

ANNEE 2021

Extrait des Minutes Du Greffe
de La Cour D'appel
de L'ouest à Bafoussam

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MERCREDIT 26 MAI 2021

ARRET N°06/COM

DU 26 MAI 2021

CHAMBRE CIVILE

AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS

CONTRADICTOIRE

AFFAIRE

-BICEC SA

(Me SIMO Emmanuel)

Appelante

C/

-MAMATA Lydie veuve FOTSO

et ayants droit FOTSO Mathias

(Me MOUAFO)

Intimés

NATURE DE L'AFFAIRE

Nullité d'adjudication judiciaire

d'immeuble

DECISION DE LA COUR

(Voir le dispositif du présent
arrêt.)

---La Cour d'Appel de l'Ouest à Bafoussam
siégeant comme chambre civile en son audience
publique ordinaire tenue au palais de justice de
ladite ville le vingt six Mai deux mille vingt et un,
composée de :

---Monsieur **MBONO François-Xavier**, Magistrat
Hors Hiérarchie 2^{ème} groupe, Président de la Cour
d'Appel de l'Ouest à Bafoussam, Rapporteur
.....PRESIDENT ;

---Monsieur **TOUSSI François**, Magistrat de 4^{ème}
Grade, Vice-président de ladite
Cour,.....1^{er} MEMBRE ;

---Madame **ESSUNGUE Monique**, Magistrat de
4^{ème} Grade, Vice-président de ladite Cour,
.....2^{ème} MEMBRE ;

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

A RENDU L'ARRET SUIVANT DANS LA
CAUSE ENTRE

---La Banque Internationale du Cameroun pour
l'Épargne et le Crédit « BICEC » SA dont le siège
social est à Douala, ayant pour conseil Maître
SIMO Emmanuel, Avocat au Barreau du
Cameroun, Tél : 699 843 851, appelante ;

D'UNE PART :

-Dame MAMATA Lydie veuve FOTSO Mathias et les ayants-droit FOTSO Mathias, représentés par dame DJIOLAZI FOTSO Philomène, domiciliée à Yaoundé, ayant pour conseil Maître MOUAFO Apollinaire, Avocat au Barreau du Cameroun, Tél : 699 88 34 95, intimés ;

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 DE FAIT

---Le 05 Septembre 2019, intervenait dans la cause pendante entre les parties, le jugement n°30/COM/TGI rendu par le Tribunal de Grande Instance des Bamboutos dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS :

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

---Rejette comme non fondée la fin de non-recevoir excipée par la défenderesse et tirée du défaut de qualité des demanderesses ;

---Déclare Dame veuve FOTSO Lydie née MAMATA et les ayants-droit de FOTSO Mathias recevables en leur action ;

---Constata que l'immeuble concerné par l'adjudication était commune aux époux FOTSO Mathias et FOTSO Lydie née MAMATA, et que la vente forcée n'en a pas été poursuivie à l'encontre de cette dernière ;



---Déclare les demanderesses fondées en leur action ;

---Annule par conséquent l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamoutos au profit de la BICEC SA intervenue suivant jugement n°08/COM/TGI du 04 Avril 2019 du Tribunal de céans ;

---Condamne la BICEC SA aux entiers dépens, liquidés à 29.000francs, dont distraction au profit de maître MOUAFO Apollinaires, Avocat aux offres de droit ;

---informe les parties des dispositions légales relatives aux voies de recours et de la condamnation possible à l'amende en cas de fol appel, conformément à la loi ;

---Ainsi dit, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jour, mois et an que dessus... »

---Par requête du 17 Septembre 2019, reçue et enregistrée le 18 Septembre 2019 au secrétariat du Président de la Cour d'Appel de céans sous le n° 951, Maître Emmanuel SIMO, conseil de la BICEC a relevé appel contre ce jugement ;

---Cette requête est libellée ainsi qu'il suit :

« REQUETE D'APPEL

A

MONSIEUR LE PRESIDENT DE
LA COUR D'APPEL DE L'OUEST

Bafoussam

(Chambre civile)

--- La Banque Internationale du Cameroun pour
l'Epargne et le Crédit « BICEC » Société anonyme

au capital de 12.000.000francs CFA, inscrite au registre de commerce et du crédit Mobilier de Douala sous le numéro 017217, dont le siège social est à l'Avenue Charles de Gaulle BP : 1925, Tél (237) 33 43 12 26/ 33 42 60 47, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège ;

---Ayant pour conseil Maître SIMO Emmanuel, Avocat au Barreau du Cameroun, BP : 173, tél : 699 843 851/ 676 240 142 Bafoussam ;

A le respectueux honneur de vous exposer

---Que par la présente, elle relève appel de l'intégralité du jugement n°30/COM/TGI rendu le 05 Septembre 2019 par la chambre commerciale du Tribunal de Grande Instance des Bamboutos dont le dispositif est ainsi conçu :

« Le Tribunal,

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

---Rejette comme non fondée la fin de non recevoir excipée par la défenderesse et tirée du défaut de qualité des demandereses ;

---Déclare dame veuve FOTSO Lydie née MAMATA et les ayants-droit de FOTSO Mathias recevables en leur action ;

---Constate que l'immeuble concerné par l'adjudication était commun aux époux FOTSO Mathias et FOTSO Lydie née MAMATA et que la vente forcée n'en a pas été poursuivie à l'encontre de cette dernière ;

---Declare les demandereses fondées en leur

action ;

---Annule par conséquent, l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamboutos au profit de la BICEC intervenue suivant jugement n°08/COM/TGI du 04 Avril 2019 du Tribunal de céans ;

---Condamne la BICEC SA aux entiers dépens liquidés à 29.000francs CFA dont distraction au profit de Maître MOUAFU Apollinaire, Avocat aux offres de droit » ;

C'est pourquoi, la requérante sollicite qu'il vous

plaise, Monsieur le Président

---Vu les articles 188, 189, 190 et suivants du Code de procédure civile et Commerciale du Cameroun ;

---Lui donner acte de la présentation de sa requête d'appel ;

---Fixer la date à laquelle la cause sera appelée à l'audience et celle à laquelle l'intimée produira sa défense ;

---Dire que du tout, il sera donné avis aux parties pas le Greffier en chef de la Cour ;

---Et venue l'audience, l'exposante conclura à ce qu'il plaise à la Cour ;

EN LA FORME :

---Recevoir la requérante en son appel fait dans les

forme et délai de la loi ;

AU FOND :

---Attendu que le jugement dont appel est le fruit d'une mauvaise appréciation des faits de la cause et une inexacte application de la loi ;

---Qu'en effet, dans le cadre de la poursuite de l'expropriation de l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamboutos, le commandement aux fins de saisie immobilière a été servi à la SOQUIBAM, aux ayants droit de FOTSO Mathias, ainsi qu'à veuve FOTSO Mathias ;

---Qu'à la vérité, c'est SOQUIBAM qui était débitrice principale, feu FOTSO Mathias n'étant que caution ;

---Qu'aux termes de l'article 26 alinéa 2 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés, « toutefois, le créancier ne peut poursuivre la caution simple qu'en appelant en cause le débiteur principal » ;

---Que la requérante a satisfait à cette exigence légale en dirigeant la poursuite contre la débitrice principale et la caution ;

---Que c'est par précaution supplémentaire que la requérante a servi le commandement à veuve FOTSO Mathias ;

---Qu'ayant reçu le commandement, les saisis n'ont pas déposé de dire et observations ;

---Que dans ces conditions, ils n'étaient plus recevables à contester d'adjudication qui a suivi ;

---Que la loi n'a jamais dit que la poursuite de l'expropriation de l'immeuble d'un débiteur doit être orientée contre toutes ses épouses ;



---Que l'article 250 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution est clair lorsqu'il dispose « la vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux » ;

---Que ce texte suffisamment clair exclut l'hypothèse de la polygamie ;

---Qu'enfin, aux termes de l'article 1^{er} du décret n°76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier modifié et complété par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, « le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière » ;

---Qu'il ressort du certificat de propriété que l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamboutos appartient en toute propriété à Monsieur FOTSO Mathias, commerçant né vers 1931 à babété, fils de feu TAJOU et de MAKUETE, domicilié à Mbouda, de nationalité Camerounaise ;

---Que cet immeuble n'a donc qu'un seul propriétaire ;

---Qu'il est des lors inexact pour le premier juge d'affirmer que l'immeuble concerné par l'adjudication était commun aux époux FOTSO Mathias et FOTSO Lydie née MAMATA, pour parvenir à son but recherché à savoir annuler le jugement d'adjudication du 04 Avril 2019 ;

---Qu'une fois de plus, la copropriété d'un immeuble ne se présume pas ;

---Que la Cour Commune de Justice et d'arbitrage à travers deux arrêts de principe décide qu'est non



*fondée l'action en distraction d'immeuble formulée
uniquement sur une présomption de propriété tirée
de la communauté légale (CCJA, Arrêt n°170/2018
du 25 Octobre 2018, Affaire veuve Garba Aoudou
née HAWA*

C/

*1-Afriland First bank SA (EX CCEI Bank)
2-CACIC SA et EL HADJ GARBA AOUDOU*

Arrêt n°043/2010 du 1^{er} Juillet 2010 Affaire

1-Etablissement PIWELE UNIMAECHÉ

2-Monsieur PIWELE Grégoire

C/

Union Bank of Cameroun PLC dite UBC PLC)

*---Que dès lors, en statuant comme il l'a fait, le
premier juge n'a pas donné de base légale à sa
décision ;*

*---Qu'infirmant l'intégralité de ce jugement, il y
aura lieu pour la Cour de céans de débouter les
intimés de toutes leurs prétentions non fondées ;*

PAR CES MOTIFS :

EN LA FORME :

*---Recevoir la requérante en son appel fait dans les
forme et délai de la loi ;*

AU FOND :

*---Voir constater et dire que n'ayant introduit
aucun incident de saisie immobilière, les saisis
n'étaient plus recevables à contester l'adjudication
intervenue ;*

*---Vu les dispositions de l'article 1^{er} du décret
n°76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions
d'obtention du titre foncier modifié et complété par
le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 ;*



---Dire et juger que la copropriété d'un immeuble ne se présume pas ;

---Dire et juger au vu du certificat de propriété que l'immeuble objet des poursuites appartient à FOTSO Mathias seul ;

---Vu la jurisprudence de la Cour Commune de Justice et d'arbitrage citée ;

---Dire et juger que c'est par fausse application de l'article 250 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que le jugement attaqué est intervenu ;

---Infirmer ledit jugement ;

Evoquant et statuant à nouveau :

---Débouter les intimés de toutes leurs prétentions non fondées

---les condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit ;

Sous toutes réserves »

---Enrôlée à l'audience du 21 Octobre 2020, l'affaire a été appelée à cette date et renvoyée successivement aux 18 Novembre 2020, 20 Janvier et 17 Février 2021 pour notification d'usage et pour observation intimés ;

---A l'audience du 17 Février 2021, Maître MOUAFO Apollinaire, conseil de dame MAMATA Lydie veuve FOTSO Mathias et autres a versé au dossier des conclusions du 15 Février 2021 dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS :

Dire et juger que la BICEC ne cite pas la base légale qui interdirait aux concluant qui n'ont pas déposé les dires et observations de solliciter la nullité de l'adjudication ;

---Constaté que le premier juge a fondé la recevabilité de la présente action sur l'article 313 de l'acte uniforme du 10 Avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution qui énonce : « la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de 15 jours suivant l'adjudication » ;

---Constaté en conséquence comme le juge d'instance « que l'action des requérantes a été faite dans les formes et délai de la loi et qu'il y a lieu de les y déclarer recevables » ;

---Constaté qu'il ressort du commandement aux fins de saisie immobilière du 17 Septembre 2018 qui a abouti à l'adjudication que dame veuve FOTSO Lydie née MAMATA n'a pas été signifié dudit commandement ;

---Constaté avec le premier juge que dame MAMATA Lydie était mariée à feu FOTSO Mathias suivant acte dressé le 31 Janvier 1973 au Centre d'état civil de Mbouda et que l'immeuble visé par la vente, parce que acquis en 1979 pendant le mariage était un bien commun ;

---Dire et juger avec l'article 250 de l'acte uniforme portant organisation des procédures



simplifiées de recouvrement et des voies
d'exécution que : « la vente forcée des immeubles
communs est poursuivie contre les deux époux » ;

---Dire et juger une fois encore avec le juge
d'instance qu'en omettant d'associer dame veuve
FOTSO Lydie née MAMATA aux poursuites suivant
le commandement aux fins de saisie immobilière du
17 Septembre 2018 qui a abouti à l'adjudication
querellée, la BICEC a contrevenu aux dispositions
de l'article 250 de l'Acte uniforme précité ;

---Dire et juger également avec la jurisprudence
que « est nul et inopposable à l'autre époux tout
jugement d'adjudication d'un immeuble commun
aux époux dès lors que ladite adjudication a été
poursuivie à l'encontre d'un seul, à défaut de
signification des actes de procédure à l'autre
(CCJA 3^{ème} chambre, Arrêt n°024/2016 du 25
Février 2016 affaire madame
SOUMOUBOUNENE épouse FADIGA c/ la Société
Générale des Banques en Côte d'Ivoire dite SGB, C,
Madame LASME épouse NIAGNE YOU GISELE) ;

---Dire et juger que le premier juge a fait une
exacte application de l'article 250 de l'acte
uniforme suscite et a ainsi légalement et
factuellement motivé sa décision ;

Surabondamment

Dire et juger avec l'article 16 de l'acte uniforme
portant sur le droit commercial général adopté le
15 Décembre 2010 à Lomé que : « les obligations
nées à l'occasion de leur commerce et non
commerçants, ou entre commerçants et non
commerçants de prescrire par cinq ans si elles ne
sont pas soumises à des prescriptions plus courtes ;
Cette prescription extinctive est soumise à la
loi régissant le droit qu'elle affecte » ;

et était délivrée toujours le 21 Janvier 1993 ;

19 Août 2011 c'est l'expédition qui était reproduire
Janvier 1993 alors que dans le commandement du
Maitre Joseph TCHINDA à Bafoussam le 21
l'acte n°78 est reproduite et est délivrée par feu
immobilière du 17 Septembre 2018 que la grosse de
21 du commandement aux fins de saisie
---Constaté qu'il est curieux de relever à la page

ladite grosse au cours de cette procédure ;

renvois exceptionnels n'avait pas pu produire
grosse de l'acte n°78 et que la BICEC malgré des
Maitre TCHINDA est mort sans avoir délivré la
rendu le 05 Avril 2012 entre les mêmes parties que
---Constaté qu'il est établi dans le jugement n°05

parvenir à l'adjudication querellée ;

notaire à Bafoussam et en a fait usage pour
répertoire de feu Maitre Joseph TCHINDA alors
grosse de l'acte n°078 du 15 Décembre 1992 du
---Constaté que la BICEC s'est fabriquée la

l'article 16 précité ;

recouvrement à la prescription extinctive de
2011 a ainsi exposé sa prétendue action en
19 Août 2016) après le commandement du 19 Août
acte de poursuite dans le délai de cinq ans (soit le
---Dire et juger que la BICEC n'ayant posé aucun

donc plus de cinq ans ;

l'adjudication querellée ; il s'est écoulé sept ans
immobilière du 17 Septembre 2018 qui a abouti à
exécution et le commandement aux fins de saisie
Bamboutos à Mbouda pour défaut de titre
Avril 2012 par le Tribunal de Grande Instance des
annulé par le jugement n°5/CIV/TGI rendu le 05
saisie-immobilière du 19 Août 2011 qui a été
---Constaté qu'entre le commandement aux fins de

---Constaté que la BICEC a remplacé la mention « expédition » par « grosse » et a inséré la formule exécutoire dans cet acte n°78 contenu dans le commandement du 17 Septembre 2018 pour parvenir à l'adjudication querellée ;

---Constaté que s'il pouvait exister une grosse dudit acte après la mort de Maître Joseph TCHINDA, elle serait signée et délivrée par le liquidateur de cette étude de notaire ;

---Constaté qu'une plainte avec constitution de partie civile des concluant contre la BICEC pour écritures publiques et authentiques, faux et usage de faux est pendante devant le juge d'instruction du Tribunal de Grande Instance des Bamboutos à Mbouda ;

---Dire et juger que cette fraude de la BICEC a sérieusement entaché l'adjudication querellée ;

---Constaté que la BICEC est dépourvue de tout titre exécutoire dans le cas d'espèce ;

---Dire et juger avec l'article 247 de l'AUVE que « la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. » ;

---Constaté que les différents actes contenus dans le commandement sont passés outre la BICIC et feu FOTSO Mathias ;

---Constaté que la BICEC n'a jamais produit un contrat de cession de créance par lequel la BICIC lui cède une quelconque créance sur FOTSO Mathias ;

---Constater que la demande formulée dans la présente action par la BICEC est la même que celle déjà jugée par le jugement n°05 du 05 Avril 2012 et contre lequel la BICEC n'a exercé aucune voie de recours ;

---Constater que la triple identité d'objet, de cause et de parties est réunie pour établir l'existence de la chose jugée ;

EN CONSEQUENCE

---Confirmer le jugement entrepris ;

---Condamner la BICEC aux entiers dépens distraits au profit de Maître MOUAFO Appolinaire, Avocat aux offres de droit ;
Sous toutes réserves »

---La cause a ensuite été renvoyée au 17 Mars 2021 pour observations BICEC, date à laquelle Maître SIMO Emmanuel, conseil de celle-ci a versé au dossier des conclusions dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS :

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

---Voir constater et dire au vu du commandement aux fins de saisie immobilière, qu'à la vérité, FOTSO Mathias est caution hypothécaire dans cette affaire ;

---Voir constater que c'est en cette qualité qu'il a été appelé à l'instance (article 26 alinéa 2 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés) ;



---Voir constater que c'est par pure formalité que le commandement a été servi au domicile familial à dame veuve FOTSO Mathias née DJUKI ;

---Voir constater et dire que les actes d'huissier sont des actes authentiques valables jusqu'à inscription de faux ;

---Voir dire que le simple fait pour les intimes de prétendre éhontement qu'ils ne connaissent pas la veuve de leur père, polygame n'entache en rien la validité du commandement aux fins de saisie immobilière ;

---Vu les termes de l'article 250 AUVÉ ;

---Voir dire que la loi n'a jamais dit qu'en cas de mariage le commandement aux fins de saisie immobilière doit être servi à toutes les épouses du polygame ;

---Voir constater et dire que dame veuve FOTSO Mathias ne rapporte pas la preuve de ce que l'immeuble mis en vente est un bien commun, le titre foncier étant au nom de l'époux seul ;

---Vu la jurisprudence de la CCJA visée ;

---Voir constater et dire qu'en l'absence de preuve formelle de ce que l'immeuble mis en vente appartient à la communauté, l'article 250 AUVÉ ne peut pas recevoir application ;

---Dire et juger que dans ces conditions, la jurisprudence visée triomphalement par les intimes ne cadre pas avec le cas de l'espèce et doit simplement être écartée des débats, la preuve de la copropriété de dame veuve FOTSO Mathias sur l'immeuble saisis faisant défaut ;

---Dire et juger que la prétendue notion civiliste de la communauté de biens ou de l'hypothèse légale de la femme mariée n'ont pas droit de cité lorsqu'il s'agit de l'application des actes uniformes en matière de recouvrement forcé ;

---Voir constater au surplus qu'il ressort du certificat de propriété que FOTSO Mathias a acquis l'immeuble saisi suivant acte de vente du 22 Juin 1967 approuvé par arrêté n°581/CAB/VPM du 17 Décembre 1969, longtemps avant son mariage avec MAMATA Lydie qui a été célébré le 31 Janvier 1973 ;

---Dire et juger que même dans le droit national ce bien ne serait jamais rentré dans la communauté ;

---Voir constater que le premier juge a fondé sa décision uniquement sur la violation de l'article 250 AUVE ;

---Voir constater que les intimés qui ont acquiescé à cette décision sont aujourd'hui mal venus à vouloir soumettre à l'appréciation de la Cour ce qui n'a pas été examiné par le premier juge et ne figurait d'ailleurs mêmes pas dans l'exploit introductif d'instance ;

---Dire au total, à la lumière de tout ce qui précède, qu'il a été mal jugé et bien appelé ;

---En conséquence, infirmant le premier jugement, débouter les intimés de toutes leurs prétentions non fondées ;

---Condamner les intimés aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit ;



Sous toutes réserves » ;

---La cause a ensuite connu d'autres renvois à des fins utiles à la suite desquelles elle a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 19 Mai 2021 ;

---Advenue cette date, Maître MOUAFO, conseil de dame MAMATA Lydie veuve FOTSO Mathias et autres a versé au dossier une note en délibéré du 05 Mai 2021 dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS :

---Constater que la BICEC reconnaît le caractère irrégulier de la notification d'usage versée au dossier de procédure en ce qu'elle a été faite à un tiers au procès, preuve qu'elle ne connaît pas la localisation de l'immeuble objet de la présente procédure ;

---Dire et juger que le commandement aux fins de saisie-immobilière du 17 Septembre 2018 tout comme une décision de justice doit se suffire en lui-même, c'est-à-dire contenir toutes les pièces propres à le justifier ;

---Constater que c'est en cause d'appel que la BICEC produit une attestation de non cession de créance qui n'a pas de date certain et un certificat de propriété du 11 Janvier 2019 que le commandement précité ne contient pas et ne se prévaut pas pour justifier sa prétendue créance ;

---Constater que ces pièces sont étrangères à la procédure de saisie immobilière initiée par la BICEC le 17 Septembre 2018, et ne peuvent être reçues ;

---Constater que dans le commandement querellé aux pages 26, 27 et 28, la BICEC se prévaut du



certificat d'inscription de relèvement de crédit du 15 Avril 1986, du certificat d'inscription hypothécaire du 14 Juin 1993 et du certificat de renouvellement hypothécaire du 04 Septembre 2017, tous signés du conservateur foncier ;

---Constater qu'à la page 17 (dernier paragraphe) et page 18 du même commandement il est écrit :...Monsieur FOSSO Mathias affecte en hypothèque...au profit de la BICIC...une parcelle de terrain...prélevée sur un immeuble plus grand...conformément au procès-verbal de bornage de morcellement clos et arrêté le 07 Novembre 1979...pour former le nouveau titre foncier n°4193/B » ;

---Dire et juger qu'il est constant que l'immeuble objet de la présente procédure a été acquis en 1979 par FOSSO Mathias donc pendant le mariage (31 Janvier 1973) comme l'attestent les pièces contenues dans le commandement et est de ce fait commun aux époux ;

---Dire et juger que l'effet dévolutif de l'appel signifie que le litige est transporté en appel avec toutes les questions de fait et de droit qu'il comporte ;

*---Dire et juger que c'est à tort que l'appelante reproche aux intimés d'évoquer tour à tour :
-La prescription de l'action en recouvrement de la BICEC découlant de l'article 16 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général ;*

-La règle « le criminel tient le civil en l'état » au regard de la plainte avec constitution de partie civile pour faux et usage de faux dans le titre exécutoire ayant entraîné la vente du 04 Avril 2019 ;



---le défaut de titre exécutoire de la BICEC ;

---l'autorité de la chose jugée, tous développés en instance et contenus dans le jugement dont appel ;

En conséquence

---Adjuger aux concluant l'entier bénéfice de leurs précédentes écritures ;

Sous toutes réserves »

---Au cours de la même audience, la BICEC a, sous la plume de son conseil Maître SIMO Emmanuel, versé au dossier des observations sur la note en délibéré dont le dispositif suit :

« PAR CES MOTIFS »

---Voir constater et dire, que la production aux débats par les intimés d'un précédent commandement aux fins de saisie immobilière daté du 19 Août 2011 servi à domicile à la même veuve FOTSO née DJUIDJE Marthe, par le même Huisnier instrumentaire non contesté constitue la preuve de ce que la localisation de l'immeuble est connue ;

---Vu les dispositions de l'article 313 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

---Voir constater qu'à l'appui de leur demande en nullité de la décision judiciaire d'adjudication, les intimés n'ont invoqué aucune cause concomitante ou postérieure à l'audience éventuelle ;

---Voir constater que les errements des intimés s'apparentent à des dires et observations qu'ils veulent de manière malicieuse, introduire à la Cour d'Appel et les déclarer irrecevables ;

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

---Condamner les intimés aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit ;

Sous toute réserves »

---Le délibéré a ensuite été prorogé au 26 Mai 2021 ;

---Vidant ledit délibéré à cette dernière date, la Cour a, par l'organe du Président de la collégialité rendu à haute et intelligible voix l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR :

---Vu la loi n°2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire ;

---Vu le jugement n°30/COM/TGI rendu le 05 Septembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance des Bamboutos ;

---Vu l'appel interjeté contre ce jugement par requête du 17 Septembre 2019 de la Banque Internationale du Cameroun pour l'Épargne et le Crédit « BICEC », requête reçue et enregistrée au secrétariat du Président de la Cour d'Appel de céans le 18 Septembre 2019 sous le numéro 951 ;

---Vu les conclusions des parties ;

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

---Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;



EN LA FORME

---Considérant que l'appel sus-visé, interjeté dans les forme et délai prescrits par les articles 189 et suivants du Code de Procédure Civile et Commerciale est régulier et recevable ;

---Qu'il échet de statuer sur son mérite ;

AU FOND :

---Considérant que pour solliciter l'infirmité du jugement entrepris, la BICEC, sous la plume de son conseil Maître SIMO Emmanuel évoque la mauvaise appréciation des faits de la cause et l'inexacte application de la loi ;

---Considérant qu'au soutien de son action, elle expose que, dans le cadre de la poursuite d'expropriation de l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamboutos, le commandement aux fins de saisie immobilière a été servi à la SOQUIBAM, aux ayants droit de FOTSO Mathias, ainsi qu'à veuve FOTSO Mathias ;

---Que SOQUIBAM était débitrice principale, feu FOTSO Mathias n'étant que caution ;

---Qu'aux termes de l'article 26 alinéa 2 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des sûretés, *« toutefois, le créancier ne peut poursuivre la caution simple qu'en appelant en cause le débiteur principal »* ;

---Qu'elle a satisfait à cette exigence légale en dirigeant la poursuite contre la débitrice principale et la caution ;

---Que c'est par précaution supplémentaire qu'elle a servi le commandement à veuve FOTSO Mathias ;

---Qu'ayant reçu le commandement, les saisis n'ont pas déposé de dires et observations ;

---Que dans ces conditions, ils n'étaient plus recevables à contester l'adjudication qui a suivi ;

---Que la loi n'a jamais dit que la poursuite de l'expropriation de l'immeuble d'un débiteur doit être orientée contre toutes ses épouses ;

---Que l'article 250 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution est clair lorsqu'il dispose « *la vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux* » ;

---Que ce texte suffisamment clair exclut l'hypothèse de la polygamie ;

---Qu'enfin, aux termes de l'article 1^{er} du décret n°76/165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier modifié et complété par le décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, « *le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière* » ;

---Qu'il ressort du certificat de propriété que l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamboutos appartient en toute propriété à Monsieur FOTSO Mathias, commerçant né vers 1931 à babété , fils de feu TAJOU et de MAKUETE, domicilié à Mbouda, de nationalité Camerounaise ;

---Cet immeuble n'a donc qu'un seul propriétaire ;



---Qu'il est dès lors inexact pour le premier juge d'affirmer que l'immeuble concerné par l'adjudication était commun aux époux FOTSO Mathias et FOTSO Lydie née MAMATA, pour à l'annulation du jugement d'adjudication du 04 Avril 2019 ;

---Que la Cour Commune de Justice et d'arbitrage à travers deux arrêts de principe décide qu'est non fondée l'action en distraction d'immeuble formulée uniquement sur une présomption de propriété tirée de la communauté légale (CCJA, Arrêt n°170/2018 du 25 Octobre 2018, Affaire veuve Garba Aoudou née HAWA

C/

1-Afriland First Bank SA (EX CCEI Bank)

2-CACIC SA et EL HADJ GARBA AOUDOU

Arrêt n°043/2010 du 1^{er} Juillet 2010 Affaire

1-Etablissement PIWELE UNIMAECHÉ

2-Monsieur PIWELE Grégoire

C/

Union Bank of Cameroun PLC dite UBC PLC

---Que dès lors, en statuant comme il l'a fait, le premier juge n'a pas donné de base légale à sa décision ;

---Considérant que venant aux débats , dame veuve MAMATA, sous la plume de son conseil Maître MOUAFO conclut a la confirmation du jugement entrepris motif pris de ce que le premier juge au recto du 8^{ème} rôle du jugement entrepris fonde la recevabilité de l'action sur l'article 313 de l'Acte uniforme du 10 Avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution aux termes duquel « la nullité de la décision judiciaire

ou du procès-verbal d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de 15 jours suivant l'adjudication » ;

---Qu'en poursuivant « que l'action des requérants a été faite dans les forme et délai de la loi et qu'il y a lieu de les y déclarer recevables », le premier juge a suffisamment motivé sa décision en fait et en droit ;

---Considérant qu'il soutient par ailleurs que le juge d'instance constate « qu'il ressort des pièces du dossier que dame MAMATA Lydie était mariée à feu FOTSO Mathias suivant acte n°44/73 dressé le 31 Janvier 1973 au centre d'état civil de Mbouda sous le régime de la communauté des biens, et que l'immeuble visé par la vente, parce qu'acquis pendant le mariage était un bien commun ;

---Qu'en omettant de l'associer aux poursuites engagées suivant le commandement aux fins de saisie immobilière du 17 Septembre 2018 qui a abouti à l'adjudication querellée, la BICEC a contrevenu aux dispositions de l'article 250 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution » ;

---Qu'à travers cette motivation, le premier juge a fait une exacte application de l'article 250 de l'AUVE précité ;

---Que le juge d'instance rappelle sur le fondement d'une jurisprudence que la non signification du commandement du 17



Septembre 2018 à dame veuve FOTSO Lydie née MAMATA l'a empêché de déposer des dires et observations entachant ainsi de nullité la procédure entreprise ;

---Que la BICEC feint d'ignorer la notion civiliste de la communauté des biens entre époux ou de l'hypothèque légale de la femme mariée à laquelle le législateur communautaire renvoi lorsqu'il parle des immeubles commun des époux ;

---Que dame veuve FOTSO Lydie née MAMATA a rapporté la preuve du mariage qui a existé entre elle et feu FOTSO Mathias, mariage célébré le 31 Janvier 1973 et l'immeuble commun acquis en 1979 donc pendant le mariage ;

---Que le juge d'instance a légalement justifié sa décision ;

---Considérant que toutes les parties ont conclu ;

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

---Considérant qu'il résulte des éléments de la cause notamment du certificat de propriété n°04/CP/MINDCAF/01/400 du 11 Janvier 2019, délivré par le conservateur de la propriété foncière et domaniale des Bamboutos que l'immeuble objet du titre foncier n°4193 du département des Bamboutos appartient en toute propriété à Sieur FOTSO Mathias, commerçant né vers 1931 à Babété, fils de feu TAJOU et de MAKUETE, domicilié à Mbouda, de nationalité Camerounaise, comme ayant été acquis par achat à l'Etat du Cameroun suivant acte de

vente du 22 Juin 1967 approuvé par arrêté n°581/CAB/VPM du 17 Décembre 1969;

---Que cet immeuble n'a donc qu'un seul propriétaire

---Considérant par ailleurs que dame MAMATA Lydie s'est mariée à feu FOTSO Mathias suivant acte n°44/73 dressé le 31 Janvier 1973 au centre d'état civil de Mbouda sous le régime de la communauté des biens ;

---Qu'il est dès lors inexact pour le premier juge d'affirmer que l'immeuble querellé, acquis longtemps avant leur mariage était commun aux époux FOTSO Mathias et FOTSO Lydie née MAMATA, pour parvenir à annuler le jugement d'adjudication n°06/COM/TGI rendu le 04 Avril 2019 par le Tribunal de Grande Instance des Bamboutos;

---Qu'en statuant comme il l'a fait, le premier juge a dénaturé les faits de la cause ;

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

---Considérant qu'aux termes de l'article 50 CPCC, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

---Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en chambre commerciale d'appels, en dernier ressort, en formation collégiale et à l'unanimité des voix des membres ;

EN LA FORME

---Déclare recevable l'appel interjeté ;



AU FOND :

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

Evoquant et statuant à nouveau,

---Constata que dame MAMATA Lydie, veuve FOTSO Mathias n'était pas commune en biens d'avec son époux relativement à l'immeuble querellé ;

---Dit que le jugement d'adjudication n°08/COM/TGI rendu le 04 Avril 2019, par le Tribunal de Grande Instance des Bamboutos recouvre son entier et plein effet ;

---Condamne les intimés aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par la Cour d'Appel de l'Ouest, chambre civile, les mêmes jour, mois et an que dessus ;

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

Approuvant.....ligne.....mot.....rayé.... nul.....corrigé.....et.....renvoi en marge

DEPENS: INSTANCE :
29.000 FCFA

EN APPEL

Ouverture dossier= 3000 francs

Enregistrement = 20.000 francs

Timbre minute= 14.000 francs

Timbre Grosse=14.000 francs

Grosse et copie= 1700 francs

= 52 700francs

Total :81.700 FCFA

Pour Expédition Certifiée Conforme
Délivrée par
Le Greffier en Chef Soussigné
Bafoussam le,

25 JAN 2022



Me Eoubouou Djeunkam Christine
Administrateur Principal des Greffes

PRESIDENT

1^{er} MEMBRE

2nd MEMBRE

GREFFIER

[Signature]
MBONO François-Xavier

[Signature]
TOUSSI François

[Signature]
ESSUNGUE Monique

[Signature]
Me ABDOUL-BASSID
HAMID

E = do. 200
BE 2° 0977100 du 29-6-21
Vingt neuf juin 21
6 Vingt neuf juillet 21/3
60586648 du 29-6-21

