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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 26 février 2026

Pourvoi : n° 486/2022/PC du 05/12/2022

Affaire : Banque International du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit
(Conseil : Maître THOMO Jean-Pierre, Avocat à la Cour)

Contre

Etablissements HOPE Entreprise

Dame TCHAMEN Marie Blaise

Sieur NEMBOT KETU Israel
(Conseils : SCPA NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 025/2026 du 26 février 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 26 février 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 recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°486/2022/PC du 05 décembre 2022 et formé par Maître THOMO Jean-Pierre, Avocat au Barreau du Cameroun, cabinet sis à Douala, BP 133, agissant au nom et pour le compte de la Banque International du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit, en abrégé BICEC SA, dont le siège social est situé à Douala, Avenue de Gaulle, BP 1925, Douala, agissant poursuites et diligences de son directeur général, monsieur ROQDI OUTMAN, domicilié et demeurant es-qualité audit siège, dans la cause qui l'oppose aux Etablissements

HOPE ENTREPRISE, dont le siège social est sis à Limbé, BP 14, à dame TCHAMEN Marie Blaise, demeurant à Douala, caution hypothécaire et solidaire des Etablissements HOPE ENTREPRISE, et monsieur NEMBO KETU Israël, Caution personnelle de HOPE ENTREPRISE et époux de dame TCHAMEN Marie Blaise, demeurant à Douala, tous ayant pour conseils la SCPA NOUGWA & KOUONGUENG, société d'Avocats représentée par Maître Nougwa Bienvenu et Maître Kouongueng Théodore, Avocats au Barreau du Cameroun, BP 963, Bafoussam,

en cassation du jugement n° 16/CIV/TGI/NDE rendu le 09 mai 2022 par le Tribunal de grande instance du Ndé à Bangangté, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale, en premier et dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres de la collégialité ;

Constate que le commandement aux fins de saisie immobilière du 21 octobre 2020 du Ministère de Maître TCHATCHUENG Joseph Simplice, huissier de justice à Bangangté, a été signifié au saisi, à la caution hypothécaire et solidaire ainsi qu'à la caution personnelle à leur domicile à Limbé et à Douala, en violation des dispositions de l'article 3 nouveau du décret N° 79/448 du 05 novembre 1979 portant règlementation des fonctions et fixant le statut des huissiers, ensemble ses modifications subséquentes, notamment les décrets n° 085/238 du 22 février 1985 et 98/170 du 27 août 1998 :

Annule par conséquent ledit commandement aux fins de saisie immobilière ;

Ordonne la discontinuité des poursuites ;

Laisse les dépens à la charge du saisissant » ;

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 suivant grosse n° 555 du 23 mars 2015 portant convention de crédit assortie d'une affectation hypothécaire et d'un cautionnement personnel, la BICEC consentait aux Etablissements HOPE ENTREPRISE un crédit d'un montant de 80.000.000 FCFA ; que, pour garantir le remboursement de ce crédit, madame TCHAMEN Marie Blaise affectait un immeuble rural, alors non bâti, mais devenu bâti, situé à Banganté, lieu-dit Feutath, d'une

contenance superficielle de 600 m², objet du TF 3278 du département du Ndé, volume 17 folio 093 ; qu'en raison du mauvais fonctionnement du compte, la BICEC procédait à sa clôture par lettre en date du 14 novembre 2018, laissant apparaître, au profit de la banque, un solde débiteur de 70.016.057 FCFA ; que, par exploit d'huissier en date du 21 octobre 2020, la BICEC faisait servir aux Etablissements HOPE ENTREPRISE, à madame TCHAMEN Marie Blaise et à monsieur NEMBOT KETU Israël un commandement d'avoir à lui payer, dans un délai de 20 jours, la somme de 61.772.399 FCFA, outre les intérêts légaux échus ou non encore comptabilisés ; qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, la BICEC faisait viser ledit commandement, le 09 décembre 2020, par le Conservateur de la propriété foncière du Ndé à Banganté et, en application de l'article 12 (3) de la convention de crédit susvisée, optait pour la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi par-devant le Tribunal de grande instance du Ndé à Bangangté, d'où le dépôt du cahier des charges au greffe dudit Tribunal le 25 janvier 2021, suivi, le 29 janvier 2021, de la sommation faite aux débiteurs d'en prendre communication ; que, faisant suite aux dires et observations déposés le 1er mars 2021 par les Etablissements HOPE ENTREPRISE, le Tribunal de grande instance du Ndé Banganté statuant dans le cadre de l'audience éventuelle a rendu je jugement, dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que, dans leur mémoire en réponse enregistré au greffe de la Cour le 22 février 2024, les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité du présent recours, au motif qu'en application des dispositions de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution (AUPSRVE), le jugement entrepris, ayant statué sur l'absence de titre exécutoire servant de base aux poursuites engagées par la BICEC et sur la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière du 21 octobre 2020, entre plutôt dans le répertoire de décisions susceptibles d'appel, par conséquent il ne peut faire l'objet d'un pourvoi ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que, le Tribunal de grande instance du Ndé à Bangangté n'a ordonné la discontinuation des poursuites qu'au motif que « l'huissier instrumentaire a outrepassé les règles de sa compétence territoriale » ; que cette décision, qui ne porte que sur la régularité formelle de la signification du commandement de saisie immobilière du 21 octobre 2020, n'entre pas dans les catégories de décisions susceptibles d'appel visées à l'article 300, alinéa 2 de l'AUPSRVE ; qu'il convient, dès lors, de déclarer le pourvoi recevable ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de la loi

Attendu que la BICEC fait grief au jugement entrepris d'avoir violé les dispositions de l'article 35, alinéa 1er de la loi n° 2006/016 du 29 décembre 2006 portant organisation et fonctionnement de la Cour suprême du Cameroun, en ce qu'il a été rendu par une formation de trois juges, alors, selon le moyen, que depuis la première

audience du 8 mars 2021 jusqu'à celle du 13 décembre 2021 au cours de laquelle les débats se sont tenus, le tribunal avait constamment siégé en juge unique ;

Attendu qu'aux termes de l'article 35, alinéa d de la loi n° 2006/016 du 29 décembre 2006 fixant l'organisation et le fonctionnement de la Cour suprême du Cameroun, « les cas d'ouverture à pourvoi sont : (…) lorsque la décision attaquée n'a pas été rendue par le nombre de juges prescrit par la loi ou l'a été par des juges qui n'ont pas siégé à toutes les audiences » ; qu'il en résulte que la régularité de la composition de la juridiction est essentielle pour la validité d'une décision de justice ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier de la procédure, notamment de la comparaison entre l'extrait du plumitif et le jugement, que ledit jugement a été rendu par une formation collégiale de trois juges, alors que durant les audiences au cours desquelles les débats se sont déroulés, le tribunal a constamment siégé à juge unique ; qu'au regard des dispositions visées au moyen, une telle discordance révèle une violation des règles de procédure, en particulier celles relatives à la composition du tribunal ; que cette irrégularité affecte la validité de la décision attaquée ; qu'il y a lieu, en conséquence, de casser l'arrêt et d'évoquer conformément à l'article 14, alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu que, par exploit en date du 25 janvier 2025, la BICEC a déposé, au greffe du Tribunal de grande instance de Ndé à Bagangté, le cahier des charges aux fins de la vente par adjudication de l'immeuble saisi ; que ce dépôt a été suivi, par exploit en date du 29 janvier 2021, de la sommation faite aux Etablissements HOPE ENTREPRISE de prendre communication du cahier des charges et d'y insérer leurs dires et observations ;

Attendu que, suivant les dires et observations insérés le 1er mars 2021 dans le cahier des charges enregistré au greffe du tribunal suscité, les Etablissements HOPE ENTREPRISE excipent trois fins de non-recevoir tirées du défaut de tentative préalable d'arrangement amiable conformément aux dispositions contractuelles, du défaut d'enregistrement du cahier des charges et du défaut de signature du cahier des charges par l'Avocat poursuivant ainsi que la nullité du commandement pour incompétence de l'huissier de justice instrumentaire, la déchéance du saisissant résultant du dépôt tardif du cahier des charges, l'absence du titre exécutoire couvrant l'ensemble de la créance et la confusion entre les effets du compte courant et la convention de crédit par le saisissant ;

Sur la recevabilité de la procédure

Attendu que les Etablissements HOPE ENTREPRISE, dame TCHAEM Marie Blaise et sieur NEMBO KETU Israël soulèvent l'irrecevabilité de l'action introduite par la BICEC SA, au motif que celle-ci n'a pas observé la clause convenue dans la convention de crédit avec affectation hypothécaire, laquelle clause impose aux parties,

avant toute action judiciaire, de procéder préalablement à une tentative d'arrangement amiable ;

Attendu que l'article 14 de la convention de crédit avec affectation hypothécaire stipule que « les parties conviennent expressément qu'en cas de différends dans l'interprétation ou l'exécution des présents et de leur suite, elles tenteront préalablement de le résoudre à l'amiable » ;

Attendu qu'avant de servir le commandement aux fins de saisie immobilière le 21 octobre 2021, la BICEC SA avait adressé aux Etablissements HOPE trois mises en demeure, la dernière en date du 11 juillet 2018 ; que, dans chacune de ces correspondances, la banque invitait les Etablissements HOPE ENTREPRISE, à défaut de procéder au remboursement du prêt, à lui indiquer les mesures envisagées pour apurer la dette ; que les débiteurs n'ont, cependant, réagi qu'à la suite de la troisième mise en demeure, en soumettant, le 11 juillet 2018, un plan de remboursement du compte courant ; que la banque, en choisissant ensuite de faire délivrer le commandement aux fins de saisie, a, implicitement, refusé ce plan, lequel n'a été ultérieurement complété par une offre de règlement amiable que le 02 novembre 2020, soit postérieurement audit commandement ; que l'ensemble de ces échanges révèle que la BICEC a effectivement entrepris une tentative de règlement amiable du différend avant d'engager la procédure de saisie immobilière ; qu'il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée ne saurait être accueillie ;

Sur le défaut d'enregistrement du cahier des charges

Attendu que les Etablissements HOPE ENTREPRISE, dame TCHANEM Marie Blaise et sieur NEMBO KETU Israël soulèvent également l'irrecevabilité du cahier des charges, motif pris de ce que ledit cahier est dénué de toute mention d'enregistrement, alors que, comme toute convention, ledit cahier des charges est soumis aux formalités de l'enregistrement conformément à la loi ;

Attendu qu'aux termes de l'article 246 de l'AUPRSVE, « le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent » ; qu'à l'examen de ces dispositions, aucune ne prévoit l'enregistrement du cahier des charges comme formalité expressément exigée ; qu'ainsi, en l'espèce, l'absence d'un tel enregistrement ne saurait entraîner l'irrecevabilité du cahier des charges ; qu'il y a lieu, en conséquence, de rejeter les dires et observations ;

Sur le défaut de signature du cahier des charges

Attendu que les Etablissements HOPE ENTREPRISE, dame TCHAMEN Marie Blaise et sieur NEMBO KETU Israël soulèvent en outre l'irrecevabilité du cahier des charges déposé au greffe du Tribunal de grande instance de Ndé à Bangangté pour défaut de signature dudit cahier par l'avocat poursuivant ;

Attendu, selon les dispositions de l'article 266, alinéa 1er de l'AUPSRVE, que « le cahier de charges est un document, rédigé et signé par l'Avocat du créancier poursuivant, qui précise les conditions et modalités de la vente de l'immeuble saisi » ;

Attendu, que cette disposition ne prévoit aucune sanction en cas de défaut de signature du cahier des charges par l'avocat du créancier poursuivant ; qu'il s'ensuit qu'en l'absence d'un texte le prévoyant expressément, l'irrecevabilité dudit cahier ne saurait être prononcée ;

Sur la nullité du commandement aux fins de saisie

Attendu que les requérants sollicitent la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière pour incompétence territoriale de l'huissier instrumentaire ; qu'au soutien de leurs dires et observations, ils expliquent que Maître TCHATCHUENG Joseph Semplice, huissier de Justice près la Cour d'appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bangangté, se serait personnellement rendu à Douala, au domicile des requérants, signifier le commandement, alors qu'il n'y est pas territorialement compétent ;

Qu'en réplique à ces dires et observations, la BICEC soutient que l'huissier de Bangangté ne s'est nullement déplacé pour Douala pour y signifier le commandement ; que les exploits ont été signifiés à dame TCHAMEN, l'une des destinataires qui, lors de son passage à Bangangté, a accepté de recevoir lesdits actes tant pour elle -même que pour son entreprise ainsi que pour son mari ;

Attendu qu'au sens de l'article 3 nouveau du Décret n°79/448 du 05 novembre 1979 portant règlementation des fonctions et fixant le statut des huissiers, ensemble ses décrets modificatifs subséquents, notamment les Décrets n° 85/238 du 22 février 1985 et 98/170 du 27 août 1998, la compétence territoriale de chaque huissier de justice s'étend sur l'ensemble du ressort du tribunal de première instance auprès duquel se trouve la charge à laquelle il a été nommé ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 254, alinéa 2, de l'AUPSRVE qui font obligation à l'huissier instrumentaire de procéder à la signification des actes en respectant les formes prescrites par le droit interne de chaque Etat partie pour la signification des exploits d'huissier, 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 ;

3. Si l'huissier ne trouve aucune personne au domicile de l'intéressé, ou si la personne visée à l'exploit ainsi que toute autre personne présente au domicile refuse de recevoir la copie de l'exploit, il remet celle-ci au maire, ou à défaut, à un adjoint, à un conseiller municipal, à un secrétaire de mairie en l'invitant à délivrer l'acte à l'intéressé sur sa demande. L'huissier précise sur l'acte que la copie a été délivrée en mairie ;

4. Si la personne visée par l'exploit est sans domicile ni résidence connus, ou si elle demeure hors du territoire Malgache, l'huissier remet copie au parquet soit au procureur de la République, soit au substitut, soit au magistrat de la section de tribunal, soit à un secrétaire de parquet, en précisant que la citation a été délivrée à parquet » ;

Attendu qu'il résulte de ces dispositions que les modes de significations sont d'interprétation stricte et ne sauraient être supplées par des pratiques non prévues par la loi, telle la remise d'un acte à un tiers « pour transmission » aux véritables destinataires ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des éléments du dossier que dame TCHANEM Marie Blaise, l'une des destinataires, a reçu à Bangangté, quartier 2, marché C – lieu situé dans la circonscription territoriale de l'huissier instrumentaire – les pièces litigieuses ; que, toutefois, cette remise a été effectuée à charge pour cette dernière de transmettre les exploits à son entreprise et à son époux, tous deux domiciliés à Douala ;

Qu'une telle modalité de remise, opérée « pour transmission » à des personnes distinctes du récipiendaire, n'entre dans aucune des formes de signification admises par l'article 144 du Code de procédure civile et commerciale camerounais, lequel ne prévoit ni la signification par délégation du destinataire, ni la substitution d'un tiers de passage aux diligences légalement requises à l'égard de chacun des destinataires ;

Qu'ainsi, quand bien même le lieu de remise à dame TCHAMEN Marie Blaise se trouvait dans le ressort territorial de l'huissier, la signification demeure irrégulière au regard des formes légales, faute d'avoir été valablement effectuée « à personne », « au domicile », « en mairie » ou « au parquet » des destinataires réels ; que, partant, lesdits destinataires n'ont pas été légalement atteints par la signification ;

Qu'il s'ensuit que le commandement aux fins de saisie immobilière encourt la nullité pour vice de forme, en raison du non-respect des règles de signification prescrites par l'article 144 du Code de procédure civile et commerciale camerounais, telles que rendues obligatoires par l'article 254, alinéa 2, de l'AUPRSVE ;

Sur les dépens

Attendu que la Banque Internationale du Cameroun pour l'épargne et le crédit, d'une part, et les Etablissements Hope Entreprise, dame TCHAMEN Marie-Blaise et monsieur NEMBOT KETU, d'autre part, ayant succombé en partie, il y a lieu de les condamner aux dépens, pour moitié chacun ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule le jugement n° 16/CIV/TGI/NDE rendu le 09 mai 2022 par le Tribunal de grande instance du Ndé à Bangangté ;

Statuant par évocation

Rejette les exceptions d'irrecevabilité de la procédure et du cahier des charges soulevées par les Etablissements Hope Entreprise, dame TCHAMEN Marie-Blaise et NEMBOT KETU ;

Constate que le commandement aux fins de saisie immobilière du 21 octobre 2020 délivré par Maître TCHATCHUENG Joseph Simplice, huissier de justice à Bangangté, a été irrégulièrement signifié, en violation des dispositions de l'article 144 du Code de procédure civile et commerciale camerounais, telles que rendues obligatoires par l'article 254, alinéa 2, de l'AUPSRVE ;

Annule, en conséquence, ledit commandement ;

Ordonne la discontinuité des poursuites ;

Condamne la Banque Internationale du Cameroun pour l'épargne et le crédit, d'une part, et les Etablissements Hope Entreprise, dame TCHAMEN Marie Blaise et monsieur NEMBOT KETU, d'autre part, aux dépens, pour moitié chacun.

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

Le Président

Le Greffier