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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 30 avril 2026

Pourvoi : n° 353/2019/PC du 02/12/2019

Affaire : Banque Internationale du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit (BICEC) SA
(Conseil : Maître MBITA Blaise, Avocat à la Cour)

Contre

NGO BIYONG Pauline
(Conseil : Maître DUGA TITANJI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 110/2026 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), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique ordinaire du 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs :	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Président
	Joachim GBILIMOU,	Juge
	Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur
Et Maître	Alfred Koessy BADO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 02 décembre 2019, sous le n° 353/2019/PC et formé par Maître MBITA Blaise, Avocat au Barreau du Cameroun, Cabinet sis à Yaoundé, BP 2525, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit (BICEC) SA, dont le siège social est à Douala, Avenue De Gaulle, BP 1925, représentée par son directeur général, monsieur ROQDI Outman, demeurant es-qualité audit siège, dans la cause qui l'oppose à dame NGO BIYONG Pauline, consultante,

demeurant à Yaoundé, BP 14702, Cameroun, ayant pour Conseil Maître DUGA TITANJI, Avocat au Barreau du Cameroun, BP : 3331, Yaoundé, Cameroun,

en cassation des arrêts n°83/COM/ADD du 26 octobre 2018 et n°100/CIV du 28 décembre 2018 tous rendus par la Cour d'appel du Sud-Cameroun et dont les dispositifs sont les suivants :

Arrêt n°83/COM/ADD du 26 octobre 2018 :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en appel, en matière commerciale, 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 ;

Au fond :

Avant-dire-droit ;

Ordonne la jonction des procédures n° 014/RG/2018 et n°015/RG/2018 concernant les mêmes parties en raison de leurs liens étroits de connexité ;

Réserve des dépens :

Renvoie la cause et les parties au 23 novembre 2018, pour exécution de cet arrêt ;

Avant-dire droit et prononcé en audience publique de la Cour d'appel du Sud, les mêmes jours et an que dessus » ;

Arrêt n°100/CIV du 28 décembre 2018 :

« Statuant publiquement, par défaut contre Maître ZE MVONDO Pierre, contradictoirement à l'égard des autres parties, en chambre commerciale, en formation collégiale et après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres ;

En la forme

Constate que les appels interjetés par dame NGO BIYONG ont déjà été reçus suivant arrêt n°83/COM/ADD rendu avant-dire-droit le 26 octobre 2018 par la Cour d'appel de céans ;

Au fond

Infirme le jugement n° 17/CIV/GI et n°18/CIV/GI rendus le 20 Août 2015 par le Tribunal de grande instance de l'Océan ;

Statuant à nouveau :

Déclare nul le commandement aux fins de saisie immobilière du 15 mai 2014, du Ministère de Maître ZE MVONDO Pierre, Huissier de Justice à Kribi, ayant agi par l'intermédiaire de Maître BIOLO MBALLA ESSOMBA Denise Paule, Huissier de Justice à Yaoundé ;

Annule conséquemment la procédure de saisie immobilière initiée par la société anonyme BICEC SA contre dame NGO BIYONG Pauline ;

Condamne la société anonyme BICEC SA aux dépens. » ;

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 la BICEC SA, en vertu d'une convention de crédit assortie d'une hypothèque de premier rang, a accordé à dame NGO BIYONG Pauline Juliette un prêt de 15.000.000 FCFA, garanti par l'immeuble de celle-ci, immatriculé sous le titre foncier n° 2527 ; qu'à la suite de la défaillance de la débitrice, la banque a procédé à la clôture juridique du compte et lui a adressé une mise en demeure notifiée le 20 septembre 2011 ; qu'en l'absence de paiement, un commandement de payer, en principal, intérêts et frais d'huissier, la somme de 15.558.392 FCFA lui a été signifié le 15 mai 2014 et publié à la conservation foncière ; que la procédure de saisie immobilière a été poursuivie par l'établissement d'un cahier des charges et la signification d'une sommation d'y prendre communication et d'assister à l'adjudication ; que dame NGO BIYONG Pauline s'est opposée à la vente de l'immeuble par des dires et observations ainsi que par une opposition au commandement de saisie immobilière ; que le Tribunal de grande instance de l'Océan a statué par deux jugements du 20 août 2015 ; que sur appel de ces deux décisions par dame NGO BIYONG, la cour d'appel, après jonction des procédures, a rendu l'arrêt avant-dire-droit n° 83/COM/ADD du 26 octobre 2018 puis l'arrêt n° 100/CIV du 28 décembre 2018, dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la dénaturation des faits de la cause ou des pièces de la procédure

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé les faits de la cause et les pièces de la procédure, en ce que, pour déclarer recevables les deux appels interjetés et ordonner la jonction des procédures, la cour d'appel a retenu que, par requêtes datées du 04 septembre 2015, enregistrées au greffe les mêmes jour, mois et an sous les numéros 211 et 214 du registre du courrier d'arrivée, dame NGO BIYONG Pauline aurait relevé appel tant du jugement n°18/CIV/GI que du jugement n°17/CIV/GI, alors, selon le moyen, que le jugement n° 17/CIV/GI rendu le 20 août 2015 par le Tribunal de grande instance de l'Océan en matière de saisie immobilière, n'a fait l'objet d'un appel que par requête enregistrée au greffe le 09 septembre 2015, ainsi qu'il résulte du certificat d'appel versé au dossier ; qu'en affirmant l'existence d'une requête d'appel datée et enregistrée le 04 septembre 2015 contre ledit jugement, la cour d'appel a dénaturé les faits de la cause et les pièces de la procédure ;

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 4, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), les voies de recours contre les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière « sont exercées dans les conditions de droit commun » ; que l'article 49, alinéa 2 du même acte fixe le délai d'appel à 15 jours à compter du prononcé de la décision ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que l'appel contre le jugement N° 17/CIV/GI, rendu le 20 août 2015, a été formé le 09 septembre 2015, soit hors du délai de 15 jours ; qu'en déclarant néanmoins recevable une prétendue requête d'appel datée du 04 septembre 2015 et enregistrée sous le numéro 214 du registre du courrier d'arrivée, l'arrêt avant-dire-droit n° 83/CIV/ADD du 26 octobre 2018 a dénaturé les pièces de la procédure ; qu'en entérinant cette recevabilité, l'arrêt n° 100/CIV du 28 décembre 2018 encourt la cassation pour dénaturation ;

Sur l'évocation

Attendu que par requêtes distinctes n° 211 et n° 214, dame NGO BIYONG Pauline a interjeté appel, respectivement les 04 et 09 septembre 2015, du jugement n° 18/CIV/GI et du jugement n° 17/CIV/GI, tous deux rendus le 20 août 2015 par le Tribunal de grande instance de l'Océan et dont les dispositifs sont les suivants :

Le jugement n° 17/CIV/GI du 20 août 2015 :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et commerciale, dans le cadre de la saisie immobilière :

Déboute dame NGO BIYONG Pauline (disante) de sa demande ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Fixe la nouvelle date d'adjudication au 14 novembre 2015 ;

Ordonne la transcription légale ;

Condamne la disante aux dépens distraits à Maître MBITA Blaise, Avocat » ;

Le jugement N° 18/CIV/GI du 20 août 2015 :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort :

Déboute dame NGO BIYONG Pauline de sa demande ;

La condamne aux dépens distraits à Me MBITA Blaise, Avocat » ;

Attendu qu'au soutien de son appel contre le jugement n° 17/CIV/GI, dame NGO BIYONG Pauline fait valoir que le commandement aux fins de saisie immobilière datée du 15 mai 2014 viole gravement les conditions de forme et le caractère d'ordre public de toutes les formalités prescrites pour la saisie immobilière et encadrés par les articles 246 à 279 de l'AUPSRVE ; qu'elle explique que le non-respect de l'une de ces formalités est sanctionné par la nullité de la procédure entreprise ; que, par ailleurs, la créance réclamée par la BICEC ne remplit pas les conditions de liquidité, de certitude et d'exigibilité prévues aux articles 31 et 247 du même acte, le compte bancaire n'ayant jamais été clôturé juridiquement ; que pour tout ce qui précède, elle demande à la cour d'appel de déclarer recevable son appel et d'infirmer ledit jugement ;

qu'aux soutien de son appel interjeté contre le jugement n° 18/CIV/GI, dame NGO BIYONG Pauline fait valoir que la gestion de son compte n° 1120 62 65 001-21 était anarchique ; qu'elle en déduit que cette mauvaise gestion a rendu incertaine et non liquide la créance réclamée par la banque ; qu'elle soutient, en outre, que l'expertise réalisée n'a pas permis de dégager le solde du compte litigieux, ce qui remet en cause tant certitude que la liquidité de la créance, d'où, selon elle, la nécessité d'ordonner une nouvelle expertise financière de son compte ; qu'elle soutient également que le quantum de la créance réclamée par la BICEC n'est pas établi, faisant ainsi obstacle à la procédure de commandement aux fins de saisie-immobilière ; qu'à cet égard, elle relève qu'alors que la convention ayant servi de base aux poursuites constate une créance de 15.000.000 FCFA, le commandement aux fins de saisie immobilière du 14 mai 2014 mentionne la somme 14.299.650 FCFA, ce qui traduit, selon elle, l'absence de liquidité et de certitude de la créance invoquée ; qu'elle soutient que le commandement aux fins de saisie immobilière datée du 15 mai 2014 ne lui a pas

été personnellement signifié, alors qu'elle dispose des bureaux bien connus de la banque ; que ceci démontre la mauvaise foi de la banque qui a voulu dissimuler la présente procédure ; que, par ailleurs, ce commandement ne contient ni la reproduction du titre exécutoire, ni le pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier, encore moins la mention « bon pour pouvoir » signifié du créancier ; que la violation de ces conditions entraîne la nullité d'ordre public ;

Attendu qu'en réplique, la BICEC fait valoir que la demande d'expertise formulée par dame NGO BIYONG Pauline est inappropriée et juridiquement dénuée de fondement, dès lors qu'une expertise a déjà été ordonnée en la cause à sa demande et que le rapport y afférent a été régulièrement déposé ; qu'elle sollicité, en conséquence, le rejet de cette nouvelle demande d'expertise portant sur le même compte appartenant à dame NGO BIYONG Pauline ; qu'en ce qui concerne le montant de la créance, elle précise que la procédure de saisie immobilière a été engagée sur le fondement d'un titre exécutoire ; que le solde réclamé résulte de la clôture juridique d'un compte courant régi par une convention liant les parties, et que le montant de ladite créance a été régulièrement chiffré et notifié à la débitrice ; qu'elle ajoute que le commandement objet de la contestation a été signifié au domicile de dame NGO BIYONG Pauline, entre les mains de sa ménagère et qu'il était accompagné du titre exécutoire, du certificat d'inscription hypothécaire et du pouvoir spécial donné à l'huissier ; qu'enfin que le commandement querellé dont il s'agit est en tous points conforme aux dispositions légales ;

Sur la recevabilité de l'appel contre le jugement n° 17/CIV/GI

Attendu qu'aux termes de l'article 300, alinéa 4, de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiée de recouvrement et des voies d'exécution, les voies de recours contre les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière « sont exercées dans les conditions de droit commun » ; que l'article 49, alinéa 2 du même acte fixe le délai d'appel à 15 jours à compter du prononcé de la décision ;

Attendu qu'il résulte des pièces de la procédure que le jugement n° 17/CIV/GI a été rendu le 20 août 2015, tandis que l'appel n'a été interjeté que le 09 septembre 2015, soit postérieurement à l'expiration du délai légal ; qu'il y a lieu, pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt attaqué, de déclarer ledit appel irrecevable pour forclusion ;

Sur les mérites de l'appel contre le jugement n° 18/CIV/GI du 20 août 2015 :

Sur la demande d'expertise financière

Attendu que l'expertise est une mesure d'instruction relevant de l'appréciation souveraine du juge ; qu'en l'espèce, celui-ci n'est nullement tenu d'ordonner une nouvelle expertise portant sur le même compte, les mêmes opérations et la même période, dès lors qu'aucune irrégularité ni insuffisance n'est établie de nature à affecter la première expertise ; qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur le montant de la créance

Attendu qu'aux termes de l'article 31 de l'AUPSRVE, « l'exécution forcée n'est ouverte qu'au créancier justifiant d'une créance certaine, liquide et exigible sous réserve des dispositions relatives à l'appréhension et à la revendication des meubles » et l'article 247, alinéa 1er du même acte dispose également que « la vente forée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible » ; que l'alinéa 2 du même article 247 prévoit, cependant, que « la poursuite peut également avoir lieu en vertu d'un titre exécutoire par provision, ou pour une créance en espèces non liquidée ; mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après liquidation » ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que, si la liquidité de la créance constitue en principe une condition de l'exécution forcée, elle n'est exigée, en matière de saisie immobilière qu'au stade de l'adjudication, et non lors de l'engagement de la poursuite, dès lors que celle-ci est fondée sur un titre exécutoire ;

Attendu en l'espèce, qu'à la suite de la défaillance de la débitrice et après une mise en demeure demeurée sans effet, la BICEC a procédé à la clôture juridique du compte courant et fait signifier à dame NGO BIYONG un commandement de payer une somme déterminée, comprenant le principal, les intérêts et les frais ; que la circonstance que le solde réclamé diffère du montant initial du crédit, en raison du fonctionnement du compte courant et des intérêts échus, n'est pas de nature à priver la créance de son caractère déterminable, ni à faire obstacle à l'engagement de la saisie immobilière, la contestation éventuelle du décompte relevant, le cas échéant, de la phase de liquidation préalable à l'adjudication ; qu'en retenant que la créance poursuivie était suffisamment déterminée pour fonder la poursuite, le premier juge a fait une exacte application des articles 31 et 247 de l'AUPSRVE ; qu'il convient, en conséquence, de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur la nullité du commandement

Attendu qu'aux termes de l'article 254 alinéas 2 tirets 1 et 2 de l'AUPSRVE, « à peine de nullité, le commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

1° la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;

2° la copie du pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier » ; 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. L'huissier trouve la personne visée par l'exploit soit à son domicile soit en tout autre lieu, il lui en remet une copie en précisant que l'exploit a été délivré à personne ;

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… » ;

Attendu que l'expression « doit être signifié au débiteur » contenue dans l'alinéa 2 de l'article 254 n'implique pas que la signification soit nécessairement faite à la personne même du débiteur, mais plutôt selon les formes de signification prévues par les textes en vigueur au niveau national ; qu'en l'absence de dispositions spécifiques dans l'Acte uniforme déterminant les modalités de la signification, celle-ci est valablement accomplie conformément aux dispositions de l'article 144 du Code de procédure civile et commerciale camerounais qui autorise la signification à personne ou au domicile du destinataire ;

Attendu, qu'il résulte des pièces de la procédure, notamment le commandement aux fins de saisie immobilière daté du 15 mai 2014 que ledit commandement a été signifié au domicile de dame NGO BIYONG Pauline, à « sa ménagère trouvée audit domicile, quartier Cité verte, lieu-dit Centre commercial, bâtiment C, porte C 16 » ; que celle-ci après avoir reçu la copie de l'exploit, ainsi que les pièces susvisées a refusé de viser, sur instruction de sa patronne dame NGO BIYONG ; qu'il s'ensuit qu'une telle signification est régulière, dès lors qu'elle est effectuée conformément au droit procédural national applicable, même si elle n'est pas remise en main propre au débiteur ;

Attendu, par ailleurs, qu'aux termes de l'article 297, alinéa 2, du même Acte uniforme, les irrégularités affectant le contenu du commandement aux fins de saisie immobilière ne sont sanctionnées par la nullité que si elles ont eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de la partie qui les invoque ;

Qu'en l'espèce pour débouter la demanderesse sur ce point, le jugement entrepris a retenu que celle-ci n'a « fournit aucune preuve pour justifier l'inconsistance du contenu de l'exploit » ; qu'en se déterminant ainsi, le premier juge a fait une bonne application des dispositions des articles 602 du Code de procédure civile et commerciale camerounais et 297, alinéa 2 de l'AUPSRVE ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement sur ce point ;

Sur les dépens

Attendu que dame NGO BIYONG Pauline ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse les arrêts n°83/COM/ADD du 26 octobre 2018 et n°100/CIV du 28 décembre 2018 rendus par la Cour d'appel du Sud-Cameroun ;

Statuant à nouveau

Déclare irrecevable l'appel formé contre le jugement n° 17/CIV/GI du 20 août 2015 rendu par le Tribunal de grande instance de l'Océan, pour forclusion ;

Confirme le jugement n° 18/CIV/GI du 20 août 2015 rendu par le Tribunal de grande instance de l'Océan ;

Ordonne la continuation des poursuites ;

Met les dépens à la charge de dame NGO BIYONG Pauline.

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

Le Président

Le greffier