

18-03-2024 Me EBOUKE
697 7885 99
AMPOUNG AJK
COUR D'APPEL DU CENTRE

GROSSE ET COPIE

Déjà délivrées le: _____
à Maître GEMOUSSI: Pétroleum



ARRET N°144/COM
DU 1^{er} Novembre 2023

AUDIENCE PUBLIQUE COMMERCIALE DU
1^{er} NOVEMBRE 2023

Cpte n°1162 P/2020

CHAMBRE COMMERCIALE
AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS

N°33/RG/2021
Du. 05/01/2021

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE

LA REGIONALE D'EPARGNE
ET DE CREDIT SA
-Me BIANGA

CONTRE

SOCIETE GENERAL
PETROLEUM ENGINEERING
SA
-Me ONDIGUI

OBJET DU LITIGE

DECISION DE LA COUR
Lire le dispositif

---La Cour d'Appel du Centre à Yaoundé statuant en chambre commerciale en son audience publique tenue au Palais de Justice de ladite ville le 1^{er} NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS et en laquelle Siégeaient:

---Monsieur MESSINA TEME, Vice-président de ladite Cour-----Président ;

---Monsieur DJALIGUE HAMADOU, Vice-président de ladite Cour-----Membre ;

---Madame NGAMOU NGOULLE, Vice-président de ladite Cour-----Membre ;

---Avec l'assistance de Maître AMPOUNG ANKEKANDA Jorette Kelly, Greffier tenant la plume;

A RENDU L'ARRET SUIVANT DANS
LA CAUSE ENTRE

---La régionale d'épargne et de crédit SA, ayant pour conseil Maître BIANGA, Avocat au Barreau du Cameroun, appelants en la cause ;

D'UNE PART

--- Société général Petroleum Engineering SA, ayant pour conseil Maître ONDIGUI, Avocat au barreau du Cameroun, intimés en la cause ;

D'AUTRE PART

---Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties,

1^{ER} Rôle

mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit;

POINT DE LA PROCEDURE

---Le 11 Décembre 2019, le Tribunal de Grande Instance du MFOUNDI a rendu dans cette affaire le jugement N°266 et dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS

---Statuant publiquement contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale et en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ;
---Reçoit les parties en leur demande principale et reconventionnelle ;

---Déclare la Régionale d'Epargne et de Crédit non fondée en son action ;

---La déboute de sa demande de validité d'hypothèque ;

---Déclare la Régionale d'Epargne et de crédit non fondée en son action ;

---La déboute de sa demande de validité d'hypothèque ;

---Déclare Sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et la Société GPE fondés partiellement en leur action ;

---Annule la convention de prêt avec cautionnement hypothèque du 22 décembre 2016 ainsi que son avenant du 25 Avril 2017 ;

---Les déboute du surplus de leur demande comme non justifié ;

---Dépens solidaires ; »

---Ainsi fait jugé et prononcé en audience publique les mêmes jours, mois et an que dessus ;

---Et signent sur la minute, le président et le greffier en approuvant __lignes et__ mots rayés nuls ainsi que __renvois en marge bons./.

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
DELIVREE PAR NOUS, GREFFIER EN CHEF
SOUSSIGNE ;

---Enregistré à Yaoundé le 19 Mai 2020, Vol 39, Folio 031, case/Bd 3173/04, Débet : 20.000frs, reçu

f 42278956 ;

SIGNE ILLISIBLE

FM

---Suivant requête en date du 30 Septembre 2020, reçue à la Cour le même jour sous le n°4981 au Secrétariat du Président de la Cour d'Appel du Centre, la Régionale d'Epargne et de Crédit S.A, interjeté appel contre ce jugement ;

---Cette requête est libellée ainsi qu'il suit :

REQUETE D'APPEL

A
Madame la Présidente
de la Cour d'Appel du Centre
Chambre Civile et Commerciale
Yaoundé

--- La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A, au capital de 680 000 0000 F CFA, en abrégé LA REGIONALE S.A, immatriculée au RCCM sous le numéro RC/YAO/2004/B/ 1340, Etablissement de micro finance de 2 ° catégorie agréé sous le numéro 07/419/MINEFI du 11 mai 2007, dont le siège social est situé à Yaoundé, place du Parc Repiquet, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général Adjoint, Monsieur KONDJ EKATH Alexandre, lequel élit domicile en ses bureaux à la Direction Générale sise au lieu-dit « Rond point Nlongkak » ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER,

--- Que par la présente, elle interjette appel du jugement commercial numéro 266 du 11 décembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi dans la cause qui l'oppose à la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. et monsieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie dont le dispositif est ainsi conçu :

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

2^{ème} rôle



K.U

---Reçoit les parties en leur demande principale et reconventionnelle ;
---Déclare La Régionale d'Épargne et de Crédit non fondée en son action ;
---La déboute de sa demande de validité d'hypothèque ;
---Déclare sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et la société GPE fondés partiellement en leur action ;
---Annule la convention de prêt avec cautionnement hypothèque du 22 décembre 2016 ainsi que son avenant du 25 avril 2017 ;
---Les déboute du surplus de leur demande comme non justifié ;
---Dépens solidaires ;»

---Que le Tribunal ayant fait une fausse appréciation des faits de la cause et une mauvaise application de la loi, ledit jugement encourt certainement annulation ;

C'EST POURQUOI LA REQUERANTE SOLLICITE QU'IL VOUS PLAISE, MADAME LA PRESIDENTE

--- Vu les articles 189, 190 et 191 du Code de Procédure Civile et Commerciale ;

- Lui donner acte de la présentation de sa requête ;
- Fixer la date à laquelle les intimés devront produire leurs défenses et celle à laquelle l'affaire sera appelée à l'audience ;
- Dire que du tout, il sera donné avis aux parties intéressées contre récépissé par Monsieur le Greffier en Chef ;
- Et advenue cette audience, l'exposante conclura qu'il plaise à la Cour ;

En la forme,

- Dire le présent appel recevable, le jugement n'ayant pas été signifié ;

Au fond,

---Attendu que la requérante sollicite l'infirmité du jugement dont appel pour les motifs de droit démontrés ci-dessous, après un bref rappel des faits de la cause :

KH

I. SUR LES FAITS :

---Attendu que dans l'optique de revitaliser ses activités de distribution des produits pétroliers, la Société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING (GPE) S.A., a sollicité et obtenu de LA REGIONALE S.A. un concours financier ;

---Qu'en garantie du remboursement dudit crédit qui lui a été octroyé, sieur ATANGANA ASSIGA VICTOR MARIE a donné la copie de son titre foncier numéro 15722/Mfoundi ;

---Que par la suite ce dernier a sollicité et obtenu une rallonge dudit crédit suivant avenant du 27 avril 2017 ;

---Que contre toute attente, la société GPE S.A., n'a effectué que quelques versements sporadiques dans son compte pour- rembourser sa dette ;

---Qu'en dépit des multiples relances de la requérante, icelui n'a pas cru devoir reprendre ses versements ;

---Que son compte étant resté en débit, des agios ont couru et augmenté le montant de ses engagements ;

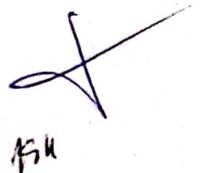
---Qu'en dépit de toutes les relances téléphoniques de La Régionale S.A., ladite société n'a pas cru devoir honorer ses engagements ;

---Qu'ainsi, la seule voie de recouvrement ouverte à la requérante reste donc la mise en œuvre de la garantie ;

---Que pour préserver ses intérêts et à titre conservatoire, la requérante a sollicité et obtenu une inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier 15722 du Département du Mfoundi suivant ordonnance numéro 1707 rendue le 13/11/2018 par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif ;

---Que ladite ordonnance a été signifiée à Monsieur le Conservateur Foncier Mfoundi C le 06/12/2018 suivant exploit de Maître TCHIMDOU MEKIAGE Micheline, Huissier de justice à Yaoundé ;

3^{ème} rôle


FK

---Que l'inscription subséquente, effectuée le 14 janvier 2019, a été notifiée à Monsieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie, le 17 janvier 2019 suivant exploit de Maître TCHIMDOU MEKIAGE Micheline, Huissier de Justice à Yaoundé ;

---Qu'en dépit des arguments de la requérante, ladite juridiction a rendu la décision dont appel ;

I- SUR LE DROIT

---Attendu que le jugement dont appel encourt nécessairement infirmation pour les motifs de droit ci-après développés ;

---Qu'en effet, la convention des parties et son avenant ne sauraient être déclarées nulles (A) et la validité d'hypothèque sollicitée devrait être prononcée ;

A- SUR LE DEFAUT DE NULLITE DE LA CONVENTION DE CREDIT ET DE L'AVENANT DES PARTIES :

--- Attendu que le Tribunal a cru devoir annuler la convention de crédit et l'avenant signé par les parties sans tenir compte du caractère accessoire de l'hypothèque consentie, dont la nullité ne saurait entacher toute la convention ;

---Qu'en effet, les parties ont signées une convention de crédit au sein de laquelle elles ont prévues trois obligations à savoir : le crédit avec son remboursement, le cautionnement, et l'hypothèque ;

---Que la convention des parties étant sous seing privé, l'octroi du crédit et son remboursement forment l'obligation principale des parties ; le cautionnement et l'hypothèque ne sont que des accessoires de ladite obligation ;

~~f~~---Qu'en application du principe de droit « l'accessoire

K1

suit le principal », ce n'est qu'en cas de nullité de l'obligation principale que l'entièreté de la convention pourrait être déclarée nulle ;

-Qu'or en l'espèce, il s'agit bien de la nullité d'une obligation accessoire qui du reste figure sur une seule clause du contrat ;

---Qu'ainsi, ladite clause ne peut qu'être déclarée « réputée non écrite » étant entendue qu'elle n'est que l'accessoire du principal ;

---Qu'il échet à la Cour d'Appel de céans de le constater et d'infirmier le jugement entrepris ;

B- SUR LE BIEN FONDE DE LA VALIDITE DE L'HYPOTHEQUE :

Attendu que la créance fondant l'hypothèque judiciaire provisoire dont la validité est sollicitée est réelle (1) et elle demeurerait existante même en cas d'annulation de la convention des parties (2) ;

1) Sur la réalité de la créance de LA REGIONALE S.A. :

---Attendu qu'il demeure constant que la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. est débitrice de LA REGIONALE S.A. de la somme de F CFA 51 137 968 ;

---Que les historiques de son compte courant numéro 371 141730 01-53, le démontre abondamment ;

---Qu'en outre sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie s'est porté caution d'icelle avec remise de la copie de son titre foncier numéro 15722/Mfoundi ;

---Qu'en cette qualité, il est tenu au remboursement de la dette de ladite société ;

f---Qu'il apparaît donc indéniable que la créance de LA



REGIONALE S.A. envers les intimés existe ;

---Qu'il échet donc à la Cour d'Appel de céans de reconnaître la créance de LA REGIONALE S.A. et ordonner la validité de l'hypothèque sollicitée conformément à l'article 221 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés qui dispose que :

« Si la créance est reconnue, la décision statuant sur le fond maintient en totalité ou en partie l'hypothèque déjà inscrite ou octroie une hypothèque définitive. »

2) Subsidièrement sur l'existence de la Créance de LA REGIONALE S.A même en cas de nullité de la Convention des parties :

--- Attendu que l'annulation de la convention des parties aurait pour effet de les ramener au même état qu'elles étaient avant sa signature ;

---Que la première conséquence de ce fait serait la restitution de tout ce qui a été perçu par les parties ;

---Qu'ainsi, La société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. devrait donc restituer à LA REGIONALE S.A. toutes les sommes perçues du fait de ladite convention, soit au minimum la somme totale F CFA 26 000 000 ;

---Qu'à cette somme devrait s'ajouter des intérêts de droit calculés au TIAO de 3.25% depuis la Date de perception des fonds soit le 26 décembre 2016, ce qui fait un total de F CFA 3 239 166 ;

---Qu'en cas d'annulation de la convention des parties, la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. serait redevable de LA REGIONALE S.A. de la somme de F CFA 29 239 166 ;

---Attendu en outre, qu'il n'échappera pas à la Cour
d'Appel de céans qu'il y a eu remise de sa copie du titre

K11



foncier par sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie ;

---Que cette possession par LA REGIONALE S.A. fonde son droit de rétention et justifie amplement la décision d'hypothèque provisoire ordonnée par le juge compétent ;

---Que LA REGIONALE S.A. est donc fondée à poursuivre son recouvrement sur l'immeuble querellé conformément à l'article 213 de l'acte uniforme sus évoqué ;

PAR CES MOTIFS

EN LA FORME

--- Bien vouloir recevoir la présente requête comme faite dans les formes et délais légaux, le jugement n'ayant pas été signifié ;

AU FOND

--- Bien vouloir Constaté que la convention et l'avenant signé par les parties comportent trois obligations ;

---Bien vouloir Constaté que l'obligation principale de la convention des parties est celle de l'octroi et du remboursement du crédit ;

---Bien vouloir Constaté que tant le cautionnement que l'hypothèque ne sont que des accessoires de l'obligation principale ;

---Bien, vouloir Dire et Juger que la nullité d'une obligation accessoire ne saurait annuler une obligation principale conformément au principe de droit « l'accessoire suit le principal » ;

---Bien vouloir Constaté que la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. est débitrice de

5^{ème} rôle

LA REGIONALE S.A. ;

---Bien vouloir constater que sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie a remis la copie de son titre foncier à LA REGIONALE S.A. pour garantir le remboursement des engagements de la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. ;

---Bien vouloir Constaté que l'hypothèque provisoire a été inscrite suivant ordonnance numéro 1707 rendue le 13 novembre 2018 par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif ;

---Subsidiairement Bien vouloir Constaté que l'annulation de la convention a pour effet de contraindre les parties à restituer le fruit des obligations exécutées ;

---Bien vouloir constater que la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. a perçu la somme minimale de F CFA 26 000 000 au titre de ces conventions ;

---Bien vouloir constater que les intérêts de droit dus à compter de la perception des sommes sont évalués à F CFA 3 239 166 ;

--- Bien vouloir constater que la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. est tenu de ladite somme en cas d'annulation de la convention des parties ;

---Bien vouloir constater qu'elle est de ce fait débitrice de LA REGIONALE S.A. ;

---Bien vouloir Constaté que sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie a bien remis la copie de son titre foncier numéro 15722/Mfoundi pour garantir le remboursement des engagements de la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. ;

kll



---Bien vouloir Dire et Juger que LA REGIONALE S.A. est fondée à exercer son droit de rétention sur ledit document et partant poursuivre le recouvrement de sa créance sur l'immeuble y afférent ;

EN CONSEQUENCE

--- Infirmer le jugement commercial numéro 266 rendu le 11 décembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi ;

---Déclarer les clauses relatives à l'hypothèque présentes dans la convention des parties « réputées non écrites » ;

---Ordonner la validité de l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier 15722/Mfoundi suivant ordonnance numéro 1707 rendue le 13 novembre 2018 par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif ;

SUBSIDIAIREMENT :

---Ordonner la validité Ordonner la validité de l'hypothèque provisoire pour la somme minimale de: F CFA 29 239 166;

- Condamner la société GENERAL PETROLEUM ENGINEERING S.A. et sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie aux dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

Yaoundé, le 30 Septembre 2020

---Signé illisible./.

6^{ème} rôle

---Par ordonnance de fixation de date d'audience au 02 Décembre 2022, le Président de la Cour d'Appel de céans donnait acte de dépôt de la requête sus énoncée, disait qu'avis sera donné aux parties par Monsieur le Greffier en Chef ;



---1) A l'intimé copies de ladite requête ainsi que la présente ordonnance ;

---2) A l'appelante la présente ordonnance ;

---A l'audience du 1^{er} décembre 2021, Maître TEDJO Gaëlle a produit des conclusions pour le compte de son client Sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et la Société Générale Petroleum Engeneering SA (GPI: S.A), dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS

---Et tout autre à déduire, ajouter ou suppléer et même d'office ;

---Vu la pertinence des faits susvisés ensemble les dispositions légales ;

---Voir et constater qu'il est constant et acquis aux débats, depuis l'instance, que la Régionale d'Épargne et de Crédit SA sollicite la validité d'une hypothèque sur la base d'une convention avec affectation hypothécaire passée sous seing privé en violation de l'exigence de la forme notariée prescrite par la loi ;

---Voir et constater que c'est au vu de cette violation légale que le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi a débouté l'appelante d'une telle demande ;

---Voir et constater qu'il ne saurait avoir disjonction des clauses de cette convention contrairement à ce que veut laisser faire croire l'appelante ;

---Voir et constater que s'agissant d'une convention de prêt avec caution hypothécaire elle devait obligatoirement être passée sous la forme authentique par devant notaire ;

---Voir et constater que dépourvue de cette forme, la convention encoure nullité ;

---Voir et constater que les juges d'instances ont fait une saine application de la loi ;

EN CONSEQUENCE

--- Recevoir la Régionale d'Épargne et de crédit SA en son action et l'y dit fondée ;

---Confirmer en toutes ses énonciations, le jugement n°266 rendu en date du 11 décembre 2019 par le



K11

Tribunal de Grande Instance du Mfoundi, comme
rendu dans la stricte rigueur de la loi ;

---Condamner l'appelante aux entiers dépens distraits
au profit de Me TEDJO PAHA Gaëlle Anicette,
Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Et ce sera justice

Yaoundé, le 1^{er} décembre 2021

Signé illisible. /.

---A l'audience du 06 Juillet 2022, Maître NEBA
AMBE Laurent et Maître TEDJO Gaëlle, a produit des
conclusions pour le compte de ses clients dont le
dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS

---Et tous autres à déduire, ajouter ou suppléer et même
d'office ;

---Vu la pertinence des faits susvisés ensemble les
dispositions légales ;

---Adjuger à la concluyente l'entier bénéfice de ses
précédentes écritures ;

---Voir et constater qu'il est constant et acquis aux
débat, depuis l'instance, que la Régionale d'Epargne
et de Crédit S.A sollicite la validité d'une hypothèque
sur la base d'une convention avec affectation
hypothécaire passée sous seing privé en violation de
l'exigence de la forme notariée prescrite par la loi ;

---Voir et constater que dépourvue de la forme notariée
cette convention encourt bel et bien nullité ;

---Voir et constater que c'est au vu de cette violation
légale que le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi
a débouté l'appelante d'une telle demande ;

---Voir constater que la Régionale d'Epargne et de
Crédit SA n'apporte pas la preuve de la Créance dont
elle prétend que la Société Général Petroleum
Engeneering lui être due ;

---Voir et constater que les mouvements du compte
bancaire de la concluyente domicilié à la Régionale SA
démontre l'existence d'un solde largement supérieur au
montant de la prétendue créance sur la période du crédit

excipé ;

7^{ème} rôle

KM

- Voir constater que le juge de Céans ne saurait ordonner l'inscription d'une hypothèque sur une Créance incertaine et d'ailleurs même inexistante ;
- Voir et constater que le jugement entrepris a été rendu dans toute la rigueur de la loi ;

EN CONSEQUENCE

- Recevoir la Régionale d'Épargne et de Crédit SA en son action et l'y dire non fondée ;
- Confirmer en toutes ses énonciations, le jugement n°266 rendu en date du 11 décembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi, comme rendu dans la stricte rigueur de la loi ;
- Condamner l'appelante aux entiers dépens distraits au profit de Mes NEBA AMBE Laurent et TEDJO PAHA Gaëlle Anicette, Avocats aux offres de droit ;

Sous toutes réserve

Et ce sera justice

Fait à Yaoundé, le 06 Juillet 2022

Signée Illisible./.

- A l'audience du 02 Mars 2022, un Arrêt avant dire droit a été ordonné par la Cour dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS :

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale, en appel, en collégialité et à l'unanimité des voix ;

EN LA FORME

- Reçoit l'appel ;

AU FOND

AVANT-DIRE-DROIT

- Ordonne un transport judiciaire au siège de la Régionale d'Épargne et de Crédit aux fins :

-De vérifier, dans les documents comptables, l'effectivité du crédit octroyé suivant la convention de prêt avec affectation hypothécaire à la Société Général Petroleum Engineering et Sieur ATANGANA
ASSIGA Victor Marie ;

K11

- Obtenir tout document utile à la manifestation de la vérité ;
- Désigne pour y procéder les membres de la présente collégialité avec faculté de subdélégation ;
- Ordonne pour les besoins dudit transport la consignation au greffe de la Cour de Céans la somme de 300.000(Trois cent mille) Francs par l'appelante ;
- Fixe la date des opérations au mardi 29 mars 2022 à 10 heures ;
- Reserve les dépens ;
- Renvoie au 06 Avril 2022 pour exécution de l'arrêt Avant dire droit./.

---A l'audience du 03 Août 2022, un Arrêt avant dire droit a été ordonné par la Cour dont le dispositif suit :

«PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale, en appel, en collégialité et à l'unanimité ;

EN LA FORME

- Constata que l'appel relevé en l'espèce a été reçu par l'arrêt avant-dire-droit n°20/com/ADD du 02 Mars 2022 de la Cour de céans ;

AU FOND

- Avant-dire-droit,
- Ordonne une expertise financière en la cause à l'effet de déterminer la dette exacte des intimés envers la Régionale d'Epargne et de Crédit ;
- Désigne pour y procéder Monsieur EBOBISSE Marcel Michel, BP 05 Yaoundé Tel 699.68.36.38, Expert en Banques et Micro-Finances ;
- Dit que l'expert ainsi désigné déposera son rapport en 05 (cinq) exemplaires au Greffe de la Cour dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêt ;
- Fixe les frais de l'expertise à « 500.000 » francs payable par les intimés préalablement à sa réalisation ;
- Reserve les dépens ;

8^{ème} rôle

---Renvoi au 05 Octobre 2022 pour exécution de l'arrêt avant-dire-droit./.

---Après plusieurs renvois utiles, les débats ont été déclarés clos et l'affaire mise en délibéré pour arrêt être rendu le 03 Août 2022 ;

---Vidant effectivement ledit délibéré à cette dernière date d'audience, la Cour a, par l'organe de son Président, rendu à haute et intelligible voix, l'arrêt ci-après :

LA COUR

---Vu la loi n°2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire, modifiée et complétée par la loi n°2011/027 du 14 Décembre 2011 ;

--- Vu les autres lois et règlements applicables ;

--- Vu le jugement n°266/Com rendu le 11 Décembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi à Yaoundé dans l'affaire La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A contre sieur ASSIGA ATANGANA Victor Marie et la Société General Petroleum Engeneering S.A;

--- Vu l'appel relevé contre ledit jugement par La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A par le biais de sieur Kondj Ekath Alexandre, Directeur Adjoint de cet Etablissement de microfinance ;

--- Vu les arrêts Avant-dire droit n°20 et 74/Com/ADD des 02 Mars et 03 Août 2022 rendus en la cause par la Cour de céans ;

--- Vu les autres pièces dudit dossier de procédure ;

--- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

--- Considérant que l'appel relevé en l'espèce a été reçu par l'arrêt avant-dire droit susvisé n°20/Com/ADD du 02 Mars 2022 de la Cour de céans ;

--- Qu'il convient juste de le constater dans le présent arrêt ;

--- Considérant que toutes les parties ont conclu par le biais de leurs conseils, Maître MBIANGA Boniface pour l'appelante et Maître NEBA AMBE Laurent aux

côtés de Maître TEDJO Gaëlle pour le compte des intimés ;

--- Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

AU FOND

I) DES ARGUMENTS DE L'APPELANTE

--- considérant qu'au soutien de son appel et aux termes de sa requête correspondante signée le 30 Septembre 2020, La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A, sous la plume de sieur KONDJ EKATH Alexandre, Directeur Général Adjoint de cet établissement bancaire, relève la fausse appréciation des faits de la cause par le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi à Yaoundé saisi, suivie d'une mauvaise application de la loi, toute chose qui selon l'appelante devrait entraîner l'annulation du jugement entrepris, ou à tout le moins son infirmation;

--- Considérant qu'après avoir repris la relation des faits centrée tant sur la naissance de la dette dont la garantie de remboursement a été le cautionnement hypothécaire au moyen du titre foncier n°15722/Mfoundi, que sur l'obtention de l'ordonnance n°1707 du 13 Novembre 2018 du Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif ayant autorisé l'inscription provisoire d'hypothèque sur le titre foncier susvisé, le représentant de l'appelante s'est appesanti sur la réalité de la créance réclamée et sur le bien-fondé de sa demande de validité de "l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier n°15722/Mfoundi";

--- Qu'il a alors conclu à l'infirmation du jugement n°266 du 11 Décembre 2019 du Tribunal de Grande Instance du Mfoundi, à la déclaration de "réputées non écrites" les clauses relatives à l'hypothèque présentes dans la convention des parties, et à la validation de l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble susvisé, à titre principal pour le montant contenu dans l'ordonnance n°1701 rendue le 13 Novembre 2018 par le Président du Tribunal de Première Instance Yaoundé Centre-Administratif (53.637.968) francs, et à titre

9^{ème} rôle

subsidaire,” pour la somme minimale de =29.239.166= francs;

--- Considérant que les écritures subséquentes de la Régionale d'Épargne et de Crédit S.A, notamment ses conclusions prises pour l'audience du 02 Février 2022 de la Cour sous la plume de son conseil Maître Mbianga Boniface, Avocat au Barreau du Cameroun, ont consisté à réitérer le grief basé sur la mauvaise appréciation des faits de la cause par le premier juge, ainsi que celui de la mauvaise application subséquente de la loi, en ce que même si l'hypothèque conventionnelle signée des parties s'avérait nulle, la réalité de l'existence du prêt consenti aux intimés ne souffrirait d'aucune contestation, ce qui justifie selon l'appelante que l'hypothèque judiciaire autorisée soit validée ;

II) DES ARGUMENTS DES INTIMÉS

--- Considérant que venant aux débats, Sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et la Société General Petroleum Engeneering S.A, sous la plume de ses conseils Maître NEBA AMBE Laurent et Maître TEDJO Gaëlle, aux termes des conclusions prises pour l'audience du 06 Juillet 2022, font valoir que le premier juge ne pouvait nullement valider une quelconque hypothèque en l'espèce, en l'absence de preuve de l'existence de la créance réclamée qui, selon ces conseils, n'a fait que varier au gré des écritures produites par la Régionale d'Épargne et de Crédit S.A;

--- Qu'ils ont conclu sur ce point au rejet du motif d'appel tiré de la mauvaise appréciation des faits de la cause ;

--- Considérant, à propos de la mauvaise application de la loi alléguée par l'appelante, que les conseils des intimés font observer que le juge ne saurait ordonner une inscription d'hypothèque sur un immeuble sur la base d'un crédit inexistant et non fondé et que même si la convention de crédit avait par extraordinaire été validée, il reviendrait au créancier de rapporter la preuve du non remboursement de sa créance pour prétendre à une quelconque inscription d'hypothèque judiciaire ;

LN

--- Qu'ils ont conclu sur ce point en se basant par ailleurs sur les contradictions relevées sur les montants avancés comme constituant la créance signalée non remboursée et justifiant une inscription hypothécaire, à la confirmation du jugement entrepris ;

III) DE L'ANALYSE ET DE LA DECISION SUBSEQUENTE DE LA COUR

1- SUR LA NULLITE DU JUGEMENT ENTREPRIS ;

--- Considérant qu'au-delà des arguments et moyens développés supra par les parties et dont certains paraissent pertinents, il convient de relever que le jugement entrepris ne peut, ni être infirmé ni être confirmé, en raison des éléments qui justifient son annulation ;

--- Considérant qu'il est aisé de constater qu'au bas du rôle n°13 et sur la moitié du rôle n°14, le premier juge, pour aboutir au débouté de la demanderesse (l'appelante) de son action en validité de l'hypothèque, s'est d'abord appesanti "sur la nullité de la convention de crédit" ;

--- Considérant cependant que les développements qui ont suivi ce titre tendent à démontrer où à justifier plutôt la nullité du cautionnement hypothécaire greffé à la convention de prêt signée des parties, ainsi qu'à l'avenant n°1 y relatif ;

--- Qu'en déduisant de son analyse censée porter sur la nullité de la convention de crédit alors que cette analyse portait en réalité sur la nullité de la convention d'hypothèque, le premier juge a créé une confusion qui entretient en elle-même une contradiction de motifs ;

--- Considérant par ailleurs qu'en déboutant au niveau du dispositif sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et la société General Petroleum Engineering S.A du surplus de leur demande comme non justifié, alors qu'il n'a pas préalablement analysé dans les motifs la demande de restitution du titre foncier sous astreinte de 1.000.000 francs par jour de retard, le premier juge n'a pas justifié sa décision ce point ;

10^{ème} rôle

k

—

X
Hⁿ

--- Que l'absence de motifs sur ledit point doit être sanctionné, comme la contradiction de motifs déjà évoquée, par la nullité du jugement entrepris ;

--- Considérant que le pouvoir d'évocation reconnu à la Cour d'Appel lui permet, après annulation du jugement appelé, de réexaminer tant l'action initiée par la demanderesse principale que la demande reconventionnelle formulée en la cause ;

2- SUR L'ACTION INITIEE PAR LA REGION D'EPARGNE ET DE CREDIT S.A

--- Considérant que suivant exploit du 01^{er} Février 2019 du ministère de Maître ONAH MBOUROU Dieudonné, Huissier de Justice à Yaoundé, acte enregistré le 12 Février 2019 sous le numéro 729 volume 36 folio 057 au prix de 4.000 francs suivant quittance n°42329112 du même jour que celui de l'enregistrement, La Régionale d'Épargne et de Crédit S.A, en abrégée La Régionale S.A, dont le siège social est à Yaoundé, agissant poursuites et diligences de son administrateur Directeur Général le Révérend Charles Rollin OMBANG EKATI, a fait donner assignation à sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie demeurant à Yaoundé et à la Société General Petroleum Engeneering S.A en abrégée GPE S.A, dont le siège social est situé à Yaoundé, prise en la personne de son représentant légal et à Monsieur le Conservateur Foncier du Mfoundi C, d'avoir à se trouver et comparaître par devant le Tribunal de Grande Instance du Mfoundi à Yaoundé, statuant en matière commerciale à l'effet de s'entendre, est-il dit dans ledit exploit:

- Déclarer l'action en validité d'hypothèque recevable comme faite dans les forme et délai légaux ;
- Valider l'hypothèque provisoire inscrite sur l'immeuble objet du titre foncier 15722/Mfoundi appartenant à sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie à la requête de la Régionale S.A, suivant ordonnance numéro 1707 rendue le 13 ^f Novembre 2018 par Monsieur Le Président du

24



Tribunal de Première Instance de Yaoundé
Centre-Administratif ;

- Condamner sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie aux entiers dépens ;

--- Considérant qu'au soutien de son action, la demanderesse expose que dans l'optique de revitaliser ses activités de distribution des produits pétroliers, la société General Petroleum Engeneering S.A a sollicité et obtenu de la Régionale S.A un concours financier ;

--- Qu'en garantie du remboursement dudit crédit qui lui a été octroyé, sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie a donné son immeuble, objet du titre foncier n°15722/Mfoundi, en garantie du remboursement du crédit octroyé à la société suscitée ;

--- Que par la suite, ce dernier a sollicité et obtenu une rallonge dudit crédit suivant avenant du 27 Avril 2017;

--- Que contre toute attente, la société GPE S.A n'a effectué que quelques versements sporadiques dans son compte pour rembourser sa dette ;

--- Qu'en dépit des multiples relances de sa part, cette société n'a pas cru devoir reprendre ses versements ;

--- Que son compte étant resté en débit, des agios ont couru et augmenté le montant de ses engagements ;

--- Qu'en dépit de toutes les relances téléphoniques, ladite société n'a pas cru devoir honorer ses engagements ;

--- Qu'ainsi, la seule voie de recouvrement qui lui reste ouverte est celle de la mise en œuvre de la garantie ;

--- Que pour préserver ses intérêts et à titre conservatoire, elle a sollicité et obtenu une inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier n°15722/Mfoundi suivant ordonnance n°1707 rendue le 13 Novembre 2018 par Monsieur Le Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif ;

--- Que ladite ordonnance a été signifiée à Monsieur le Conservateur Foncier du Mfoundi C le 06 Décembre 2018 suivant exploit de Maître TCHIMDOU MEKIAGE Micheline, Huissier de Justice à Yaoundé ;

--- Que l'inscription subséquente, effectuée le 14 Janvier 2019 a été notifiée à sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie, le 17 Janvier 2019 suivant exploit de l'huissier susnommé ;

11^{ème} rôle

--- Que conformément aux dispositions de l'article 213 de l'Acte Uniforme Ohada portant droit des sûretés, elle sollicite la validation de cette inscription provisoire d'hypothèque ;

--- Qu'à l'appui de son action, elle verse au dossier thermocopies de la convention de prêt du 22 Décembre 2016 et de son avenant du 25 Avril 2017, de l'état des engagements de la société GPE S.A, du titre foncier n°15722/Mfoundi, du certificat d'inscription et de l'exploit de la notification de l'inscription ;

--- Considérant qu'en réplique, les défendeurs ont conclu au débouté de la demanderesse de son action et sollicité reconventionnellement la restitution du titre foncier n°15722/Mfoundi et ce sous astreinte de FCF A =1.000.000= par jour de retard à compter de la signification du jugement ;

--- Qu'ils font valoir que devant le refus de la demanderesse de produire les justificatifs de ses réclamations, ils ont saisi le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif lequel a rendu le 04 Octobre 2018 une ordonnance n°830 portant désignation d'un expert financier avec pour mission de déterminer le montant exact de la dette dont s'agit ;

--- Que s'agissant d'une décision contradictoire, la demanderesse ne saurait l'ignorer ce d'autant qu'elle en a reçu notification ;

--- Que la créance de cette dernière est purement imaginaire ce qui les amène à solliciter reconventionnellement la nullité de la convention de prêt et la restitution de leur titre foncier et ce sous astreinte de FCF A =1.000.000= par jour de retard à compter de la signification du jugement ;

--- Qu'à l'appui de leur défense, ils ont versé au dossier l'ordonnance n°830/C du 04 Octobre 2018 et l'exploit de notification de ladite ordonnance ;

--- Considérant que revenant aux débats, la demanderesse a conclu au rejet des demandes reconventionnelles des défendeurs comme non fondées, à l'existence de sa créance et à la validation de son inscription ;

K11



- Qu'elle a expliqué que l'expert a été notifié de l'ordonnance le désignant, mais les défendeurs n'ont pas consigné les frais prévus pour l'expertise ;
- Que ladite ordonnance est devenue de ce fait caduque ;
- Que le défaut de paiement des frais d'expertise prouve la mauvaise foi de ces derniers ;
- Que la convention des parties prévoit deux obligations, la principale étant le crédit et l'accessoire le cautionnement hypothécaire ;
- Que le caractère non notarié des clauses relatives au cautionnement hypothécaire ne saurait susciter l'annulation de leur convention, les clauses de cautionnement figurant dans la convention étant simplement réputées non écrites ;
- Considérant que toutes les parties ont conclu ;
- Qu'il y a lieu de statuer contradictoire ;

3- SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

--- Considérant que dans le développement de sa demande en validité d'hypothèque, La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A, après avoir exposé les faits sur la réalité de la créance réclamée et le défaut de remboursement du prêt obtenu par sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et la société General Petroleum Engeneering S.A, a indiqué que la seule voie de recouvrement qui lui reste ouverte est celle de la mise en œuvre de la garantie et s'appuie alors d'une part sur l'inscription provisoire d'hypothèque sur l'immeuble objet du titre foncier n°15722/Mfoundi réalisée le 14 Janvier 2019 suivant ordonnance n°1707 du 13 Novembre 2018 du Président du Tribunal de Première Instance de Yaoundé Centre-Administratif et, d'autre part, sur les dispositions de l'article 213 de l'Acte Uniforme Ohada portant sur les sûretés;

--- Considérant qu'il convient de se pencher d'abord sur ce qui constitue en l'espèce la garantie de remboursement du prêt ayant fait l'objet de la convention signée des parties le 22 Décembre 2016, ainsi que l'avenant n°1 à cette convention signée des mêmes parties le 25 Avril 2017 ;

--- Considérant qu'à la lecture des articles 4 et 4 (nouveau) des documents susvisés, dont le titre identique est "Garantie et Affectation Hypothécaire", il apparaît que sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie s'est constitué caution solidaire de l'emprunteur (La société General Petroleum Engeneering S.A) et que pour sûreté de remboursement de la somme en principal de =22.900.000= francs et paiement des autres frais et intérêts, cette caution offre à La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A une hypothèque de premier rang sur le titre foncier n°15722/Mfoundi contenant un immeuble urbain bâti sis à Yaoundé au lieu-dit Obobogo, de contenance superficielle 503m²;

--- Qu'aux articles 5 et 5 des mêmes documents, il est précisé que "l'hypothèque susvisée sera inscrite à la conservation foncière compétente en premier rang pour sûreté de caution et avoir paiement en principal de la somme de =22.900.000= francs, inscription valable jusqu'au remboursement total de ladite somme...";

--- Considérant qu'à l'article 7 intitulé "Election de Domicile" et au deuxième paragraphe, il est mentionné : "Après lecture, les parties ont signé le présent acte, lequel sera déposé au rang des minutes de Maître ADDA Pierre Firmin, Notaire à Yaoundé, aux fins d'authentification et inscription ultérieure de l'hypothèque à la conservation foncière du Mfoundi";

--- Considérant qu'aux termes de l'article 190 (2) de l'Acte Uniforme Ohada sur les sûretés, l'hypothèque est légale, conventionnelle ou judiciaire ;

--- Que l'article 195 (1) du même acte dispose que "tout acte conventionnel ou judiciaire constitutif d'hypothèque doit être inscrit conformément aux règles de publicité édictée par l'Etat partie où est situé le bien grevé et prévues à cet effet" ;

--- Considérant qu'il est constant que les parties en l'espèce, au vu des dispositions de la convention de prêt avec cautionnement hypothécaire, ainsi que de l'avenant n°1 y relatif signés d'elles, ont choisi l'hypothèque conventionnelle en garantie de remboursement du prêt octroyé à la société General Petroleum Engeneering S.A;

--- Que dès lors l'acte constitutif de cette hypothèque conventionnelle devrait obéir à forme évoquée par

RH

l'article 195 (1) susvisé du texte Ohada relatif au droit des sûretés ;

--- Qu'il est sans équivoque que ce texte renvoie en ce qui concerne le droit positif camerounais, à l'article 8 (nouveau) de l'Ordonnance n°74-1 du 06 Juillet 1974 fixant le régime foncier (Loi n°79-05 du 29 Juin 1979) aux termes duquel "les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent, à peine de nullité, être établis en la forme notariée" ;

--- Considérant que le fait d'indiquer à l'article 7 de la convention et de l'avenant signés des parties que "cet acte sera déposé à l'Etude de Maître Adda Pierre Firmin, Notaire à Yaoundé, aux fins d'authentification et inscription ultérieure de l'hypothèque à la conservation foncière du Mfoundi" est la preuve indéniable que le cautionnement hypothécaire greffé à la convention de prêt consenti n'a pas obéi à la forme notariée prescrite par la loi ;

--- Qu'il n'est pas surabondant de relever que même Maître MBIANGA Boniface, conseil de l'appelante, demanderesse principale en instance, a reconnu, dans ses conclusions prises pour l'audience du 02 Février 2022 de la Cour, la nullité de la convention hypothécaire signée des parties en l'espèce lorsqu'il pose: "Que lorsque la créance s'est avérée compromise et qu'il convenait de procéder à son recouvrement, les services de la Régionale S.A se sont rendus compte que la convention hypothécaire qui encadrait le prêt octroyé bien que signée, n'avait pas été transmise au Notaire pour instrumentation" (?)

... que consciente du caractère nul d'une telle convention en dépit de la remise des fonds, "La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A va renoncer à réaliser l'hypothèque conventionnelle, mais solliciter et obtenir plutôt l'inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire et saisir par la suite le premier juge pour sa validation" ;

--- Considérant que l'aveu de La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A que la créance était compromise du fait de sa non transmission au Notaire pour instrumentation, alors que c'est elle qui avait intérêt à procéder cette diligence, traduit en même temps sa mauvaise foi

lorsque sa démarche a consisté à recourir à

13^{ème} rôle

f

9

MH

l'hypothèque judiciaire forcée, sans au préalable dénoncer aux intimés sa renonciation à faire réaliser l'hypothèque conventionnelle ayant été établie sur la base de l'accord de volontés des deux parties;

--- Qu'en application de la maxime latine "Fraus Omnia Currumpit" couplée à l'inobservation des exigences légales édictées à l'article 8 de la loi 74-1 du 06 Juillet 1974 que reprend d'ailleurs l'article 205-a de l'Acte Uniforme Ohada sur les sûretés, il y a lieu d'annuler, pour vice de forme, et avec toutes les conséquences de droit, le cautionnement hypothécaire greffé à la convention de prêt ainsi que l'avenant n°1 y relatif, signés des parties ;

--- Considérant en conséquence qu'il y a lieu de débouter La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A de sa demande de validité de l'hypothèque comme non fondée ;

4- SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE EN NULLITE DE LA CONVENTION DE PRET ET DE RESTITUTION DU TITRE FONCIER N°15722/MFOUNDI

--- Considérant sur le premier volet de cette demande, qu'il a été jugé que la nullité du cautionnement hypothécaire n'affecte pas la validité de la convention de compte courant dont il est distinct [(TGI Bobo-Dioulasso (Burkina-Faso), jugement n°273, du 27 Septembre 2006, Affaire Bicia-BC c/ Ayants droit de feu Koté Youssouf), Code Bleu Ohada édition 2020, P.615-jurisprudence)];

--- Qu'il s'ensuit que cette demande n'est pas fondée ;

--- Considérant à l'inverse que le cautionnement hypothécaire greffé à la convention de prêt signée des parties ayant été annulé, il s'ensuit que le prêt consenti s'est avéré dès le départ sans garantie ;

--- Que c'est à donc à bon droit que la Cour de céans doit ordonner la restitution à la société General Petroleum Engeneering S.A et à son promoteur sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie, le titre foncier n°15722/Mfoundi, sous astreinte de =25.000= francs

LU

par jour de retard à compter de la signification de cet arrêt ;

--- Considérant que la partie qui succombe au procès supporte les dépens ;

--- Qu'en application de ces dispositions de l'article 50 du Code de procédure civile et commerciale, il y a lieu de condamner l'appelante aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

--- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en Chambre Commerciale, en appel, en collégialité et à l'unanimité ;

EN LA FORME

--- Constate que l'appel relevé en la cause a été reçu par l'arrêt avant-dire droit n°20/Com/ADD du 02 Mars 2022 de la Cour de céans ;

AU FOND

--- Annule le jugement entrepris pour violation de la loi ;

--- Evoquant et statuant à nouveau ;

--- Reçoit La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A et La General Petroleum Engeneering S.A représentée par son promoteur sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie en leurs actions et demandes principales et reconventionnelles ;

--- Annule, avec toutes les conséquences de droit, pour vice de forme, le cautionnement hypothécaire greffé à la convention de prêt signée des parties le 22 Décembre 2016, ainsi que l'avenant n°1 y relatif, signé des mêmes parties le 25 Avril 2017 ;

--- Déboute en conséquence La Régionale d'Epargne et de Crédit S.A de sa demande de validité d'hypothèque comme non fondée ;

--- Ordonne par suite la restitution à sieur ATANGANA ASSIGA Victor Marie et à La société General Petroleum Engeneering (GPE) S.A du titre foncier n°15722/Mfoundi, affecté au cautionnement hypothécaire annulé et ce, sous astreinte de =25.000= (Vingt-cinq mille) francs par jour de retard à compter de la signification de cet arrêt ;

--- Condamne l'appelante aux dépens distraits au profit de Maîtres NEBA Ambe Laurent et TEDJO Gaëlle, Avocats aux offres de droit ;