ce cahier et d'y insérer leurs dires et observations ;

Attendu que, suivant les dires et observations du 08 février 2021 insérés dans le cahier de charges et enregistrés au greffe du tribunal suscité, le débiteur saisi et les cautions ont sollicité la discontinuité des poursuites ; qu'au soutien de ces dires et observations, ils ont invoqué la nullité de la convention de crédit avec affectation hypothécaire, du commandement, du cahier des charges et celle de la sommation d'en prendre communication pour violation des articles 254, 335, 246, 247 (1) et 254 (1) 267 (10) et 269 (2) de l'AUPSRVE ;

Sur la nullité de la convention de crédit avec affectation hypothécaire

Attendu que les Etablissements NZOOGOU et monsieur NZOOGOU Lucas invoquent la nullité de la convention de crédit avec affectation hypothécaire, motif pris de ce que ladite convention a été reçue par un notaire tant matériellement que territorialement incompétent ; qu'au soutien de ces dires et observations, ils expliquent que Maître TAMOUYA DIANA Grace, notaire liquidateur de l'étude de Maître KAMDEU Gabriel, Notaire à Bafoussam ne pouvait, sans violer la loi, recevoir de nouveaux actes en dehors de ceux portant sur des immeubles situés hors de sa circonscription ;

Attendu que l'article 48-1 du décret n°95/034 du 24 février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire dispose que « sous réserve des dispositions de l'article 47-2 du présent décret, il est interdit au notaire d'instrumenter hors de son ressort ou de passer des actes relatifs à l'état des personnes domiciliées ou des biens situées hors de son ressort » ; que l'article 47-2 du même décret précise, cependant, que « ce monopole s'étend au ressort des tribunaux de première instance limitrophes de celui du siège de l'étude dépourvu de notaire, mais compris dans le territoire de la cour d'appel du ressort » ;

Attendu qu'il relève des pièces du dossier que depuis le décès de l'unique notaire de la ville de Mbouda en 2012, celui-ci n'a pas été remplacé ; qu'ainsi en application de l'article 47-2 précité, les parties peuvent se tourner vers le notaire, Maître KAMDEM à Bafoussam qui, bien que liquidateur d'une autre étude, est dans la localité la plus proche géographiquement et relève de la même cour d'appel à laquelle appartient la juridiction de Mbouda ; que ce notaire en recevant la convention de crédit avec affectation hypothécaire en cause ne viole aucune règle de compétence ; qu'il échet de rejeter ces dires et observations ;

Sur la nullité du commandement du 12 novembre 2020

Attendu que le débiteur saisi et les cautions sollicitent l'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière du 12 novembre 2020, d'un côté, pour violation de l'article 254 de l'AUPSRVE, en ce qu'il n'a pas été servi à la destinataire, dame FOKAM Chérie épouse NZOOGOU et, de l'autre, pour non-respect des délais prévus à l'article 335 du même acte ;

Attendu, d'une part, que pour les mêmes motifs que ceux ayant permis de casser le jugement entrepris, tiré de la violation de l'article 297, alinéas 1 et 2 de l'AUPSRVE, il y a lieu de rejeter les dires et observations tirés de la violation de l'article 254 susvisé comme étant non-fondés ; que, d'autre part, en exigeant que le commandement aux fins de saisie contienne « l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication », le législateur n'impose pas au saisi d'indiquer les *dies ad quem* ; que ces dires et observations doivent également être rejetés ;

Sur la nullité du cahier des charges

Attendu que les saisis sollicitent également la nullité du cahier des charges, en ce qu'on n'y a pas annexé un état des droits réels existant comme prévu à peine de nullité par l'article 267 de l'Acte uniforme susvisé ; que, selon les mêmes dires et observations, l'indication de la mise à prix alors que la valeur vénale de l'immeuble saisi n'a pas été dégagée ainsi que l'arrêt unilatéral du compte le fonde à solliciter le recours à une expertise afin de donner une juste estimation du bien saisi et d'auditer le compte

Attendu qu'aux termes de l'article 267, alinéa 2 de l'AUPSRVE, « au cahier des charges est annexé l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation foncière à la date du commandement » ; qu'il infère de cette disposition que l'annexion de l'état des droits réels au cahier des charges ne constitue pas une exigence prescrite à peine de nullité ; que par conséquent, il n'y a pas lieu de prononcer cette sanction sans qu'un texte le prévoit ; que, par ailleurs, le point 10 de la même disposition ne fait pas de l'absence d'indication de la valeur vénale de l'immeuble saisi une cause de nullité du cahier des charges, il impose plutôt à peine de nullité la fixation de la mise à prix ; qu'il échet par conséquent de rejeter ces dires et observations comme étant mal fondés ;

Sur la nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges

Attendu que les Ets NZOOGOU et monsieur NZOOGOU Lucas sollicitent la nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges en ce qu'elle n'a pas été servie au débiteur NZOOGOU Lucas ;

Attendu qu'aux termes de l'article 269, alinéa 2 de l'AUPSRVE, « à peine de nullité, cette sommation est signifiée au saisi, à personne ou à domicile, et aux créanciers inscrits à domicile élu » ; que cette disposition n'impose pas au créancier de signifier la sommation à la personne déclarée tenue à garantir le saisi ; que l'article 144 du code de procédure civile et commerciale camerounais

dispose que « l'exploit peut être délivré soit à la personne de l'intéressé, soit à son domicile, soit en mairie, soit au parquet suivant les cas ci-après ;

1. (…)

2. Si cette personne est absente de son domicile, l'huissier remet la copie de l'exploit à la personne présente au domicile en indiquant sur l'acte les nom, prénoms, qualité de cette personne et en précisant que l'exploit a été délivré au domicile de la personne à qui l'acte doit être signifié ;

3. (…) » ;

Attendu qu'en l'espèce, contrairement aux dires et observations des Ets NZOOGOU et monsieur NZOOGOU Lucas, en application des articles 269, alinéa 2 de l'Acte uniforme suscité et 144. 2 du Code de procédure civile et commerciale camerounais précité, l'huissier instrumentaire s'est présenté au domicile de monsieur NZOOGOU Lucas le 28 janvier 2021 à 11Heures 36 minutes, mais en raison de l'absence de celui-ci, ledit huissier a remis la copie de l'exploit à sa locatrice, madame TEMGOUA Ingride, trouvée audit domicile en précisant à cette dernière de transmettre cet exploit à son destinataire, monsieur NZOOGOU Lucas ; que ces dires et observations ne sont pas fondés de ce chef et doivent être rejetés ;

Sur l'absence de la créance

Attendu que les saisis concluent à l'absence de la liquidité et d'exigibilité de la créance, faute de clôture non-contradictoire du compte ; que seule une clôture contradictoire pouvait établir un solde débiteur au passif des débiteurs et la rétention par la créancière de la caution de 4.000.000 FCFA et de plusieurs centaines de millions issus des virements de GEODIS PROJECT Cameroun au profit de sieur NZOOGOU Lucas ;

Attendu qu'aux termes de l'article 246 de l'AUPSRVE « le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent. Toute convention contraire est nulle » ; que suivant l'article 247, alinéa 1er du même acte, « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible » ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure que la BICEC se borne à considérer que la clôture du compte est régulière parce que le débiteur invité par lettre en date du 15 février 2017 à l'arrêté contradictoire de ce compte n'y a pas pris part, et pourtant aucun élément de la procédure ne permet d'attester que celui-ci a bien accusé réception de ladite lettre et qu'il a valablement refusé de prendre part à la séance de clôture contradictoire du compte, qui permet, seule,

de déterminer le montant exact de la créance due par le débiteur et établit le caractère liquide et exigible de la créance à son égard ; qu'en procédant autrement la banque a violé les dispositions de l'article 247 de l'AUPSRVE et ne peut poursuivre la vente forcée l'immeuble saisie ; que les dires et observations sont fondés, par conséquent, il importe d'ordonner la discontinuation des poursuites ;

Sur les dépens

Attendu que la BICEC ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse le jugement n° 036/COM du 19 août 2021 rendu par la Tribunal de grande instance des Bamboutos à Mbouda ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Constate que la créance de la BICEC n'est pas liquide et exigible du fait de l'absence de clôture contradictoire de compte de l'Etablissement NZOOGOU Lucas ;

Annule par conséquent la procédure de saisie immobilière entreprise ;

Condamne la BICEC SA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier