

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

/O.E.L./E.B./  
COUR D'APPEL DE L'EST  
\*\*\*\*\*

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
*Paix-Travail-Patrie*  
\*\*\*\*\*

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DU  
LOM ET DJEREM A BERTOUA  
\*\*\*\*\*

DOSSIER N° 24/RG/2020

« AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS »

JUGEMENT N°02/ CIV/ DU07 Janvier  
2021  
\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt et un et le sept du mois  
de Janvier ;

AFFAIRE :  
ZAGHLOUT Amine Ali  
C/  
Afriland First Bank  
\*\*\*\*\*

NATURE DU DIFFEREND :  
Diras et observations  
\*\*\*\*\*

DECISION DU TRIBUNAL  
(Lire dispositif)  
\*\*\*\*\*

NOTA BENE

--- 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 07 Janvier 2021 au palais de justice de ladite ville et présidée par :

--- Madame **OMGBA** Emilienne Léocadie, Présidente du Tribunal de Grande Instance de céans.....PRESIDENTE ;

--- Assistée de Maître **NGOMO** Laurent Yves, GREFFIER tenant la plume ;

A RENDU LE JUGEMENT CI-APRES

-ENTRE-

--- Monsieur **ZAGHLOUT** Amine Ali, Commerçant, domicilié à Bertoua, demandeur, ayant pour conseil Maître **TAWET** née **NGO** DIYANI Julienne, Avocat au Barreau du Cameroun, plaidant par voie de conclusions écrites ;

-D'UNE PART-

--- Et,

--- La Société Anonyme de droit Camerounais avec Conseil d'Administration, **AFRILAND FIRST BANK**, en abrégé « First Bank », établissement bancaire dont le siège social est à Yaoundé, défenderesse, ayant pour conseil Maître **Patris TAPCHEM**, Avocat au Barreau du Cameroun, plaidant par voie de conclusions écrites ;

-D'AUTRE PART-

PARQUET GENERAL BERTOUA  
ARRIVEE LE 16 SEPT 2021  
ENREGISTRE S/N° 2278

1/ Ré/6

REG-REC-TIMB  
BERTOUA  
010/78 01 528  
28/02/21 09  
MINISTRE DES FINANCES  
GÉNÉRAL DES IMPÔTS  
N° A 001000  
TIMBRE FISCAL STAMP  
1R20972

--- 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**

--- Suite au dépôt du cahier des charges au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Bertoua le 17 Avril 2020 par Maître Patris Tapchem, pour le compte de Afriland First Bank en vue de la vente aux enchères publiques, du bien immobilier objet du titre foncier n°3127 du département du Lom et Djerem, volume 16, folio 120, appartenant en toute propriété à Monsieur ZAGHLOUT Amine, Maître TAWET, conseil de ZAGHLOUT Amine, y a fait insérer les dires et observations dont le dispositif est ainsi conçu :

#### **PAR CES MOTIFS**

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

#### **En la forme**

- Dire et juger la présente requête recevable comme faite dans les forme et délais de la loi ;

#### **Au fond**

- Constater la nullité du commandement et la communication prématurée du cahier de charges au requérant ;
- Dire et juger le bien fondé des mesures alternatives à la présente procédure ;

#### **En conséquent**

- Annuler la procédure ainsi engagée ;
- Condamner la société Afriland First Bank aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TAWET, Avocat ;

**SOUS TOUTES RESERVES**

*Bertoua, le 19 Mai 2020*

*(ée)*

**Maître TAWET née NGO DIYANI Julienne**

**Avocat au Barreau du Cameroun**

--- Sur ces dires et observations, l'affaire a été inscrite au rôle général et appelée pour la première fois à l'audience du 04 Juin 2020 ; date à laquelle Maître Tawet, conseil du demandeur, 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 ;

- Recevoir le concluant en ses écritures et l'y dire fondé ;
- Constaté l'absence de l'expertise sur la valeur de l'immeuble hypothéqué ;
- Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses précédentes écritures ;

**En conséquent**

- Radier la procédure ainsi engagée ;

**Très subsidiairement**

- Ordonner une expertise sur la valeur de l'immeuble querellé ;
- Condamner la société Afriland First Bank aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TAWET, Avocat ;

**SOUS TOUTES RESERVES**

*Fait à Bertoua, le 03 Juin 2020*

*(ée)*

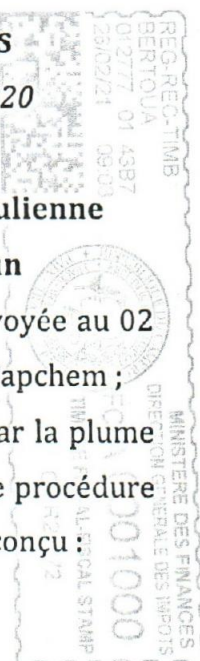
**Maître TAWET née NGO DIYANI Julienne**

**Avocat au Barreau du Cameroun**

--- Sur ces conclusions, l'affaire a été renvoyée au 02 Juillet 2020 pour les répliques de Maître Tapchem ;

--- Advenue cette date, la défenderesse, par la plume de son conseil, a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif est ainsi conçu :

*2<sup>ème</sup> Répl*



*02*

**PAR CES MOTIFS**

- ✓ Recevoir la concluante en ses écritures et l'y dire pleinement fondée ;
- ✓ Rejeter comme non fondées toutes les prétentions du débiteur et caution hypothécaire, sieur ZAGHLOUT Amine Ali ;

**En conséquence**

- ✓ Ordonner la continuation des poursuites en recouvrement forcé de la créance de francs CFA 216.418.173(deux cent seize millions quatre cent dix huit mille cent soixante treize francs CFA) engagée par la société anonyme Afriland First Bank ;
- ✓ Fixer à telle date l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier numéro 3127, du département du Lom et Djerem, volume 16, folio 120, appartenant en toute propriété à Monsieur ZAGHLOUT Amine et offert en garantie de la créance objet de poursuites ;
- ✓ Condamner sieur ZAGHLOUT Amine Ali aux entiers dépens distraits au profit de Maître Patris Tapchem, Avocat aux offres de droit ;

**SOUS TOUTES RESERVES**

*Yaoundé, le 30 Juin 2020*

*(é)*

**Maître Patris TAPCHEM**

**Avocat au Barreau du Cameroun**

- A cette audience, la cause a été remise au 06 Août 2020 pour les duplicques de Maître TAWET ;
- Advenue cette date, l'affaire a été successivement renvoyée aux 03 Septembre et 1<sup>er</sup> Octobre 2020 pour les même fins ;
- A la date suscitée, l'affaire a été renvoyée ferme au 03 Décembre 2020 pour les mêmes fins ;

--- A l'audience sus mentionnée, l'affaire a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 07 Janvier 2021 ;

--- Parvenue cette date, le Tribunal, vidant sa saisine, par l'organe de son président, et conformément à la loi, a rendu le jugement dont la teneur suit :

### LE TRIBUNAL

--- Vu le cahier des charges reçu en date du 17 Avril 2020 ;

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

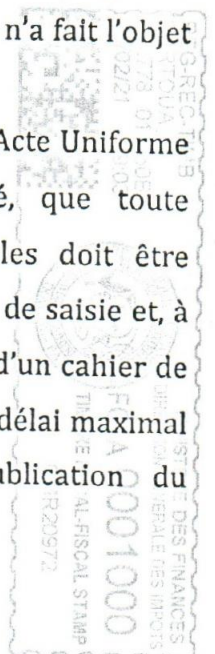
--- Vu les textes et lois applicables ;

--- Attendu que suivant exploit de sommation en date du 17 Avril 2020, sieur ZAGHLOUT Amine, promoteur des Ets ZAGHLOUT AMINE a reçu communication du cahier des charges visant à la réalisation de l'hypothèque par lui concédé au profit de l'établissement bancaire Afriland First Bank, pour la garantie d'une créance dont le principal et les intérêts réunis s'élèvent à 216.418.173FCFA ;

--- Attendu que sieur ZAGHLOUT Amine, sous la plume de son conseil Maître TAWET née NGO DIYANI Julienne, Avocat au Barreau du Cameroun, dans ses dires et observations, fait valoir que s'agissant de la demande en annulation de la procédure, que le commandement dans la présente cause n'a fait l'objet d'aucune publicité ;

--- Que les articles 254 et suivants de l'Acte Uniforme n°6 prescrivent, à peine de nullité, que toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie et, à peine de déchéance, la communication d'un cahier de charges préalablement déposé dans un délai maximal de 50 jours à compter de la publication du commandement ;

3<sup>ème</sup> Révis



--- Que le commandement en l'espèce n'a pas été visé par le conservateur foncier, encore moins par une autorité administrative, gage de toute publicité de l'acte ;

--- Que le cahier des charges est servi prématurément, toute chose rendant la présente procédure inopérante ;

--- Que pour ce qui est des mesures alternatives à la vente d'immeuble, sieur ZAGHLOUT Amine fait valoir que, compte tenu de sa bonne foi dans le paiement de la créance et de la nature trentenaire des relations d'affaires existantes entre les parties, les mesures alternatives à la vente d'immeuble prévues aux articles 39, 56, 265 de l'Acte Uniforme n°6 doivent être explorées ;

--- Que l'immeuble hypothéqué a une valeur supérieure à la créance restante ;

--- Que le Tribunal doit ordonner la radiation de la présente saisie afin qu'une expertise sur la valeur de l'immeuble hypothéqué soit respectée, conformément à l'article 12 de la convention d'hypothèque ;

--- Attendu qu'en répliques, la First Bank, par le biais de son conseil, Maître PATRIS TAPCHEM, Avocat au Barreau du Cameroun, conclut au rejet du moyen tiré de la nullité du commandement pour absence de publicité ;

--- Qu'il fait valoir que dans le but de renforcer ses fonds de roulement et d'effectuer l'acquisition de deux camions nécessaires pour ses activités, ZAGHLOUT Amine a, par convention de crédit à court terme, avec affectation hypothécaire du répertoire n°4327 du 29 Juillet 2014 de Maître Albert TCHOUBOU, Notaire à Bertoua, sollicité et obtenu un prêt auprès de Afriland First Bank SA pour une durée de 35 mois, remboursable en 36 mensualités constantes et consécutives ;

--- Qu'en garantie du remboursement du prêt principal, intérêts, frais et accessoires, ZAGHLOUT Amine a consenti une hypothèque sur son immeuble d'une contenance superficielle de 1690m<sup>2</sup>, objet du titre foncier n°3127 au profit de Afriland First Bank ;

--- Que le commandement aux fins de saisie immobilière et le cahier des charges sont réguliers tant sur la forme que sur le fond ;

---Qu'en vertu de l'article 259 alinéa 1 de l'Acte Uniforme n°6, Maître MANA NGWOA Lucie, huissier de justice à Bertoua, a effectivement, en date du 13 Avril 2020, remis une copie du commandement à la conservation foncière du Lom et Djerem pour les fins de publicité ;

--- Que l'original du commandement a été visé par le conservateur du ressort ;

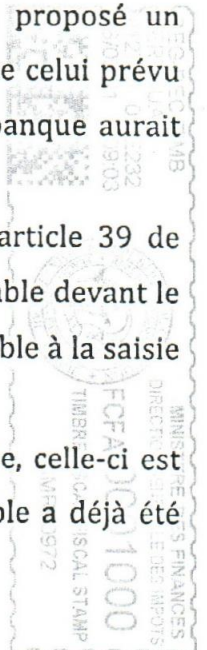
--- Que s'agissant des mesures alternatives à la vente évoquées par sieur ZAGHLOUT Amine Ali, celles-ci sont inopérantes en raison du caractère d'ordre public des règles gouvernant la saisie immobilière ;

--- Que l'attitude de ce dernier n'est que le reflet manifeste de manœuvres dilatoires, tendant à retarder inutilement le recouvrement forcé de la créance, dans la mesure où, approché plusieurs fois par la banque pour les besoins de règlement de sa créance, il n'a fourni aucun effort, ni proposé un quelconque mode de paiement autre que celui prévu dans les conventions de crédit que la banque aurait rejeté ;

--- Que la mesure sollicitée, tirée de l'article 39 de l'Acte Uniforme OHADA n°6, est irrecevable devant le Tribunal de céans parce que non applicable à la saisie immobilière ;

--- Que s'agissant de l'expertise sollicitée, celle-ci est inopérante dans la mesure où l'immeuble a déjà été

4<sup>ème</sup> Révisé



0

expertisé et la mise à prix est supérieure au quart de la valeur vénale dudit immeuble ;

--- Attendu que la First Bank a produit aux débats une copie de l'expertise réalisée par sieur NYA Finke Charles Victorien, Expert immobilier agréé et assermenté, sur l'immeuble objet du titre foncier n°3127, folio 120 du département du Lom et Djerem ;

--- Attendu que toutes les parties ont comparu ;

--- Qu'il échet de statuer contradictoirement à leur égard ;

--- Attendu que les dires et observations ont été introduits conformément à la loi ;

--- Qu'il convient de les recevoir, d'examiner leur bien fondé ;

**1) Sur la nullité du commandement et la communication prématurée du cahier des charges**

--- Attendu que selon l'article 259 de l'Acte Uniforme OHADA n°6, l'huissier ou l'agent d'exécution fait viser l'original du commandement par le conservateur de la propriété foncière à qui copie est remise pour la publication ;

--- Que l'alinéa 3 précise que si le commandement n'a pas été déposé au bureau de la conservation foncière dans les 03 mois de sa signification, puis effectivement publié, le créancier ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant ;

--- Qu'en l'espèce, si la notification du commandement aux fins de saisie immobilière du 13 Avril 2020 indique qu'une copie du commandement a été servie à la conservation foncière du Lom et Djerem pour les fins de publicité, celle-ci ne renseigne pas sur l'effectivité de la publication dudit commandement, toute chose rendant ledit commandement caduque et la présente procédure irrégulière ;



--- Qu'il convient, conformément à une jurisprudence constante, de déclarer la nullité du commandement (CA Littoral n°019/c du 18/04/2008, NGUESSI Avenue Hotel SARL C/ BICEC SA. OHADATA J09-149) ;

## 2) Sur les mesures alternatives à la vente d'immeuble

--- Attendu que les mesures, du reste facultatives, édictées par l'Acte Uniforme OHADA n°6 et quelque soit leur forme, sont toujours guidées entre autre par la situation du débiteur ;

--- Qu'en l'espèce, l'état de la situation du débiteur n'ayant pas été rapporté, il ya lieu de rejeter cette demande comme non fondée ;

## 3) Sur l'expertise

--- Attendu que le disant sollicite une expertise sur la valeur de l'immeuble hypothéqué ;

--- Attendu qu'il ressort cependant des pièces produites que cette expertise a déjà été réalisée par les soins de sieur NYA FINKE Charles Victorien, Expert immobilier agréé et assermenté ;

--- Qu'il convient de rejeter cette demande comme non fondée ;

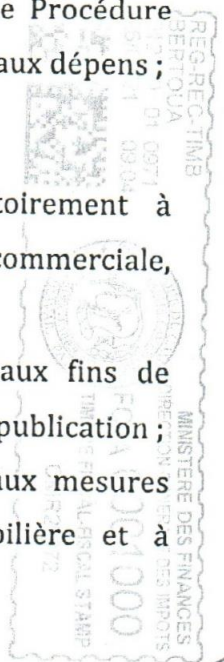
--- Attendu que les parties ayant succombé, il ya lieu, conformément à l'article 50 du Code de Procédure Civile et Commerciale, de les condamner aux dépens ;

## PAR CES MOTIFS

--- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en matière civile et commerciale, et en premier ressort ;

- Déclare nul le commandement aux fins de saisie immobilière pour défaut de publication ;
- Rejette les demandes relatives aux mesures alternatives à la saisie immobilière et à l'expertise comme non fondées ;

5<sup>ème</sup> Révisé



**DEPENS**

ENREGISTREMENT.....20.000FCFA  
TIMBRES.....5.000FCFA  
FRAIS OUV. DOS.....3.500FCFA  
02 EXP.PR ENR. ET SIGN.....2.000FCFA

---

TOTAL 30.500 FCFA

➤ Condamne les parties aux dépens ;  
--- 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 le Président et le Greffier./.

LA PRESIDENTE

LE GREFFIER

SUIVENT LES SIGNATURES :  
ENSUITE SE TROUVE LA MENTION D'ENREGISTREMENT DONT LA TENEUR SUIT :  
ENREGISTRE A BEROUA (ACTES JUDICIAIRES )  
LE 25-09-2021  
VOL 06 FOLIO 265 CASE/BD 261  
REQU vingt mille  
BEDE No DU  
QUITT. No 46086815A DU 25-09-2021  
LE CHEF DE CENTRE DES IMPOTS

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME  
DELIVRE PAR MOUS, GREFFIER EN CHEF  
SOUS SIGNE./



~~25~~ 07 SEPT 2021

*Ankong Clarisse Apo Mado*  
Administrateur des Greffes