

ANNÉE 2021

Extrait des Minutes Du Greffe
de La Cour D'Appel
de l'Ouest à Bafoussam

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

DU MERCREDI 16 JUIN 2021

ARRÊT N°07/COM

CHAMBRE COMMERCIALE

Du 16 Juin 2021

AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS

CONTRADICTOIRE

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

AFFAIRE

---Monsieur MBONO François-Xavier, Magistrat Hors Hiérarchie 2^{ème} Groupe, Président de ladite Cour,PRESIDENT ;

- KOAGNE Anne Marie
- NENKUI André
- Mme METIOWET
Gisèle épouse NENKUI

---Madame CHEMBOU Annie Hortense, Magistrat de 4^{ème} Grade, Vice-président de ladite Cour,MEMBRE ;

(Me KAMDEM
Dieudonné)

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

APPELANTS

---Avec l'assistance de Maître MONEZE Gérald, Greffier tenant la plume ;

EXPEDITION

A RENDU L'ARRÊT SUIVANT DANS
LA CAUSE ENTRE

MC² de Bafoussam Rural
(Me TAMO David)

---Sieur NENKUI André, dames KOAGNE et METIOWET Gisèle épouse NENKUI, ayant pour conseil Maître KAMDEM Dieudonné, Avocat au Barreau du Cameroun, BP : 174 Bafoussam, Tel : 699 93 04 75, Appelants;

INTIMÉE

D'UNE PART

---MC² de Bafoussam Rural, ayant pour conseil Maître TAMO David, Intimée ;

NATURE DE L'AFFAIRE

Vente sur saisie immobilière

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 ;

DÉCISION DE LA

COUR :

POINT DES FAITS

Voir le dispositif du présent

---Le 04 Février 2020, intervenait dans la cause pendante entre les parties le jugement N°15/COM rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi, dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

---Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort et à l'unanimité des membres formant le collège ;

---Adjuge à la partie poursuivante à la mise à prix de 27 931 791 francs augmentée des frais de poursuite et autres frais légaux d'exécution, l'immeuble rural bâti sis à Bafoussam au lieu dit Banengo III, d'une contenance superficielle de 2001 m², objet du duplicatum du titre foncier N°606 du Département de la Mifi ;

---Ordonne à tout tiers détenteur ou occupant de son chef de délaisser l'immeuble dont s'agit dès publication du présent jugement à la conservation foncière sous peine de subir les causes de la saisie ;

---Fait injonction à l'adjudicataire de la sortir de son patrimoine dans un délai de 05 (cinq) ans à compter de l'intervention de la présente décision au risque de se voir appliquer les sanctions fiscales en vigueur en matière de transaction immobilière ;

---Laisse les dépens en frais privilégiés de l'adjudication ;

---Par requête datée du 12 Février 2020, reçue et enregistrée au Secrétariat du Président de la Cour d'Appel de céans le même jour sous le N°134, Sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie, ont interjeté appel contre ce jugement, requête libellée ainsi qu'il suit :

A

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA
COUR D'APPEL DE L'OUEST
(Chambre Civile et Commerciale)

---Monsieur le Président,

---Qu'il interjette appel contre le jugement n°15/Com du 04 Février 2020 par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi dans la cause qui les opposent à la MC² ayant pour conseil Maître TAMO ;

---Que cet appel se justifie en ce que le premier juge a fait une application erronée du droit aux faits de la cause ;

**C'EST POURQUOI LES EXPOSANTS SOLLICITENT QU'IL
VOUS PLAISE**

---Vu les articles 185, 189, 190 et 199 du code de procédure Civile et Commerciale du Cameroun et les articles 300 et 301 de l'acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

GMA

---Lui donner acte du dépôt de la présente requête fixer la date de production des défenses et celle où la cause sera appelée à l'audience ;

---Dire que du tout il sera donné avis aux parties par le Greffier en Chef ;

ADVENUE LAQUELLE AUDIENCE L'EXPOSANT
CONCLURA QU'IL PLAISE A LA COUR

EN LA FORME

---Attendu que le présent appel a été fait dans les formes et délais légaux ;

AU FOND

---Attendu que c'est à tort que le premier juge a rendu le jugement querellé ;

---Que les nommés NENKUI André, dame METIOWET Gisèle épouse NENKUI et dame KOAGNE Anne Marie estiment que le jugement attaqué doit être infirmé pour deux raisons ;

---L'inexactitude du montant de la créance (I) et inobservation du cahier des charges (II) ;

---Attendu que la procédure de saisie immobilier initiée par la MC² doit être annulée pour inobservation des conditions de forme et de fond prescrite par les articles 254 et suivants de l'acte uniforme OHADA sur le recouvrement simplifiés des créances et le voies d'exécution ;

I- SUR LE RECEVABILITE DE L'APPEL

---Attendu qu'aux termes de l'article 300 de l'acte uniforme, « les décisions judiciaires rendues en matière de saisies immobilières ne sont pas susceptibles d'opposition elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance » ;

---Attendu qu'en l'espèce dans ses dires et observations, dame KOAGNE Anne Marie a contesté le montant de la créance et sollicite un délai de grâce pour éponger le montrant de la dette qu'elle conteste ;

---Que le Tribunal de Grande Instance en disant dans le Jugement n°15/Com du 04 Février 2020 que les dires et observation sont non fondés, a statué sur le principe même de la créance ;

---Qu'il échet de constater qu'en l'espèce, l'appel est recevable ;

CMT

II- SUR LE BIEN FONDE DE L'APPEL

A- AU PRINCIPAL : L'INOBSERVATION DES CONDITIONS

---Attendu qu'aux termes des articles 270 et suivants de l'acte uniforme, il est indiqué que la date de l'audience éventuelle doit être contenue dans la sommation de prendre communication du cahier de charge ;

---Que cette date doit être indiquée à peine de nullité ;

---Qu'une date erronée équivaut à une non indication de la date ;

---Qu'il échet de déclarer la procédure nulle pour un indication de la date de l'audience de éventuelle sur la sommation de prendre communication du cahier de charge ;

---Attendu que le Commandement doit être publié dans délai de trois mois pour dater de la signification. Selon les dispositions de l'article 259 alinéa 3 de l'AUVE, si un commandement n'a pas été déposé au bureau de la conservation foncière ou à l'autorité Administrative concernée dans les trois mois de la signification, puis effectivement publié, le créancier ne peut reprendre les poursuites qu'en les réitérant ;

---Qu'en l'espèce, le commandement n'a pas publié et le créancier n'a pas réitéré les poursuites ;

---Qu'il échet de constater la nullité de la saisie de ce chef ;

A- SUBSIDIAIREMENT AU FOND : INEXACTITUDE DE LA CREANCE ET DEMANDE DE DELAI DE GRACE

---Attendu que subsidiairement les concluants compte faire valoir les arguments ci-après ;

L'inexactitude du montant de la créance :

---Attendu que l'article 254 de l'acte uniforme dispose que le Commandement comprend... « le montant de la dette... » ;

---Qu'en l'espèce le montant de la dette est faux, en effet au montant de la clôture du compte de dame KOAGNE Anne Marie par la MC², la dette de cette dernière est de 26 061 786 frs montant de prêt, moins 22 611 000 frs montant déjà versé à la MC², moins 2 990 000 frs comme ses parts d'action à la MC², soit 460 780 frs le montant qui reste à payer à la MC² ;

---Que dame KOAGNE Anne Marie a adressé une correspondance à la dans MC² laquelle elle proposait un échéancier pour payer le

CMC

reste de sa dette suivi d'un rapport remis à sa Majesté Roi de Bafoussam suite à un conseil des membres de la MC² ;

---Que cette correspondance n'a pas reçu de réponse, mais tenant sa parole, dame KOAGNE a versé au total la somme de 22 611 000 frs (vingt deux million six cent onze mille francs) dans le compte de MC² comme l'attestent les pièces jointes ;

---Que paradoxalement le montant de la dette pour laquelle la saisie est fait reste inchangé ;

---Qu'il échet de constater que le montant de la créance est inexact et en tirer toutes les conséquences ;

Sur la demande du délai de grâce

---Attendu qu'aux termes de l'article 39 de l'acte uniforme, « le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier en partie le paiement d'une dette, même divisible ;

---Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétence peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiaires reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital ;

---Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette » ;

---Que dame KOAGNE convoquée aux conseils d'Administration avait exposé les difficultés qui ont ralenti ses activités et qui justifiait qu'on lui accorât un délai de grâce ;

---Que par son silence la MC² a semblé marquer son accord, amis à surpris dame KOAGNE par la présente procédure alors qu'elle s'acquittait de sa dette ;

---Que la juridiction a déjà fait application de ce texte plusieurs fois : « TPI Dschang ord. Réf n°08/ORD, 13/11/2003 : TSADJA George c/ compagnie financière de l'estuaire, société coopérative d'épargne et de crédit représentée par son agence de Dschang, WWWohada.Com ohadata J-05-108 ;

---Attendu qu'il échet d'accorder un délai de grâce de 18 mois à dame KOAGNE Anne Marie pour payer sa dette ;

PAR CES MOTIFS

---Et tous autres à déduire, adjoindre ou suppléer entrant que de besoin ;

---Constater que dame KOAGNE Anne Marie sollicite un délai de grâce pour payer sa dette ;

PAR CONSEQUENCE

---Annuler la saisie immobilière engagée par la MC² pour inobservation des conditions de fond et de forme prescrite par la loi ;

SUBIDIAIREMENT

---Accorder un délai de grâce de 18 mois à dame KOAGNE Anne Marie pour payer sa dette ;

**SOUS TOUTES RESERVES
ET CE SERA JUSTICE**

---Enrôlée pour la première fois à l'audience du 16 Décembre 2020, la cause a été successivement renvoyée jusqu'au 17 Février 2021, date à laquelle Maître TAMO David, a produit les conclusions datées du 15 Février 2021, dont le dispositif est ainsi conçu ;

PAR CES MOTIFS

---Qui font corps avec le présent dispositif ;

---Et tous autres à déduire ou suppléer même d'office ;

---Vu l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées et des voies d'Exécution ;

---Constater que l'appel sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie ne concerne ni les principes même de la créance, ni sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, ni la propriété, encore moins l'insaisissabilité des biens saisis ;

---S'entendre dire et juger qu'est irrecevable l'appel dirigé contre un jugement qui n'a statué ni sur le principe de la créance, ni sur un des moyens de fond limitativement énumérés par l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées et des Voies d'Exécution ;

---S'entendre dire et juger que doit être déclaré irrecevable l'appel lorsque les griefs qui y sont articulés ne portent que sur la régularité formelle de la procédure comme dans le cas d'espèce ;

---S'entendre dire et juger qu'en matière d'adjudication, l'article 301 de l'Acte Uniforme OHADA portant Organisation des

CM

Procédures Simplifiées et des Voies d'Exécution qui est relatif à l'appel contre les incidents de la saisie immobilière n'est pas applicable ;

En conséquence

---S'entendre déclarer irrecevable l'appel de, l'appel sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie ;

---Condamner sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie aux entiers dépens distrait au profit de Maître TAMO David, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

---Après quoi, la cause a été renvoyée au 17 Mars 2021, date à laquelle Maître KAMDEM Dieudonné a versé au dossier les conclusions datées du 16 Mars 2021 dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

---Vu le jugement N°15/COM rendu le 13 Février 2020 par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi à Bafoussam ;

---Vu l'appel des concluants et les écritures de l'intimée datées du 15 Février 2021 ;

---Constater que l'appel des concluants est on ne peut plus recevable puisqu'il porte effectivement sur le principe de la créance restée litigieuse ;

---Dire et juger ce faisant qu'il a été fait conformément aux dispositions de à l'article 300 de l'Acte Uniforme OHADA portant Organisation des Procédures Simplifiées et des Voies d'Exécution ;

---Constater que seule une expertise comptable devait permettre la bonne compréhension de cette affaire ;

---Bien vouloir ordonner une expertise comptable en l'espèce, le but étant de déterminer la dette exacte de dame KOAGNE sur la saisissante ;

---Bien vouloir adjuger aux concluants l'entier de leur requête d'appel à laquelle ils s'en remettent pour le reste ;

---Réserver les dépens ;

SOUS TOUTES RESERVES

---Puis, la cause a été renvoyée au 21 Avril 2021, date à laquelle Maître TAMO David a versé au dossier des conclusions datées du 16 Avril 2021 dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

---Qui font corps avec le présent dispositif ;

---Et tous autres à déduire ou suppléer même d'office ;

---Vu les écritures produites par la concluante à l'audience du 17 Février 2021 ;

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

---Constater que nulle part en instance dans leurs conclusions, encore moins dans les dires et observations déposés au greffe du Tribunal de Grande Instance de la Mifi-Bafoussam en date du 14 Juin 2017, les appelants (sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie) n'ont sollicité une demande d'expertise comptable ;

---S'entendre dire et juger qu'une telle demande sollicitée pour la première fois en appel ne saurait être reçue ;

En conséquence

---S'entendre déclarer irrecevable l'appel de sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie ;

---Condamner sieur NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie aux entiers dépens distraits au profit de Maître TAMO David, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

---Sur ce, la cause a été mise en délibéré et les débats ont été clos pour arrêt être rendu le 16 Juin 2021 ;

---Advenue à cette audience, la Cour vidant son délibéré, 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, modifiée ;

447

---Vu le jugement N°15/COM rendu le 04 Février 2020 par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi ;

---Vu l'appel conjoint interjeté contre le susdit jugement par NENKUI André, Mme METIOWET Gisèle épouse NENKUI et Mme KOAGNE Anne Marie, suivant requête du 12 Février 2020, reçue et enregistrée au 12 Février 2020, reçue et enregistrée au Secrétariat de Monsieur le Président de la Cour d'Appel de céans le 13 Février 2020 sous le numéro 134 ;

---Oùï Madame la Vice-Présidente en son rapport ;

---Oùï les appelants en leurs moyens, fins et conclusions ;

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

---Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EN LA FORME

---Considérant que par requête écrite et enregistrée le 13 Février 2020 sous le numéro 134 au Secrétariat de Monsieur le Président de la Cour d'Appel de céans les nommés NENKUI André, Madame METIOWET Gisèle épouse NENKUI et Mme KOAGNE Anne Marie ont conjointement interjeté appel contre le jugement numéro 15/COM rendu le 04 Février 2020 par le Tribunal de Grande Instance de la Mifi statuant en matière d'adjudication de l'immeuble objet de saisie au motif pris de ce que ledit jugement aurait d'une part violé les dispositions des articles 270 et 269 alinéa 3 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution et que l'intimé ne lui aurait pas payer sa dette d'autre part ;

---Mais considérant que l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution dispose que : « les décisions judiciaires rendues en matière de saisie immobilière ne sont pas susceptibles d'apposition ; elles ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur des moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis ; les décisions de la juridiction d'appel ne sont pas susceptibles d'opposition ; les voies de recours sont exercées dans les conditions de droit commun ;

---Que conformément aux dispositions de l'article 300 sus énoncées, l'appel contre les décisions rendues en matière de saisie immobilière est ouvert dans les cas limitativement prévus par cet article ;

---Que dans le cas d'espèce la contestation porte entre autre sur le montant de la créance restante dûe ;

---Que l'inexactitude de la créance est distincte du principe ou de l'existence de la créance ;

---Qu'il est de jurisprudence constante que l'appel dirigé contre un jugement qui n'a statué ni sur le principe de la créance, ni sur un moyen de fond limitativement énumérés par l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution est irrecevable ;

---Que le principe de la créance est une condition préalable d'aboutissement de l'action en appel visant une saisie immobilière ;

---Que sans qu'il ne soit besoin d'examiner les autres contestations soulevées qui ne cadrent pas elles aussi avec l'article 300 visé ci-dessus, qu'il échet de déclarer irrecevable l'appel conjoint des nommés NENKUI André, dames METIOWET Gisèle épouse NENKUI et KOAGNE Anne Marie pour violation de l'article 300 de l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées et des voies d'exécution ;

---Considérant que les appelants qui succombent dans la présente cause doivent solidairement être condamnés aux dépens conformément à l'article 50 du Code de procédure civile et commerciale ;

PAR CES MOTIFS

---Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard des parties, en chambre commerciale, en appel, en dernier ressort, en collégialité, à l'unanimité des voix des membres et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

CM

EN LA FORME

---Déclare irrecevable l'appel conjoint interjeté par les saisis pour violation de l'article 300 de l'acte uniforme OHADA n°6 ;

---Les condamne solidairement aux entiers dépens ;

Dépens:

Ouverture.....3 000
Enregistrement.....20 000
Timbre enregistrement....6 000
Timbre Grosse.....6 000
Grosse et Copie.....1 700

Total.....36 700 F

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

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

Pour Expédition Certifiée Conforme
Délivrée par _____ /-
Le Greffier en Chef Soussigné
Bafoussam le 25 JAN 2022



Me Coumbou Djunkam J. Christine
Administrateur Principal des Greffes

LE PRESIDENT

1^{ER} MEMBRE

2^{EME} MEMBRE

LE GREFFIER

[Signature]
MBONO François-Xavier

[Signature]
CHEMBOU Annie

[Signature]
ESSUNGUE Monique

[Signature]
MONEZE Gérald

BE n° 097700 du 05-10-21
Cinq Octobre 2021
6 Quatre mille 312/4
60587504 du 05-10-21



