

ANNÉE 2021

**Extrait des Minutes Du Greffé**  
**de La Cour D'appel**  
**de L'Ouest à Bafoussam**  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION  
DU MERCREDI 14 AVRIL 2021

ARRÊT N°09/COM

Du 14 Juillet 2021

CHAMBRE COMMERCIALE

AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE

Succession

NOUTCHOGOUIN

FOTSO Jean Roger

Représentée par Dame

FONGUE YOUMBI

Yolande Béatrice épouse

NOUTCHOGOUIN

(Me WATET Mireille)

APPELANTE

C/

BICEC

(Me SIMO Emmanuel)

INTIMÉE.

NATURE DE L'AFFAIRE

Vente sur saisie immobilière

DÉCISION DE LA  
COUR :

Voir le dispositif du présent  
Arrêt.

---La Cour d'Appel de l'Ouest à Bafoussam, siégeant en chambre commerciale, en son audience publique de vacation, tenue au palais de justice de ladite ville, le quatorze Juillet deux mille vingt-et-un, composée de :

---Monsieur MBONO François-Xavier, Magistrat Hors Hiérarchie 2<sup>ème</sup> Groupe, Président de ladite Cour, .....PRESIDENT ;

---Monsieur DJOMKAM Prosper, Magistrat de 4<sup>ème</sup> Grade, Vice-président de ladite Cour, .....MEMBRE ;

---Madame ONDOUA Hortense, Magistrat de 4<sup>ème</sup> Grade, Vice-président de ladite Cour, Rapporteur.....MEMBRE;

---Avec l'assistance de Maître ABDOUL- BASSID HAMID, Greffier tenant la plume ;

A RENDU L'ARRÊT SUIVANT DANS  
LA CAUSE ENTRE

---La Succession NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger Représentée par Dame FONGUE YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOUIN, ayant pour conseil Maître WATET Mireille, Avocate au Barreau du Cameroun, BP : 434 Bafoussam, Tel : 233 44 41 67, Appelante;

D'UNE PART

---La Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit (BICEC) SA, ayant pour conseil Maître SIMO Emmanuel, Avocat au Barreau du Cameroun, BP : 173 Bafoussam, Tel : 699 84 38 51, Intimée ;

D'AUTRE PART

---Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

POINT DES FAITS

---Le 07 Janvier 2020, intervenait dans la cause pendante entre les parties le jugement N°10/ADD/COM rendu par le Tribunal de Grande Instance de la MIFI dont le dispositif est ainsi conçu :

## EN CONSÉQUENCE

*---Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi ; à l'unanimité des membres du collège et par jugement avant dire droit ;*

*---Reçoit les saisis en leur exception d'incompétence matérielle ;*

*---Les y dit cependant non fondés ;*

*---Les en déboute en conséquence ;*

*---Renvoie la cause au 04 Février 2020 pour conclusions éventuelles des parties ;*

*---Par requête datée du 31 Janvier 2020, reçue et enregistrée au Secrétariat du Président de la Cour d'Appel de céans le 03 Février 2020 sous le N°101, Maître WATET Mireille, a interjeté appel dudit jugement, requête libellée ainsi qu'il suit :*

Monsieur le Président de la Cour d'Appel de l'Ouest  
(Chambre commerciale)

*---Monsieur le Président ;*

*---Les ayants droit NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger, représentés par dame veuve NOUTCHOGOUIN FONGUE Yolande, lesquels élisent domicile au cabinet de leur conseil Maître WATET, Avocat au Barreau du Cameroun, BP : 434 Bafoussam, Tél/Fax 233 444 167 ;*

### ONT L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

*---Qu'ils relèvent par la présente, appel du jugement avant dire droit n°10/ADD rendu le 07 Janvier 2020 par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi, dans la cause qui les oppose à la société Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit SA dont le siège social est à Douala, BP :1925, lequel a rejeté comme non fondée la question préjudicielle tirée de l'incompétence des juridictions étatiques à connaître des litiges nés de l'interprétation de leur convention ;*

### C'EST POURQUOI POUR LAQUELLE ILS SOLLICITENT QU'IL VOUS PLAISE, MONSIEUR LE PRESIDENT

*~ Vu les dispositions 189, 190, 191 et 201 du Code de Procédure Civile et Commerciale ;*

*---Leur donner acte de la procédure de leur requête ;*

---Fixer la date à laquelle l'affaire sera appelée à l'audience, et celle à laquelle l'intimée devra produire ses défenses ;

---Dire que du tout avis sera donné aux parties intéressées par le greffier ;

---Advenue cette audience, les appelants concluront ;

### QU'IL PLAISE A LA COUR

#### EN LA FORME

---Attendu que le présent appel est recevable comme interjeté dans les conditions légales ;

#### AU FOND

---Attendu que le jugement avant-dire-droit querellé mérite annulation pour violation de l'article 1134 du Code Civil, et des articles 11 et 13 de l'Acte Uniforme OHADA relatif à l'arbitrage, ensemble défaut de motifs, violation de l'article 7 de la loi 2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire ;

---Attendu en effet qu'en vertu d'une clause d'arbitrage insérée dans une convention de crédit avec affectation hypothécaire, les parties avaient expressément convenu de soumettre tout différends résultant de l'interprétation de cette convention à l'arbitrage, bien que la réalisation de l'hypothèque avait été soumise à la procédure de saisie immobilière réglée par les dispositions de l'acte uniforme OHADA portant organisation des créances ;

---Que l'article 16 de cette convention de crédit qui consacre cette volonté des parties énonce : « *...Les parties conviennent expressément que tous les litiges, controverses ou réclamations nés du présent contrat ou se rapportant à sa validité, à son interprétation, à son exécution ou à sa nullité, seront soumis au Centre d'Arbitrage du Groupement Inter Patronal du Cameroun (GICAM), dont les parties s'engagent à respecter les règlements* » ;

---Que dans le cadre de la procédure de réalisation des hypothèques engagée par la société Banque Internationale du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit SA, il s'est posé les problèmes de droit se rapportant à la validité et à l'interprétation de la convention de crédit avec affectation hypothécaire ;

---Qu'en exécution de la clause d'arbitrage convenue par les parties, les appelants ont décliné la compétence de la juridiction étatique à connaître de ces différends, lesquels constituaient une question préjudicielle dont le règlement ressortit à l'arbitrage ;

---Qu'au mépris de la convention des parties, et en violation de l'article 1134 du code civil, le jugement querellé a rejeté cette exception, interprétant ainsi la convention d'arbitrage, en même temps qu'il a retenu abusivement sa compétence pour connaître des litiges dont le règlement a expressément été soumis par les parties à l'arbitrage ;

---Que l'article 11 de l'acte uniforme sur l'arbitrage dispose d'ailleurs à cet effet : « *Le tribunal statue sur sa compétence, y compris sur toutes les questions relatives à l'existence ou à la validité de la convention d'arbitrage* » ;

---Que l'article 13 du même acte uniforme dispose : « *Lorsqu'un litige dont le tribunal arbitral est saisi en vertu d'une convention arbitrale est porté devant la juridiction étatique, celle-ci doit, si l'une des parties en fait la demande, se déclarer incompétente.*

*Si le tribunal arbitral n'est pas encore saisi, la juridiction étatique doit également se déclarer incompétente à moins que la convention d'arbitrage ne soit manifestement nulle* » ;

---Que faisant application de ces textes, une abondante jurisprudence de la cour communautaire énonce que : « *Le principe d'autonomie de la convention d'arbitrage impose au juge arbitral, sous réserve d'un recours éventuel contre sa sentence à venir, d'exercer sa pleine compétence sur tous les éléments du litige, qu'il s'agisse de l'existence, de la validité, ou de l'exécution de la convention...* » ;

CCJA, arrêt n°020/2008 du 24 avril 2008 rev. Arb.2010

---Qu'il va de soi qu'en rejetant cette question préjudicielle, le tribunal étatique a non seulement interprété la convention d'arbitrage litigieuse, mais également a retenu sa compétence pour connaître de cette question préjudicielle ;

---Que ce faisant, il a de toute évidence violé les dispositions de l'article 1134 du code civil, les articles 11 et 13 de l'Acte uniforme OHADA sur l'arbitrage, et le principe de l'autonomie de la convention d'arbitrage, exposant ainsi sa décision à l'annulation pour défaut de motifs ;

#### PAR CES MOTIFS

#### EN LA FORME

---Déclarer les requérants recevables en leur appel ;

#### AU FOND

---Vu la clause d'arbitrage stipulée dans la convention de crédit avec affectation hypothécaire opposant les parties ;

---Vu les poursuites de saisie immobilière entreprises contre les appelants ;

---Constater que les parties ont expressément soumis la réalisation de l'hypothèque convenue à la procédure de saisie immobilière réglée par l'Acte uniforme n°6 OHADA, mais ont toutefois soumis au centre d'arbitrage du GICAM, tous les litiges se rapportant à la validité, à l'interprétation, ou à la nullité de la convention de crédit litigieuse ;

---Constater que les problèmes de droit posés au cours de la procédure de saisie immobilière, lesquels se rapportent à l'interprétation de la convention de crédit, constituent des questions préjudicielles relevant de la compétence du tribunal arbitral ;

---Vu les dispositions de l'article 1134 du code civil et des articles 11 et 13 de l'acte uniforme sur l'arbitrage ;

---Constater que le jugement querellé a manifestement violé ces dispositions en retenant sa compétence non seulement pour interpréter la convention d'arbitrage litigieuse, mais soumis à la procédure d'arbitrage ;

En conséquence,

---Annuler le jugement entrepris ;

---Evoquant et statuant à nouveau ;

---Renvoyer les parties devant le tribunal arbitral convenu, afin qu'il soit statué sur la validité de cette convention d'arbitrale, et éventuellement sur les problèmes de droit se rapportant à l'interprétation de la convention de crédit litigieuse ;

---Condamner la société requise aux entiers dépens distraits au profit de Maître WATET, avocat aux offres de droit ;

**SOUS TOUTES RESERVES**

---Enrôlée pour la première fois à l'audience du 14 Octobre 2020, Maître SIMO Emmanuel, agissant au nom et pour le compte de la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit SA a produit des conclusions datées du 09 Novembre 2020, dont le dispositif est ainsi conçu ;

PAR CES MOTIFS

EN LA FORME

---Statuer sur ce qu'il appartiendra en ce qui concerne la recevabilité des appels ;



3<sup>e</sup> rôle

## AU FOND

---Voir constater et dire que contrairement à ce qui est prétendu par les appelants, à aucun moment ne s'est posé le moindre problème se rapportant à la validité, à l'interprétation des conventions de crédit liant les parties dans cette affaire ;

---Dire dès lors inapplicable en l'espèce l'article 16 de la convention des parties renvoyant à l'arbitrage du GICAM ;

---Voir dire à partir de ce moment que ni les articles 11 et 13 de l'acte uniforme OHADA sur le droit de l'arbitrage, ni la jurisprudence citée n'ont de place dans cette affaire ;

---Voir constater par contre que dans cette affaire on se trouve dans le cadre d'une réalisation d'hypothèque action immobilière par essence ;

---Vu les termes des articles 15 et 14 des conventions des parties des 05 Septembre 2007 et 23 Décembre 2009 ;

---Vu les dispositions de l'article 1134 du code civil ;

---Dire et juger que s'agissant d'une action immobilière, en retenant sa compétence, le Tribunal de Grande Instance de la Mifi à Bafoussam, Tribunal du lieu de situation de l'immeuble saisi a sainement appliqué la loi ;

---Confirmer purement et simplement le jugement entrepris et condamner les appelants aux entiers dépens ;

**SOUS TOUTES RESERVES  
ET CE SERA JUSTICE**

---Advenue cette date, la cause a été renvoyée au 09 Décembre 2020, date à laquelle Maître WATET Mireille a produit des conclusions datées du 04 Décembre 2020 dont le dispositif est ainsi conçu :

## PAR CES MOTIFS

---Vu la convention d'hypothèque litigieuse ;

---Constater que s'il est clair qu'à l'article 15 de cette convention, les parties ont soumis au tribunal du lieu de la situation de l'immeuble toute action immobilière, il ne peut être contesté qu'à l'article 16 de la même convention, elles ont attribué compétence au tribunal arbitral pour tous litiges, controverses se rapportant à sa validité ou à son interprétation ;

---Dire et juger que toutes questions relevant de la compétence du tribunal arbitral convenu, évoquées dans le cadre de l'action immobilière devant le juge étatique échappent à sa compétence ;

---Dire et juger qu'elles constituent des questions préjudicielles qui doivent au préalable être réglées par la voie de l'arbitrale convenue ;

---Dire et juger en tout état de cause que le principe de compétence du tribunal arbitral interdit au juge étatique d'apprécier l'étendue de la compétence du tribunal arbitral ou de statuer sur la validité d'une clause d'arbitrage ;

En conséquence,

---Adjuger aux concluants, le bénéfice entier de leur présentes et précédentes écritures.

SOUS TOUTES RESERVES

---Après quoi, la cause a été successivement renvoyée jusqu'au 10 Février 2020, date à laquelle Maître SIMO Emmanuel a versé au dossier des conclusions datées du 08 Février 2020 dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

---Adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses précédents écrits ;

---Voir constater et dire que dans cette affaire ne se pose aucun problème se rapportant à la validité des conventions liant les parties, qu'aucune disposition desdites conventions ne suscite la moindre interprétation sur aucun point ;

---Vu les dispositions des parties des 05 Septembre 2007, 23 Décembre 2009 et l'article 1134 du code civil ;

---Dire et juger avec les appelants que la présente action immobilière relève bien de la compétence du Tribunal de Grande Instance de la Mili à Bafoussam, Tribunal du lieu de situation de l'immeuble ;

---Vu les dispositions de l'article 311 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

---Vu les dires et observations déposés par les saisis dans cette affaire contenant des moyens de nullité tant en la forme qu'au fond ;

---Dire et juger que l'examen de ces dires et observations relève bien de la compétence du Tribunal saisi de l'action principale en saisie immobilière ;

---Dire et juger que les dispositions des articles 11 et 13 de l'acte uniforme sur l'arbitrage n'ont pas de place dans cette affaire dès lors qu'il n'existe aucune question préjudicielle à être réglée par voie d'arbitrage ;

---Dire et juger que le principe compétence-compétence du Tribunal arbitral n'est pas applicable en l'espèce, dès lors qu'il n'y a même pas lieu à arbitrage s'agissant d'une simple action immobilière ;

---En conséquence, confirmer le jugement entrepris ;

**SOUS TOUTES RESERVES  
ET CE SERA JUSTICE**

---Puis, la cause a été renvoyée au 12 Mai 2021, date à laquelle Maître SIMO Emmanuel a versé au dossier des conclusions datées du 09 Mai 2021 dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

---Adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses précédents écrits ;

---Voir constater que les saisis, dans leurs dires et observations ont soumis à l'appréciation du juge d'instance leurs moyens de nullité tant en la forme qu'au fond ;

---Voir constater qu'il ne s'est jamais agi en l'espèce des controverses et litiges se rapportant à la validité et à l'interprétation de la convention liant les parties ;

---Voir constater que non convaincus de leur propre position, les appelants n'ont jamais saisi le Tribunal arbitral ;

---Donner acte aux appelants de ce qu'ils reconnaissent que le juge étatique d'hypothèque ;

---Dire et juger au vu des développements qui précèdent qu'il n'existe en l'espèce aucune question préjudicielle ;

---Voir constater qu'à l'origine, la convention liant les parties n'avait pas prévu le recours préalable à la conciliation, puis à l'arbitrage ;

---Dire et juger que la jurisprudence brandie par les appelants comme trophée de guerre ne cadre pas avec le cas de l'espèce et l'écarte des débats ;

---En conséquence, confirmer purement et simplement le jugement entrepris, le premier juge ayant à bon droit retenu sa compétence pour statuer comme il l'a fait ;

---Condamner les intimés aux entiers dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES  
ET CE SERA JUSTICE

---Après quoi, la cause a été renvoyée au 09 Juin 2021, date à laquelle Maître WATET Mireille a versé au dossier des conclusions datées du 07 Juin 2021 dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

---Constater que les parties ont signé un cautionnement hypothécaire dans lequel elles ont convenu que le règlement de tous litiges relatifs à la validité et à l'interprétation de la convention relèvera de la compétence du tribunal arbitral du GICAM, et ont attribué compétence à la juridiction étatique pour connaître de la réalisation de l'hypothèque ;

---Constater qu'au cours de la réalisation de l'hypothèque devant le juge étatique, il s'est posé la question, de validité du cautionnement d'une part, et celle de la mise en œuvre de la police d'assurance vie souscrite par la caution décédée, et dont la prime avait été déléguée à la société intimée ;

---Constater que les ayants droit de la caution décédée ont soulevé l'incompétence du juge étatique pour connaître de ce litige, qui conformément à la convention relève du tribunal arbitral ;

---Vu les dispositions des articles 11 et 13 de l'acte Uniforme OHADA relatif à l'arbitrage ;

---Vu le principe compétence-compétence du tribunal arbitral ;

---Dire et juger que le juge étatique devant lequel est soulevée une exception d'incompétence fondée sur une clause d'arbitrage doit se déclarer incompétent, et ne doit en aucun cas se prononcer sur la compétence du tribunal arbitral ;

---Dire et juger que lorsque dans un acte notarié, les parties ont stipulé une clause d'arbitrage pour le règlement de tout différends, toutes mesures d'exécution forcée entreprises sans le recours préalable à l'arbitrage est précoce, donc nulle ;

---Dire et juger qu'en se déclarant compétent pour connaître de ce litige, le jugement querellé a violé non seulement la convention des parties, mais plus encore, les dispositions de l'Acte Uniforme OHADA sur l'arbitrage, et la jurisprudence constante de la cour Commune de Justice et d'Arbitrage sur la question ;

---Dire et juger qu'en se prononçant sur sa compétence au détriment de celle du tribunal arbitral convenue par les parties, et en retenant ainsi sa compétence sans que le tribunal arbitral ait statué au préalable sur les différends relevant de sa compétence, le jugement querellé mérite annulation ;

EN CONSEQUENCE,

---Adjuger aux concluants le bénéfice entier de leurs présentes et précédentes écritures ;

SOUS TOUTES RESERVES

---Sur ce, la cause a été mise en délibéré et les débats ont été clos pour arrêt être rendu le 14 Juillet 2021 ;

---Advenue à cette audience, la Cour vidant son délibéré, a par l'organe du Président de la collégialité rendu à haute et intelligible voix l'arrêt dont la teneur suit :

## LA COUR

---Vu les lois et règlements en vigueur ;

---Vu l'ordonnance Avant-Dire-Droit N°10/ADD rendue le 07 Janvier 2020 par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi ;

---Vu l'appel interjeté contre ledit jugement par les Ayants-droit NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger suivant requête du 31 Janvier 2020, enregistrée le 03 Février 2020 sous le N°101 ;

---Vu la notification faite à l'appelant d'avoir à consigner le 03 Février 2020 ;

---Vu le paiement subséquent du 13 Mai 2020 ;

---Vu les pièces du dossier de procédure ;

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

EN LA FORME

---Considérant que l'appel interjeté est recevable comme fait dans les forme et délai légaux ;

AU FOND

---Considérant qu'en son audience du 07 Janvier 2020, le Tribunal de Grande Instance de la Mifi, saisi d'une assignation

en vente sur saisie immobilière dans la cause qui oppose la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit SA contre la succession NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger représentée par dame FONGUE YOUNBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOUIN FOTSO et la société Réseau et Télécommunication SARL a rendu le jugement dont le dispositif est libellé dans les qualités du présent Arrêt ;

---Que contre ce jugement, la succession NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger a interjeté appel par l'intermédiaire de sa représentant suivant requête écrite enregistrée sous le N°101 du 03 Février 2020 au Secrétariat de la Présidence de la Cour d'Appel de céans ;

---Considérant qu'au soutien de son recours, les ayants-droit NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger représentés par dame NOUTCHOGOUIN FONGUE Yolande excipent une triple violation par le premier juge des articles 1134 du Code Civil et 11 et 13 de l'Acte Uniforme OHADA sur l'arbitrage ;

---Qu'ils relèvent par ailleurs que le jugement attaqué n'a pas été motivé par le même juge en violation de l'article 7 de la loi N°2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire telle que modifiée ;

---Que s'agissant de la violation des articles 11 et 13 ci-dessus évoquée, les requérants exposent que les parties ont de concert insérée une clause d'arbitrage au moment de la signature de la convention de crédit avec affectation hypothécaire ;

---Qu'ainsi, l'article 16 de ladite convention dispose que :  
*« ...Les parties conviennent expressément que tous les litiges, controverses ou réclamations nés du présent contrat ou se rapportant à sa validité, à son interprétation, à son exécution ou à sa nullité, seront soumis au Centre d'Arbitrage du Groupement Inter Patronal du Cameroun (GICAM), dont les parties s'engagent à respecter les règlements » ;*

---Qu'au cours de la procédure en réalisation des hypothèques engagée par la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit SA, il s'est posé un problème de droit lié à la validité et à l'interprétation de la convention les obligeant à décliner la compétence de la juridiction étatique ;

---Qu'au mépris de la convention des parties et en violation des dispositions de l'article 1134 du Code Civil, le jugement attaqué a rejeté l'exception en retenant abusivement sa compétence ;

---Qu'elle entend voir la Cour annuler le jugement entrepris, pour violation de la loi ;

---Considérant qu'en réplique, la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit (BICEC SA) a par l'intermédiaire de son conseil Maître SIMO Emmanuel avocat au barreau du Cameroun fait observer qu'aucun problème se rapportant à la validité encore moins à l'interprétation de la convention qui la lie aux appelants ne s'est posé dans la présente procédure susceptible de convoquer les dispositions de l'article 16 de ladite convention ;

---Que plutôt indique-t-il la combinaison des articles 14 et 15 de la convention attribue clairement la compétence au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble en cas de différends se rapportant à l'immeuble lequel n'est autre que le Tribunal de Grande Instance de la Mifi ;

---Que l'intimée oppose en revanche aux appelants l'observation des dispositions de l'article 1134 du Code Civil et précise que la réalisation de l'hypothèque étant une action immobilière par essence, c'est à bon droit que le juge du Tribunal de Grande Instance de la Mifi, lieu de situation de l'immeuble a retenu sa compétence ;

---Considérant qu'en duplique, Maître WATET conseil des appelants, a précisé n'avoir jamais remis en cause la compétence du Tribunal de Grande Instance de la Mifi pour connaître de la réalisation de l'hypothèque litigieuse ;

---Que plutôt, au cours de la procédure des questions de nullité de la convention d'hypothèque et de l'assurance décès de la caution ayant été posées, il est de bon ton que l'article 16 de ladite convention soit appliqué notamment en obligeant le juge étatique de surseoir à statuer en faveur du juge arbitral habilité à interpréter la question préjudicielle, tel qu'il a été jugé dans l'arrêt "CCJA 2<sup>e</sup> chambre, N°075/2016 du 21 Avril 2016 dans l'affaire Société Générale de Banque de Côte d'Ivoire SGBCI C/ KOBENAM TAH Thomas, Société Ivoirienne de Banque" ;

---Considérant qu'en revenant aux débats, le conseil de l'intimée précise que les saisis ont dans leurs dires et observations inséré les moyens de nullité tant en la forme qu'au fond et l'examen de ces dires et observations relèvent de la compétence du Tribunal saisi ;

---Qu'il conclut à la confirmation du jugement attaqué ;

---Considérant que les conclusions ultérieures des parties n'ont apporté aucun élément nouveau aux débats ;

---Considérant qu'il résulte des éléments du dossier de la procédure qu'à la requête de la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit SA représentée par son Directeur Général ayant pour conseil Maître SIMO Emmanuel Avocat au barreau du Cameroun et en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire de l'acte N°2080 du 05 Septembre 2007 portant ouverture d'une convention de compte courant avec affectation hypothécaire et caution solidaire et personnelle de sieur NOUTCHOGOUIN FOTSO et dame FONGUE YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOUIN de la grosse en forme dûment exécutoire de l'acte N°2546 du 23 Décembre 2003 du répertoire de Maître KAMDEM Gabriel, Notaire à Bafoussam portant ouverture d'une convention de crédit avec affectation hypothécaire et caution personnelle et solidaire de sieur NOUTCHOGOUIN FOTSO et dame FONGUE YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOUIN FOTSO ; des certificats d'inscription hypothécaire des 14 Janvier 2008, 15 Octobre 2010 délivrés par le conservateur de la Propriété Foncière et Domaniale de la Mifi, du pouvoir spécial aux fins de saisie, Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE, Huissier de justice à Bafoussam à par exploit du 10 Mars 2017, fait commandement au Réseau et Télécommunication SA, à sieur NOUTCHOGOUIN KENGNE Maxime Jason, NOUTCHOGOUIN Yvan Joas, dame NOUTCHOGOUIN FOTSO Guetuen Hilary Chloé, ayant droit de NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger, tous mineurs représentés par leur mère dame YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOUIN FOTSO et même d'avoir, dans un délai de vingt jours à compter dudit commandement à payer à la saisissante ou à lui-même la somme de 39 046 535 Frs CFA en principal augmentée de celle de 1 177 896 Frs CFA dû au titre du droit de recette, 150 000 Frs CFA de coût de commandement, soit au Total la somme de 40 374 431 Frs CFA.

---Que faute de ce paiement, ledit commandement valant saisie de l'immeuble rural non bâti situé à Bafoussam, lieu dit Bameudzi II, d'une contenance superficielle de 800 m<sup>2</sup> objet du Titre Foncier N°11338/MIFI a été publié à la conservation foncière du département de la Mifi le 15 Mars 2017 ;

---Considérant qu'en réaction, les saisis ont par exploit du 19 Juin 2017 été sommé d'en prendre communication en vue d'insérer des dires et observations ;

---Qu'ainsi, par l'intermédiaire de leur conseil Maître WATET Mireille, avocate a barreau du Cameroun, ceux-ci ont fait parvenir au greffe en date du 25 Juillet 2017 leurs dires et observations, se résumant à l'inopposabilité de la créance litigieuse aux ayants droits et à l'incompétence du Tribunal étatique ;

---Que s'agissant du déclinatoire de compétence, les saisis prétendent que les parties à la convention ont inséré une clause compromissoire dans l'article 16 de ladite convention visant à soumettre préalablement tout éventuel différends lié audit contrat, à l'amiable et le cas échéant à le régler définitivement par voie d'arbitrage devant le centre d'arbitrage du GICAM ;

---Que sur ces entrefaites, ils ont entendu voir le Tribunal étatique se déssaisir ;

---Considérant que pour retenir sa compétence, le premier juge a motivé sa décision ainsi qu'il suit : *"Attendu qu'il est incontestable que le litige qui oppose les parties en l'espèce est relatif au non paiement par les saisis de leur dette... Que leur inexécution de leurs obligations contractuelles induit à la réalisation de l'hypothèque telle que prévue par les articles 15 et 12 des conventions sus-évoquées, lesquelles confèrent la compétence au Tribunal du lieu de situation des immeubles hypothéqués..."* ;

---Considérant qu'en motivant ainsi, le premier juge a survolé le problème juridique posé dans le déclinatoire de compétence soulevé par les saisis notamment celui de la validité ou non d'une clause compromissoire dans une convention d'hypothèque, toute attitude qui s'assimile au défaut de motivation exposant ainsi sa décision à l'annulation ;

---Qu'en conséquence, il échet d'annuler le jugement entrepris pour violation de la loi ;

#### Evoquant et statuant à nouveau

---Considérant qu'à la requête de la Banque Internationale du Cameroun pour l'Epargne et le Crédit SA ayant pour conseil Maître SIMO Emmanuel, avocat au barreau du Cameroun, et suivant grosse en forme dûment exécutoire de l'acte N°2080 du 05 Septembre 2007 du répertoire de Maître KAMDEM Gabriel,

notaire à Bafoussam, portant ouverture d'une convention de compte courant avec affectation hypothécaire et caution personnelle et solidaire de sieur NOUTCHOGOIN FOTSO et dame FONGUE YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOIN FOTSO entre la susdite Banque et le Réseau et Télécommunication en abrégé "RESOCOM Sarl" ; de la grosse en forme dûment exécutoire de l'acte N°2546 du 23 Décembre 2009 du répertoire du même Notaire portant ouverture d'une convention de crédit avec affectation hypothécaire et caution personnelle et solidaire de sieur NOUTCHOGOIN FOTSO et dame FONGUE YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOIN FOTSO entre la même Banque ; de certificats d'inscription hypothécaire des 14 Janvier 2008 et 15 Octobre 2010 délivrés par le Conservateur de la Propriété Foncière et Domaniale de la Mifi ; du pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 08 Novembre 2013 ; Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE, huissier de Justice à Bafoussam, a par exploit du 10 Mars 2017, fait commandement au réseau de Télécommunication Sarl, à sieurs NOUTCHOGOIN FONGUE Manuel Jordan ; NOUTCHOGOIN KENGNE Maxime Jason, NOUTCHOGOIN Yvan Joas, dame NOUTCHOGOIN FOTSO Guetuen Hilary Chloé, ayants droit de feu NOUTCHOGOIN FOTSO Jean Roger tous mineurs représentés par leur mère dame FONGUE YOUMBI Yolande Béatrice épouse NOUTCHOGOIN et à elle même d'avoir dans un délai de 20 jours à compter dudit commandement à payer à la saisissante ou à lui-même (Huissier), porteur des pièces ayant charge de recevoir et pouvoir de donner et valable quittance la somme de 39 046 535 Francs CFA en principal, augmentée de celle de 1 177 535 Frs CFA dû au titre de recette et 150 000 Frs CFA de coût du Commandement, soit au Total la somme de 40 374 431 Francs CFA ;

*---Que faute de paiement, ce commandement valant saisie de l'immeuble rural non bâti situé à Bafoussam au lieu di Bamendzi II, d'une contenance superficielle de 800 mètres carrés, objet du titre foncier N°11338/MIFI, a été publié à la conservation foncière du département de la Mifi le 15 Mai 2017 ;*

*---Qu'en conséquence, Maître SIMO Emmanuel Conseil de la saisissante, a rédigé et déposé au Greffe de céans, le 13 Juin de la même année, un cahier des charges ;*

---Que par exploit du 19 du même mois, les saisis ont été sommés d'en prendre communication en vue d'y insérer d'éventuels dires et observations ;

---Que le 25 Juillet 2017, ils ont, par le biais de leur conseil WATET Mireille, Avocate au Barreau du Cameroun, fait parvenir au Greffe leurs dires et observations qui se résument à l'inopposabilité de la créance litigieuse aux ayants droit et à l'incompétence du tribunal étatique ;

---Qu'exposant sur ces griefs, ils ont fait valoir que la créance litigieuse est inopposable aux ayants droit en ce que, d'une part, les cautionnements hypothécaires consentis par feu NOUTCHOGOUIN FOTSO au profit de la saisissante ne déterminent pas le montant maximal garanti par ce dernier ;

---Que cette défaillance, ont-ils indiqué, est sanctionnée par la nullité prévue par l'article 9 ancien de l'Acte Uniforme OHADA N°6 qui dispose que « le cautionnement général des dettes du débiteur principal, sous la forme d'un cautionnement de tous les engagements, du solde débiteur d'un compte courant ou sous toute autre forme, ne s'entend, sauf clause contraire expresse, que de la garantie des dettes contractuelles directes ; il doit être conclu, sous peine de nullité, pour une somme maximale librement déterminée entre les parties, incluant le principal et tous les accessoires... » ;

---Que d'autre part, ils ont relevé que la caution hypothécaire, décédée avant l'exigibilité de la garantie, avait souscrit une assurance décès au profit de la saisissante pour surêté de son engagement ;

---Que selon eux, l'insolvabilité à l'origine de la présente cause étant due non à la défaillance de la caution, mais plutôt à son décès, il va de soi que c'est l'assureur décès qui devrait être subrogé aux obligations de la caution à l'égard du créancier ;

---Que dès lors, ont-ils estimé, ils sont déchargés de leurs obligations, ce d'autant plus que l'article 18 ancien de l'Acte Uniforme sur les sûretés énonce que « la caution simple ou solidaire est déchargée quand la subrogation aux droits et garanties du créancier ; toute clause contraire est réputée non écrite » ;

---Qu'en ce qui concerne l'exception d'incompétence, ils ont affirmé que les parties ont convenu qu'en cas de différends dans l'interprétation et l'exercice de la convention les liant, elles tenteront préalablement de le résoudre à l'amiable, et à défaut, de

*faire trancher leur différends définitivement par voie d'arbitrage devant le centre d'arbitrage du GICAM ;*

*---Qu'ils ont allégué que la présente action immobilière soulevant, l'interprétation d'une clause de la convention, il est constant qu'il s'agit là des questions préjudicielles qui devront, au préalable être tranchées par voie d'arbitrage ;*

*---Que la convention d'arbitrage étant exclue de toute compétence des juridictions étatiques et le tribunal arbitral étant juge de sa propre compétence, conformément aux dispositions de l'article 11 de l'Acte Uniforme OHADA sur l'arbitrage, la juridiction étatique doit se déclarer incompétente sur ce point et renvoyer les parties devant l'instance arbitrale convenue ;*

*---Que sur ce, ils ont sollicité le sursis à statuer en attendant le règlement de ces questions préalables ;*

*---Considérant que s'opposant aux exceptions ainsi présentées, le conseil de la saisissante explique que l'article 1<sup>er</sup> de la convention du 05 Septembre 2007 précise que « dans le cadre de cette convention de compte courant, la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit SA ouvre aux ETS RESOCOM Sarl, ce que Monsieur NOUTCHOGOUIN FOTSO Jean Roger accepte et s'oblige à en exécuter les conditions, une ligne de découvert d'un montant de dix millions (10 000 000) francs cfa en principal » ;*

*---Qu'aux articles 2 et 3 de cette convention, sont prévus les intérêts, commissions et accessoires ;*

*---Qu'en son article 1<sup>er</sup>, la convention du 23 Décembre 2009 indique le montant du crédit qui est de 40 000 000 francs en principal remboursable en quarante-huit mensualités avec les intérêts et accessoires également ;*

*---Qu'à son avis, les dispositions de l'article 9 ancien de l'Acte Uniforme OHADA sur les sûretés ont été respectées et ce moyens mérite rejet ;*

*---Que poursuivant son argumentaire, il a souligné que l'article 13 II de la première convention a prévu uniquement l'assurance de la garantie contre l'incendie ;*

*---Que dans la seconde, dame FONGUE YOUNI Yolande épouse NOUTCHOGOUIN, représentante de la débitrice principale, a consenti une police d'assurance groupe au profit de la Banque*

*Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit en cas de décès ;*

*---Que celle-ci étant encore en vie, les saisis ne peuvent pas invoquer le bénéfice de cette assurance décès ;*

*---Que ce faisant, il a conclu au rejet de ce moyen ;*

*---Que contestant l'exception d'incompétence soulevée, il a brièvement conclu que le tribunal étatique est compétent sur le fondement des articles que « ...toute action immobilière relative à l'immeuble sus désigné sera soumise au tribunal du lieu de situation dudit immeuble... » ;*

*---Considérant qu'en réaction, le conseil des saisis a soutenu le bien fondé de ses griefs et a précisé que l'incompétence dont s'agit n'est pas celle du tribunal étatique à connaître de la procédure d'interprétation mais plutôt, des différends relevant de l'interprétation de la convention, lesquels ont expressément été soumis à l'arbitrage du GICAM ;*

*---Qu'ainsi, l'application de l'article II suscitée s'impose ;*

*---Considérant que réagissant à nouveau, le conseil de la partie poursuivante a objecté que cet article ne peut être appliqué en l'espèce dans la mesure où, il s'agit d'une procédure de saisie immobilière et non d'interprétation d'une convention ;*

*---Qu'il a ajouté que la juridiction étatique est compétente et les conventions contestées valables pour avoir été consenties librement par les parties conformément à l'article 1134 du Code Civil selon lequel « les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites » ;*

*---Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 246 de l'Acte Uniforme OHADA portant procédures simplifiées de recouvrement et voies d'exécution : « Le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites pour les dispositions qui suivent :*

*---Toute convention contraire est nulle » ;*

*---Considérant qu'il s'en infère du texte ci-dessus visé que les dispositions relatives au respect des formalités liées à la vente forcée d'un immeuble sont d'ordre public ; si ce n'est dans le cas spécifiquement énumérés par la loi ;*

---Que la détermination conventionnelle de l'institution chargée de la vente qui englobe la combinaison des articles 247 et 248 se rapporte uniquement sur le lieu de la vente qui est principalement le lieu de situation des immeubles ou le cas échéant le Cabinet du notaire compétent lorsque les parties l'ont volontairement exprimé dans leur convention ;

---Que dès lors toute autre clause contraire sera réputée non avenue ;

---Qu'ainsi, il convient de préciser qu'en l'espèce, l'article 16 de la convention N°2080 du répertoire de Maître TAMOUYA Diana Grâce, notaire intérimaire à la 3<sup>ème</sup> charge de Bafoussam dont se prévalent les appelants pour décliner la compétence du Tribunal de Grande Instance de la Mifi est inopérant étant établi que la vente immobilière échappe à la justice arbitrale ;

---Qu'il échet par voie de conséquence de conforter la compétence du Tribunal de Grande Instance de la Mifi à connaître de la procédure de saisie immobilière querellée ;

---Considérant que l'exception d'incompétence ainsi soulevée n'ayant pas prospéré, il y a lieu d'ordonner le rétablissement du dossier de la procédure au Greffe du Tribunal de Grande Instance de la Mifi pour qu'il soit statué sur le fond du litige et de condamner les appelants aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

---Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale des appels, en dernier ressort, en formation collégiale, après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des voix des membres ;

#### EN LA FORME

---Reçoit l'appel interjeté comme fait dans les forme et délai légaux ;

#### AU FOND

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

25 JAN 2022

Constate que l'article 246 de l'Acte Uniforme OHADA portant Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution consacre le caractère d'ordres public des règles régissant la saisie immobilière ;



Dépens:

*Mlle Eouboua Djankam J. Christine*  
Administrateur Principal

Ouverture.....	3 000
Enregistrement.....	20 000
Timbre enregistrement..	10 000
Timbre Grosse.....	10 000
Grosse et Copie.....	1 700
<b>Total.....</b>	<b><u>44 700 F</u></b>

---Que par conséquent la saisie immobilière échappe à la justice arbitrale ;

---Déclare de ce fait le Tribunal de Grande Instance de la Mifi compétent ;

---Ordonne le rétablissement du dossier de procédure au Greffe dudit Tribunal pour qu'il soit statué sur le fond du litige ;

---Condamne les appelants aux dépens ;

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

*E = 20.000*  
*BE n° 07770 du 06-1-22*  
*rix d'antier 2000*  
*ving mille*  
*lots n° 1 et 2 du 06-1-22*

---En foi de quoi la minute du présent arrêt a été signée par le Président, les membres de la collégialité et le Greffier ;

Approuvant \_\_\_\_\_ ./-

LE PRESIDENT,

MEMBRE,

MEMBRE,

LE GREFFIER.

MBONO François Xavier

DJOMKAM Prosper

ONDOUA Hortense

ABDOUL-HAMID BASSID