

/M.I./E.B./

COUR D'APPEL DE L'EST

\*\*\*\*\*

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DU  
LOM ET DJEREM A BERTOUA

\*\*\*\*\*

JUGEMENT N°20/ CIV DU 03 DECEMBRE  
2015

\*\*\*\*\*

AFFAIRE : Succession TCHOUNTE  
Nicodème

C/

Succession KENDJOU Jean

\*\*\*\*\*

NATURE DU DIFFEREND :

Assignation en réalisation de la vente

\*\*\*\*\*

DECISION DU TRIBUNAL

(Lire dispositif)

\*\*\*\*\*



EXECUTION

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

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

DOSSIER N°16/RG/2015

« AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS »

L'an deux mille quinze et le trois du mois de  
Décembre ;

--- 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 03 Décembre 2015 au palais de justice de ladite ville et présidée par :

--- Madame MENG BWA Joséphine, Présidente du Tribunal de Grande Instance de céans.....  
.....PRESIDENT ;

--- Assistée de Maître MANGA Philippe Blaise, GREFFIER tenant la plume ;

A RENDU LE JUGEMENT CI-APRES

-ENTRE-

--- La succession TCHOUNTE Nicodème prise en la personne de son représentant légal sieur KEMMOE TCHOMTE Sylvérin, domicilié à Yaoundé, demanderesse, ayant pour conseil Maître NOAH Noël Vital, Avocat au Barreau du Cameroun, plaidant par voie de conclusions écrites ;

-D'UNE PART-

--- Et,  
--- La succession KENDJOU Jean, représentée par sieur TCHOUMBO Germain, défenderesse, ayant pour conseil Maître NANGA MBOUL Michel, Avocat 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 en date du 11 Juin 2014 de Maître **MAYO Paul Martin**, Huissier de Justice, à la 11<sup>ème</sup> charge près la Cour d'Appel de l'Est et les Tribunaux de Bertoua, BP 417 Bertoua, acte enregistré le 11 Novembre 2014 sous le numéro 0787881, volume 03, folio 109 au prix de 4000 FCFA à Bertoua, la succession TCHOUNTE Nicodème prise en la personne de son représentant légal sieur KEMMOE TCHOMTE Sylvérin, a fait donner assignation à la succession KENDJOU Jean, prise en la personne de son représentant légal, sieur TCHOUMBO Germain, d'avoir à se trouver et comparaître par devant le Tribunal de Grande Instance de Bertoua, siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de justice de ladite ville ;

**POUR**

- Attendu que le père du requérant avait sollicité de sieur KENDJOU Jean, un lopin de terrain ;
- Que la somme à verser à cet effet avait été arrêtée à 800.000 (Huit cent mille) FCFA pour une superficie totale de 263m<sup>2</sup> ;
- Qu'en vue de finaliser la vente, le père du requérant avait successivement versé aux dates suivantes : le 12/10/1973, la somme de 600.000 FCFA, le 28/10/1973, en nature, 80 tôles correspondant à la somme de 36.000 FCFA et en date du 08/04/1973, en nature toujours, 115 tôles plus 03 sacs de ciment matérialisant ainsi la finalisation de vente ;

Qu'il avait été dès lors convenu que le vendeur devrait pourvoir au morcellement et ce, en faveur du père du requérant, toute chose n'ayant jamais abouti faute au décès du vendeur ;

Qu'il était dès lors judicieux de saisir les héritiers aux fins de la réalisation de ladite vente ;

Que toutes les démarches entreprises pour la réalisation de ladite vente, sont demeurées vaines et infructueuses jusqu'à ce jour ;

Que le 25 Septembre 1988, l'un des héritiers, pour bernier l'acquéreur par devant l'officier de police judiciaire, a produit le titre foncier N° 96 du département du Lom et Djerem du 25/11/1968 Volume 1, Folio 105, N° 96 d'une superficie de 27000 m<sup>2</sup> pour le morcellement alors qu'icelui savait bel et bien qu'il allait procéder à l'avenir à la sollicitation du duplicatum de ce titre foncier ;

C'est fort de cela que la succession TCHOUNTE Nicodème sollicite la réalisation de la vente, ce d'autant plus que le prix de la vente fut intégralement payé et la parcelle, objet de l'acquisition, fut mise en valeur par le feu père du requérant ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Vu l'urgence et le péril en la demeure ;

Vu les décharges des 12/10/1973, 28/10/1973 et du 08/04/1973 ;

Vu le titre foncier déposé entre les mains du père en date du 25/09/1998 ;

Constater que le prix de la vente avait été intégralement payé ;

#### **EN CONSEQUENCE**

Condamner la succession KENDJOU Jean à la réalisation de la vente sous astreinte de 1.000.000 FCFA par jour de retard ;

Que par application des dispositions de l'article 65 alinéa 1 du Code de Procédure Civile et Commerciale, dire et juger que la décision à intervenir aura les effets d'un jugement contradictoire ;

La condamner aux dépens distraits au profit de Maître NOAH Noël Vital, Avocat aux offres de droit ;

**SOUS TOUTES RESERVES**

Et afin qu'elle n'en ignore, je lui ai, où étant et parlant comme dessus, remis et laissé copie du présent exploit dont le coût est de : **VINGT CINQ MILLE FRANCS CFA.**

Employé pour copie une feuille de papier de la dimension du timbre à 1000 FCFA, somme incluse dans le coût de l'acte ;

*Bertoua, le 11 Juin 2014*

*(é)*

**Maître MAYO Paul Martin**

**Huissier de Justice**

--- Sur cette assignation, l'affaire fut inscrite au rôle général et appelée pour la première fois à l'audience du 19 Juin 2014 et renvoyée à celle du 17 Juillet 2014 pour production de l'original de l'assignation puis au 21 Août 2014, 18 Septembre 2014, 16 Octobre 2014 et 20 Novembre 2014 pour les mêmes fins ;

--- A cette dernière date, l'affaire a été renvoyée au 18 Décembre 2014 pour les conclusions de maître Nanga, conseil des défendeurs ;

--- Advenue cette date, l'affaire a de nouveau été renvoyée au 15 janvier 2015, 19 Février 2015, 05 Mars 2015 et 02 Avril 2015 pour les mêmes fins ;

--- A la date suscitée, Maître NANGA MBOUL Michel, conseil de la partie défenderesse a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif est ainsi conçu :

**PAR CES MOTIFS**

- ✓ Recevoir la concluante en ses écritures et l'y dire fondées ;
- ✓ Rejeter les prétentions de la succession TCHOUNTE Nicodème comme non fondées ;
- ✓ Constater que la prétendue vente de terrain entre le père du concluant et le père de la demanderesse ne s'est pas faite par devant notaire ;
- ✓ Constater que ladite transaction a été faite au mépris de l'article 8 alinéa 1 de l'ordonnance 74/1 du 06 Juillet 1974 fixant régime foncier ;
- ✓ En conséquence, déclarer ladite vente nulle et non avenue ;

*Fait à Bertoua, le 01 Avril 2015*

*(é)*

**Maître NANGA MBOUL Michel Rodrigue**

**Avocat**

--- A l'audience susmentionnée, l'affaire a été renvoyée au 04 Juin 2015 pour les conclusions en répliques de Maître ZANGUEU, et au 02 Juillet 2015 à la demande d'icelui pour le même motif ;  
--- A cette date, Maître ZANGUEU, conseil de la partie demanderesse a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif suit :

**PAR CES MOTIFS**

- ✓ Vu l'article 1322 du Code Civil ;
- ✓ Constater que dans la pratique, les parties dans les transactions procèdent souvent

par acte sous-seing privé avant de se présenter par devant notaire en vue de l'authentification ;

- ✓ Constater que les *deujus* dans le cas d'espèce n'ont pas eu le temps après leur acte sous-seing privé de se rendre chez le notaire pour authentification ;
- ✓ Enjoindre le représentant légal de la succession KENDJOU à se rendre chez le notaire accompagné du représentant légal de la succession TCHOUNTE sous astreinte de 1.000.000F par jour de retard en vue de l'authentification de l'acte sous-seing privé.

*Bertoua, le 01 Juillet 2015*

(é)

**Maître ZANGUEU Martin**

**Avocat**

--- A cette même audience, la cause a été remise au 06 Août 2015 à la demande de Maître NANGA pour ses répliques éventuelles ;

--- Advenue cette audience, Maître NANGA MBOUL Michel, conseil de la partie défenderesse a fait classer au dossier de procédure les conclusions dont le dispositif suit :

**PAR CES MOTIFS**

- ✓ Recevoir la concluante en ses écritures et l'y dire fondées ;
- ✓ Constater que les demandeurs n'ont jamais produit un acte ayant lié leurs parents ;
- ✓ Rejeter les prétentions de la succession TCHOUNTE Nicodème comme non fondées ;

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

**SOUS TOUTES RESERVES**

*Fait à Bertoua, le 30 Septembre 2015*

( é )

**Maître NANGA MBOUL Michel Rodrigue**

**Avocat**

- A cette audience, la cause fut mise en délibéré pour jugement être rendu le 05 Novembre 2015 ;  
--- A la date suscitée, le délibéré a été prorogé au 03 Décembre 2015 ;  
--- Advenue cette dernière audience, 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**

- Attendu que par exploit enregistré le 11 Novembre 2014 au centre départemental des Impôts du Lom et Djerem sous vol 3, folio 109, n°0787881, quittance n° 85215645, et à la requête de la succession TCHOUNTE Nicodème, représentée par sieur KEMMOE TCHOMTE Sylvérin, ayant pour conseil Maître NOAH Noël Vital, Avocat au Barreau du Cameroun, Maître MAYO Paul Martin, Huissier de justice à Bertoua, a assigné la succession KENDJOU Jean, représentée par sieur TCHOUMBO Germain, devant le Tribunal de Grande Instance de céans statuant en matière civile, aux fins de réalisation de la vente ;  
--- Attendu qu'au soutien de son action, la demanderesse expose que son auteur avait sollicité du sieur KENDJOU Jean un lopin de terrain ; que le montant à payer pour l'obtention d'une parcelle d'une superficie de 263 m<sup>2</sup> avait



été convenu à 800.000 Francs ; qu'en vue de finaliser la vente, sieur TCHOUNTE Nicodème avait successivement payé la somme de 600.000 Francs le 21 Octobre 1973, et donné 80 feuilles de tôles correspondant à la somme de 36.000 Francs le 28 Octobre 1973, puis 115 autres tôles et trois sacs de ciment le 08 Avril 1973 ; qu'il était alors convenu que le vendeur s'occuperait du morcellement en faveur de l'acheteur ; que cependant cette diligence n'a pu être faite à cause du décès du vendeur ; que les démarches amiables entreprises auprès des héritiers de celui-ci sont demeurées vaines et infructueuses, alors que le titre foncier n°96 du Lom et Djerem avait déjà été déposé le 25 Septembre 1998 entre les mains de l'acheteur ;

--- Qu'il convient en conséquence d'ordonner la réalisation de la vente, à la diligence de la succession KENDJOU, sous astreinte de un million de francs par jour de retard, et de condamner celle-ci aux dépens distraits au profit de Maître NOAH Noël Vital ;

--- Qu'en répliques, la succession défenderesse, par la plume de son conseil Maître NANGA MBOUL Michel, conclut au débouté de la demanderesse, faute de preuves ;

--- Attendu que les deux parties plaidant par Avocats, il y'a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur égard ;

**I- Sur la recevabilité de l'action de sieur KENMOE TCHOMTE, représentant la succession TCHOUNTE Nicodème**

**A- La forme**

--- Attendu que l'action en justice est recevable lorsque son auteur remplit les conditions de qualité, intérêt et capacité pour agir ;

## 1- La qualité

--- Attendu que la condition de qualité est relative à la personne à laquelle la loi reconnaît le droit d'exercer l'action ;

--- Que cette personne peut être physique ou morale ;

--- Que dans les deux cas, la personne agissant en justice peut se faire représenter, auquel cas son représentant doit justifier du titre lui conférant le pouvoir de représentation ;

--- Qu'en l'espèce, sieur KENMOE TCHOMTE Sylvérin ne justifie pas d'un titre de représentation de la succession TCHOUNTE Nicodème ;

--- Que l'absence de titre de représentation entraînant le défaut de qualité, il en découle que sieur KENMOE n'a pas qualité pour agir en l'espèce ;

--- Que le défaut de qualité étant une cause d'irrecevabilité de l'action en justice, il convient de déclarer l'action du représentant de la demanderesse irrecevable, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres conditions de recevabilité ;

--- Attendu que sieur KENMOE TCHOMTE Sylvérin ayant perdu le procès, il doit être condamné aux dépens ;

## PAR CES MOTIFS

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

--- Déclare l'action du sieur KENMOE TCHOMTE Sylvérin agissant pour le compte de la succession TCHOUNTE Nicodème irrecevable ;

--- Condamne sieur KENMOE TCHOMTE Sylvérin aux dépens ;

DEPENS

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

---

TOTAL 30.500 FCFA

--- 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 en approuvant ligne(s) \_\_\_\_\_ mot(s) \_\_\_\_\_ rayé(s) \_\_\_\_\_ nul(s) \_\_\_\_\_ et renvois en marge bon./.

LA PRESIDENTE

LE GREFFIER

**Suivant les Signatures,**  
**Pour expédition certifiée conforme délivrée**  
**par nous Greffier \_\_\_\_\_ signé et co**  
**avant enregistrement et exécution de la**  
**circulaire n° 8/PG/cir du 19 Décembre 197**

**07 SEPT 2021**



*Ankong Claude Epe Moko*  
Administrateur des Greffes