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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 30 avril 2026

Recours : n° 316/2024/PC du 03/10/2024

Affaire : Le Crédit Communautaire d'Afrique, en abrégé, CCA Bank SA
(Conseil : Maître NJOMO Marie Louise, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur NDJIKI MPECK Simon Pierre
Madame KINGUE Yvonne Clarisse, épouse NDJIKI MPECK
La Société BELL et HOWEL Sarl
(Conseil : Maître NDJENG Hermès William, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 104/2026 du 30 avril 2026

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 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Mathias NIAMBA,	Président
	Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge, rapporteur
	Charles MBA-OWONO,	Juge
	François-Xavier MBONO,	Juge
	Yaovi SRONVIE,	Juge
et Maître	Valentin N'guessan COMOE,	Greffier

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 03 octobre 2024, sous le n°316/2024/PC, formé par Maître NJOMO Marie Louise, Avocat à la Cour, demeurant à Yaoundé, BP 11466, agissant au nom et pour le compte de la société Crédit Communautaire d'Afrique, en abrégé CCA Bank, société anonyme dont le siège social est à Douala, rue Joss Bonanjo, BP 2324, représentée par sa directrice générale madame FONKWEN, épouse ATANGANA Marguerite, dans la cause qui l'oppose à monsieur NDJIKI MPECK Simon Pierre, madame KINGUE Yvonne Clarisse, épouse NDJIKI MPECK et la société BELL et HOWEL, société à responsabilité limitée dont le siège social est à Yaoundé, BP 12616, représentée par son gérant, ayant tous pour conseil Maître NDJENG Hermès William, Avocat à la Cour, demeurant à Yaoundé, BP 12327,

en cassation de l'arrêt n°127/COM rendu le 11 octobre 2023 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé, dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

Reçoit l'appel interjeté ;

Au fond :

Infirme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Déclare irrecevable comme présentés pour la première fois en cause d'appel, les demandes relatives aux exceptions de déchéance des appelantes et d'inaliénabilité de l'immeuble litigieux ;

Constate l'apurement de la créance et le règlement total de la dette due ;

Ordonne par conséquent la discontinuation des poursuites engagées ;

Donne mainlevée de la saisie immobilière pratiquée le 19 novembre 2021 suivant commandement de Maître TCHAME DEUNA Rachel, Huissier de justice à Yaoundé ;

Condamne l'intimée aux dépens distraits au profit de NDJENG Hermès, Avocat 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 Sabiou MAMANE NAISSA, 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 productions des parties, que par convention notariée du 08 avril 2015, le CCA Bank SA a accordé un concours financier à la société BELL et HOWELL Sarl, dont le remboursement a été garanti par une hypothèque consentie par monsieur NDJIKI MPECK Simon Pierre sur son immeuble objet du titre foncier n°47038 du département du Mfoundi ; que par la suite, le CCA Bank SA a procédé aux formalités de clôture du compte de la société BELL et HOWELL, et entamé une saisie sur l'immeuble hypothéqué en date du 19 novembre

2021, au motif que la débitrice n'exécutait pas son obligation de remboursement du crédit consenti ; que dans le cadre de l'audience éventuelle, les défendeurs au pourvoi ont sollicité la mainlevée de la saisie pratiquée, motif pris de ce que la créance réclamée a été payée ; que par jugement rendu le 17 août 2022, le Tribunal de grande instance du Mfoundi a rejeté cette demande et ordonné la continuation des poursuites ; que, sur le recours formé par les défendeurs, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé a rendu l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur le deuxième moyen de cassation, tiré de la violation des dispositions de l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE)

Attendu que le CCA Bank SA reproche à la décision attaquée d'avoir infirmé le jugement entrepris et ordonné la discontinuation des poursuites après avoir constaté l'apurement de la créance et le règlement total de la dette due, alors, selon le moyen, que la requérante avait engagé la saisie immobilière sur la base de la grosse en la forme exécutoire de la convention notariée signée par les parties, laquelle vaut titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible au sens de l'article 33 de l'AUPSRVE ; que c'est donc à tort que la cour d'appel a ordonné la discontinuation des poursuites dès lors que les conditions de l'article 247 de l'AUPSRVE ont été respectées ;

Attendu qu'en application de l'article 247 de l'Acte uniforme susvisé, le titre exécutoire constitue par principe la mesure de la créance cause de la saisie de sorte que la juridiction compétente est tenue de vérifier que toute la créance figurant dans le titre exécutoire n'a plus d'existence, lorsque l'extinction de cette créance est alléguée pour une cause quelconque ;

Attendu que pour ordonner la mainlevée de la saisie, la cour d'appel retient en effet que « le rapport d'expertise produit aux débats a établi que le montant dû à la saisissante est de 4.974.467 FCFA et la caution de la société BELL et HOWELL a effectué un paiement de 5.000.000 FCFA de sorte que la créance serait éteinte », sans rechercher, comme elle était tenue de le faire, si le montant de la créance cause de la saisie, tel qu'il ressort de la grosse de l'acte notarié et les documents annexes, avait été entièrement payée ou éteinte par l'effet de toute autre cause, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; qu'il y a lieu de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres moyens du pourvoi ;

Sur l'évocation

Attendu que par requête du 29 août 2022, monsieur Simon Pierre NDJIKI MPECK, madame Yvonne Clarisse KINGUE, épouse NDJIKI MPECK et la société BELL et HOWELL ont interjeté appel contre le jugement n°322/Com rendu le 17 août 2022 par le Tribunal de grande instance du Mfoundi dont le dispositif est ainsi conçu :

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

Reçoit la société BELL et HOWELL SARI, sieur Simon Pierre NDJIKI MPECK et Dame Yvonne Clarisse KINGUI, épouse NDJIKI MPECK en leurs dires et observations ;

Les y dit cependant non fondés et les en déboute ;

Ordonne la continuation des poursuites par l'adjudication à la barre du Tribunal de céans le 05 octobre 2022 à 07 heures 30 minutes, de l'immeuble urbain non bâti sis à Yaoundé VI au lieu-dit Etoug Ebé, formant le lot n°01/504, de superficie de 204 mètres carrés, objet du titre foncier n°47038/Mfoundi, Volume 235. Folio 137 appartenant en toute propriété à Sieur Simon Pierre NDJIKI MPECK aux clauses et condition du cahier des charges ;

Ordonne l'accomplissement des formalités de publicité légale ;

Condamne les disants aux dépens distraits au profit de Maître Marie Louise NJOMO, Avocate aux offres de droit » ;

Attendu que les appelants sollicitent l'infirmation du jugement attaqué, l'annulation du commandement aux fins de saisie immobilière qui leur a été signifié par le CCA Bank SA et la mainlevée subséquente de ladite saisie ; qu'au soutien de leur recours, ils affirment que la créance du CCA Bank a été entièrement payée de sorte que la vente forcée de l'immeuble ne se justifie plus ; que ledit immeuble est par ailleurs inaliénable pour défaut d'expertise actualisée, dès lors que le prix mentionné dans le cahier des charges apparait manifestement minoré au regard des constructions qui y ont été réalisées ;

Attendu qu'en réplique, le CCA Bank sollicite que les appelants soient jugés déchus de leur droit de contester la créance cause de la saisie dès lors qu'ils n'ont jamais contesté celle-ci à l'audience éventuelle ; qu'elle sollicite en outre que la contestation de la mise à prix soit jugée non fondée en ce que les appelants n'ont pas rapporté la preuve de leurs allégations sur la valeur réelle de l'immeuble saisi ;

Sur la confirmation du jugement entrepris

Attendu, d'une part, que les appelants ne rapportent pas la preuve du paiement ou de tout autre fait qui aurait pour effet d'éteindre la créance cause de la saisie telle qu'il ressort du titre exécutoire et les documents annexés ; que la caution de la société BELL et HOWELL s'est contentée de faire un paiement partiel de 5.000.000 FCFA, postérieurement au jugement dont appel, alors que ce jugement a constaté que les conditions de la saisie tenant à la créance étaient remplies, dès lors qu'il a relevé que le débiteur invité à la clôture contradictoire de son compte a fait défaut et n'a pas contesté le solde débiteur de 11.576.876 FCFA communiqué par la banque ;

Attendu, d'autre part, qu'en application des dispositions combinées des articles 267, 272 et 275 de l'AUPSRVE, le fait de minorer le prix de vente d'un immeuble saisi ne rend pas celui-ci inaliénable, mais justifie la revalorisation du prix à la demande dûment justifiée de celui qui conteste la mise à prix ou à l'initiative de la juridiction compétente ; qu'en outre, il ne pèse sur le saisissant aucune obligation de fixer le prix de vente à la valeur réelle de l'immeuble saisi dès lors que la mise à prix est au moins équivalente au quart de la valeur de cet immeuble ; qu'il y a lieu de dire les appelants non fondés et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Attendu que monsieur NDJIKI MPECK Simon Pierre, madame KINGUE Yvonne Clarisse, épouse NDJIKI MPECK et la société BELL et HOWELL Sarl, succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°127/COM rendu le 11 octobre 2023 par la Cour d'appel du Centre à Yaoundé ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement n° 322/Com rendu le 17 août 2022 par le Tribunal de grande instance du Mfoundi ;

Condamne monsieur NDJIKI MPECK Simon Pierre, madame KINGUE Yvonne Clarisse, épouse NDJIKI MPECK et la société BELL et HOWELL Sarl aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier