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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première chambre

- - - - - - -

Audience publique du 09 avril 2026

Recours : n° 335/2023/PC du 12/09/2023

Affaire : La Société NOUVELLE DE DISTRIBUTION (SONODI) SARL
(Conseil: Maître GUEMEUGNE FANTE Reeta, Avocat à la Cour)

Contre

Dame FAKAM Odette épouse DJOUAKA, Messieurs CHEKEM Bernard et GUEPSI NOUMBI Thierry Landry
(Conseil : Maître KEUSSA Joël Clémence, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 071/2026 du 09 avril 2026

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 09 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Président,
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Youssouf FOFANA,	Juge
	Adamou MOUSSA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 12 septembre 2023, sous le n° 335/2023/PC et formé par Maître GUEMEUGNE FANTE Reeta, Avocat à la Cour, BP 17096 Yaoundé République du Cameroun, agissant au nom et pour le compte de la Société NOUVELLE DE DISTRIBUTION (SONODI) SARL, siège social Bafoussam avec agence à Douala, BP : 15372, dans la cause qui l'oppose à dame FAKAM Odette épouse DJOUAKA, Secrétaire de direction, demeurant à Yaoundé, ayant pour Conseil Maître KEUSSA Joël Clémence, Avocat au Barreau du Cameroun avec résidence professionnelle à Yaoundé, BP :

7272, cabinet sis à la rue 4060 Yaoundé KONDENGUI, République du Cameroun, et messieurs Bernard CHEKEM et Thierry Landry GUEPSI NOUMBI,

en cassation de l'Arrêt n° 14/COM rendu le 1er février 2023 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé dont le dispositif suit :

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

En la forme

Constate que l'appel a déjà été reçu par l'arrêt avant dire droit du 02 novembre 2022 ;

Au fond

Infirme le Jugement entrepris ;

Statuant à nouveau

Dit que la créance ayant justifié l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire n'est pas fondée ;

Déboute en conséquence la société SONODI SARL de son action ;

La condamne aux dépens distraits au profit de Maître KEUSSA Joël Clémence, Avocat aux offres de droit ;

Avise les parties du délai de 2 mois à compter 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 Adamou MOUSSA, Juge ;

Vu les articles 13 et 14 du Traité relatif à l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires ;

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 produites par les parties que créanciers des arriérés de loyers du bail professionnel qu'ils détiennent sur la Boulangerie Centrale et portant sur leur immeuble indivis sis à Yaoundé au lieu-dit DJOUNGOLO II, objet du titre foncier n° 13124/Mfoundi qu'occupait la

Boulangerie Centrale, les coindivisaires, représentés par madame FAKAM Odette épouse DJOUAKA, avaient attrait la Boulangerie Centrale devant la juridiction compétente aux fins de résiliation et expulsion ; qu'en cours de cette procédure, et à la suite de l'expression de sa volonté de prendre à bail ledit immeuble, un protocole d'accord préalable à la conclusion d'un contrat de bail professionnel en date du 22 mars 2016 a été signé entre les propriétaires représentés par dame FAKAM Odette épouse DJOUAKA et la société SONODI SARL représentée par monsieur KAMDEM Dieudonné ; qu'en exécution de ce protocole d'accord, d'une part, la SONODI SARL a versé à madame FAKAM Odette épouse DJOUAKA la somme de FCFA soixante cinq millions cinq cent quarante-sept mille (65 547 000) représentant les arriérés de loyers accumulés par la Boulangerie Centrale, les honoraires d'avocat (5 550 000 FCFA) et les frais d'actes précis (5 000 000 FCFA), et d'autre part, madame FAKAM Odette épouse DJOUAKA a signé le contrat de bail commercial comme en fait foi l'acte notarié n° 6448 du 11 mai 2016 ; qu'à la signature de ce contrat de bail dont le loyer mensuel est fixé à FCFA deux millions (2 000 000), la SONODI SARL a également versé à la bailleresse la somme de FCFA dix-huit millions (18 000 000) représentant les loyers de trois trimestres alors même que l'article 3 dudit contrat de bail prévoit que le contrat commencerait à courir trois (03) mois à compter de la remise des clés par le bailleur ; que lassée d'attendre d'entrer en jouissance de l'immeuble donné en bail, et prenant en considération les dispositions de l'article 4 du protocole d'accord préalable à la conclusion de contrat de bail qui prévoit l'obligation de restitution de l'indu et la pénalité de FCFA vingt-quatre millions (24 000 000) à la charge de la partie qui n'exécuterait point ses obligations découlant du protocole d'accord, la SONODI SARL a, après avoir servi la sommation de répéter l'indu en date du 16 août 2018 à madame FAKAM Odette épouse DJOUAKA restée infructueuse, sollicité et obtenu, en vertu de l'article 213 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS), l'inscription d'une hypothèque provisoire sur l'immeuble objet du titre foncier n° 13124/Mfoundi suivant ordonnance n° 0312 du 04 avril 2019 du Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre Administratif ; que suivant jugement n° 98/COM du 13 mai 2020, le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi de Yaoundé a validé l'hypothèque provisoire et condamné les bailleurs à payer à la SONODI SARL la somme de FCFA Cent cinq millions sept cent sept mille (105 707 000) dont FCFA cent quatre millions sept cent sept mille (104 707 000) FCFA pour le principal de la dette et FCFA un million (1 000 000) pour les frais de procédure ; que sur appel de madame FAKAM Odette épouse DJOUAKA, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé a rendu l'arrêt infirmatif objet du présent recours en cassation ;

Sur le premier moyen de cassation pris de la dénaturation des faits de la cause ou des pièces de la procédure

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif du jugement n° 98/COM du 13 mai 2020 ayant validé l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n° 13124 Mfoundi, d'avoir dénaturé les faits de la cause ou des pièces de la procédure, en ce qu'il a, d'une part précisé que : « il y'a lieu de souligner que cet article 3 du contrat de bail [,] signé des parties, est la manifestation du souci de la SONODI de respecter ses engagements et initiatives contenus à l'article 2 du protocole d'accord avec dame FAKAM Odette, consciente du fait que la remise des clés du local à elle cédé, ne pouvait intervenir qu'à l'issue de la procédure en expulsion de la boulangerie centrale alors pendante devant le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi » ; et d'autre part que *«* la remise à disposition du local loué était tributaire de l'aboutissement de la procédure d'expulsion de la Boulangerie Pâtisserie centrale encore occupante des lieux, procédure du reste financée volontairement par la SONODI », alors que selon le moyen, tant du protocole d'accord du 22 mars 2016 que du contrat de bail du 11 mai 2016 signés des parties, il ne ressort nulle part que l'occupation par la SONODI des locaux pris à bail était soumise à la condition d'expulsion de l'ancien locataire ; qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel ont donc dénaturé les faits et les pièces de la procédure et leur décision encourt cassation ;

Mais attendu que le grief de dénaturation des pièces n'est retenu que si le juge du fond a, pour se prononcer, fait d'un écrit une lecture contraire aux termes clairs et concis qu'il contient ; que dans la présente cause, c'est par une appréciation souveraine des pièces notamment du protocole d'accord du 22 mars 2016 et du contrat de bail du 11 mai 2016 signés des parties et des faits soumis à son analyse que, sans encourir le grief allégué, le juge du second degré a décidé que la SONODI ne pouvait prendre possession de l'immeuble donné en bail qu'avec l'expulsion judiciaire de la Boulangerie Pâtisserie centrale, occupante des lieux et objet de procédure d'expulsion au moment de la conclusion des écrits signés des parties suscitées, l'immeuble ne pouvant être libéré avant l'issue de cette procédure judiciaire ; que dès lors, ce moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris du manque de base légale

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir manqué de base légale en ce que pour infirmer le jugement n° 98/COM du 13 mai 2020 , les juges d'appel ont, d'une part, excipé de ce que l'application des articles 213 et 217 avait été mal faite par les juges d'instance en retenant que « la demande d'inscription d'une hypothèque judiciaire sur le titre foncier de la bailleresse et consorts sur la base des articles du texte OHADA visés apparaît dès lors comme une incongruité juridique » et, d'autre part, fait application de l'article 1302 du code civil

camerounais , alors que, selon le moyen, seuls ces articles sont applicables et que l'article 1302 du code civil est inadapté ;

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 217 du même acte uniforme précise que : « le créancier doit notifier la décision ordonnant l'hypothèque judiciaire en délivrant l'assignation en vue de l'instance en validité au fond. Il doit également notifier l'inscription dans la quinzaine de cette formalité. Il doit élire domicile dans le ressort de la juridiction compétente ou de la conservation foncière » ; qu'il ressort de la lecture combinée de ces deux dispositions que l'autorisation d'une hypothèque provisoire ou la validation de l'hypothèque provisoire suppose que le demandeur établisse sa qualité de créancier certain à l'égard du débiteur ; qu'ainsi, le juge du fond doit s'assurer de l'existence réelle de la créance dont la garantie fonde la prise de l'hypothèque provisoire dont validation est sollicitée ;

Attendu, en l'espèce, que l'arrêt attaqué, pour infirmer le jugement n° 98/COM du 13 mai 2020 validant l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n° 13124 Mfoundi et condamnant les propriétaires à payer à la SONODI la somme de 105 707 000 FCFA, a constaté d'abord que la bailleresse, « ayant pleinement satisfait à son obligation de signer le contrat de bail prévu dans le protocole d'accord signalé prétendument violé, n'a nullement failli à son obligation contractuelle, et ne peut avoir non plus failli à une quelconque de ses obligations contenues dans le contrat de bail subséquent qui n'était censé entrer en vigueur qu'à la remise des clés du local loué » ; ensuite qu' « …en visant dans sa motivation la somme de 104 707 000 FCFA comme principal de la dette des défendeurs vis-à-vis de la SONODI et en les condamnant à lui payer cette somme, le premier juge s'est trompé, car si l'on peut même envisager une dette du bailleur vis-à-vis du preneur, il faut que cela ressorte clairement de certains documents versés dans le dossier » avant de conclure enfin que « cette somme arrêtée comme créance due à la SONODI par dame FAKAM Odette et autres manque de fondement » ; que le juge d'appel a ainsi

souverainement retenu l'absence de créance de la SONODI SARL de sorte que la bailleresse ne saurait être débitrice de celle-ci ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel n'a pas commis le grief de manque de base légale allégué ; qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi ;

Attendu qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il y'a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, la SONODI SARL doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la SONODI SARL aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier