EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(OHADA)

COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 26 mars 2026

Pourvoi : n° 368/2023/PC du 03/10/2023

Affaire : 1. Société TRADING ASSISTANCE AND DISTRIBUTION INTERNATIONAL, en abrégé « TAD » SARL

2. Sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu
(Conseil : Maître NKENNGNI TCHILIEBOU Vincent Serge, Avocat à la Cour)

Contre

Société PRO-PME FINANCEMENT SA
(Conseils : DONGMO & Parteners Law Firm & Finances, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 057/2026 du 26 mars 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 mars 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 03 octobre 2023 sous le n° 368/2023/PC, formé par Maître NKENNGNI TCHILIEBOU Vincent Serge, Avocat au Barreau du Cameroun, Cabinet sis à Akwa, 653, avenue Ahmadou Ahidjo, à côté de la Société Camerounaise d'Equipement, 3ème étage, 3ème porte à droite, agissant au nom et pour le compte de la Société TRADING ASSISTANCE AND DISTRIBUTION INTERNATIONAL, en abrégé « TAD » SARL, dont le siège est à Douala-Akwa, BP 12180, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu,

ce dernier lui-même, opérateur économique, gérant et caution hypothécaire de la société TAD SARL, domicilié à Douala, BP 12180, dans la cause les opposant à la société PRO-PME FINANCEMENT, société anonyme avec conseil d'administration, dont le siège est à Bonanjo, 68, avenue Charles de Gaulle, BP 2373, Douala, ayant pour conseil DONGMO & Parteners Law Firm & Finances, Avocats au Barreau du Cameroun,

en cassation de l'arrêt n°017/COM rendu le 21 janvier 2022 par la Cour d'appel du Littoral à Douala, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en appel et en dernier ressort, en chambre commerciale, en collégialité et à l'unanimité ;

En la forme,

Reçoit l'appel ;

Au fond,

Annule le jugement entrepris pour violation de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau ;

Rejette comme non fondée l'exception d'incompétence soulevée par la Société Assistance and Distribution SARL et sieur KWEKAM FOKUI ;

Reçoit la Société PRO-PME FINANCEMENT SA en son action :

L'y dit fondée ;

Lui attribue en conséquence, en paiement de sa créance évaluée à 57.539.681 (cinquante-sept millions cinq cent trente-neuf mille six cent quatre-vingt et un) FCFA l'immeuble urbain bâti sis à Bonabéri, au lieudit Bonamatoumbè, d'une contenance superficielle de 300 m², objet du titre foncier n° 30109/W appartenant à KWEKAM FOKUI tout à Dieu ;

Condamne les appelants aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre 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 qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que, par acte n° 2934 du Répertoire reçu le 06 octobre 2014 par-devant Maître Florence NJONGUE ETAME, notaire à Douala, a été conclue une convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire sur le titre foncier n° 30189/W, par PRO-PME Financement SA au profit de la société TAD INTERNATIONAL SA ; qu'en garantie de remboursement de la dette contractée en exécution de ladite convention de crédit, monsieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu, gérant statutaire de la société TAD INTERNATIONAL SARL, a consenti une hypothèque de premier rang sur l'immeuble urbain bâti, objet du titre foncier n° 30189/W lui appartenant en toute propriété ; que la société TAD INTERNATIONAL SARL n'ayant pu honorer ses engagements envers son emprunteur, la société PRO-PME FINANCEMENT SA, celle-ci a, par exploit du 19 mars 2018, fait assigner la société TAD INTERNATIONAL SARL et monsieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu par-devant le Tribunal de Grande instance du Wouri à Douala aux fins de s'entendre attribuer l'immeuble de ce dernier en paiement de sa créance ; que par jugement n° 422/COM du 18 juillet 2019, ledit tribunal faisait droit à sa demande ; que, sur appel relevé dudit jugement par la société TAD INTERNATIONAL SARL et monsieur KWEKAM FOKUI, la Cour d'appel du Littoral à Douala a rendu l'arrêt dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 198 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (AUS)

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article susmentionné, en ce que, pour débouter les appelants de leur prétentions, la cour d'appel a considéré que monsieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu ne réside pas à Douala, dans ledit immeuble, alors, selon le moyen, que l'immeuble dont s'agit constitue la résidence principale de la famille KWEKAM qui y vit depuis son acquisition ; que la société PRO-PME Financement ne saurait l'ignorer au vu du rapport d'expertise commis par elle le 06 septembre 2014 ;

Attendu que l'article 198 de l'AUS dispose que « à moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. Cette faculté ne lui est toutefois pas offerte si l'immeuble constitue la résidence principale du constituant » ; que, par ailleurs, l'article 21, alinéa 1er de la convention d'hypothèque conclut entre les parties stipule qu'aux termes des présentes, PRO-PME pourra réaliser les garanties suivant l'une des modalités ci-après ce qui est formellement accepté par le CONSTITUANT « 1. Demander en justice que l'immeuble hypothéqué lui demeure en paiement

conformément aux dispositions de l'article 198. Par ailleurs, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble objet de l'hypothèque ne constitue pas sa résidence. Il s'engage en outre à ne pas en faire sa résidence principale dans l'avenir, de sorte à faire échec à l'application de la présente clause » ;

Mais attendu que la clause contractuelle suscitée ne peut priver d'effet la règle impérative de l'article 198 de l'AUS, de sorte que si le bien est réellement utilisé comme résidence principale, l'attribution judiciaire demeure légalement interdite ; que la réalité de l'occupation comme résidence familiale s'apprécie au moment où le juge statue sur la demande d'attribution de l'immeuble, et non au jour de la constitution de l'hypothèque ;

Attendu qu'en l'espèce, pour accéder à la demande d'attribution judiciaire présentée, la cour d'appel a retenu que « la créance de la Société PRO-PME financement d'un montant de 57.539.681 FCFA n'est pas contestée et que le constituant de l'hypothèque a certifié à l'article 21 de la convention des parties qu'il est domicilié à Bafoussam ; qu'il a ajouté que l'immeuble apporté en garantie n'est pas la résidence de sa famille et qu'il n'entend pas en faire dans le futur ; que dès lors, les conditions d'application de l'article 198 de l'acte uniforme OHADA sur le droit des suretés sont réunies ; qu'il y a lieu d'accéder à la demande d'attribution judiciaire présentée » ; qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure, notamment le procès-verbal de constat du 15 août 2023 à 09h15, qu'au moment où elle statuait sur la demande d'attribution judiciaire, l'immeuble en cause constituait effectivement « le domicile de la famille KWEKAM FOKUI Tout à Dieu », la cour d'appel a violé l'article 198 de l'AUS, lequel interdit l'attribution judiciaire lorsque le bien constitue en réalité la résidence principale du constituant ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans vérifier cette réalité au moment où elle statuait, la cour d'appel a commis le grief allégué au moyen ; qu'il y a lieu, en conséquence, de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens ;

Sur l'évocation

Attendu que, par requête en date du 04 décembre 2019 adressée à monsieur le Président de la Cour d'appel du Littoral et enregistrée au greffe de ladite Cour le 11 décembre 2019 sous le n° 5252, la société TAD INTERNATIONAL SARL a relevé appel du jugement n° 422/COM du 18 juillet 2019 rendu par le Tribunal de Grande Instance du Wouri, dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en chambre commerciale, en premier ressort, en formation collégiale, à l'unanimité des voix ;

- Déclare la Société PRO PME FINANCEMENT SA recevable en son action, et l'y dit fondée ;

- Lui attribue en conséquence, en paiement de sa créance, l'immeuble urbain bâti de 300 m², sis au lieu-dit Bonamatoumbé, formant le lot n° 08P du bloc 12, quartier Bonabéri, arrondissement de Douala IVème, objet du titre foncier n° 36189 du département du Wouri, appartenant à sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu ;

- Condamne les défendeurs aux dépens » ;

Attendu qu'au soutien de leur appel, la société TAD INTERNATIONAL SARL et sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu sollicitent l'infirmation du jugement entrepris ; qu'à cette fin, ils invoquent, principalement, l'irrégularité dudit jugement en ce qu'il a été déclaré contradictoire alors qu'ils n'ont ni participé au procès, ni été mis en mesure de présenter leur défense ; que, selon eux, la violation du principe du contradictoire par le premier juge justifie la cassation ; qu'à titre subsidiaire, ils soutiennent l'incompétence du juge judiciaire pour connaître du litige, motif pris de ce que la convention d'ouverture de crédit assortie d'une affectation hypothécaire, laquelle tient lieu de loi des parties, comporte une clause compromissoire emportant, *ipso facto*, l'incompétence du Tribunal de grande instance du Wouri ; que, très subsidiairement, ils affirment que l'action de la société PRO-PME FINANCEMENT SA, tendant à l'attribution judiciaire de l'immeuble donné en garantie, est mal fondée ; qu'ils exposent que cet immeuble constitue, depuis son acquisition, la résidence familiale du sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu, et qu'un rapport d'expertise commandé par la société PRO-PME FINANCEMENT en atteste ; qu'en conséquence, l'immeuble ne peut légalement faire l'objet d'une attribution judiciaire au regard des dispositions de l'article 198 de l'AUS ;

Attendu qu'en réplique, la société PRO-PME FINANCEMENT SA soutient, d'une part, que si les conseils de la société TAD INTERNATIONAL SARL et du sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu n'ont effectivement pas pris part à l'audience du 18 juin 2018 en raison de leur arrivée tardive à ladite audience, ils n'en ont pas moins régulièrement produit leurs conclusions datées du 12 octobre 2018, lesquelles lui ont été communiquées la veille par lettre de transmission du 12 octobre 2018 ; qu'il s'ensuit que le jugement devait être déclaré contradictoire à leur égard ; qu'elle fait valoir, d'autre part, que la clause compromissoire invoquée par la société TAD INTERNATIONAL SARL et le sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu contrevient aux dispositions d'ordre public de l'article 246 de l'AUPSRVE et doit, pour cette raison, être réputée non écrite ; qu'enfin, elle affirme que l'immeuble hypothéqué ne constitue nullement la résidence principale du débiteur, celui-ci l'ayant expressément déclaré dans la convention d'ouverture de crédit, en son article XXI, alinéa 1er ; qu'il peut, dès lors, faire l'objet d'une attribution judiciaire ; qu'en conséquence, la société PRO-PME FINANCEMENT conclut à la confirmation, en toutes ses dispositions, du

jugement entrepris, lequel lui a attribué en paiement de sa créance l'immeuble hypothéqué ;

Sur la compétence de la juridiction judiciaire

Attendu que, contrairement aux allégations de la requérante, la présente instance ne tend nullement à la mise en œuvre d'une vente forcée sur le fondement de l'article 246 de l'AUPSRVE, mais relève de la procédure d'attribution judiciaire instituée par l'article 198 de l'AUS, dont les dispositions, empreintes d'un caractère d'ordre public, s'imposent impérativement aux parties ; qu'en conséquence, celles-ci ne sauraient être écartées, fût-ce au moyen d'une clause compromissoire ; qu'il échet, dès lors, de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par la société PRO-PME FINANCEMENT SA et de confirmer, sur ce point, le jugement entrepris ;

Sur le respect du principe du contradictoire

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que la société TAD INTERNATIONAL SARL ainsi que le sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu ont effectivement communiqué des conclusions en vue de l'audience éventuelle du 18 octobre 2018 ; qu'en conséquence, nonobstant leur absence à ladite audience, c'est à juste titre que le jugement a été rendu « contradictoirement à l'égard de toutes les parties » ; qu'il convient, dès lors, de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur l'attribution judiciaire de l'immeuble hypothéqué

Attendu que, pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt querellé, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a attribué l'immeuble litigieux à la société PRO-PME FINANCEMENT SA ; qu'il convient, statuant à nouveau, de dire que ledit immeuble constitue la résidence familiale du sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu et ne peut, partant, faire l'objet d'une attribution judiciaire au regard des dispositions de l'article 198 de l'AUS ;

Sur les dépens

Attendu que la société PRO PME FINANCEMENT, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°017/COM rendu le 21 janvier 2022 par la Cour d'appel du Littoral à Douala ;

Statuant à nouveau

Infirme le jugement n° 422/COM du 18 juillet 2019 du Tribunal de grande instance du Wouri, mais seulement en ce qu'il a attribué à la société PRO-PME FINANCEMENT SA l'immeuble hypothéqué appartenant à sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu ;

Statuant à nouveau de ce chef,

Dit et juge que l'immeuble litigieux constituant la résidence familiale de sieur KWEKAM FOKUI Tout à Dieu, il ne peut légalement faire l'objet d'une attribution judiciaire en application de l'article 198 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Met les dépens à la charge de la société PRO PME FINANCEMENT SA.

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

Le Président

Le greffier