

/EB/

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BERTOUA

COUR D'APPEL DE L'EST

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix-Travail-Patrie

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

DU LOM ET DJEREM

JUGEMENT N°13/CIV DU

21 AOUT 2014

AFFAIRE

TANKO Jean

C/

GECEFIC S.A.

NATURE DE L'AFFAIRE

Audience éventuelle des dires

et observations

DECISION DU TRIBUNAL

(Lire dispositif)

« AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS »

--- Le Tribunal de grande Instance du Lom et Djerem à Bertoua jugeant en matière civile et commerciale, en son audience publique ordinaire, tenue au palais de justice de ladite ville le jeudi 21 Août 2014 et présidée par :

--- Monsieur ANGOULA Jean Claude, Juge audit Tribunal -----

-----PRESIDENT ;

---Assisté de Maître NGOMO Laurent Yves -----

-----GREFFIER tenant la plume;

-A RENDU LE JUGEMENT CI-APRES-

-ENTRE-

--- Monsieur TANKO Jean, homme d'affaires domicilié à Douala, demandeur ayant pour conseil Maître Léopold Thierry EYANA, Avocat au barreau du Cameroun à Douala, plaidant par voie de conclusions écrites;

--- Et

--- LA GENERALE DES CAISSES POUR L'EPARGNE ET LE FINANCEMENT AU CAMEROUN en abrégé GECEFIC dont le siège social est à Douala, défenderesse ayant pour conseil Maître ZANGUEU Martin, Avocat au Barreau du Cameroun à Bertoua, plaidant par voie de conclusions écrites;

-D'AUTRE PART-

--- Et le Ministère Public représenté par le Procureur de la République requérant par écrit ;

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

EXPOSITION

PARQUET GENERAL BERTOUA
ARRIVEE LE 16 SEPT 2021
ENREGISTRE S/NO 2278

347790 100 2011
Tribunal de Grande Instance de Douala
AUGUSTE 10

-EXPOSE DES FAITS-

--- Par dires et observations dûment reçus au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Douala en date du 28 Juin 2011, sieur TANKO Jean agissant par le truchement de son conseil Maître Léopold Thierry EYANA, Avocat au Barreau du Cameroun, a sollicité la comparution de la Générale des Caisses pour l'Épargne et le Financement au Cameroun à l'audience Civile et Commerciale du 07 Juillet 2014 ; il a exposé dans ladite requête ce qui suit :

--- Que par exploit de Maître KITO YEMON Gisèle, Huissier de justice à Bertoua agissant par l'intermédiaire de Maître KOUGANG Gabriel, Huissier de justice à Douala en date du 30 Mars 2011 ;

---La Générale de Caisses pour l'Épargne et le Financement au Cameroun(GECEFIC) Société Anonyme BP. 411 Douala, agissant poursuites et diligences de son représentant légal ayant pour conseil Maître ZANGUEU Martin, Avocat au Barreau du Cameroun BP. 518 Bertoua lui a servi commandement aux fins de saisie immobilière pour le paiement de la somme globale de : 19 712 507(Dix neuf millions sept cent douze mille cinq cent sept) FCFA ; ventilée ainsi qu'il suit :

. Montant du crédit :	13 000 000 FCFA
. Intérêts échus	5 869 186 FCFA
. PRINCIPAL :	18 869 186 FCFA
. Droit de recette :	573 075 FCFA
. TVA sur DR :	110 316 FCFA
. Coût de l'acte :	156 930 FCFA

--- Qu'en outre, la sommation de prendre connaissance du cahier de charges date du 1^{er} Juin 2011 ;

--- Attendu que le commandement dont s'agit est diligenté en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire de l'acte N° 57610 du 22 Mars 2009 du répertoire de Maître NKOUE MAWAFO FONKOUA Marie Louise, Notaire près la Cour d'Appel du Littoral agissant avec le concours de Maître Albert TCHOUBOU, Notaire à Bertoua, portant ouverture de

crédit avec cautionnement hypothécaire (de Monsieur TANKO Jean) par la GECEFIC au profit de la SARL « Exploitation Doussie Blanc » affecté pour sûreté et garantie de la créance de la GECEFIC sur les immeubles appartenant à l'exposant, objet des titres fonciers N° 2064/Lom et Djerem, enregistré au centre spécialisé des impôts, des professions libérales et de l'immobilier du Wouri (Actes Civils) le 29 Juin 2009, volume 06 Folio 246 N° 4102 ;

--- Attendu que, l'exposant y est invité à assister à la vente des immeubles ci-dessus désignés lui appartenant à l'audience éventuelle du 7 Juillet 2011 à 7 heures 30 minutes ;

---Mais attendu qu'en vertu des dispositions légales l'exposant entend obtenir la nullité des poursuites contre lui engagées par la GECEFIC Société Anonyme ;

--- Que ladite nullité sera ordonnée par le Tribunal de céans à la suite des développements qui vont suivre et des réquisitions du Ministère Public.

I- SUR LA NULLITE DU COMMANDEMENT ET SES CONSEQUENCES

--- Attendu que le commandement dont s'agit ne saurait être valable au regard de la loi, à l'examen des moyens articulés et développés ci-après :

Que la nullité quant à la forme et au fond ne souffrirait d'aucune équivoque ;

1- COMMANDEMENT NUL AU REGARD DE LA LOI

--- Attendu que selon l'article 254 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, il est stipulé que :

« A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.

A peine de nullité, ce commandement doit être signifiée au débiteur et le cas échéant au tiers débiteur de l'immeuble... » ;

--- Attendu que dans le cas d'espèce le commandement à été signifiée à la « soit disante »

dame de ménage du débiteur et non au débiteur en la personne de TANKO Jean comme le prescrit la loi ;

- Que pourtant ce dernier est trouvable à Douala à son domicile lorsque nécessité se présente ;
- Qu'il échet partant d'annuler ledit commandement pour violation de l'article 254 de l'Acte Uniforme susvisé ;
- Attendu en outre que le même article dans son alinéa 4 exige à peine de nullité que le commandement indique la juridiction où l'expropriation sera poursuivie ;
- Mais qu'attendu que le commandement querellé est muet sur l'indication de la juridiction où se poursuivra la vente forcée ;
- Que le cahier de charge communiqué au requérant dans lequel on mentionne et précise la juridiction où se poursuivra la vente forcée est différent du commandement ;
- Qu'il échet partant de le déclarer également nul pour violation de l'article 254(4) précité ;
- Attendu au regard de ce qui précède que le commandement aux fins de saisie immobilière en date du 30 Mars 2011 en court indubitablement annulation, toutes les conditions prescrites par l'article 254 de l'Acte Uniforme N°6 n'ayant pas été respectées ;
- Que ce dernier doit également être annulé du fait de l'inexactitude de la dette en principal ;

2- COMMANDEMENT NUL DU FAIT DE L'INEXACTITUDE DU MONTANT DE LA DETTE EN PRINCIPAL

- Attendu que le commandement servi au concluant par la GECEFIC SA en date du 30 Mars 2011 fixe le montant de sa créance en principal à 18 869 186 (Dix huit millions huit cent soixante neuf mille cent quatre vingt six) FCFA ;
- Mais attendu que le montant de la dette pour laquelle sieur TANKO a donné en garantie ses immeubles, s'élevait plutôt à 13 000 000 (treize millions) FCFA, en principal, intérêts, frais et accessoires non compris ;
- Que le créancier en y ajoutant les intérêts échus de 5 869 186 (cinq millions huit cent soixante neuf mille

cent quatre vingt six) FCFA, a faussé le montant de créance en principal ;

--- Qu'il est précisé dans ledit commandement que le requis poursuivent le règlement d'une créance en principal de 18 869 186(Dix huit millions huit cent soixante neuf mille cent quatre vingt six) FCFA, ce qui est inexact ;

--- Qu'il y'a lieu de l'annuler pour inexactitude du montant du crédit principal ;

II- SUR LES MANŒUVRES EN VUE DE S'APPROPRIER LES IMMEUBLES DE L'EXPOSANT

--- Attendu que sieur IDRISSE CHERIF DANG directeur général de la société « Exploitation Doussie Blanc » approché l'exposant aux fins de le soutenir relativement au crédit que le saisissant entendait lui accorder suite à une commande de livraison de bois qu'il a reçu de l'étranger ;

--- Que le montant nécessaire pour exécuter cette livraison s'élevait à 40 000 000 (Quarante millions) FCA ;

--- Qu'à cet effet, l'exposant sera saisi pour se porter caution en hypothéquant un ou des immeubles constituant une garantie ;

--- Que faisant confiance à Monsieur DANG et ayant pris part à une séance de travail à la GECEFIC au courant de laquelle il sera décidé que, toutes les transactions se passeraient au sein de ladite structure il n'hésitera pas à hypothéquer ses immeubles à des hectares de superficie situés à Bertoua visés par le commandement à lui servi ;

--- Que grande a été sa surprise de constater que le montant du crédit ne s'élevait qu'à un montant de 13 000 000 (Treize millions) FCFA ;

--- Que les dés étant jetés, il va le constater au moment où les hypothèques étaient déjà constituées par Maître NKOUE, Notaire à Douala ;

--- Que pour une commande de 40 000 000 (Quarante millions) FCFA, sieur DANG IDRISSE ne pouvait point satisfaire ses partenaires avec un crédit de 13 000 000 (Treize millions) FCFA qu'on lui a accordé ;

--- Que de ce chef, il appert d'annuler les poursuites engagées contre sieur TANKO Jean ;

III- SUR L'ANNULATION DU RAPPORT D'EXPERTISE DU FAIT DE LA SOUS EVALUATION DES IMMEUBLES

- Attendu que sieur TANKO Jean a certes demandé une expertise ;
- Mais que l'expert commis à cet effet a sous évalué les immeubles faisant l'objet des saisies ;
- Que sur tous les plans, son évaluation en Novembre 2008 est erronée pour des raisons que l'exposant ignore ;
- Qu'après avoir démontré qu'il s'agit d'un immeuble objet du titre foncier N°2014 d'une superficie de 1ha 00a 01 ca ;
- Qu'il est libre de tout engagement accessible par véhicule ;
- Que la zone était habitée d'une part ;
- Que d'autre part, qu'il s'agissait d'un second immeuble objet du titre foncier N°2064/Lom et Djerem d'une superficie de 1 ha 00a 24ca avec accès facile pour les véhicule ;
- Que celui-ci va exagérer en évaluant le M² à 1000 (mille) FCFA ;
- Que cela est inadmissible en l'état actuel et de nos jours ;
- Qu'il y'a lieu d'annuler cette expertise et d'ordonner une contre expertise ;
- Que ce rapport a l'allure de favoriser les saisissants qui ont estimé le montant de leur créance à 20 000 000 (vingt millions) FCFA, ce qui n'est pas loin du prix des deux immeubles saisis évalué par l'expertise querellée.

IV- SUR LES INTERETS ILLEGAUX EXAGERES

- Attendu que le GECEFIC a accordé un crédit de 13 000 000 (Treize millions) FCFA à la SARL « Exploitation Doussié Blanc » en 2009 ;
- Qu'au moment de recevoir le commandement, le saisi est surpris de voir les intérêts dudit crédit s'élever à près de 6 000 000 (six millions) FCFA, ce qui représente la moitié de la créance principale ;
- Que les saisissants sont seuls capables de justifier ces intérêts colossaux, illégaux et inquiétants ;
- Qu'ils semblent ignorer les intérêts légaux ceci dans l'objectif de nuire à sieur TANKO Jean en lui arrachant

ses immeubles de la plus mauvaise manière que cela semble être orchestrée ;

--- Que cela se démontre au point où ils intègrent ces intérêts au principal de la créance dans leur commandement ;

--- Qu'il y'a lieu d'annuler les poursuites à l'encontre des saisis de ce chef ;

--- Que le montant de leur créance a été taillé par rapport au montant évalué par l'expertise dans l'objectif de s'accaparer les immeubles de l'exposant ;

V- SUR LE CANTONNEMENT DE L'HYPOTHEQUE

--- Attendu que la valeur des deux immeubles appartenant à sieur TANKO Jean est quadruple, voir plus du montant des sommes inscrites par les saisissants ;

--- Qu'il y'a lieu au regard de l'article 143 de l'Acte Uniforme sur les sûretés de réduire l'hypothèque par cantonnement à une superficie proportionnelle à la créance ;

--- Que les effets de la première inscription doivent être limités sur celle-ci ;

--- Que cette hypothèse ne souffre d'aucune équivoque ;

C'EST POURQUOI LE REQUERANT SOLLICITE QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE GREFFIER EN CHEF

--- Vu les dispositions légales ;

--- Bien vouloir recevoir les présents dires et observations et les insérer dans le cahier de charges dressé par Maître ZANGUEU Martin et déposé le 25 Mai 2011 à votre greffe pour la vente des immeubles objets des titres fonciers N°2064 et 2124/ Lom et Djerem appartenant à sieur TANKO Jean ;

--- Lui donner acte du dépôt des présents dires et observations.

SOUS TOUTES RESERVES

(è)

**Maître Léopold Thierry EYANA
Avocat au Barreau du Cameroun**

4^{ème} RÔLE

--- L'affaire a été appelée pour la première fois à l'audience du 07 juillet 2011 où elle a été renvoyée au 04 Août 2011 pour paiement de la consignation par sieur TANKO Jean, puis au 1^{er} septembre 2011 aux mêmes fins;

--- Advenue cette date, Maître ZANGUEU Martin, conseil de la défenderesse a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif suit:

PAR CES MOTIFS

En la forme: déclarer l'action du demandeur irrecevable pour défaut de consignation au sens de l'article 24 du Code de Procédure Civile et Commerciale du Cameroun ;

Très, très subsidiairement

--- Débouter le demandeur de toutes ses prétentions comme non fondées ;

--- Vu l'article 297 de l'Acte Uniforme OHADA sur les voies d'exécution, aucun préjudice n'ayant été démontré par le demandeur, le débouter de sa demande ;

--- Vu la convention d'ouverture du crédit avec inscription hypothécaire en son article 7 et l'article 4 de l'Acte Uniforme OHADA sur les sûretés, débouter sieur TANKO Jean de ses prétentions ;

--- Vu l'absence d'une contestation sérieuse sur l'expertise des immeubles dont il s'agit, débouter le demandeur de ses prétentions ;

--- Vu les notifications des mises en demeure portant sur la clôture de compte et les notifications des huissiers invitant le demandeur à payer sa dette lesquelles mises en demeure sont restées sans réaction, toutes choses démontrant le silence du demandeur et confirmant aussi l'acceptation de la créance de la concluante ;

--- Vu l'article 141 de l'Acte Uniforme OHADA sur les sûretés ; le demandeur n'ayant pas donné la possibilité au juge de limiter l'hypothèque ; le débouter de ses demandes comme injustifiées.

SOUS TOUTES RESERVES

(è)

**Maître ZANGUEU Martin
Avocat au Barreau du Cameroun**

--- A l'audience du 06 Octobre 2011, l'affaire a été de nouveau renvoyée au 03 Novembre puis au 1^{er} Décembre 2011 pour paiement de la consignation par le demandeur;

--- Advenue cette date, l'affaire a été renvoyée au 05 janvier 2012 pour conclusions en réplique du demandeur puis successivement renvoyée ferme au 02 février et au 1^{er} mars 2012 aux mêmes fins ;

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 03 Mai 2012 pour réquisitions du Ministère Public, au 07 juin 2012 puis renvoyée ferme au 21 juin 2012 pour production des pièces à la diligence du demandeur ;

--- Advenue cette audience, l'affaire a été renvoyée au 19 Juillet 2012 pour production par le demandeur du commandement querellé, du rapport d'expertise ainsi que les pièces attestant l'inexactitude du montant de la dette en vue des réquisitions du Ministère Public ;

--- A l'audience du 21 mars 2013, l'affaire a été renvoyée au 6 mai 2013 pour production du rapport d'expertise ;

--- Advenue cette audience, l'affaire a été renvoyée au 20 juin 2013 pour communication du dossier de procédure au Ministère Public ; puis successivement au 18 juillet, 19 septembre, 17 octobre et au 21 Novembre 2013 aux mêmes fins;

--- A l'audience du 14 Février 2014, le Procureur de la République a produit au dossier de procédure les réquisitions dont le dispositif suit :

PAR CES MOTIFS

Requérons qu'il plaise au Président du Tribunal de Première Instance de Bertoua :

EN LA FORME

- Nous recevoir en nos réquisitions ;
- Recevoir sieur TANKO Jean en son action ;

AU FOND

- Insérer ses dires et observations dans le cahier de charges dressé par Maître ZANGUEU Martin ;

- Le débouter de toutes ses prétentions comme non fondées ;
- Ordonner la poursuite de la procédure ;
- Le condamner aux dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

Prises en notre cabinet sis au palais de justice de Bertoua les mêmes jour, mois et an que dessus.

**P. LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE
LE SUBSTITUT**

(è)

**MONGOUE LEUSSA Toscano
Magistrat**

- A l'audience du 20 mars 2014, l'affaire a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 17 avril 2014 ;
- Advenue cette audience, le délibéré a été successivement prorogé au 15 mai, 19 juin, 17 juillet et au 21 août 2014 ;
- Advenue cette date, le Tribunal a, par l'organe de son président, rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

- 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 l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Vu les pièces du dossier de la procédure ;
- Oui les parties en leurs moyens et conclusions ;
- Oui le Ministère Public en ses réquisitions ;
- Attendu qu'à la suite du commandement aux fins de saisie immobilière servi le 30 Mars 2011 à TANKO Jean, caution hypothécaire de la SARL Doussié Blanc, la Générale de Caisse pour l'Épargne et le Financement au Cameroun(GECEFIC) ayant pour conseil Maître ZANGUEU Martin, Avocat au Barreau du Cameroun, a déposé suivant procès-verbal de dépôt du 25 mai 2011 au greffe du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem, le cahier des charges en vue de l'adjudication

des immeubles objet des titres fonciers N°2064 e
2124 du Lom et Djerem appartenant à TANKO Jean ;

--- Attendu que sieur TANKO Jean, sous la plume de
son conseil Maître Léopold Thierry EYANA, Avocat a
Barreau du Cameroun, par dires déposés le 28 jui
2011 au Tribunal de céans, pour l'audience éventuell
du 07 juillet 2011, a sollicité l'annulation pure e
simple de la procédure engagée par la GECEFIC ;

--- Attendu qu'au soutien de son action, il argue que le
commandement aux fins de saisie immobilière est nu
pour des raisons ci-après ;

- Que contrairement aux dispositions de l'article
254 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au
voies d'exécution qui exige que toute vente
forcée d'immeubles soit précédée d'un
commandement aux fins de saisie signifié au
débitéur ou au tiers détenteur le cas échéant à
peine de nullité, dans le cas d'espèce , ce
commandement a été servi à la soi-disante
dame de ménage de sieur TANKO Jean et non
à lui-même alors pourtant qu'il réside à
Douala où il peut être trouvé en cas de
nécessité;
- Qu'en outre, l'alinéa 4 dudit article précise
qu'à peine de nullité, le commandement doit
indiquer la juridiction où l'expropriation sera
poursuivie ;
- Qu'or en l'espèce, non seulement le
commandement querellé est muet sur l'
indication de la juridiction où sera poursuivie
la vente forcée, mais aussi et surtout la
juridiction mentionnée dans le cahier de
charge pour connaître de ladite vente n'est
pas la même que celle qui figure dans le
commandement ;
- Que le commandement signifié par la GECEFIC
le 30 mars 2011 fixe le montant de sa créance
à 18.869.186 (dix-huit millions huit cent
soixante neuf mille cent quatre vingt-six de
francs) FCFA en principal alors qu'elle n'est en
réalité que de 13.000.00(treize millions)FCFA
en principal, intérêts, frais et accessoires non
compris ;

- Qu'en intégrant les intérêts échus de 5.869.186 (cinq millions huit cents soixant neuf mille cent quatre vingt six) FCFA sur le principal de la dette, le créancier a faussé le montant de la créance principale ;
- Que par des manœuvres frauduleuses en vue de s'approprier les immeubles de TANKO Jean la GECEFIC et sieur IDRISSE CHEIF DANG pour qui il a hypothéqué ses hectares de terrain situés à Bertoua, l'ont induit en erreur ;
- Qu'en effet, alors qu'il s'était porté caution uniquement pour un crédit de 13.000.000 FCFA, il a été surpris d'apprendre que la créance totale s'élevait à 40.000.000 (Quarante millions) FCFA, montant insusceptible de satisfaire aux besoins de sieur IDRISSE CHERIF DANG à ce moment là ;
- Que le rapport d'expertise sollicité par TANKO Jean a malheureusement sous évalué les immeubles hypothéqués sans que ce dernier en sache la raison ;
- Que dans l'optique de lui nuire, les intérêts légaux exigés par la GECEFIC ont été exagérés ; qu'il est en effet très curieux de constater que les intérêts d'un crédit de 13.000.000 FCFA s'élèvent à près de 6.000.000 FCFA soit presque la moitié de la créance principale ;
- Qu'enfin et s'agissant du cautionnement de l'hypothèque, la valeur des immeubles de sieur TANKO Jean étant au moins le quadruple du montant des sommes inscrites par la GECEFIC, il conviendrait, par application de l'article 143 de l'Acte Uniforme sur les sûretés, de réduire l'hypothèque par cautionnement à une superficie proportionnelle à la créance ;

--- Qu'en définitive, il sollicite non seulement que le susdit commandement soit déclaré nul mais aussi l'annulation des poursuites à l'encontre du saisi ;

--- Attendu qu'en réplique, la GECEFIC sous la plume de son conseil, Maître ZANGUEU Martin, avocat au barreau du Cameroun, a dans ses écritures du 1^{er} septembre 2011, conclu au rejet de toutes les

prétentions du demandeur comme non fondées et à l'irrecevabilité de son action pour défaut de consignation.

--- Qu'au soutien de son argumentaire, elle expose que le demandeur a brillé par l'inobservation des prescriptions de l'article 24 du Code de Procédure Civile et Commerciale ;

--- Que bien que l'article 254 de l'Acte Uniforme OHADA portant Procédures Simplifiées de Recouvrement des Créances et des Voies d'Exécution sanctionne par la nullité l'irrégularité tirée de la non signification du commandement, la portée de cette disposition est limitée par l'article 297 alinéa 2 qui exige que ladite irrégularité ait eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque pour qu'elle puisse jouer ;

--- Qu'or, en l'espèce le demandeur n'a pas démontré un quelconque préjudice souffert du fait de l'irrégularité dénoncée ;

--- Que s'agissant des manœuvres tendant à accaparer l'immeuble de la caution, sieur TANKO Jean qu'assistaient deux témoins pris en la personne de TCHATCHEU Lothaire et TONYE Pierre ne sauraient, sauf mauvaise foi de sa part, remettre en cause la convention de prêt faite hypothécaire qu'il a signé en parfaite connaissance de cause et suivant laquelle précisément à l'article 7, il a renoncé à tout bénéfice de division et de discussions ;

--- Que relativement à la sous évaluation de la valeur des immeubles querellés, cette prétention n'est qu'une manœuvre dilatoire puisqu'aucun rapport valant contre-expertise n'a été produit pour le démontrer ;

--- Qu'en ce qui concerne la sur évaluation des intérêts, le demandeur n'a jamais remis en cause les montants mentionnées dans les actes d'huissiers lorsqu'il a reçu notification des mises en demeure et de clôture de compte ;

--- Qu'un tel silence gardé par lui pendant plus d'un mois sans protester à compter de la notification de l'arrêté solde, vaut aux yeux de la jurisprudence, acceptation du solde définitif (com. 9 déc.1981 JCP 88 II 209 : 8 note H Croz in obligation 5^{ème} édition, citée par Boris STARCK N° 155 Droit Bancaire N° 155 citée

par Christian GATALA et Jean SOUFFLET 2^{ème} édition N° 259 et s.

--- Que, relativement au moyen tirée du cautionnement, de l'hypothèque, sieur TANKO Jean qui sollicite aujourd'hui la réduction de son engagement n'a jamais cru devoir engager une procédure au sens de l'article 141 de l'Acte Uniforme OHADA sur les sûretés consistant en la saisie du président de la juridiction compétente moyennant consignation ;

--- Que cette carence témoigne de sa volonté à retarder l'issue de la procédure ;

--- Attendu que la clarté de l'exposé recommande l'examen de chaque point de droit séparément ;

I- SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION DU DEMANDEUR

--- Attendu que Maître ZANGUEU Martin, conseil de la GECEFIC a sollicité que l'action introduite par sieur TANKO Jean soit déclarée irrecevable pour défaut de consignation ;

--- Mais attendu qu'il ressort de la mention inscrite par le greffier en chef du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem sur la chemise du dossier que le demandeur a versé une somme de 60.000 FCFA représentant la consignation ;

--- Qu'il échet de déclarer son action recevable ;

II- SUR LA NULLITE DU COMMANDEMENT ET SES CONSEQUENCES

--- Attendu que le demandeur sous la plume de son conseil Maître Léopold Thierry EYANA, a sollicité que par le commandement à lui servi le 30 mars 2011 soit déclaré nul pour avoir violé les dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution puisque signifiée à sa dame de ménage trouvée à son domicile ;

--- Mais attendu qu'il ressort de l'article 297 alinéa 2 du même acte uniforme que les formalités prescrites par les articles 254, 267 et 277 ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de

causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque ;

--- Qu'en l'espèce, sieur TANKO Jean n'a pas rapporté la preuve du préjudice par lui souffert du fait de cette irrégularité ;

--- Qu'il échet de le débouter du chef de cette demande comme non fondée ;

--- Attendu qu'en outre, il argue que la GECEFIC a faussé le montant de la créance principale qui est de 13.000.000.FCFA alors qu'elle réclame 18.869.186 FCFA, les intérêts, frais et accessoires compris ;

--- Attendu qu'il ressort pourtant du commandement de payer, de la sommation de payer signifiée au demandeur le 11 janvier 2011 et du pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière à lui communiqué par acte d'huissier en date du 21 janvier 2010, que le montant de cette créance principale est de 13.000.000 FCFA tandis que les intérêts sont évalués à 5.869.186 FCFA ;

--- Que bien plus, la mention « principal . . . 18.869.186 CFA » considérée comme dette principale et contenue dans le pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière fait suite à deux autres : « montant du crédit . . . 13.000.000 FCFA » et intérêts échus . . . 5.869.186 FCFA ;

--- Que la mention « principal » signifie le solde définitif réclamé par GECEFIC à la date de la clôture juridique de son compte et non la dette principale initiale ;

--- Qu'au bénéfice de ce qui précède, il échet de débouter Tanko Jean du chef de cette demande comme non fondée ;

III- SUR LES MANŒUVRES VISANT A S'APPROPRIER LES IMMEUBLES DU DEMANDEUR

--- Attendu que le demandeur a déclaré qu'il a été surpris par le montant de son cautionnement qui ne s'élève qu'à 13.000.000 FCFA en principal alors même que les besoins réels du bénéficiaire pour lesquels il s'est porté garant étaient estimés à au moins 40.000.000 FCFA ;

--- Qu'un tel décalage entre le montant de son engagement et le crédit effectivement sollicité par la société « Exploitation Doussié Blanc » bénéficiaire,



souligne l'intention frauduleuse et malicieuse de la GECEFIC de le déposséder de ses terres ;

--- Mais attendu qu'un tel argument ne saurait prospérer ;

--- Qu'il est en effet de principe qu'une personne peut pour la garantie de sa dette, faire recours à plusieurs cautions mais aussi et surtout, chacune des cautions a la latitude de ne s'engager que pour une portion de la dette qu'elle détermine elle-même en toute liberté ;

--- Qu'en l'espèce, sieur TANKO Jean qui n'est qu'une caution parmi d'autres ne saurait se plaindre du fait qu'il n'ait garanti qu'une fraction de la dette totale de Doussié Blanc qu'il estime à 40.000.000 FCFA ;

--- Que le cantonnement de son cautionnement ne saurait en aucun cas constituer une manœuvre frauduleuse de la part du créancier visant à le spolier ;

--- qu'il échet de le débouter de cette prétention ;

IV- SUR L'ANNULATION DU RAPPORT D'EXPERTISE DU FAIT DE LA SOUS EVALUATION DES IMMEUBLES

--- Attendu que sieur TANKO Jean a déclaré que le rapport d'expertise a sous évalué ses immeubles au moment de son engagement ;

--- Qu'après plusieurs renvois de la cause à lui concédant pour produire ce fameux rapport, il ne l'a pas fait et n'a non plus produit le rapport d'une contre expertise

--- Qu'il échet purement et simplement d'écarter ce moyen comme non fondé ;

V- SUR LES INTERETS ILLEGAUX ET EXAGERES

--- Attendu qu'aux termes de l'article 7 de la GECEFIC sieur TANKO Jean, en acceptant de se « constituer caution solidaire et indivisible du bénéficiaire » a ipso facto accepté de payer ou de rembourser « toute sommes que le bénéficiaire peut et pourra devoir l'établissement financier en principal, intérêt, commissions, frais et accessoires » de la vente ;

--- Qu'il est vraisemblable que le montant de 5.869.18 FCFA représentant les intérêts échus soit constitué entre autres de l'intérêt de base, de diverses commissions bancaires, de frais et d'agios ;

--- Qu'il serait en effet préférable que sieur TANKO Jean sollicite et obtienne de la GECEFIC, le détail desdits intérêts, commissions et accessoires afin d

pouvoir en contester les montants et leur régularité sur la base des documents tangibles ;

--- Que faute pour lui de les produire, il y'a lieu de le débouter de son action ;

VI- SUR LE CANTONNEMENT DE L'HYPOTHEQUE

--- Attendu que sieur TANKO Jean soutient que la valeur de ses immeubles vaut au moins quatre fois celle de la valeur de cette dette ;

--- Mais attendu qu'aucun rapport d'évaluation ou d'expertise déterminant la valeur réelle des immeubles querellés n'a été produit ;

--- Que plus encore, il n'a cru devoir contester l'étendue de son cautionnement hypothécaire que lorsque la procédure de saisie immobilière a été initiée, et pas au moment de la signature de la convention encore qu'il a été invité par la GECEFIC à deux reprises au moins pour se prononcer sur le paiement de la dette de son bénéficiaire comme l'attestent les notifications-correspondances en date des 07 septembre et 07 décembre 2010 ;

--- Qu'un tel argument met en exergue sa mauvaise foi manifeste et justifie en conséquence qu'il en soit débouté ;

--- Attendu qu'il ressort du cahier de charges que la date de l'adjudication de l'immeuble était fixée au 17 Août 2011 à 9 heures précises par devant Maître TCHOUBOU Albert, Notaire à Bertoua, sauf si le jugement rendu à l'audience éventuelle en fixe une autre ;

--- Attendu qu'il ressort de l'article 274 de l'Acte Uniforme suscité que la juridiction compétente fixe une nouvelle date d'adjudication si celle antérieurement fixée ne peut être maintenue ;

--- Que la date du 17 Août 2011 étant passée, il y'a lieu de fixer la nouvelle date de l'adjudication au 04 Septembre 2014 à 7h 30 minutes par devant la chambre civile et commerciale du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem à Bertoua ;

--- Attendu que la charge des dépens incombe à la partie qui succombe ;

PAR CES MOTIFS

<u>DEPENS</u>	
ENREGISTREMENT.....	20.000 F
TIMBRES	9.000 F
02 EXP SIGN	2.000 F
01 EXP ENREG	1.000 F
FRAIS OUVER DE DOSSIER.....	3.500 F
<hr/>	
TOTAL	35.500 F

--- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties en matière civile et commerciale et en premier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

--- Reçoit sieur TANKO Jean en son action ;

--- Le déboute du chef de toutes ses prétentions comme non fondées ;

--- Ordonne l'insertion de ses dires et observations dans le cahier de charges dressé par Maître ZANGUEU Martin pour le compte de GECEFIC S.A.

--- Ordonne la poursuite de la procédure ;

--- Fixe l'adjudication par devant la chambre civile et commerciale du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem à Bertoua au 04 Septembre 2014 à 7h 30 minutes ;

--- Condamne TANKO Jean aux dépens dont distraction au profit de Maître ZANGUEU Martin, Avocat aux offres de droit ;

--- Avertit les parties de leur droit d'exercer les voies de recours dans les délai et forme de la loi ;

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

--- En foi de quoi, la minute du présent jugement a été signée par le président et le greffier et approuvant.....Lignes.....Mots...
.....Rayés nuls et.....Renvois en marge:
bons.

SUIVENT LES SIGNATURES :
 ENSUITE SE TROUVE LA MENTION D'ENREGISTREMENT
 DONT LA TENEUR SUIT :
 ENREGISTRE A BERTOUA (ACTES JUDICIAIRES)
 LE 07 - 07 - 2015
 VOL 06 FOLIO 155 CASE/BO 8716
 RECU vingt-neuf mille 900
 BEDE No _____ DU _____
 QUITT. No _____ DU _____
 LE CHEF DE CENTRE DES IMPOTS

POUR EXPEDITION CERTIFIEES CONFORME
 DELIVRE PAR MOUS, GREFFIER EN CHEF



07 SEPT 2021

[Signature]
Arong Clarisse Eyo Mado
 Administrateur des Greffes

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

[Signature]