

ANNEE : 2021

---- JUGEMENT N°12/COM
DU 02 FEVRIER 2021-----

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE LA MIFI

JUGEMENT N° 12/COM
DU 02 FEVRIER 2021

AFFAIRE :

MC² BALENG

(Maître TCHONANG WANKAM Brigitte)

C/

Emmanuel TAGNE NGEKO

(Maître SIMO Emmanuel)

NATURE :

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

DECISION DU TRIBUNAL :

(Lire le dispositif)

EXPEDITION

--- A son audience publique ordinaire du deux
Février deux mil vingt-un, le Tribunal de Gran-
de Instance de la Mifi, statuant en matière
Commerciale, siégeant en collégialité en la
salle ordinaire de ses audiences sise au Palais
de Justice de Bafoussam et composé de :

---M. **ZINDI Bonnaventure**, Président dudit
Tribunal..... **Président ;**

--- **M. ASSOUA EYDI Joseph**, Juge audit
Tribunal **Membre ;**

---M. **IBRAHIMA ISMAÏLA**, Juge audit Tribu-
nal..... **Membre ;**

---M. **ABOUANG Elodie Nina**, occupant le
banc du Ministère Public ;

---Assisté de **Maître AZAPZI TEMGOUA Hi-
laire**..... **Greffier ;**

--- A rendu le jugement ci-après dans la
cause ;

-----ENTRE-----

---**La Mutuelle Communautaire de Croissan-
ce MC² BALENG S.A**, Etablissement de mi-
cro-finance de 1^{ère} catégorie régi par le règle-
ment n° 01/02/CEMAC/UMAC/COBAC du 13
Avril 2002, agrément n° 007/MINFI du 13 Jan-
vier 2014, suivant décision COBACD-2008/85
du 26 Novembre 2008 ;Tel : 699.86.66.76,
agissant et poursuites et diligences de son
représentant légal, Monsieur MBONJAWO,
président du conseil d'administration, laquelle
fait élection de domicile en ses bureaux à
Baleng ainsi qu'au cabinet de son conseil
Maître TCHONANG WANKAM Brigitte, Avocat

au Barreau du Cameroun B.P : 50 Bandjoun, TEL :
699 98 37 15 ;

--- Demandeur comparaissant ;

----- **D'UNE PART** -----

---ET ;

--- **Etablissements TBJ**, Sieurs **TAMBOU Jean**,
DIEUTCHOU SIMO Wilfried et dame **MOBOU**
épse TAMBOU Pauline, ayant pour conseil la **SCP**
NOUGWA et KOUONGUENG, Avocats au Barreau
du Cameroun

--- Défendeurs comparaissant ;

----- **D'AUTRE PART** -----

---Sans que les présentes qualités puissent nuire ou
préjudicier aux droits et intérêts des parties en
cause, mais au contraire, sous les plus expresses
réserves de fait et de droit ;

----- **FAITS** -----

--- Suivant cahier des charges du 15 Mai 2019 de
Maître **TCHONANG WANKAM Brigitte**, Avocat au
Barreau du Cameroun, déposé au Greffe du tri-
bunal de céans le 28 du même mois aux fins de
parvenir à la vente aux enchères publiques d'un
immeuble rural bâti, consistant en un terrain de
forme irrégulière à Baleng au lieu-dit Tyo-village III-
A, d'une contenance superficielle de trois cent trois
(303) mètres carrés, objet du titre foncier n°11019
du Département de la Mifi, Vol VIII, Folio 74, appar-
tenant en toute propriété à sieur **Emmanuel TAGNE**
NGEKO, la date d'adjudication a été fixée au 06
Août 2019 ;

---Par exploit du 29 Mai 2019 du ministère de Maître
TCHANGO Augustin NOUBISSIE, Huissier de Jus-
tice à Bafoussam, sommation a été faite aux saisis

d'en prendre communication en vue d'y insérer leurs dires et observations ;

--- Le 24 Juin 2019, Maître Emmanuel SIMO, pour le compte des saisis, a déposé au Greffe du tribunal de céans des dires et observations dont la teneur suit ;

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Vu les dispositions des articles 298 et 311 de l'acte uniforme Ohada portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution ;

--- Lui donner acte du dépôt des présents dires et observations et ordonner leur insertion au cahier des charges ;

Y FAISANT DROIT

--- Vu les dispositions des articles 247 alinéa 2, 267, 250 de l'acte uniforme susvisé ;

--- Dire sérieuse et justifiée la contestation du montant de la créance ;

--- Voir dire qu'aucune adjudication ne peut avoir lieu avant la liquidation de la créance ;

--- Voir constater que le commandement a été servi à un seul des époux alors que la vente forcée est poursuivie sur un bien commun ;

--- Constater la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière servi du cahier des charges et de l'ensemble de la procédure ;

--- Ordonner mail levée du commandement querellé et condamner la MC² de Baleng aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit./-

-----Sous toutes réserves-----

--- Suite à ce dépôt, l'affaire a été enrôlée à l'audience du 02 Juillet 2019 ;

--- Ce jour, elle a été renvoyée au 06 Août 2019 pour conclusions de la saisissante et au 03 Septembre 2019 pour composition régulière du tribunal ;

--- A cette date, Maître TCHONANG WANKAM Brigitte, conseil de la saisissante, a pour le compte de cette dernière, a produit les écritures dont la teneur suit :

-----**PAR CES MOTIFS**-----

--- Vu tout le développement qui précède ;

--- Statuer ce qu'il appartiendra tant à la recevabilité des dires déposés le 24 Juin 2019 ;

--- Rejeter toutes les prétentions d'Emmanuel TAGNE NGEKO tendant tantôt à demander la main-levée du commandement suite à la contestation du montant de la créance, la nullité du cahier des charges, la nullité de toute la procédure ;

--- Ordonner la continuation des poursuites ;

SOUS TOUTES RESERVES

---Après ces écritures, la cause a été remise au 1^{er} Octobre 2019 pour conclusions du saisi et au 05 Novembre de la même année pour les mêmes fins ;

--- A cette audience, Maître **Emmanuel SIMO**, conseil de la saisissante, a pour le compte de celle-ci, produit les conclusions dont le dispositif suit :

-----**PAR CES MOTIFS**-----

--- Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses dires et observations ;

--- Voir constater que la gestion opaque du compte du client par la saisissante vise un seul but, spolier

le concluant, ce que le tribunal de céans ne peut pas accepter ;

--- Dire avec la jurisprudence que le passif constaté unilatéralement par la banque ne saurait suffire à rendre à la créance contestée, les caractères certain, liquide et exigible ;

--- Voir constater qu'au cahier des charges n'a pas été joint le certificat de l'inscription du commandement aux fins de saisie immobilière ;

--- Vu l'article 10 du traité du 17 Octobre 1993 relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

--- Voir constater que la vente forcée n'a pas été poursuivie contre dame WOUEFANG Chantal, qui pourtant figure dans l'acte d'hypothèque comme épouse ;

--- Constater la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, du cahier des charges et de l'ensemble de la procédure ;

--- Ordonner main-levée du commandement querellé et condamner la partie saisissante aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit ./-

SOUS TOUTES RESERVES.

--- A la suite de ces écritures, l'affaire a été renvoyée au 03 Décembre 2019 pour conclusions de la saisissante ;

--- Maître TCHONANG WANKAM Brigitte, à ce jour, a produit les conclusions dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Constater que TAGNE NGEKO qui dit avoir payé toute sa dette ne le prouve pas ;

--- Constater que TAGNE NGEKO a été invité à la clôture juridique et qu'il a été notifié du procès-verbal ;

--- Constater que les articles 7 et 20 de la convention d'hypothèque démontrent à suffire que TAGNE NGEKO fait montre de mauvaise foi manifeste ;

--- Ordonner la continuation des poursuites ;

--- Fixer la date de la nouvelle vente ;

-----Sous toutes réserves-----

--- Ce jour, la cause a été remise au 07 Janvier 2020 pour conclusions du saisi ;

--- A cette audience, Maître Emmanuel SIMO, conseil de Emmanuel TAGNE NGEKO, a produit les conclusions dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Adjuger au concluant l'entier bénéfice de ses précédents écrits ;

--- Voir constater et dire que la seule convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire ne confère pas à la créance les caractères certain, liquide et exigible ;

--- Voir constater que c'est bien MC² Baleng qui est à l'initiative de la présente procédure dans laquelle elle réclame la somme de 34.539.953 francs en principal ;

--- Vu les dispositions de l'article 1315 du Code Civil ;

--- Dire et juger qu'il revient à MC² Baleng à établir la réalité de sa créance dont le montant est fortement contesté ;

--- Dire et juger dès lors que MC² Baleng est mal venue à renverser la charge de la preuve en

demandant au concluant de prouver qu'il a payé on ne sait quoi ;

--- Voir constater au vu de ce qui précède que le compte du concluant a été clôturé de manière cavalière ;

--- Voir dire que dans ces conditions, aucun crédit ne peut être accordé au procès-verbal de clôturé juridique du compte du 30 Novembre 2018 et l'écartier des débats ;

--- Voir constater qu'au cahier des charges n'est pas joint le certificat d'inscription du commandement, formalité prévue à peine de nullité ;

--- Voir dire que cette formalité ne se confond pas avec celle de l'état des droits réels à joindre au cahier des charges, non prévue cette fois à peine de nullité ;

--- En conséquence, faire droit à toutes les demandes du concluant fondées ;

-----Sous toutes réserves-----

--- A compter de cette date, elle a été remise au 03 Mars 2020 et à plusieurs autres audiences pour les mêmes motifs valables notamment pour les réquisitions du Ministère Public ;

--- Advenue l'audience du 07 Juillet 2020, le Ministère Public a produit ses réquisitions écrites dont le dispositif suit ;

-----**PAR CES MOTIFS**-----

--- Requérons qu'il plaise au Tribunal de Grande Instance de céans de :

--- Nous recevoir en nos réquisitions ;

--- Recevoir les dires et observations ;

--- Inviter les parties à procéder à un arrêté contradictoire du solde du compte, le cas échéant à dire d'expert ;

--- Prises en notre cabinet sis au palais de justice, les mêmes jours, mois et an que ci-dessus ;

--- Pour le Procureur de la République,

(e)

Eugène Aimé DIPANDA MBIA ;

--- Conséquemment, l'affaire a été renvoyée au 1^{er} Septembre 2020 pour observations des parties sur les réquisitions du Ministère Public ;

--- Advenue ladite audience, l'affaire a été renvoyée au 06 Octobre 2020 pour les mêmes fins ;

--- A la susdite audience, Maître Emmanuel SIMO, pour le défendeur, produit les conclusions dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Vu les dispositions de l'article 250 AUVE ;

--- Vu les termes de l'article 10 du traité relatif à l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique ;

--- Dire et juger, qu'à l'exclusion des lois internes et des conventions des parties, seules des dispositions de l'Acte Uniforme Ohada en l'occurrence l'article 250 AUVE doivent recevoir application en l'espèce ;

--- Annuler en conséquence l'ensemble de la procédure pour violation de la loi et donner main levée du commandement aux fins de saisie immobilière querellé ;

SUBSIDIAIREMENT

--- Vu l'historique du compte ci-joint ;

--- Voir constater qu'à ce jour, le concluant a entièrement réglé sa dette ;

--- Voir dire que la présente procédure est désormais devenue sans objet ;

--- Voir constater que pour des raisons qui lui sont propres, MC² de Baleng s'oppose à la proposition du Ministère Public de voir les parties procéder à un arrêté contradictoire du compte ;

--- Vu les dispositions de l'article 123 alinéa 2 du Code de Procédure Civile et Commerciale du Cameroun ;

--- Au cas où le tribunal de céans en vertu de son imperium ordonnerait une expertise du compte, bien vouloir mettre à la charge de MC² de Baleng l'avance des frais et honoraires de l'expert qui sera désigné ;

-----Sous toutes réserves-----

--- Après ces écritures, la cause a été remise au 03 Novembre 2020 pour observations de Maître TCHONANG WANKAM Brigitte ;

--- Ce jour, le tribunal a déclaré les débats clos et l'affaire a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 1^{er} Décembre 2020 ;

--- Le 16 Novembre 2020, Maître Emmanuel SIMO, produit une note en délibéré pour le compte de sieur Emmanuel TAGNE NGEKO, dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Vu les pièces versées aux débats, établissant le paiement par le concluant de sa dette ;

--- Voir dire qu'au-delà même des griefs pertinents soulevés à l'encontre de la procédure engagée, cette dernière est devenue désormais sans objet, le concluant ayant entièrement réglé sa dette ;

--- Ordonner en conséquence la main levée du commandement aux fins de saisie immobilière et la radiation de l'hypothèque inscrite sur le titre foncier du concluant ;

--- Condamner la MC² Baleng aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit ./-

-----Sous toutes réserves-----

--- Le 26 Novembre 2020, Maître TCHONANG WANKAM Brigitte, pour le compte de la MC² Baleng, a produit la réponse à la note en délibéré, dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Vu le développement qui précède :

--- Constater que le principe de la dette n'est pas contesté ;

--- Constater que la dette n'est pas atteinte ;

--- Ordonner la continuation des poursuites ;

--- Dire que la vente aura lieu à telle date après accomplissement des formalités de publicité ;

-----Sous toutes réserves-----

--- Suite à ces écritures, Maître SIMO Emmanuel pour le compte du saisi, produit les conclusions en observation sur la note en délibéré de la MC² Baleng dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Voir constater et dire que le montant de la créance fixé dans le commandement à 35.782.651 francs relève de l'arbitraire ;

--- Donner acte à la MC² de ce que, faute de ne pouvoir faire autrement, elle reconnaît que par des

versements successifs le concluant a entièrement réglé sa dette en principal et intérêts ;

--- Voir constater qu'à l'appui de sa réclamation du paiement de la somme de 9.719.133 francs de ce jour MC² Baleng ne produit aucun justificatif ;

--- Bien vouloir en tirer toutes les conséquences de droit en disant désormais sans objet la présente procédure ;

--- Condamner MC² Baleng aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit./-

-----Sous toutes réserves-----

--- A cette date, le Tribunal a déclaré les débats clos et la cause a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 1^{er} Janvier 2020 ;

--- Ce jour, le délibéré a été prorogé au 05 Janvier 2021 ;

--- En date du 21 Janvier 2021, Maître Emmanuel SIMO, pour le sais, a produit une note en délibéré dont le dispositif suit :

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Vu le montant de la dette telle qu'elle ressort de la convention liant les parties, 31.892.093 F CFA ;

--- Vu l'historique du compte du concluant faisant apparaître des versements à hauteur de 48.696.518 F CFA ;

--- Voir constater en l'état l'inexistence d'une créance de la saisissante sur le concluant et en tirer toutes les conséquences de droit ;

--- Condamner MC² Baleng aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître SIMO Emmanuel, Avocat aux offres de droit./-

-----Sous toutes réserves-----

--- A l'audience du 05 Janvier 2021, le délibéré a été une fois de plus prorogé au 02 Février 2021 ;

--- A l'issue de la susdite audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

-----LE TRIBUNAL-----

--- Vu la loi n° 2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire modifiée et complétée par celle n° 2011/027 du 14 Décembre 2011 ;

--- Vu les articles 246 et suivants de l'Acte Uniforme Ohada portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies de Recours ;

--- Vu les articles 1400 et suivants du Code Civil ;

--- Vu les réquisitions du Ministère Public du 08 Juillet 2020 ;

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

--- Attendu que par exploit du 13 Mars 2019 du ministère de Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Ouest et les Tribunaux de Bafoussam, acte enregistré gratis le 25 Mars 2019 aux actes extra-judiciaires à Bafoussam sous le volume 050, folio 328, case et bordereau 2733/12/1, la Mutuelle Communautaire de Croissance (MC²) de Baleng, sise à Baleng agissant poursuites et diligences de son représentant légal, sieur MBONJAWO, Président du Conseil d'Administration et ayant pour conseil Maître TCHONANG WANKAM Brigitte, Avocate au Barreau du Cameroun, se prévalant de la grosse dûment en forme exécutoire de la Convention d'ouverture de Crédit assortie d'une affectation hypothécaire du titre foncier n° 11019/Mifi, passée entre elle et sieur Emmanuel TAGNE NGEKO, par devant Maître GUEMDJO KOUAM Rose Blanche, Notaire Bafoussam, a fait commandant à sieur Emmanuel TAGNE NGEKO, Comptable demeurant au quar-

tier Tyo à Bafoussam et ayant pour conseil Maître SIMO Emmanuel, Avocat au Barreau du Cameroun, d'avoir dans un délai de 20 jours, à compter de la signification du commandement, à lui payer ou à payer l'huissier de justice porteur des pièces, la somme globale de 35.782.651 francs ainsi répartie :

- Principal : 34.539.953 F CFA ;
- Droit de recette : 1.042.698 F CFA ;
- Coût du présent exploit : 200.000 F CFA ;

--- Faute de quoi ledit commandement sera transcrit à la Conservation Foncière de la Mifi et vaudra saisie à compter de sa publication, de l'immeuble urbain bâti sis à Bafoussam II-Baleng au lieu-dit « Tyo village III » d'une contenance superficielle de 303 m² et objet du titre foncier n° 11019/Mifi appartenant en toute propriété à sieur Emmanuel TAGNE NGEKO, et l'expropriation se poursuivra par devant le Tribunal de Grande Instance de la Mifi statuant en matière commerciale ;

--- Que le 28 Mai 2009, la MC² a déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de la Mifi le cahier de charges, faute d'avoir reçu paiement de sa créance objet du commandement signifié à sieur Emmanuel TAGNE NGEKO et a, par exploit du 29 Mai 2019 du ministère de Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE, enregistré gratis le 18 Juin 2019 aux actes extrajudiciaires à Bafoussam sous le volume 05, folio 364, case et bordereau 3019/21/2, fait sommation à ce dernier d'avoir à prendre connaissance dudit cahier de charges à fin d'y insérer ses dires et observations au plus tard cinq jours avant le 02 Juillet 2019, date fixée pour l'audience éventuelle tout en l'informant de ce que l'adjudication est fixée pour le 06 Août 2019 ;

--- Qu'en réaction, le saisi a en date du 24 Juin 2019 déposé au Greffe du Tribunal de céans ses

dières et observations à travers lesquels il a contesté le montant de la créance dont recouvrement avant de conclure à la nullité du cahier des charges, et de l'ensemble de la procédure et du commandement ainsi qu'à la condamnation de la partie poursuivante aux dépens à distraire au profit de son conseil pris comme avocat aux offres de droit, tout en invoquant les dispositions de l'article 246 de l'Acte Uniforme Ohada n°6 sui-vant lesquelles « le créancier ne peut vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent ; Toute convention contraire est nulle » ;

--- Qu'il a fait valoir, au sujet du montant de la créance, qu'il ressort de la convention liant les parties, que le montant de prêt était de 30.000.000 frs en principal, majoré des intérêts de 10% chiffrés à 1.892.093 francs, soit au total 31.892.093 Frs CFA ;

--- Qu'avant même le commandement aux fins de saisie immobilière du 13 Mars 2019, il avait déjà procédé à de nombreux versements en amortissement de sa dette à concurrence de 15.000.000 Frs CFA ;

--- Que la MC² de Baleng n'en a tenu aucun compte, dans ses décomptes et lui a imputé des intérêts de retard chiffrés à 2.660.879 francs, sans indiquer le fondement et le mode de calcul ;

--- Qu'il ne s'agit là que de l'arbitraire qui mérite d'être sanctionné ;

--- Que même après le commandement aux fins de saisie immobilière, il a fait des versements à concurrence d'au moins 10.100.000 francs CFA ;

--- Que la MC² de Baleng n'a pas indiqué la destination de ces versements ;

--- Qu'il est important d'indiquer que le procès-verbal de clôture juridique de compte dressé unilatéralement par la MC² de Baleng sur le fondement d'un acharnement inexplicable et ne reflétant pas la réalité, ne mérite aucun crédit ;

--- Qu'il y a lieu tout simplement de l'écartier des débats ;

--- Qu'aux termes de l'article 247 alinéa 2 de l'acte uniforme Ohada portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « **la poursuite peut avoir lieu pour une créance en espèces non liquidée, mais l'adjudication ne peut être effectuée que sur un titre définitivement exécutoire et après la liquidation** » ;

--- Qu'en l'état, MC² de Baleng n'étant pas en mesure d'établir la réalité de sa créance, il y a lieu pour le Tribunal de céans d'ordonner la main levée du commandement querellé et la radiation de l'inscription hypothécaire sur l'immeuble saisi ;

--- Qu'étayant la nullité du cahier de charges, le saisi a relevé qu'aux termes de l'article 267 de L'Acte Uniforme Ohada Portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement des voies d'exécution, « le cahier des charges contient à peine de nullité :

2) l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur et du commandement avec la mention de sa publication... » ;

--- Que le cahier des charges de la MC² de Baleng énonce sommairement que le commandement a été publié à la conservation foncière de la Mifi à Bafoussam le 23 Avril 2019 ;

- Que pourtant on recherche vainement dans ce cahier des charges la preuve de la publication effective dudit commandement ;
- Qu'il s'agit d'une formalité prévue à peine nullité ;
- Qu'en application de cette dispositions de la loi, il y a lieu pour le tribunal de céans de constater la nullité du cahier des charges ;
- Qu'en ce qui concerne la nullité de l'ensemble de la procédure, il a soutenu qu'il ressort de la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire n° 1204 du répertoire de Maître GUEMDJO KOUAM Rose Blanche, Notaire à Bafoussam reprise dans le commandement, qu'il est marié à WOUEFANG Chantal suivant acte de mariage n° 32 du 12 Novembre 1988 dressé par l'officier du Centre d'état civil de Baleng sous le régime de la communauté des biens ;
- Que l'immeuble saisi est donc un bien commun ;
- Que les juridictions font une application rigoureuse de ce texte lorsqu'elles décident qu'est nulle la procédure de saisie contre les époux copropriétaires de l'immeuble dont la vente est poursuivie, lorsque le commandement qui encourt main levée n'a pas été signifié à l'un des époux, l'empêchant ainsi de déposer ses dires (TRHC Dakar (Sénégal) jug 2 novembre 1999 aff SGBS (Société Générale de Banques au Sénégal) C/ RDSVM Me TM) ;
- Que pour violation de la loi, il y aura lieu pour le Tribunal de céans de déclarer nul le commandement attaqué ainsi que de l'ensemble de la procédure et d'en tirer toutes les conséquences de droit ;
- Attendu qu'en réaction, la partie poursuivante a, par les écritures de son conseil du 28 Août 2019, conclu au rejet de toutes les prétentions du saisi et à la continuation des poursuites ;

--- Qu'au sujet de la contestation de créance, elle a retorqué que le saisi prétend s'être acquitté de sa dette sans en rapporter la preuve, en méconnaissant les intérêts de retard pourtant calculés sur la base de la convention qui les lie ;

--- Que l'article 7 intitulé DEMEURE alinéa 1° de la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire articule que : « si au moment de l'échéance, les remboursements prévus au présent contrat ne sont pas ou pas complètement parvenus au compte du mutualiste, MC² Baleng sera autorisée pour la durée du retard, à réclamer un intérêt de retard calculé au taux sus-indiqué, majoré de deux pourcent (2%) sur les montants non acquittés ; La disposition de l'article 13 du présent contrat ne sera pas affectée » ;

--- Qu'or, la convention a été signée en date du 15 Mai 2017, le prêt étant consenti pour une durée de 12 mois (article 6 de la convention) ;

--- Qu'il est constant que le saisi ne s'est pas acquitté de sa dette dans le délai de 12 mois déclenchant par ce fait le processus du calcul des intérêts de retard édicté par l'article 7 décrit ci-dessus ;

--- Que le procès verbal de clôture juridique ne saurait dès lors être écarté, tant il est vrai que non seulement le saisi avait été invité à ladite clôture, mais qu'il lui avait été notifié ladite clôture ;

--- Que contrairement à ce que sieur Emmanuel TAGNE NGEKO veut tirer de l'article 247 sus-indiqué, sa dette a été liquidée à la clôture juridique ;

--- Que la Cour Commune de Justice a jugé qu'il a lieu de rejeter la demande tendant à obtenir la discontinuation de la procédure de saisie immobilière formée par le débiteur et fondée sur la contestation du montant de son endettement... (CCJA, ar-

rêt n°013 du 18 Mars 2004, FOTOH Fonjungou Société Générale de Banques au Cameroun dite SG BC, rec. N° 3, Janvier-Juin 2004 P.101, juriscope ; Org.Ohada. Com/Ohada J.04-298 ;

--- Que la même jurisprudence fait état de ce que lorsque la créance qui est contestée par la grosse en forme exécutoire d'une convention de compte courant, se révèle liquide, c'est-à-dire déterminée s'agissant d'un solde de compte courant et exigible, ladite convention ayant prévu l'exigibilité aussitôt le compte clôturé, une telle procédure est, en effet conforme aux dispositions des articles 33 et 247 de l'AUVE ;

--- Que la demande du débiteur Emmanuel TAGNE NGEKO tendant à la radiation de l'inscription hypothécaire sur l'immeuble saisi ne s'accommode pas au cas de l'espèce et à l'alinéa 2 de l'article 247 visé par le saisi dans ses dires et observations ;

--- Qu'il suit que le saisi ne peut pas être accueilli en sa contestation sur le montant de la créance ;

--- Qu'abordant la nullité du cahier des charges, il a indiqué qu'il suffit d'aller à la fin dudit cahier pour se rendre compte qu'il y est annexé tel que le recommande l'article 267 au dernier paragraphe, l'état des droits réels inscrits ;

--- Que le certificat de propriété établi par le conservateur de la propriété foncière de la Mifi en date du 21 Mai 2019 et qui est annexé au cahier des charges fait bel et bien état de ce que ledit commandement a été inscrit le 23 Avril 2019 ;

--- Qu'il n'y a pas lieu à nullité du cahier des charges ;

--- Qu'elle a fait observer au sujet de la nullité de la procédure sollicitée par le saisi que l'article 20 de la Convention d'Ouverture de Crédit avec affectation hypothécaire intitulé Renonciation au droit d'hypo-

thèque légal par Madame Emmanuel TAGNE née WOUEFANG Chantal a mis fin au débat que le saisi veut mener dans ce moyen, auquel ledit article 20 répond entièrement ;

--- Qu'aucune loi n'a donc été violée et que la jurisprudence invoquée par le saisi manque de pertinence ;

--- Attendu qu'en réplique, le saisi a demandé que lui soit adjugé l'entier bénéfice de ses dires et observations, conclu à la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière, du cahier des charges et de l'ensemble de la procédure et sollicité la main levée du commandement querellé et la condamnation de la partie poursuivante aux entiers dépens à distraire au profit de Maître SIMO Emmanuel, pris comme avocat aux offres de droit ;

--- Qu'il a précisé à propos de la contestation du montant de la créance que c'est la partie saisissante qui gère ses comptes et ne conteste pas ses versements dans ledit compte pour amortir sa dette ;

--- Qu'il lui aurait suffi dans ces conditions de verser aux débats son relevé de compte pour permettre au tribunal de céans d'avoir une lisibilité sur sa gestion ;

--- Que la gestion opaque du compte client cache certainement quelque chose de louche ;

--- Que s'agissant des intérêts de retard, la saisissante invoque l'article 7 de la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire ;

--- Que pourtant jusqu'à présent, ladite convention n'a toujours pas encore été produite aux débats ;

--- Que la saisissante brille par son incapacité à expliquer au tribunal de céans son point de départ, la méthode de calcul des hypothétiques intérêts de retard ;

- Que le tribunal de céans ne peut pas admettre la spoliation à ciel ouvert des débiteurs par les créanciers ;
- Que le fameux procès-verbal de clôture de compte dressé unilatéralement par la saisissante n'a aucune valeur juridique ;
- Qu'il a été jugé que le propre de tout compte courant étant d'être tantôt débiteur, tantôt créateur, le passif constaté unilatéralement par une banque, ne saurait suffire à rendre à la créance contestée, les caractères certain, liquide et exigible (CA Daloa Arrêt N° 38/05 du 05 Février 2005, ZONOU Souleymane C/ Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire juriscope org ;
- Que contrairement aux prétentions fausses de la saisissante, c'est bien à elle qu'il revient d'établir la réalité de sa créance, ce qu'elle n'arrive pas à faire jusqu'à présent ;
- Que dans ces conditions, la violation des dispositions de l'article 247 de l'AUVE est flagrante ;
- Que sous aucun prétexte, le tribunal de céans ne peut autoriser la poursuite de l'expropriation de l'immeuble saisi en l'état ;
- Qu'il a poursuivi que la partie saisissante a reconnu n'avoir pas versé aux débats le certificat de l'inscription du commandement aux fins de saisie immobilière ;
- Que cette formalité ne se confond pas avec l'état de l'ensemble des droits réels inscrits dont la loi exige l'annexion au cahier des charges ;
- Que réitérant la nullité de l'ensemble de la procédure, il a souligné que la MC² de Baleng fait une confusion regrettable entre la prise d'hypothèque et la réalisation d'hypothèque ;

--- Qu'en effet, l'article 20 de l'Acte d'Hypothèque n'est qu'une disposition de la convention des parties ;

--- Que cette disposition consignée dans la convention n'était valable que pour la prise d'hypothèque ;

--- Que cette dispositions est la preuve certaine de ce qu'étant épouse du saisi, dame WOUEFANG Chantal a des droits à faire valoir ;

--- Qu'aux termes de l'article 10 du traité du 17 Octobre 1993 relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, « **les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etas parties, nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure** » ;

--- Que seul l'article 250 AUGE est applicable en l'espèce à l'étape de la réalisation de l'hypothèque ;

--- Que comme déjà indiqué plus haut, les droits et la qualité d'épouse de dame WOUEFANG Chantal ont été reconnus dans l'acte d'hypothèque ;

--- Qu'en omettant de poursuivre la vente forcée contre elle de l'immeuble saisi, la saisissante a violé l'article 250 AUGE applicable en l'espèce à l'étape de la réalisation de l'hypothèque ;

--- Attendu que revenant aux débats, la MC² de Baleng a indiqué que le saisi a été invité à la clôture à laquelle il n'a pas cru devoir assister le procès verbal lui a été notifié, ce qui a rendu l'arrêté du compte contradictoire ;

--- Que le commandement aux fins de saisie immobilière du 13 Mars 2019 contient tous les éléments décrits par Emmanuel TAGNE NGEKO (voir l'original du commandement contenu dans le bordereau des pièces ci-joint) ;

- Que sieur Emmanuel TAGNE NGEKO lui prête des intentions en lui faisant dire à tort qu'elle reconnaîtrait qu'elle n'a pas versé aux débats le certificat d'inscription du commandement ;
- Qu'elle réitère ses déclarations pour affirmer qu'au cahier des charges est annexé un certificat de propriété duquel il ressort bel et bien l'inscription du commandement ;
- Que le législateur n'a pas donné une forme standard par laquelle la preuve de l'inscription devrait être annexée au cahier des charges ;
- Qu'il conviendra pour le tribunal de constater que sieur TAGNE NGEKO qui manque d'arguments pour se défendre veut utiliser le Tribunal pour se disculper du paiement de sa dette ;
- Qu'en ce qui concerne le débat maladroit que voudrait mener Emmanuel TAGNE NGEKO sur l'article 20 de la convention d'hypothèque, ses explications contenues dans ses conclusions du 28 Août 2019 pour l'audience du 03 Septembre 2019 n'ont pas varié ;
- Attendu que le saisi a réitéré la nullité du cahier des charges et la contestation du montant de la créance ;
- Qu'il a rappelé dans ses écritures du 03 Janvier 2020 que la seule convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire ne confère pas à la créance les caractères certain, liquide et exigible ;
- Que dans le commandement aux fins de saisie immobilière du 13 Mars 2019, la MC² de Baleng dit poursuivre le recouvrement de la somme de 34.539.953 francs, en principal ;
- Qu'aux termes de l'article 1315 du code civil « **celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver** » ;

--- Qu'il revient à MC² Baleng d'établir la réalité de la créance dont le recouvrement est poursuivi, alors et surtout que son montant est fortement contesté ;

--- Que dès lors, MC² Baleng est la bienvenue à renverser la charge de la preuve en lui demandant de prouver qu'il a payé on ne sait quoi ;

--- Que par ailleurs il y a lieu d'indiquer qu'il est mutualiste à la MC² Baleng et Maire de la Commune de Bafoussam II en poste ;

--- Qu'il réside bien dans la Commune de Bafoussam II ;

--- Qu'aucun préavis avant clôture juridique de compte ne lui a été notifié ;

--- Que la lettre d'invitation à la clôture juridique du compte lui a été transmise le 27 Novembre 2018, le compte clôturé le 30 Novembre 2018 ;

--- Que cette manière cavalière est la preuve d'un acharnement et de ce qu'il ne s'agissait pas d'un recouvrement de créance ordinaire, mais de régler le compte du concluant ;

--- Que MC² Baleng ne peut pas contester cette triste réalité ;

--- Que dans ces conditions, aucun crédit ne peut être accordé au procès-verbal de clôture juridique de compte du 30 Novembre 2018 ;

--- Qu'il continue à contester le montant de la créance, dont la réalité par ailleurs n'a toujours pas été établie ;

--- Que rien n'interdit au plaideur de contester le montant de la créance après la notification de la clôture juridique du compte ;

--- Que c'est un droit qu'il est entrain d'exercer et un point important qui mérite de retenir l'attention du tribunal de céans ;

- Que la saisissante reconnaît n'avoir pas joint au cahier des charges le certificat d'inscription du commandement ;
- Qu'il y a lieu de lui en donner acte ;
- Qu'il s'agit d'une formalité prévue à peine de nullité (article 267 AOVE) ;
- Que le certificat de propriété rentre dans le cadre de la dernière formalité prévue par le dernier alinéa de l'article 267 AOVE qui parle de l'état des droits qui doit être joint au cahier des charges ;
- Que cette formalité n'est assortie d'aucune sanction ;
- Qu'il n'y a pas lieu de créer la confusion ;
- Qu'il a relevé dans ses écritures subséquentes qu'il ressort de l'historique du compte délivré par la MC² de Baleng qu'il a entièrement réglé sa dette et que la présente procédure est sans objet ;
- Qu'il a procédé aux dates suivantes le versement des montants ci-après :
 - 22 Février 2019..... 15.163.518 Frs CFA
 - 14 Mars 2019..... 2.500.000 Frs CFA
 - 13 Juin 2019..... 5.100.000 Frs CFA
 - 13 Avril 2020..... 500.000 Frs CFA
 - 08 Mai 2020..... 500.000 Frs CFA
 - 28 Mai 2020..... 1.000.000 Frs CFA
 - 08 Juin 2020..... 1.300.000 Frs CFA
- Que dans l'intention de nuire la demanderesse n'a jamais dit avoir déjà obtenu paiement de sa créance ;
- Qu'il y a lieu de constater l'extinction de sa dette et d'ordonner la main levée du commandement aux fins de saisie immobilière et la radiation de l'hypothèque son titre foncier ;

--- Attendu qu'à la suite du saisi, la partie poursuivante a souligné que ce dernier s'est abstenu de donner le montant total de ses versements parce qu'une simple addition des chiffres contenus dans l'historique produit permet de dire qu'il n'a versé que la somme de 26.063.518 Frs CFA alors que la vente sur saisie immobilière est engagée est de 35.782.651 francs ;

--- Qu'après soustraction, le saisi reste devoir la somme de 9.719.133 Frs CFA et ne peut prétendre avoir éteint sa dette ;

--- Que le tribunal doit ordonner la continuation des poursuites ;

--- Attendu que revenant aux débats, le saisi a fait observer que la MC² de Baleng prétend que la procédure de saisie immobilière a été engagée pour le recouvrement de 35.782.651 (trente cinq millions sept cent quatre vingt deux mille six cent cinquante un) francs CFA ;

--- Que pourtant à l'appui de sa réclamation, elle n'a jusqu'à ce jour versé le moindre justificatif ;

--- Qu'il y a lieu de préciser que le créancier n'est pas libre de fixer de manière arbitraire le montant de sa créance ;

--- Qu'il ressort de la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire du 15 Mai 2017 liant les parties que le montant de la créance garantie était de 31.892.093 (trente un million huit cent quatre vingt huit cent quatre vingt douze mille quatre vingt treize) francs, en principal et intérêts ;

--- Que faute de ne pouvoir faire autrement, MC² reconnaît qu'il a fait de nombreux versements en amortissement de sa dette ;

--- Qu'à ce jour, il a entièrement réglé sa dette ;

--- Que curieusement sans le moindre justificatif, MC² Baleng prétend encore réclamer 9.7199.133 (neuf millions sept cent dix neuf mille cent trente trois) francs ;

--- Qu'une telle réclamation est vouée à l'échec ;

--- Attendu que toutes les parties ont conclu ;

--- Qu'il échet de statuer contradictoirement en l'espèce ;

SUR LA NULLITE DE L'ENSEMBLE DE LA PROCEDURE ET LA MAIN LEVEE DU COMMANDEMENT SOLLICITEES PAR LE SAISI

--- Attendu qu'aux termes de l'article 246 de l'Acte Uniforme Ohada portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution « le créancier ne peut faire vendre les immeubles appartenant à son débiteur qu'en respectant les formalités prescrites par les dispositions qui suivent. Toute convention contraire est nulle » ;

--- Que l'article 249 du même Acte Uniforme Ohada dispose que « la part indivise d'un immeuble ne peut être mise en vente avant le partage ou la liquidation que peuvent provoquer les créanciers d'un indivisaire » ;

--- Que l'article 250 toujours du même Acte Uniforme Ohada précise que « la vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux » ;

--- Que suivant l'article 1401 alinéa 3 du Code Civil la communauté se compose aussi de « tous les immeubles qui sont acquis pendant le mariage » ;

--- Qu'en l'espèce, il appert de la convention de ~~crédit~~ d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire constituant le titre exécutoire sous-tendant la procédure de vente forcée d'immeuble initiée par la MC² de Baleng contre sieur Emmanuel TAGNE

NGEKO, que ce dernier est marié à dame WOUE-FANG Chantal sous le régime de la communauté des biens suivant acte de mariage n° 32 dressé le 12 Novembre 1988 par l'officier du Centre d'état civil de Baleng ;

--- Qu'en outre l'immeuble objet du titre foncier 110-19/Mifi, volume 51, folio 123 objet de la présente procédure d'expropriation a été acquis suivant demande de titre foncier du 14 Août 2003 visée le 29 Août 2005 dont l'avis de clôture et de bornage a été publié au journal officiel le 30 Septembre 2005 page 28 ;

--- Qu'il suit qu'il s'agit d'un immeuble commun ;

--- Que cependant, il résulte de l'analyse du commandement que celui-ci, qui constitue les poursuites, n'a été servi, le 13 Mars 2019, qu'au seul sieur Emmanuel TAGNE NGEKO, lequel a d'ailleurs été sommé, seul, de prendre connaissance du cahier des charges pour y insérer ses dires et observations ;

--- Qu'il s'infère que la MC² de Baleng a violé les dispositions de l'article 250 de l'Acte Uniforme Ohada n° 6 en omettant d'engager aussi les poursuites contre l'épouse de son débiteur principal, la renonciation par cette dernière de son hypothèque légale dans la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire invoquée par la MC² DE Baleng, ne constituant pas un changement de la nature commune de l'immeuble dont l'expropriation est sollicitée, l'hypothèque n'étant, au sens de l'article 190 de l'Acte Uniforme Ohada portant Organisation des Sûretés, que « l'affectation d'un immeuble déterminé ou déterminable appartenant au constituant en garantie d'une ou plusieurs créances, présentes ou futures à condition qu'elles soient déterminées ou déterminables » ;

--- Que ce faisant la partie poursuivante a également méconnu les dispositions de l'article 246 de

l'Acte Uniforme Ohada n° 06 sus énoncées, exposant ainsi la présente procédure à la sanction de nullité pour vice de procédure, ce qui rend pertinente et justifiée la demande de nullité de l'immeuble de la procédure formulée par le saisi ;

--- Attendu par ailleurs qu'il est acquis des écritures mêmes de la partie poursuivante que le saisi a épuré partiellement sa dette à concurrence de la somme de 26.063.518 frs CFA et qu'il ne lui est redevable, selon elle, que de la somme de 9.719.133 Frs CFA, somme du reste contestée par le saisi ;

--- Qu'il s'en déduit que le commandement servi au seul Emmanuel TAGNE NGEKO pour le paiement de la somme de 35.782.651 Frs CFA, n'est pas justifié, le titre exécutoire invoqué étant contraire au montant réel de la dette de ce dernier, ce qui fonde la demande de main-levée du commandement formulée par le saisi ;

--- Qu'il échet de tout ce qui précède de dire ces deux chefs de demande fondés et d'y faire droit ;

SUR LA RADIATION DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE SUR LE TITRE FONCIER DU SAISI

--- Attendu qu'il s'agit d'une hypothèque conventionnelle que le saisi a consentie pour garantir le remboursement intégral de sa dette ;

--- Que n'ayant pas justifié par un document comptable tel un arrêté contradictoire de compte ou un rapport d'expertise comptable, qu'il a éteint ladite dette, cette demande du saisi sur qui la partie poursuivante prétend avoir encore une créance de 09.719.133 Frs CFA ne peut, en l'état, être justifiée ;

--- Qu'il échet de l'en débouter ;

SUR LA DEMANDE DE CONTINUATION DES POURSUITES DE LA MC² DE BALENG

--- Attendu comme il a été relevé plus haut que l'ensemble de la procédure a été annulé et mainlevée du commandement donnée ;

--- Qu'il échet de dire cette demande non justifiée et d'ordonner la discontinuation des poursuites ;

--- Attendu que les dépens seront supportés par la partie poursuivante qui a succombé ;

-----PAR CES MOTIFS-----

--- Statuant publiquement, contradictoirement, en formation collégiale, en matière commerciale, en premier et dernier ressort, à l'unanimité des membres et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

--- Reçoit sieur Emmanuel TAGNE NGEKO en ses dires et observations ;

--- Dit ceux-ci fondés en partie ;

--- Constate la nature commune de l'immeuble objet du Titre Foncier N° 11019/Mifi ;

--- Annule par conséquent la procédure de saisie immobilière initiée contre le seul Emmanuel TAGNE NGEKO par la MC² de Baleng ;

--- Donne mainlevée du commandement aux fins de saisie immobilière objet du titre foncier n° 110-19/Mifi du 13 Mars 2019 du Ministère de Maître TCHANGO Augustin NOUBISSIE, Huissier de Justice à Bafoussam ;

--- Ordonne en conséquence la discontinuation des poursuites en l'espèce ;

--- Déboute le saisi de sa demande de radiation de l'inscription hypothécaire sur ledit immeuble ;

--- Condamne la MC² de Baleng aux dépens ;

DEPENS :

OUV.DOS..... 3.500
 TIMBRES.....15.000
 EXTRAIT DE PLUMITIF..... 1.500
 EXPEDITION..... 1.000
 TIMBRAGE REPERTOIRE.....1.500
 ENREGISTREMENT.....20.000
 TOTAL 42.500 Frs CFA

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

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

---Approuvant _____ lignes _____ mots, rayés nuls _____ renvois en marge bons.

LE PRESIDENT

LE MEMBRE

LE MEMBRE

LE GREFFIER

[Handwritten signatures for LE PRESIDENT, LE MEMBRE, LE MEMBRE, and LE GREFFIER]

Handwritten notes:
 F = 20.000
 P. n° 097700 du 12.3.21
 HNE (ACTES JUDICIAIRES)
 6 douze 72 CASE ET 83/4
 V. n° 603/5948 du 12.3.21



Handwritten signature: M. Samuel Léonard
 Contractuel d'Administration

Survient les Signatures Pour Expédition Certifiée
 Délivrée Par Nous Greffier en Chef Soussigné
 Yaoundé, Le 3 DEC 2021



Le Greffier en Chef

Handwritten signature: Me Eba Christophe

Administrateur Principal
des Greffes