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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Première Chambre

Audience publique du 27 juin 2024

Recours : n° 206/2022/PC du 20/06/2022

Affaire : Société First Trust Savings and Loan SA
(Conseil : Maître KAMGA TAGNE Christophe, Avocat à la Cour)

Contre

Madame MANDA TSOGO Geneviève Viviane épouse ETUNDI
(Conseil : Maître ELOUNDOU Simon Mathieu, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 192/ 2024 du 27 juin 2024

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 27 juin 2024 où étaient présents :

Madame :	Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Présidente
Messieurs :	Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur
	Joachim GBILIMOU,	Juge

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 20 juin 2022, sous le numéro 206/2022/PC et formé par Maître KAMGA TAGNE Christophe, Avocat au Barreau du Cameroun, Etude sise Avenue Ahmadou Ahidjo (Marché Central), Immeuble abritant la Pharmacie Saint Martin, 3ème étage (B6), BP : 7831, Yaoundé, agissant au nom et pour le compte de la société First Trust Savings and Loan SA, en abrégé FTS & L SA, société anonyme avec conseil d'administration de droit camerounais, dont le siège social est à l'Avenue King Akwa, lieu-dit Carrefour Paris Dancing, Douala, B.P : 15271 Cameroun, représentée par Madame Aurore Esther Henriette BAHOUNOUI BATENDE épouse EFFONDO, dans la cause l'opposant à

Madame MANDA TSOGO Geneviève Viviane épouse ETUNDI, domiciliée à Yaoundé, ayant pour conseil Maître ELOUNDOU Simon Mathieu, Avocat au Barreau du Cameroun, B.P 34869 Yaoundé, Cabinet sis au Carrefour Biyem-Assi- Immeuble Socropole, 2ème étage,

en cassation de l'arrêt N° 70/COM rendu le 12 mai 2021 par la Cour d'appel du Centre et 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

Déclare l'appel de la Société First Trust SAVINGS & Loan SA recevable ;

AU FOND

Annule le jugement entrepris pour violation de la loi ;

EVOQUANT ET STATUANT A NOUVEAU :

Reçoit dame MANDA TSOGO épouse ETUNDI en son action et l'y dit fondée ;

Rejette la demande de sursis à statuer comme inopportune ;

Rejette la demande de communication de pièce comme sans intérêt ;

Constate la nullité d'ordre public de l'hypothèque inscrite sur l'objet du Titre Foncier n° 40 431/Mfoundi appartenant aux époux ETUNDI et MANDA TSOGO ;

Donne mainlevée de ladite inscription ;

Condamne la Société appelante aux dépens distraits au profit de Maître ELOUNDOU, avocat aux offres de droit ;

Avise les parties de leur droit de former pourvoi dans le délai de deux (02) mois à compter de la signification de l'arrêt » ;

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 Jean-Marie KAMBUMA NSULA, Juge ;

Vu les dispositions des 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 des énonciations de l'arrêt attaqué que monsieur ETUNDI et madame MANDA TSOGO sont mariés depuis le 15 juillet 2006 sous le régime de la communauté des biens ; qu'aux termes d'une convention de compte courant n°673 du 15 juin 2012, passée devant notaire, signée entre la Société coopérative d'épargne et crédit dénommée First Trust Savings and Loan SA, sieur EMINI NDONGO Jean Roland Dima, représentant des Etablissements DIMA ENGINEERING et monsieur ETUNDI ATANGANA, ce dernier, en garantie du remboursement d'un prêt de 120 000 000 FCFA accordé à sieur EMINI NDONGO Jean Roland Dima, se portait caution hypothécaire en affectant, au profit de la Société First Trust Savings and Loan SA, l'immeuble urbain non bâti sis à Yaoundé III au lieu-dit ETOA, objet du titre foncier n° 40 341/Mfoundi ; que considérant que cette convention avait porté sur un bien commun aux époux, comme tel un bien indivis, sans son consentement, madame MANDA TSOGO saisissait le Tribunal de Grande Instance de Mfoundi en annulation de ladite convention ; que par jugement n° 177/COM du 02 novembre 2016, celui-ci faisait droit à son action; que sur appel de la Société First Trust Savings and Loan SA, la Cour d'appel du Centre à Yaoundé rendait la décision, objet du présent pourvoi ;

Sur la recevabilité du mémoire en réplique

Vu les dispositions de l'article 31.2 du Règlement de procédure de la CCJA ;

Attendu que dans son mémoire en duplique reçu au greffe de la cour de céans le 29 avril 2024, la défenderesse au pourvoi sollicite l'irrecevabilité du mémoire en réplique de la requérante, au motif qu'il a été produit au-delà du délai à lui imparti à cet effet ;

Attendu qu'aux termes des dispositions susvisées, « lorsque le Président autorise le dépôt d'une réplique ou d'une duplique, ou de tout autre mémoire, il fixe les délais dans lesquels ceux-ci sont produits. » ;

Attendu que, par courrier électronique du 03 avril 2023, le Greffier de la Cour de céans a transmis à l'avocat de la requérante la lettre N°0833/2023/GC/bmac du 29 mars 2023, par laquelle Madame la Présidente de la Cour l'autorisait de déposer son mémoire en réplique dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre ; qu'ayant réceptionné le courrier le 03 avril 2023, l'avocat de la demanderesse n'a déposé son mémoire en réplique que le 18 octobre 2023, plus de cinq mois au-delà du délai imparti, y compris le délai de distance de 21 jours, le destinataire du courrier étant localisé au Cameroun, en Afrique centrale ; que pour tardiveté, le mémoire concerné sera déclaré irrecevable ;

Sur la compétence de la Cour de céans

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe le 28 décembre 2022, la défenderesse soulève in limine litis l'incompétence de la Cour de céans au motif que tant la décision du premier juge que l'arrêt objet du présent recours en cassation ne sont fondés sur aucun acte uniforme ou règlement prévu au Traité institutif de l'OHADA, aucun grief ni moyen tiré de la violation ou de l'erreur dans l'application ou l'interprétation desdits textes n'a été invoqué par l'une ou l'autre partie ; que l'évocation par la requérante des articles 201 et 202 de l'Acte uniforme sur les sûretés dans l'argumentaire accompagnant l'exposé de son deuxième moyen de cassation ne saurait changer ni le sens ni la motivation de l'arrêt attaqué, lequel a tranché sur la validité de la convention de compte courant entre la First Trust Savings & Loan SA et les Etablissements Roland Dima Engineering ;

Attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3 du Traité de l'OHADA, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats Parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales. » ;

Attendu, en l'espèce, que le présent contentieux porte sur la validité d'une convention d'un prêt garanti par une hypothèque portant sur un bien immobilier indivis ; que pareil litige soulève indubitablement des questions relatives à l'application de l'Acte uniforme sur le droit des sûretés ; qu'il s'en suit que l'exception n'est pas fondée et sera rejetée ;

Sur le premier moyen de cassation, tiré du défaut ou l'insuffisance des motifs

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le défaut ou l'insuffisance de motifs, en ce qu'il n'a pas répondu à trois moyens au soutien de l'appel, tirés respectivement de l'extinction de l'hypothèque du fait de sa réalisation, de la validité de la convention de compte courant avec affectation hypothécaire et du caractère inopérant des dispositions de la Convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDEF) ;

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que la cour d'appel a statué par évocation après annulation de la décision du premier juge pour violation des dispositions de l'article 39 du Code de procédure civile et commerciale camerounais, au motif que cette décision reproduit uniquement le dispositif de l'acte introductif d'instance et non l'entièreté de celui-ci ; que statuant dorénavant comme juge du premier degré sur la demande de madame MANDA TSOGO Géneviève, en nullité de la convention de compte courant et conséquemment en mainlevée des inscriptions

hypothécaires, cette cour a motivé comme suit : sur le constat de la nullité de l'hypothèque : « Considérant qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier de procédure que Sieur ETUNDI ATANGANA Francis Jean Benoit et Dame MANDA TSOHO Géneviève Viviane sont unis par le lien du mariage suivant acte n°0156/06 dressé le 15 juillet 2006 par l'officier de l'état civil de Yaoundé III sous le régime de la communauté des biens ; qu'il en ressort également que le titre foncier n°40341/Mfoundi a été obtenu par le Sieur ETUNDI ATANGANA Jean Benoit le 5 Janvier 2011, soit plus de quatre ans après le mariage avec Dame MANDA TSOGO ; qu'au regard des dispositions pertinentes des articles 1400 et 1401 du Code Civil, il s'en suit que l'immeuble objet du titre foncier n°40 341/Mfoundi rentre dans la communauté des biens des époux ETUNDI et Dame MANDA TSOGO ; considérant qu'il ressort des mêmes pièces du dossier de procédure que la convention de compte courant n°673 du répertoire de Maître Josette TSOKGNA SEYIP PIEDJOU, Notaire à Yaoundé a été signée entre la Société First Trust Savings & Loan SA et le Sieur EMINI NDONGO Jean, représentant les établissements Roland Dima Engineering et Sieur ETUNDI ATANGANA dans la perspective de la mise sous hypothèque de l'immeuble objet du titre foncier n°40341/Mfoundi appartenant aux époux ETUNDI et MANDA TSOGO pour garantir le remboursement d'une dette de 120 000 000 f objet d'une convention de compte courant en faveur des établissements susnommés ; que le fait de la communauté de la propriété de l'immeuble objet du titre foncier n°40 341/Mfoundi, le Sieur ETUNDI ATANGANA ne pouvait faire signer une telle hypothèque en son nom qu'avec son épouse, ou alors tout seul avec l'accord de cette dernière ; que la nullité d'ordre public de cette hypothèque ne peut être convertie que par un jugement de divorce définitif intervenu avant la date de signature de la convention et non par une simple déclaration de célibat sans valeur juridique » ; que sur la demande de mainlevée de l'hypothèque, la cour d'appel a retenu que « considérant que l'annulation de l'hypothèque par Maître Josette TSOKGNA étant d'ordre public, la conséquence de droit est qu'elle est supposée n'avoir jamais existé, qu'il faut donner mainlevée de ladite hypothèque… » ; qu'en motivant comme elle l'a fait, la cour d'appel a suffisamment motivé sa décision, et n'a donc pas commis le grief articulé ;

Sur la première branche du second moyen, tirée de la violation des articles 201 et 202 de l'Acte uniforme sur le droit des sûretés (AUS) et l'article 1234 du Code civil camerounais

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 201 et 202 de l'AUS sur, d'une part, les modes d'extinction de l'hypothèque et, d'autre part, les règles relatives à sa radiation judiciaire, ensemble l'article 1234 du Code civil camerounais sur l'extinction des obligations, en ce qu'il a prononcé l'annulation de l'hypothèque, alors, selon le moyen, que cette hypothèque était déjà éteinte et radiée

du fait de sa réalisation, et ne pouvait plus faire l'objet d'une demande et d'une décision d'annulation ;

Mais attendu que le moyen fondé sur ces dispositions n'a pas été débattu devant les juges du fond ; que soulevé pour la première fois en cassation, il sera déclaré irrecevable ;

Sur la seconde branche du second moyen, tirée de la violation de l'article 1421 du Code civil camerounais

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt entrepris d'avoir, par refus d'application, violé l'article 1421 du Code civil camerounais, en statuant sur le fondement uniquement des articles 1400 et 1401 du même code, lesquels instituent la communauté légale des époux au Cameroun, alors, selon le moyen, que l'article 1421 permet au mari d'hypothéquer seul les biens de la communauté, comme c'est le cas en l'espèce, de sorte que la cour se devait de vérifier la régularité de l'hypothèque consentie par sieur ETUNDI en se référant aussi à cette disposition ;

Mais attendu que, pour déclarer fondée l'action de madame MANDA TSONGO, la cour d'appel a constaté la nullité d'ordre public de l'hypothèque en cause sur le fondement des articles 1400 et 1401du Code civil camerounais, en considérant qu'en raison de la communauté de la propriété de l'immeuble objet du titre foncier n° 40 341/Mfoundi, acquis plus de quatre ans après le mariage, sieur ETUNDI ATANGANA ne pouvait l'hypothéquer en son nom qu'avec son épouse, ou seul mais avec l'accord de cette dernière ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a appliqué au cas d'espèce les dispositions qu'elle a estimées les plus appropriées pour donner une solution juridique au litige, et n'a donc pas violé les dispositions de l'article visé au moyen ; qu'il convient de rejeter le moyen comme étant mal fondé ;

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

Sur les dépens

Attendu que société First Trust Savings and Loan SA succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le mémoire en réplique ;

Se déclare compétente ;

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société First Trust Savings and Loan SA aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier