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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

Audience publique du 27 février 2025

Recours : n° 310/2023/PC du 24/08/2023

Affaire : Ecobank Cameroun SA
(Conseil : Maître WOUPALA Jean Marie, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin

Arrêt N° 075/2025 du 27 février 2025

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 27 février 2025 où étaient présents :

Messieurs :	Arsène Jean Bruno MINIME,	Président
	Mahamadou BERTE,	Juge
	Mounetaga DIOUF,	Juge
	Adelino Francisco SANCA,	Juge
	Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge, rapporteur
et Maître	Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 24 août 2023, sous le numéro 310/2023/PC et formé par Maître WOUPALA Jean Marie, Avocat à la Cour, associé à la SCPA OMNILEX/WOUPALA-ZOMISSI, cabinet sis à Yaoundé au lieu-dit rue 1.846 Yaoundé 1er de la CRTV à Mballa II, 2ème immeuble à étage à gauche venant du carrefour Jamot, Yaoundé, République du Cameroun, où domicile a été élu, agissant au nom et pour le compte de Ecobank Cameroun, société anonyme à conseil d'administration, dont le siège social est à Douala, immeuble Champagne Plaza rue Ivy French Bonanjo, BP 582 Douala, République du Cameroun, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal madame Gwendoline ABUNAW, dans la cause qui l'oppose à monsieur

NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin, délégué médical, demeurant à Garoua, BP 659 Garoua, République du Cameroun,

en cassation du jugement n° 27/C rendu le 17 mai 2018 par le Tribunal de grande instance de la Bénoué à Garoua, et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Déclare NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin recevable en son action et l'y dit fondée ;

Constate que l'adjudication d'immeuble tel qu'effectuée par ECOBANK SA et autres a violé les dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Annule ladite adjudication pour violation des formalités d'ordre public ;

Met les dépens de la procédure à la charge d'ECOBANK (…) » ;

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 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 du jugement attaqué et des pièces du dossier de la procédure que par convention d'ouverture de compte courant n° 3664 du 14 septembre 2010, Ecobank Cameroun consentait un prêt de 70.000.000 F CFA à la société Kaoutal Multi Services SARL ; qu'en garantie du remboursement du prêt, monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin, gérant de la société, se portait caution personnel et solidaire en affectant en hypothèque de premier rang, au profit de la banque, son immeuble bâti sis à Garoua objet du titre foncier n°6473 du département de la Bénoué ; qu'en recouvrement de sa créance évaluée à la somme de 52.291.103 F CFA en principal et frais, la banque initiait une procédure de saisie immobilière et faisait adjuger, en date du 30 mars 2017, devant notaire, l'immeuble hypothéqué ; que par exploit du 10 avril 2017, monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin assignait Ecobank, le notaire de Garoua, l'huissier de

justice et le conservateur de la propriété foncière de la Bénoué en annulation de l'adjudication devant le Tribunal de grande instance de la Bénoué à Garoua qui, le 17 mai 2018, rendait le jugement dont pourvoi ;

Attendu que par lettre n° 2357/2023/GC/adr du 07 novembre 2023, le greffier en chef de la Cour de céans a signifié à monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin le recours ; que ce dernier l'a réceptionnée le 07 décembre 2023, mais n'y a réservé aucune suite ; que le principe du contradictoire étant observé, il y a lieu de statuer sur le recours ;

Sur le premier moyen, en sa seconde branche, tiré de la violation de la loi

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 313 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), en ce qu'il a prononcé l'annulation de l'adjudication du 30 mars 2017 pour violation de l'article 254 de l'AUPSRVE, motif pris de ce que le commandement aux fins de saisie n'a pas été signifié au sieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin, alors, selon le moyen, qu'en application de l'article 313 sus visé, la nullité d'une décision judiciaire ou d'un procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle ; qu'en prononçant cette nullité alors que la non-signification du commandement invoquée ne fait pas partie des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, le premier juge a commis le grief articulé, et sa décision encourt cassation ;

Attendu qu'il ressort de l'article 254 de l'AUPSRVE qu'à peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie, lequel doit être signifié au débiteur et, le cas échéant, au tiers détenteur de l'immeuble ;

Qu'aux termes de l'article 313 du même texte, « la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans le délai de quinze jours suivant l'adjudication.

Elle ne peut être demandée que pour des causes concomitantes ou postérieures à l'audience éventuelle, par tout intéressé, à l'exception de l'adjudicataire.

L'annulation a pour effet d'invalider la procédure à partir de l'audience éventuelle ou postérieurement à celle-ci selon les causes de l'annulation » ;

Attendu qu'en l'espèce, pour annuler l'adjudication du 30 mars 2017, le premier juge a retenu comme motif la non-signification du commandement au débiteur poursuivi ; qu'en statuant comme il l'a fait, alors que la signification du commandement est une formalité antérieure à l'audience éventuelle, le premier juge a violé les dispositions visées au moyen ; qu'il échet de casser sa décision et d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit du 06 avril 2017, monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin a assigné devant le Tribunal de grande instance de Bénoué Maître Deffo Bakam Denise, Notaire près la Cour d'appel du Nord et les tribunaux de Garoua, Ecobank SA, Maître Abdourhamane, Huissier de justice près la Cour d'appel du Nord et les tribunaux de Garoua, et madame le conservateur de la propriété foncière de Bénoué en annulation d'adjudication de son immeuble sis à Garoua objet du titre foncier n°6473 du département de la Bénoué ;

Attendu qu'au soutien de son action, il expose que Ecobank a procédé à la mise en vente dudit immeuble sans se conformer aux dispositions de l'article 254 de l'AUPSRVE d'autant que quoique son adresse est bien connue, aucun acte ne lui a été notifié dans le cadre de cette procédure ; qu'il affirme n'avoir reçu ni commandement ni sommation de prendre communication du cahier des charges ; que ce n'est que par des placards affichés dans la ville qu'il a été informé de l'existence de ladite procédure, contre laquelle il a initié une opposition avec assignation en nullité et en arrêt des poursuites, huit jours avant la date arrêtée pour l'adjudication ; que contre toute attente, il a été procédé à l'adjudication à la même date que celle prévue pour son opposition à la saisie immobilière ; qu'il sollicite, par conséquent, qu'il soit déclaré nuls toute la procédure ayant abouti à l'adjudication de l'immeuble, ainsi que le procès-verbal d'adjudication du 30 mars 2017 du ministère de Maître Deffo Bakam Denise ; qu'il demande, en outre, que soient déclarées nulles et de nul effet, toute inscription, toute publication et toute mutation que pourrait opérer la conservation foncière en vertu de ladite adjudication ;

Attendu qu'en réplique, Ecobank plaide, de première part, la forclusion de la demande en nullité du procès-verbal notarié d'adjudication, au motif qu'elle a été formulée environ 05 mois après l'adjudication, largement au-delà du délai de 15 jours fixé par l'article 313 de l'AUPSRVE ; de seconde part, la déchéance de la demande tendant à la nullité de toute la procédure de saisie immobilière, motif pris de ce que les causes de nullité étant attachées aux actes antérieurs à l'audience éventuelle, à savoir le commandement et la sommation de prendre communication du cahier des charges, les moyens de nullité devaient être présentés cinq jours au plus tard avant l'audience éventuelle, conformément à l'article 311 du même acte

uniforme, ce qui n' a pas été le cas en l'espèce ; de troisième part, l'irrecevabilité de la demande en nullité de toute inscription, publication et mutation du titre foncier n° 6473/B en raison de son caractère accessoire à la demande principale frappée de forclusion ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation, il y a lieu de déclarer l'action de monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse le jugement n° 27/C rendu le 17 mai 2018 par le Tribunal de grande instance de la Bénoué à Garoua ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Déclare l'action de monsieur NJAPOUM NJAMEN Jules Mesmin irrecevable ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier