

/N.E.A./E.B./

COUR D'APPEL DE L'EST

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



TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DU LOM ET DJEREM A BERTOUA

DOSSIER N°32 / RG / 2018

« AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS »

JUGEMENT N°20/CIV du 19

Septembre 2019

L'an deux mille dix-neuf et le dix neuf du mois de
Septembre ;

--- Le Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem
à Bertoua, jugeant en matière civile et commerciale,
en son audience publique ordinaire, tenue le jeudi 19
Septembre 2019 au Palais de Justice de ladite ville et
présidée par :

---Monsieur NKWAYIEP EWANE Appolinaire, Juge
audit Tribunal.....PRESIDENT ;

--- Assisté de Maître EYENGA Marthe Majolie
GREFFIER tenant la plume ;

AFFAIRE :

TENEDEFO Jean Paul Guy

C/

La Caisse Communautaire des
Montagnes (C.C.M.)

EXPEDITION

NATURE DU DIFFEREND :

Dires et observations

DECISION DU TRIBUNAL

(Lire dispositif)

A RENDU LE JUGEMENT CI-APRES

-ENTRE-

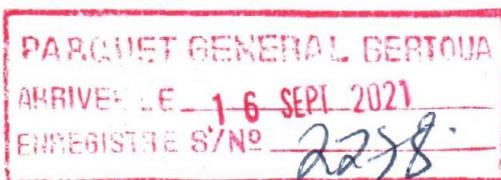
--- TENEDEFO Jean Paul Guy, Cadre de Banque
retraité, demandeur saisi, domicilié à Yaoundé, ayant
pour conseil Maître TENZONG Louis, Avocat au
Barreau du Cameroun, plaidant par voie de
conclusions écrites ;

- D'UNE PART-

--- Et,

--- La Caisse Communautaire des Montagnes
(C.C.M.), établissement de micro-finance de première
catégorie dont le siège social est à Bafou-Djuttista par
Dschang, créancière saisissante, défenderesse, ayant
pour conseils Maîtres JOGO Pascal et ZANGUEU
Martin, Avocats au Barreau du Cameroun, plaidant
par voie de conclusions écrites;

-D'AUTRE PART-



--- 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 ;

EXPOSE DES FAITS

--- Par exploit du 31 Mai 2018 portant commandement aux fins de saisie immobilière en vertu de la grosse de la convention d'ouverture de crédit assortie d'une affectation hypothécaire n° 1471 du 17 Novembre 2015, de **Maître NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte**, Notaire dans le ressort de la Cour d'Appel de l'Ouest et près les Tribunaux de Dschang, la Caisse Communautaire des Montagnes (CCM) a fait commandement à Monsieur TENEDEFO Jean Paul Guy, cadre de Banque retraité demeurant à Yaoundé

De :

Dans les vingt (20) jours, pour tout délai, payer à ma requérante ou à moi, Huissier de Justice porteur des pièces, ayant charge et pouvoir de recevoir et donner bonne et valable quittance de la somme de :

- 4.711.831 FCFA ; en Principal ;
- 161.335 FCFA..... de droit de recette;
- 31.008 FCFA.....de TVA/DR;
- 300.000FCFA..... de coût de l'acte;
- 5.204.174 FCFA.....Total**

Sous réserve de tous frais et intérêts à devoir ;

Leur déclarant que faute pour lui de s'exécuter, dans le délai ci-dessus indiqué et celui ci expiré, le commandement sera transcrit à la conservation foncière du Lom et Djerem, l'expropriation se poursuivra pour ce qui est de l'audience éventuelle devant le Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem et, pour ce qui est de la vente, par devant le Notaire Maître TCHIOUBOU Albert, Notaire dans le ressort de la Cour d'Appel de l'Est et près les Tribunaux de Bertoua dont la liquidation de l'Etude

est aujourd'hui assurée par Maître VANLI Jean Paul
spécialement sur : L'immeuble urbain non bâti d'une
contenance superficielle de six cent quatorze (614)
mètres carrés sis à Bertoua au lieu dit « Mokolo I »,
objet du titre foncier n°1703/Lom et Djerem, volume
9, folio 92 ;

Leur rappelant que le présent commandement annule celui à eux antérieurement signifié le 14 Février 2018 par exploit du même Ministère que dessus ;

--- Faisant suite à ce commandement, Maîtres JOGO Pascal et ZANGUEU Martin, Avocats au Barreau du Cameroun, agissant pour le compte de la Caisse Communautaire des Montagnes ont, en date du 01 Septembre 2018, déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem, un cahier de charges par eux dressé et signé en vue de la vente aux enchères publiques, par devant Maître VANLI Jean Paul, Liquidateur de l'Etude de Maître TCHIOUBOU Albert, Notaire au siège de la Cour d'Appel de l'Est et près les Tribunaux de Bertoua, d'un immeuble urbain non bâti d'une contenance superficielle de six cent quatorze mètres carrés sis à Bertoua au lieu dit « Mokolo I » objet du titre foncier n°1703/Lom et Djerem, volume 9, folio 92, appartenant à Monsieur TENEDEFO Jean Paul Guy et saisi à la requête de la Caisse Communautaire des Montagnes ;

--- Par un autre exploit du 13 Septembre 2018, à la requête de la Caisse Communautaire des Montagnes, Maître PONKA TAMO Théophile, Huissier de Justice à la 10^{ème} charge près la Cour d'Appel de l'Est et les Tribunaux de Bertoua, a sommé les sieurs TENEDEFO et DJIALA Charles de prendre communication, au Greffe du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem, du cahier de charges ;

--- A l'audience du 18 Octobre 2018, sieur TENEDEFO Jean Paul Guy, ayant pour conseil Maître TENZONG

2^{ème} 2018

Louis, Avocat au Barreau du Cameroun, expose ses dires et observations, déposés au Greffe du Tribunal de Grande Instance de céans le 18 Octobre 2018 dans un dispositif ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer s'il ya lieu, même d'office ;

Au principal :

❖ Dire nulle de nullité absolue la convention d'hypothèque insérée dans l'acte n°1471 du répertoire de Maître NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte, notaire à Dschang, pour violation de l'article 205 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Sûretés ;

Subsidiairement :

❖ Dire nul le commandement aux fins de saisie immobilière pour violation de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution ;

❖ Dire nul le cahier de charges pour violation de l'article 267(3 et 5) de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution ;

❖ Dire nulle la sommation de prendre connaissance du cahier des charges pour avoir été ordonnée par des personnes non autorisées ;

❖ Condamner la Caisse Communautaire des Montagnes aux entiers dépens distraits au profit de Maître TENZONG Louis, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua, le 09 Octobre 2018

(é)

Maître TENZONG Louis
Avocat au Barreau du Cameroun

--- A cette audience éventuelle des dires et observations, l'affaire a été renvoyée au 15 Novembre 2018 à la demande de Maître ZANGUEU pour ses

répliques aux dires et observations de Maître
TENZONG, conseil de la partie saisie et demanderesse
aux dires ;

--- Advenue cette date, les conseils de la Caisse
Communautaire des Montagnes, partie saisissante et
défenderesse aux dires, ont fait classer au dossier de
procédure les conclusions dont le dispositif est ainsi
conçu :

PAR CES MOTIFS

- Constaté que l'acte N°1471 du 17 Novembre 2015 dont la nullité est demandée a pour objet une « convention de crédit assortie d'une affectation hypothécaire du titre foncier numéro 1703/Lom et Djerem et non point seulement une convention d'hypothèque » ;
- Constaté que Dschang est le lieu de conclusion du contrat de crédit ;
- Constaté que Maître NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte, Notaire à Dschang, a pris soin de solliciter et se faire assister de son homologue compétent de Bertoua, en la personne de Maître TCHOUBOU Albert, Notaire ;
- Constaté que, tant la convention de crédit que les autres actes de procédure subséquents, entre autres le commandement aux fins de saisie indiquent de manière non équivoque la « Caisse Communautaire des Montagnes CCM, Etablissement de Micro finance de première catégorie dont le siège est à Bafou Djuttitsa par Dschang » ;
- Constaté que la requérante en saisie est bien la Caisse Communautaire des Montagnes, caisse coopérative, établissement de micro finance de première catégorie dont le siège est à Bafou Djuttitsa par Dschang, BP 218, Tel 233 451 972, ayant pour conseils les Avocats concluants ;

émis
3

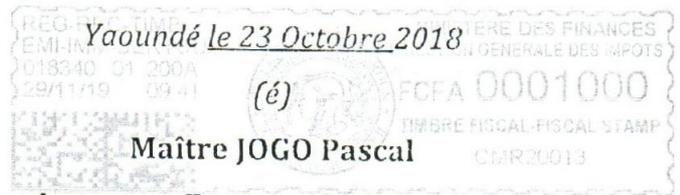
EB

- Constater que Maîtres JOGO Pascal et ZANGUEU Martin, conseils de la CCM, tiennent leurs prérogatives de poursuites expressément du « pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière » daté du 03 Avril 2017 et versé aux débats conformément à la loi ;

Par conséquent

- Décider ce qu'il appartiendra s'agissant de la recevabilité des Dires et Observations ;
- Dire bon et valable l'acte N°1471 du 17 Novembre 2015 portant « convention de crédit assortie d'une affectation hypothécaire du titre foncier numéro 1703/Lom et Djerem » conjointement instrumenté par Maîtres NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte, Notaire à Dschang, et TCHOUBOU Albert, Notaire à Bertoua ;
- Dire et juger que l'indication précise du lieu de situation de l'immeuble abritant ce siège, notamment « marché Ndzihih » est manifestement sans incidence sur la validité de cet acte qui a précisé le domicile du saisissant ;
- Dire bon et valable le commandement aux fins de saisie immobilière daté du 31 Mai 2018 ;
- Dire bon et valable le cahier des charges du 03 septembre 2018 ;
- Dire bonne et valable la sommation de prendre communication du cahier des charges du 13 Septembre 2018 ;
- Débouter le défendeur de ses moyens comme non fondés ;
- Condamner sieurs TENEDEFO et DJIALA Charles aux entiers dépens dont distraction au profit de Maîtres JOGO Pascal et ZANGUEU Martin, Avocats aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES



Avocat au Barreau du Cameroun

--- A cette audience, la cause a été remise au 20 Décembre 2018 pour les duplicques de Maître TENZONG ;

--- Advenue cette date, l'affaire a été renvoyée au 17 Janvier 2019 à la demande du conseil du saisi ;

--- A l'audience du 21 Février 2019, le saisi, par la plume de son conseil, a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer s'il ya lieu, même d'office ;

émo
4 *23/10/18*

- ❖ Recevoir TENEDEFO Jean Paul Guy en ses conclusions et l'y dire bien fondé ;
- ❖ Rejeter toutes les prétentions de la Caisse Communautaire des Montagnes comme non fondées ;
- ❖ Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses précédentes écritures ;

Au principal: Dire nulle de nullité absolue la convention d'hypothèque insérée dans l'acte n°1471 du répertoire de Maître NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte, Notaire à Dschang pour violation des articles 205 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Sûretés, 47 et 48 du décret N°95-034 du 24 Février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire ;

Subsidiairement: Dire nul le commandement aux fins de saisie immobilière pour violation de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution ;

4

Très Subsidiairement Dire nul le cahier de charges pour violation de l'article 267 (3 et 5) de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et les Voies d'Exécution ;

Très très Subsidiairement : Dire nulle la sommation de prendre connaissance du cahier des charges pour avoir été ordonnée par des personnes non autorisées ;

❖ Condamner la Caisse Communautaire des Montagnes aux entiers dépens distraits au profit de Maître TENZONG Louis, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua, le 21 Décembre 2018

(é)

Maître TENZONG Louis

Avocat au Barreau du Cameroun

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 21 Mars 2019 pour les répliques du conseil du saisissant ;

--- A la date susmentionnée, Maître JOGO Pascal, conseil de la partie saisissante, a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

- Constaté que la convention de crédit avec affectation hypothécaire querellée a parfaitement été passée avec le concours de Maître TCHIOUBOU Albert, Notaire à Bertoua, c'est-à-dire dans le ressort de l'immeuble poursuivi, en application rigoureuse de la loi et du règlement intérieur de la profession notariale ;
- Constaté que ni l'article 47, ni l'article 48 et encore moins l'article 49 du décret N°95/034

REC REC TIME
018341 01 CED2
0001000
TIMBRE FISCAL-FISCAL STAMP
du 24 Février 1995 organisant la profession
des notaires n'ont été violées ;

- Constaté que l'article 205 de l'Acte Uniforme OHADA régissant les sûretés n'a nullement été violé et que la convention de crédit avec affectation hypothécaire ne saurait être annulée pour le plaisir d'un débiteur malhonnête et insolvable ;
- Constaté que le commandement, querellé à tort, a respecté de bout en bout la loi, notamment les dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme OHADA régissant les voies d'Exécution ;
- Constaté que les griefs portés contre le cahier des charges relevant plutôt de l'invention et de l'esprit horriblement créatif du débiteur récalcitrant, ne sauraient prospérer ;
- Constaté que la prétendue nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges, en même temps qu'elle manque totalement en faits, n'a aucun fondement légal, telle nullité n'étant prévue par aucun texte ;
- Classer aux rebuts tous les prétextes dilatoires du demandeur aux Dires et Observations, comme non fondés et, ordonner la continuation des poursuites,
- Condamner le demandeur aux Dires et Observations aux entiers dépens dont distraction au profit de Maîtres JOGO Pascal et ZANGUEU Martin, Avocats aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Yaoundé le 19 Mars 20189

(é)

Maître JOGO Pascal

Avocat au Barreau du Cameroun

5^{ème} *Rejo*

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 18 Avril 2019 pour les observations de Maître TENZONG et d'éventuelles débats ;

--- Advenue cette date, la cause a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 16 Mai 2019 ; date à laquelle il a été prorogé aux 20 Juin et 18 Juillet 2019 ;

--- A l'audience du 19 Septembre 2019, le Tribunal, vidant son délibéré, par l'organe de son président, conformément à la loi, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

--- Vu le cahier des charges du 03 Septembre 2018 ;

--- Vu les pièces du dossier de la procédure ;

--- Attendu que suivant exploit de sommation du 13 Septembre 2018, TENEDEFO Jean Paul Guy a reçu communication du cahier des charges visant à la réalisation de l'hypothèque par lui concédée au profit de la Caisse Communautaire des Montagnes, pour la garantie d'une créance dont le principal et les intérêts réunis s'élèvent à 5.204.174 FCFA ;

--- Que par requête du 09 Octobre 2018, le tiers saisi, dans ses Dires et Observations invoque la nullité absolue de la convention d'hypothèque insérée dans l'acte n°1471 du répertoire de Maître NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte, Notaire à DSCHANG, pour la violation de l'article 205 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Suretés ;

--- Dire nul le cahier des charges pour violation de l'article 267 Al 3 et 5 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement des Créances et les Voies d'Exécution ; ou l'autorité administrative ou judiciaire habilitée à faire de tels actes, ou par acte sous seing privé suivant un modèle agréé par la conservation de la propriété foncière ;

REC. REC. TIMBRE
018342 01 3ABB
MINISTRE DES FINANCES
TIMBRE FISCAL FISCAL STAMP

--- Attendu qu'au soutien de son action, sieur TENEDEFO expose par le truchement de son conseil Me TENZONG Louis; que l'hypothèque conventionnelle est consentie selon la loi nationale du lieu de situation de l'immeuble, par acte authentique établi par le Notaire territorialement compétent :

--- Que d'après le Décret n° 95-034 du 24 Février 1995, en son article 47, les notaires ont le monopole des actes devant être passés dans la forme notariée dans le ressort du Tribunal de Première Instance du siège de leur étude ;

--- Que l'article 48 fait interdiction au notaire de passer les actes hors de leur territoire de compétence ;

--- Que l'article 48 Al 2 du même décret précise que tout acte établi en violation de l'alinéa 1 du présent article est nul et de nul effet ;

--- Attendu que concernant le commandement en lui-même le demandeur invoque sa nullité au motif que les dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédure Simplifiées de Recouvrement des créances et les Voies d'Exécution prescrit, à peine de nullité, la mention dans le commandement des noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur, et s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;

--- Que dans le commandement du 31 Mai 2018, il ressort que la dénomination sociale de la demanderesse est « CAISSE COMMUNAUTAIRE DES MONTAGNES » dont le siège social se trouve à BAFOU-DSCHANG; Qu'or il est indiqué dans divers documents et correspondances sur papier en-tête indique clairement sur papier que la partie saisissante a pour dénomination sociale Société Coopérative d'Epargne et de Crédit de Menoua Nord et que l'appellation « CAISSE COMMUNAUTAIRE DES

2me
5 2/6

20

MONTAGNES n'est qu'un surnom attribué à cette société ;

--- Que davantage, il ressort davantage que le siège social est MARCHE NDZIIL et non nullement BAFOU - DJUTTITSA par DSCHANG, comme prétendument mentionné dans le commandement ;

--- Attendu que pour le saisi, il y a matière à annuler le cahier des charges au motif qu'il ne comporte aucune indication relative à la juridiction ou le notaire convenu pour l'adjudication ; pas plus qu'il ne renseigne sur la nationalité de la partie saisissante ;

--- Que l'exploit d'huissier est également entachée de nullité au motif que l'huissier auteur de l'acte entend agir sur ordre des représentants légaux, qu'or ce sont les conseils, à savoir Me ZANGUEU et Me JOGO Pascal qui ont commandité ledit acte, alors qu'ils ne sont pas les représentants légaux ;

--- Attendu qu'en réplique, la caisse communautaire des montagnes soutient par l'entremise de son conseil Me JOGO et Me ZANGUE, tous Avocats au Barreau du Cameroun, que sur la prétendue nullité de l'hypothèque invoquée par leur contradicteurs, l'acte d'hypothèque, bien que passé par Me NDJILA FOALEM FOTSO Brigitte, Notaire dans le ressort de la Cour d'Appel de l'OUEST, l'avait été avec le concours de Me TCHOBOU Albert, Notaire du lieu de situation de l'immeuble ;

--- Que sur la prétendue nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, le tiers saisi ne démontre pas en quoi BAFOU DJUTTITSA est différent de marché NDZIIIH ; qu'il s'agit d'un simple dilatoire qui n'affecte en rien la créance ayant été à l'origine de la réalisation de l'hypothèque ;

--- Que s'agissant de la nullité du cahier des charges invoqué par le conseil du saisi, il se contente de rappeler que l'indication du notaire convenu pour l'adjudication ne figure pas, alors que cette indication

--- Que pour ce qui est de la nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges, les conseils à savoir, Me ZANGUE et JOGO ont été régulièrement constitués et les représentants légaux peuvent bel et bien élire domicile dans leurs études respectives pour la signification des actes extra judiciaires;

--- Qu'il convient toutes ces exceptions soulevées par maitre TENZONG en rebus ;

--- Attendu qu'en tout état de cause, en règle générale, il n'a pas de nullité sans texte ;

--- Qu'en l'espèce l'article 48 Al 1 du Décret n° 95/034 du 24 Février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire interdit au notaire d'instrumenter hors de son ressort ou de passer des actes relatifs à l'état des personnes domiciliés ou des biens situés hors de son ressort ;

ème
J *20/0*

--- Que tout acte établi en violation des dispositions de l'alinéa 1^{er} et 2 du présent article sont nuls ;

--- Que le fait pour les notaires de solliciter leur homologue pour passer les actes dans leur ressort de compétence est une pratique qui n'est consacrée par aucun texte ;

--- Que l'acte d'hypothèque passé par Me NDJILA FOALEM, Notaire à DSCHANG alors que l'immeuble objet d'hypothèque n'est pas dans son ressort de compétence territoriale ne saurait être valable au regard des dispositions réglementaires visées supra ;

--- Que le fait pour Me TCHOBOU Albert de venir en concours ne donne aucune valeur juridique à cet acte sur lequel pèse une nullité d'ordre publique ;

--- Que sans soit nécessaire de scruter les moyens invoqués par le saisi, il convient de dire nulle la convention d'hypothèque insérée dans l'acte n°1471 du répertoire de Me NDJILA FOALEM FOSO Brigitte, notaire à Dschang ;

4

DEPENS

ENREGISTREMENT.....	20.000 FCFA
TIMBRES.....	7.000 FCFA
FRAIS OUV. DCS.....	3.500 FCFA
02 EXP.PR ENR. ET SIGN.....	2.000 FCFA
<hr/>	
TOTAL	32.500 FCFA

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

PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale ; après en avoir délibéré conformément à la loi ;
- Constate que l'acte d'hypothèque est passé à Dschang alors que l'immeuble objet de l'hypothèque est situé à Bertoua ;
- Annule par conséquent ledit acte d'hypothèque;
- Mets les dépens à la charge du créancier saisissant dont distraction au profit de Maître TENZONG, Avocat aux offres de droit ;
- Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique ordinaire les mêmes jour, mois et an que dessus ;
- En foi de quoi la minute du présent jugement a été signée par la Présidente et le Greffier./.

SUIVENT LES SIGNATURES:
ENSUITE SE TROUVE LA MENTION D'ENREGISTREMENT
DONT LA TENEUR SUIT:
ENREGISTRE A BERTOUA (ACTES JUDICIAIRES)
LE 02-12-18
VOL 06 FOLIO 999 CASE/BD 77
REÇU vingt mille francs
BEDE No _____ DU _____
QUITT. No _____ DU _____
LE CHEF DE CENTRE DES IMPOTS

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME
DELIVRE PAR LE GREFFIER EN CHEF
SOUSSIGNE./

07 SEPT 2021



Clarisse Epsé Mado
Administrateur des Greffes