

COUR D'APPEL DE L'OUEST
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DES BAMBOUTOS

ROLE GENERALE N°04/COM/TGI/020

AUDIENCE PUBLIQUE DU 17 JUIN 2021

JUGEMENT N°25/COM/TGI

DU : 17 JUIN 2021

AFFAIRE

Etat du Cameroun, demandeur. (SCP
NOUGWA & KOUONGUENG)

---A l'audience publique ordinaire du Tribunal de Grande instance des BAMBOUTOS, siégeant en la salle ordinaire de ses audiences sise au palais de justice de ladite ville le 17 Juin 2021, tenue pour les affaires commerciales par :

--- Madame **Didi Aïssatou Marie Paul**, Président dudit TribunalPRESIDENT ;

---Assisté de Maître **OUMAROU FAROUKOU**, Greffier tenant la plume ;

C/ Succession DONGUEN Marc,
défenderesse.

(Me JOGO)

A ETE RENDU LE JUGEMENT CI-APRES

ENTRE

--- A la requête de la société de Recouvrement des Créances du Cameroun, en abrégé « SRC » société à Capital public au capital de 2.000.000.000 FCFA dont le siège social est à Yaoundé BP : 11991, liquidateur du Crédit Agricole du Cameroun en abrégé «C.AC », agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, Marie-Rose MESSI, nommée par le Conseil d'Administration Extraordinaire du 24 juin 2013 et ce conformément au décret Présidentiel n°2013-188 du 18 juin 2013, et ayant pour conseil la SCP NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats au barreau du Cameroun B.P : 963 Bafoussam, Tél : 233.44.25.77 ;

D'UNE PART

--- Succession DONGUEN Marc, prise en la personne de Dame Veuve DOUGUEN Pauline, domicilié à Fouban ;

--- Dame veuve DONGUEN Pauline, demeurant à Fouban ;

D'AUTRE PART

NATURE DU DIFFEREND :

Saisie immobilière

DECISION DU TRIBUNAL

Voir le dispositif

EXPEDITION

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

FAITS ET PROCEDURE

--- Suivant cahier des charges du 09 Janvier 2020 de la SCP NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats au barreau du Cameroun, BP : 963, Bafoussam, Tél : 233.44.25.77, déposé le 10 Janvier 2020 au greffe du Tribunal de céans aux fins de parvenir à la vente par adjudication d'un immeuble objet du titre foncier n°324, vol 2 Folio 128 du département des Bamboutos appartenant en toute propriété à la Succession DONGUEN Marc ;

--- A la requête de la société de recouvrement des Créances du Cameroun, en abrégé « SRC » société à Capital public au capital de 2.000.000.000 FCFA dont le siège social est à Yaoundé BP : 11991, Liquidateur du crédit Agricole du Cameroun en abrégé « CAC », agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, Marie-Rose MESSI, nommée par le Conseil d'Administration Extraordinaire du 24 Juin 2013 et ce conformément au décret Présidentiel n°2013-188 du 18 juin 2013, et ayant pour conseil la SCP NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats au barreau du Cameroun B.P : 963 Bafoussam, Tél/Fax : 233.44.25.77 au Cabinet desquels domicile est élu ainsi qu'en l'Etude de Maître DONFACK Ribert Laurent, Huissier de justice à MBOUDA ;

--- En vertu d'une grosse en forme dûment exécutoire d'une convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire par la Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale du Cameroun (BIAOC) S.A au sieur DONGUEN Marc reçue le 30 Septembre 1981 sous le numéro 125 du répertoire de Maître HAPPI MESSACH, Notaire à Bafoussam ;

--- En vertu de la grosse en forme dûment exécutoire de la convention de relèvement de compte courant par la Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale du Cameroun (BIAOC) S.A au sieur DONGUEN Marc établie le 24 Juin 1986 sous le numéro 2801 du répertoire de Maître HAPPI MESSACK, notaire à Bafoussam ;

--- Du pouvoir aux fins de saisie immobilière délivré en date du 09 Décembre 2019 par la Société de Recouvrement des Créances du Cameroun à Maître DONFACK Ribert Laurent, Huissier de justice à Mbouda ;

--- Suivant exploit en date du 16 Décembre 2019 de l'officier ministériel susnommé acte enregistré gratis à BAFOUSSAM le 26 Décembre 2019 sous volume 05 folio 429 case 3672/99/2, commandement a été fait à :

- Succession DONGUEN Marc, prise en la personne de tout ayant droit à FOUMBAN, en son domicile où étant et parlant à : Mme DONGUEN Pauline, sa veuve trouvée à domicile qui reçoit tant copie des différents actes-énumérés que copie du présent exploit pour transmission et refuse de viser ;
- Madame Veuve DONGUEN Pauline, domiciliée à FOUMBAN où étant et parlant à : la personne de Mme veuve DONGUEN Pauline, trouvée à domicile qui reçoit tant copie des différents actes sus énumérés que copie du présent exploit et refuse de viser ;

EXPEDITION

--- D'avoir dans les 20 jours à compter de la signification de l'acte, à payer à la requérante ou l'huissier de justice instrumentaire porteur des pièces, ayant charge de recevoir et pouvoir de recevoir et donner bonne et valable quittance les sommes suivantes :

- 53.590.332 Francs en principal ;
- 13.397.585 Francs principal de frais accessoires ;
- 2.750.000 Francs de droit de recette ;
- 529.375 Francs TVA/DR ;
- 165.000 Francs de coût de l'exploit ;
- Total : 70.417.030 Francs ;

--- Les avertissant que faute par eux de s'exécuter dans le délai ci-dessus indiqué et icelui expiré, le commandement sera transcrit à la conservation foncière des BAMBOUTOS, et vaudra saisie à partir de sa publication, l'expropriation se poursuivra alors par devant le Tribunal de Grande instance de BAMBOUTOS à Mbouda et spécialement sur :

--- L'immeuble urbain bâti, situé à MBOUDA, formant le lot n°21/A du lotissement de MADAGASCAR, d'une superficie de 1120 m², objet du titre foncier n°324 volume 2, folio 128, du département des BAMBOUTOS, appartenant en toute propriété à Monsieur DONGUEN Marc ;

--- L'immeuble urbain bâti, situé à MBOUDA, formant le lot n°32 du lotissement NYLON SUD, d'une superficie de 600m², objet du titre foncier n°3426 du département des BAMBOUTOS, appartenant en toute propriété à Monsieur DONGUEN Marc ;

--- Qu'à même requête, et suivant exploit du 13 Janvier 2020 du ministère du même auxiliaire de justice, acte enregistré gratis à BAFOUSSAM le 16 Janvier 2020, sous volume 05 folio 345 case et bd 3726/102/2, sommation a été faite à la Succession DONGUEN Marc et à Madame Veuve DONGUEN Pauline de :

- Prendre communication du cahier des charges rédigé, par la SCP NOUGWA & KOUONGUENG, Avocats associés au barreau du Cameroun BP : 963 Bafoussam, Tél : 233.44.25.77 et déposé au greffe du tribunal de grande instance des BAMBOUTOS à MBOUDA le 10 Janvier 2020 sous le n°10 ;
- D'y insérer les dires et observations qu'ils proposent à sa réaction ;
- Leur indiquant qu'une audience éventuelle au cours de laquelle il sera statué sur leurs dires et observations est prévue le jeudi 20 Février 2020, à 07 heures 30 minutes du matin, par devant le Tribunal de grande instance des BAMBOUTOS à MBOUDA, statuant en matière commerciale, et que la date de l'adjudication est fixée au jeudi 02 Avril 2020, à 07 heures et 30 minutes du matin par devant le même Tribunal ;

--- Suivant les dires et observations du 04 Février 2020 insérés dans le cahier des charges et enregistré le 13 du même mois au Greffe du Tribunal de céans le même jour sous le n°30, la succession débitrice et Dame veuve DONGUEN Pauline ,ont sollicité l'annulation par le

Tribunal de grande instance des BAMBOUTOS, statuant en matière commerciale, des conventions de compte avec affectation hypothécaire, du commandement, du cahier des charges et de la sommation d'en prendre connaissance, la désignation d'experts aux fins de déterminer l'étendue de leurs engagements et la valeur vénale de l'immeuble bâti saisi, et éventuellement la distraction de certains des immeubles, et ont conclu en ces termes :

PAR CES MOTIFS :

- Recevoir la concluante en ses dires et observations ;
- L'y dire fondée ;
- Déclarer la convention de crédit avec affectation hypothécaire passée par devant Maître Guillaume GUIMFACQ Gualbert le 30 Septembre 1081 nulle comme établie par un notaire territorialement incompétent ;
- Déclarer la convention d'ouverture de compte courant passée par devant Maître HAPPI MESSAK, le 04 Mai 1985 nulle comme établie par un notaire territorialement incompétent ;
- Déclarer la convention de relèvement de compte courant passée par Maître HAPPI MESSAK, le 24 juin 1985 nulle comme établie par un notaire territorialement incompétent ;
- Constaté que les poursuivants ne disposent d'aucun titre exécutoire constatant une créance liquide, certaine et exigible ;
- Constaté que la convention d'ouverture de compte courant brandie par la SRC n'a aucun rapport avec le montant de la créance qu'elle réclame en principal ;
- Dire nul et de nul effet le commandement aux fins de saisie immobilière du 16 Décembre 2019 pour non-respect de l'article 254 alinéa 1 de l'Acte Uniforme OHADA régissant les voies d'exécution ;
- Dire nul et de nul effet le cahier de charges déposé le 10 Janvier 2020 par la SCP

EXPEDITION

NOUGWA et KOUONGUENG au greffe du Tribunal de céans ;

- Déclarer nulle et de nul effet, la sommation de prendre communication du cahier des charges du 13 Janvier 2020 ;
- Dire et juger que le saisissant a entretenu un flou sur l'état de remboursement effectués par le feu DONGUENG Marc et a sciemment omis de faire état de la qualité d'actionnaire de icelui de l'ex-BIAOC ;

SUBSIDIAIREMENT :

- Ordonner une expertise financière aux fins de déterminer l'étendue des engagements financiers des parties, puisque les conventions de crédit et d'ouverture de compte courant et de relèvement de compte porte sur les dettes évaluées au total 20.400.000 Francs, mais le commandement fait référence à une dette de 53.590.392 FCFA en principal après une vie de remboursement ;
- Ordonner une expertise immobilière aux fins de déterminer la valeur vénale de l'immeuble querellée bâti saisi ;
- Donner acte à l'exposante de ce qu'elle entend par conclusions ultérieures en tirer toutes les conséquences de droit, notamment la distraction de certains de ces immeubles saisis, au total à trois à Mbouda et Foubot, pour la même créance douteuse ;
- Condamner la SRC aux entiers dépens distraits au profit du cabinet d'Avocats JOGO Pascal ;

SOUS TOUTES RESERVES :

--- A la suite de ces dires et observations, l'affaire régulièrement inscrite au rôle général sous le n°04/COM/TGI/020 a été appelée pour la première fois à l'audience du 20 Février 2020, puis renvoyée au 19 Mars, pour fin de l'échange des conclusions entre les parties, au 02 Avril, pour notifier au conseil de la demanderesse les conclusions de la défenderesse et réaction éventuelle, avant d'être mise en délibéré au 07 Mars 2020 ;

--- Au cours des débats, les parties ont échangés les écritures dont les dispositifs est le suivent :

AUDIENCE DU 19 MARS 2020
CONCLUSIONS DU SAISSISANT

PAR CES MOTIFS :

- Rejeter les dires et observations versés au dossier comme non fondés et dilatoires ;

1- SUR LA PRETENDUE NULLITE DE LA CONVENTION D'HYPOTHEQUE :

- Vu la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire reçue le 30 Septembre 1981 sous le n°125 du répertoire de Maître Guillaume GUMFACQ Gualbert, notaire à Bafoussam ;
- Vu la convention d'ouverture de compte courant assortie d'hypothèque reçue le 04 Mai 1985 sous le n°2169 du répertoire de Maître HAPPI MESSACK, notaire à Bafoussam ;
- Vu la convention d'ouverture de relèvement de compte courant reçue le 24 Juin 1986 sous le n°2801 du répertoire de Maître HAPPI MESSACK, notaire à Bafoussam ;
- Vu les dispositions du décret n°95/034 du 24 Février 1995 portant statut et organisation de la profession de Notaire ;
- Vu les dispositions de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés entré en vigueur le 15 Mai 2011 ;
- Dire que la loi ne disposant que pour l'avenir, l'on ne peut apprécier la compétence du Notaire ayant établi lesdites conventions litigieuses sur le fondement de ces textes ;

En conséquence :

- Rejeter cette demande comme fantaisiste et non fondée ;

- II – SUR LE PRETENDU DEFAUT DU TITRE EXECUTOIRE CONSTATANT UNE CREANCE LIQUIDE, CERTAINE ET EXIGIBLE :

EXPEDITION

- Constaté qu'il ressort du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 16 Décembre 2019 que cette procédure est faite en vertu de la grosse en forme dûment exécutoire des conventions n°125 du répertoire de Maître Guillaume GUIMFACQ Gualbert, notaire à Bafoussam, et celles n°2169 et 2801 du répertoire de Maître Guillaume GUMFACQ Gualbert, notaire à Bafoussam ;
- Constaté que la contestation élevée par la partie saisie porte en réalité plutôt sur le montant de la créance objet de la présente procédure de recouvrement ;
- Dire que dès lors les parties sont liées par une convention du compte courant, le solde n'est dû qu'après clôture juridique ;
- Vu exploit en date du 16 Juillet 2019 du Ministère de Maître LINDJECK Augustin, Huissier de justice à Foubot, portant invitation des ayants-droit de feu DONGUEN Marc à la clôture juridique de compte ;
- Vu les dispositions de l'article 254 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Dire que la partie saisie ne rapporte pas la preuve du préjudice subi du fait de non indication de son adresse ;
- Dire que le renouvellement de l'inscription par le conservateur de la propriété foncière et domaniale est la preuve de l'existence d'une première inscription ;

En conséquence :

- Rejeter comme non fondée cette demande de nullité de commandement ;

IV- SUR LA PRETENDUE NULLITE DE CAHIER DES CHARGES :

- Constaté que la formalité d'enregistrement du cahier des charges n'est prévue nulle part dans l'acte uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

- Constaté qu'il ressort de la première page du cahier des charges l'énonciation du commandement avec la mention de sa publication ;
- Constaté que cette énonciation est conforme aux dispositions de l'article 267 alinéa 2 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Vu le certificat d'inscription du commandement aux fins de saisie immobilière en date du 23 Décembre 2019 ;
- Rejeter la demande de nullité du cahier des charges comme non fondée ;

V- SUR LA PRETENDUE NULLITE DE LA SOMMATION DE PRENDRE CONNAISSANCE DU CAHIER DES CHARGES :

EXPEDITION

- Vu l'exploit de sommation de prendre connaissance du cahier des charges en date du 13 Janvier 2020 ;
- Constaté qu'il en ressort clairement qu'elle a été servie à la succession DONGUEN Marc prise en la personne de tout ayant droit demeurant à FOUMBAN, en son domicile ;
- Constaté également que cette sommation a été faite à dame DONGUEN Pauline demeurant à FOUMBAN, en son domicile ;
- Constaté que c'est en la personne de dame veuve DONGUEN Pauline que cette sommation a été remise ;
- Dire que la sommation a été effectivement servie à domicile comme l'exige les dispositions de l'article 269 alinéa 2 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Constaté que l'état des droits réels annexé au cahier des charges n'a rien avec la sommation de prendre connaissance du cahier des charges ;
- Dire tout de même que l'annexion d'un droit réels prévus par le dernier alinéa des

dispositions de l'article 267 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ne fait pas partie des dix mentions prescrites à peine de nullité par le premier alinéa ;

En conséquence,

- Rejeter la demande de nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges comme non fondée ;

VI- ACCESSOIREMENT SUR LES DEMANDES D'EXPERTISE FINANCIERE ET IMMOBILIERE :

- Vu l'exploit en date du 16 juillet 2019 du Ministère de Maître LINDJECK Augustin, Huissier de justice à Foubot, portant invitation ayants-droit de feu DONGUEN Marc à la clôture juridique de compte ;
- Constaté qu'ils n'ont jamais cru devoir répondre à cette invitation à la clôture du compte ;
- Vu l'exploit en date du 27 Septembre 2019 du Ministère de Maître DONFACK Ribert Laurent, portant notification à la succession de feu DONGUEN Marc de la lettre de clôture juridique de compte ;
- Constaté qu'ils n'ont jamais cru devoir répondre à cette invitation à la clôture du compte ;
- Vu l'exploit en date du 27 Septembre 2019 du Ministère de Maître DONFACK Ribert Laurent, portant notification à la succession de feu DONGUEN Marc de la lettre de clôture juridique de compte ;
- Constaté que même en leur absence, le compte a été clôturé et ressort un solde débiteur de FCFA=53.590.332 ;
- Dire que la demande d'expertise actuellement sollicitée participe simplement du dilatoire et mérite rejet ;
- Vu le rapport d'expertise technique versé au dossier ;
- Constaté qu'une expertise immobilière avait été déjà faite à la demande de la société concluante avant l'enclenchement de la présente procédure ;

- Dire que la demande d'expertise immobilière est désormais sans objet ;
- La rejeter en conséquence ;
- Ordonner la continuation des poursuites ;
- Dire que l'adjudication aura lieu à telle qu'il plaira au Tribunal de fixer ;
- Le condamner aux dépens dont distraction au profit de la SCP NOUGWA et KOUONGUENG, Avocats aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES :

AUDIENCE DU 02 AVRIL 2020

CONCLUSIONS DES SAISIS :

PAR CES MOTIFS :

EXPEDITION

- Recevoir la concluante en ses observations et l'y dire fondée ;
- Dire et juger que tous les arguments développés par la concluante dans ses dires et observations sont autant pertinents que bien fondés ;
- Constaté que les rapports d'expertise réalisés unilatéralement sont d'origine douteuse, car on n'a aucune preuve de ce que celui qui les a réalisés était qualifié comme expert immobilier et quand bien même cette qualité serait avérée, on n'a aucune preuve de ce que cet expert serait inscrit sur la liste des experts immobiliers agréés près la Cour d'Appel de l'Ouest ;
- Dire et juger qu'il n'est fait mention nulle part de l'autorité administrative ou judiciaire qui aurait commis ce soit disant expert ;
- Dire et juger que les contestations et conclusions de ce soit disant expert ne pourraient qu'être orientés dans le sens des prétentions de ses auteurs ;

En conséquence ;

- Ecarter des débats ces rapports d'expertise ;
- Faire droit aux demandeurs d'expertises judiciaires présentées par la concluante ;

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

SOUS TOUTES RESERVES :

AUDIENCE DU 07 MARS 2020

NOTE EN DELIBERE DES SAISIS :

PAR CES MOTIFS :

- Recevoir la concluante en ses observations et l'y dire fondée ;
- Au principal, constater le défaut d'existence juridique de la liquidation BIAO désormais inexistante et déclarer irrecevables les écritures de la SRC liquidation BIAO, voire les écarter du dossier ;
- Au surplus, déclarer nulles les conventions querellées car toutes passées par devant des notaires territorialement incompétents ;
- Adjuger à la concluante l'entier bénéfice de ses précédentes et présentes écritures ;

SOUS TOUTES RESERVES :

--- Advenue l'audience du 07 Mai 2020, le tribunal a rendu le jugement préparatoire dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale de saisie immobilière, après avoir délibéré conformément à la loi ;
- Rejette comme non fondées toutes les demandes de nullité des conventions d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire, de nullité du commandement, de nullité du cahier des charges et de la sommation d'en prendre connaissance, et d'expertise financière présentées par les saisis ;
- Constate que la mise à prix des immeubles saisis est contestée, et susceptible d'être inférieure au quart de la valeur vénale desdits immeubles ;

EXPEDITION

- Ordonne une évaluation de l'immeuble urbain bâti objet du titre foncier n°324/BAMBOUTOS, et de l'immeuble urbain bâti objet du titre foncier n°3426/BAMBOUTOS, saisis ;
- Commet pour y procéder Dame KADJIO Cécile née METECO, Chef du service départemental du patrimoine de l'Etat des BAMBOUTOS ;
- Dit qu'avant tout acte l'expert requis prêtera par devant le Président de ce siège le serment exigé par la loi ;
- Lui impartit un délai de 10 (dix) jours, courant pour compter de la notification qui lui sera faite du présent jugement, pour déposer son rapport ;
- Fixe à 2.000.000 francs la provision que la succession DONGUEN Marc et Dame Veuve DONGUEN devront consigner au greffe du Tribunal de céans, pour couvrir les frais de cette expertise ;
- Dit que le présent jugement, parce qu'il n'a pas statué sur un des cas limitativement énumérés à l'article 300 de l'Acte Uniforme du 10 Avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, n'est pas susceptible d'appel ;
- Reserve les dépens ;
- Renvoie au 21 Mai 2020 pour exécution du présent jugement ;
- Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jour, mois et an que dessus ;

--- Advenue à l'audience du 21 Mai 2020, la cause est renvoyée au 18 juin 2020 pour attendre l'issue de la récusation introduite par la défenderesse, au 07 juillet, au 06 Août, au 03 Septembre, au 1^{er} Octobre pour les mêmes fins, au 05 Novembre 2020 pour exécution du jugement rendu n°24/COM/TGI/ADD du 07 Mai 2020 ;

--- Advenue cette audience, la cause est renvoyée au 03 Décembre 2020, au 07 Janvier 2021 pour les mêmes fins et mise en délibéré au 04 Février 2021, délibéré prorogé au 04 Mars 2021 ;

--- Advenue cette audience, le délibéré a été rabattu pour convocation des parties et mise à nouveau en délibéré au 06 Mai 2021 ;

--- Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement préparatoire dont la teneur suit :

« PAR CES MOTIFS

- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale de saisie immobilière, après avoir délibéré conformément à la loi et avant-dire-droit ;
- Constate qu'en dépit des multiples remises à eux consenties les saisies n'ont rien entrepris pour assurer l'exécution du jugement n°24/COM/TGI/ADD du 07 Mai 2020 qui ordonnait l'évaluation des immeubles saisis ;
- Passe outre ladite évaluation ;
- Ordonne la continuation des poursuites par l'expropriation des immeubles saisis, ce après accomplissement des formalités en vue de la vente prévues à l'article 276 de l'Acte Uniforme OHADA du 10 Avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;
- Fixe la date d'adjudication au 17 juin 2021 à 07 heures et 30 minutes, par devant le Tribunal de grande instance des BAMBOUTOS ;
- Laisse les dépens de la procédure en frais privilégiés de l'adjudication ;
- Dit que ni le présent jugement, ni celui n°24/COM/TG/ADD du 07 Mai 2020 qui l'a précédé, ne sont susceptibles d'opposition ou d'appel ;
- Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les mêmes jour, mois et an que dessus ;

--- Advenue l'audience du 17 juin 2021, le président du Tribunal a fait le rapport de la cause ;

--- Le demandeur, assisté de son conseil, a été entendu ;

--- Les défendeurs, ont été entendus ;

--- Le greffier a pris note de tout ce qui précède ;

--- Le Tribunal après en avoir délibéré conformément à la loi, a, par l'organe de son président, rendu à haute et intelligible voix, le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL :

--- Vu le commandement du 16 Décembre 2019, aux fins de saisie immobilière ;
--- Vu le certificat de dépôt d'un cahier des charges du 10 Janvier 2020 du greffe du tribunal de céans ;
--- Vu les dire et observations insérés au cahier des charges le 13 Février 2020 ;
--- Vu la sommation de prendre connaissance du cahier des charges du 13 Janvier 2020 ;
--- Vu les jugements n°24/COM/TGI/ADD du 07 Mai 2020 et n°22/COM/TGI du 06 Mai 2021 dudit Tribunal ;
--- Oui les parties en leurs explications, moyens, fins et conclusions, présentés par leurs conseils ;
--- Après en avoir délibéré conformément à la loi ;
--- Attendu que suivant cahier des charges du 09 Janvier 2020 de la SCP NOUGWA & KOUONGUENG, avocats au barreau du Cameroun, BP : 963 BAFOUSSAM, Téléphone/Fax : 233.44.25.77, déposé le 10 Janvier 2020 au greffe du Tribunal de céans aux fins de parvenir à la vente par adjudication de :

EXPEDITION

- L'immeuble urbain bâti, situé à MBOUDA, formant le lot n°21/A du lotissement MADAGASCAR, d'une superficie de 1120m², objet du titre foncier n°324 Volume 2, folio 128, du département des BAMBOUTOS, appartenant en toute propriété à DONGUEN Marc ;

- L'immeuble urbain bâti, situé à MBOUDA, formant le lot n°32 du lotissement Nylon-Sud d'une superficie de 600m², objet du titre foncier n°3426 Volume XVIII, folio 32, du département des BAMBOUTOS, appartenant en toute propriété à DONGUEN Marc ;

--- En vertu de la grosse en forme exécutoire de la convention d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire entre la Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale du Cameroun (BIAOC) S.A et DONGUEN Marc reçue le 30 Septembre 1981 sous le numéro 125 du répertoire de Maître Guillaume GUIMFACQ Gualbert, notaire à Bafoussam ;

--- En vertu de la grosse en forme exécutoire de la convention d'ouverture de compte courant assortie d'hypothèque entre la Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale du Cameroun (BIAOC) S.A et DONGUEN Marc établie le 04 Mai 1985 sous le numéro 2169 du répertoire de Maître HAPPI MESSACK, notaire à Bafoussam ;

--- En vertu de la grosse en forme exécutoire de la convention de relèvement de compte courant entre la Banque Internationale pour l'Afrique Occidentale du Cameroun(BIAOC) S.A et DONGUEN Marc établie le 24 juin 1986 sous le numéro 2801 du répertoire de Maître HAPPI MESSACK, notaire à Bafoussam ;

--- Du pouvoir aux fins de saisie immobilière délivré en date du 09 Décembre 2019 par la Société de Recouvrement des Créances du Cameroun à Maître DONFACK Ribert Laurent, huissier de justice à MBOUDA ;

--- Commandement a été fait à la succession DONGUEN Marc et à dame veuve DONGUEN Pauline, d'avoir, dans les 20 jours à compter de la signification des présentes, à payer à la requérante ou à l'huissier de justice instrumentaire porteur des pièces, ayant charge et pouvoir de recevoir et de donner bonne et valable quittance, les sommes suivantes :

53.590.332	Francs principal ;
13.397.585	Francs principal de frais accessoires ;
2.750.000	Francs droit de recette ;
529.375	Francs TVA/DR ;
165.000	Francs coût de l'exploit ;
Total :	70.432.295 Francs ;

--- Attendu que dans leurs dires et observations, reçus au greffe du tribunal de céans le 13 Février 2020 sous le n°30, les saisis, au principal, invoquent la nullité des conventions d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire, celle du commandement, du cahier des charges et de la sommation d'en prendre connaissance, et, accessoirement, sollicitent des expertises financières et immobilière, ainsi que la distraction éventuelle des immeubles mis sous mains de justice ;

--- Que s'agissant des conventions d'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire du 30 Septembre 1981, de la convention d'ouverture de compte-courant assortie d'hypothèque du 04 Mai 1985, et de la convention de relèvement de compte-courant du 24 juin 1986, ils allèguent l'incompétence territoriale des notaires qui ont instrumenté sur des immeubles situés hors de leur ressort en violation des articles 205 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés, 47 et 48 du Décret n°95-034 du 24 Février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire ;

--- Qu'en rapport avec le défaut de titre exécutoire, les mêmes avancent qu'alors que le commandement aux fins de saisie immobilière porte sur la somme de 70.432.295 francs, aucune des conventions visées ne porte ce montant ni même celui de 53.590.332 Francs réclamé en principal, mais plutôt ceux de 2.400.000 francs pour la convention du 30 Septembre 1981, 10.800.000 francs pour celle du 04 Mai 1985 et 7.200.000 francs pour la dernière ;

--- Que sur le commandement, celui-ci encourt anéantissement pour violation de l'article 254 de l'Acte Uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que l'huissier instrumentaire n'a pas reçu le pouvoir spécial requis de l'Etat du Cameroun mais d'un mandataire de ce dernier qui n'en avait pas qualité, que ni l'identification ni l'adresse du débiteur n'y sont précisés, et que faute de production des certificats d'inscription hypothécaire preuve n'est pas rapportée de la réalité desdites inscriptions ;

--- Que les saisis convoquent également la nullité du cahier des charges, celui-ci n'ayant pas été enregistré, ni ne comporte la mention prévue à peine de nullité de l'article 267(2) de l'Acte Uniforme susdit sur la publication du commandement, et auquel se trouve annexé un état de droit réels inexistant parce que non actualisé et illisible ;

--- Que les saisis allèguent aussi la nullité de la sommation de prendre communication du cahier des charges, laquelle ne leur a pas été servie à personne ou à domicile ;

--- Qu'accessoirement, les saisis excipent également de la qualité d'actionnaire de la BIAOC de feu DONGUEN Marc, du quasi-remboursement par l'intéressé de tous

EXPEDITION

ses engagements avant son trépas, pour solliciter une expertise financière aux fins de déterminer l'étendue réelle de la dette, et une expertise immobilière pour estimer les immeubles saisis dont la mise à prix est insignifiante par rapport à la valeur vénale ;

--- Attendu qu'en réaction, le créancier saisissant, par la plume de ses mandataires, conclut au débouté des saisis de toutes leurs prétentions et à la continuation des poursuites ;

--- Qu'il affirme que les conventions querellées ne peuvent être attaquées sur le fondement des articles 205 de l'Acte Uniforme portant organisation des sûretés, 47 et 48 du Décret n°95-034 du 24 Février 1995 portant statut et organisation de la profession de notaire, textes qui leur sont largement postérieurs et n'ont disposé que pour l'avenir ;

--- Qu'elles doivent plutôt être examinées à la lumière de l'article 8 alinéa 3 du Décret n°60-172 du 20 Septembre 1960, loi qui alors leur était applicable ;

--- Qu'il dispose au travers des conventions reproduites dans le commandement de titres exécutoires valides, constatant des créances certaines, liquides et exigibles, et que le solde du compte du débiteur a été arrêté au terme d'une procédure au cours de laquelle ses ayants-droit, pourtant convoqués à la clôture juridique du compte prévue le 16 Juillet 2019, ont choisi de ne pas y prendre part, mais ont été notifiés le 27 Septembre de la même année d'une lettre portant clôture juridique dudit compte, avec un solde débiteur de 53.590.332 francs ;

--- Qu'en réalité, les saisis contestent le montant de la dette, circonstance qui n'est pas de nature à fonder la discontinuation des poursuites ;

--- Qu'il ne pouvait connaître l'adresse de la succession, que la partie saisie n'allègue pas qu'elle a subi de préjudice du défaut d'indication de celle-ci, et que les renouvellements, des inscriptions hypothécaires attestent à suffisance de la réalité des inscriptions initiales ;

--- Que contrairement à ce qui est avancé, l'enregistrement du cahier des charges n'est pas une formalité prescrite par la loi, et que le cahier des charges du 23 Décembre 2019 contient bien l'indication de l'inscription du commandement, et que l'indication des droits réels visée par le dernier alinéa de l'article 267 de l'Acte Uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution n'est pas prévue à peine de nullité ;

--- Que la sommation de prendre connaissance dudit cahier a bien été servie à la succession DOUNGUEN Marc, prise en la personne de tout ayant-droit demeurant à FOUMBAN, en son domicile, et que c'est à la personne de Dame veuve DOUNGUEN Pauline qu'elle a été faite ;

--- Que la demande aux fins d'expertise financière participe du dilatoire, les ayants-droit n'ayant jamais répondu à l'invitation de clôture du compte qui leur avait été adressée ni dénoncé le solde à eux communiqué dudit compte après clôture ;

--- Que les immeubles saisis ont déjà été évalués par expert commis par ses soins, et que, donc, est sans objet la demande à cette fin présentée par les saisis ;

--- Attendu qu'à la suite les saisis ont réitéré la nullité des conventions pour cause d'incompétence territoriale des notaires instrumentaires, le défaut de titre exécutoire faute d'exigibilité et de certitude de la créance, le défaut de pouvoir spécial donné par la partie poursuivante, le défaut d'indication de son adresse et de la publication du commandement, et l'absence d'enregistrement du cahier des charges ;

--- Qu'ils ont rétorqué aussi que leurs demandes d'expertises financière et immobilière sont pertinentes, tant pour estimer la valeur vénale des immeubles saisis, celle-ci résultant d'une personne dont la qualité n'est pas attestée et qui n'a pas été désignée par une autorité habilitée, que pour faire le point des remboursements et du reliquat réel des dettes ;

--- Attendu que par jugement n°22/COM/TGI/ADD du 06 Mai 2021, le Tribunal est passé outre l'évaluation des immeubles et, sur le fondement des articles 274 et 276 de l'Acte Uniforme du 10 Avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, a ordonné la continuation des poursuites par l'expropriation des immeubles saisis, en fixant la nouvelle date d'adjudication au 17 juin 2021, après accomplissement des formalités de publicité prévues par la loi ;

--- Attendu qu'à l'audience de ce jour, il a été procédé à la vente sur réquisition verbale de la SCP NOUGWA & KOUONGUENG, avocats du poursuivant, lesquels ont indiqué publiquement, le montant des frais de poursuites préalablement taxés à la somme de 10.000.000 francs

EXPEDITION

pour l'immeuble objet du titre foncier n°324/BAMBOUTOS, et à 12.000.000 francs, pour l'immeuble objet du titre foncier n°3426/BAMBOUTOS, suivant ordonnances n°05/CAB/PTGI/BTOS du 16 Juin 2021 de Madame le Président du Tribunal de céans, celui de la mise à prix, 35.000.000 francs respectivement, et les spécifications de chacun des immeubles à adjuger ;

--- Que sur ordre de Madame le Président, les enchères ont été ouvertes pour l'immeuble objet du titre foncier n°324/BAMBOUTOS, une bougie allumée et le montant de la mise à prix, 35.000.000 francs, et celui des enchères, 1000.000 francs, rappelés ;

--- Qu'aucune enchère n'étant survenue pendant la durée d'une minute de la première bougie, deux autres bougies de même durée de combustion ont été allumées sans qu'il ne survienne également d'enchère ;

--- Qu'il y a lieu d'adjuger à la partie poursuivante l'Etat du Cameroun représenté par la Société de Recouvrement des Créances du Cameroun (SRC) l'immeuble dont s'agit aux clauses et conditions du cahier des charges, par application de l'article 283 de L'Acte Uniforme OHADA susvisé ;

--- Sur ordre de Madame le Président, les enchères ont été ouverts pour l'immeuble objet du titre foncier n°3426/BAMBOUTOS, une bougie allumée et le montant de la mise à prix, 35.000.000 Francs, et celui des enchères, 1.000.000 Francs, rappelés ;

--- Qu'aucune enchère n'étant survenue pendant la durée d'une minute de la première bougie, deux autres bougies de même durée de combustion ont été allumées sans qu'il ne survienne également d'enchères ;

--- Qu'il y a lieu d'adjuger à la partie poursuivante l'Etat du Cameroun représenté par la Société de Recouvrement des Créances du Cameroun (SRC), l'immeuble dont s'agit, aux clauses et conditions du cahier des charges, l'immeuble dont s'agit, par application de l'article 283 de L'Acte Uniforme OHADA susvisé ;

--- Attendu qu'il convient de dire que les frais de poursuite seront payés par privilège en sus du prix de vente ;

PAR CES MOTIFS :

EXPEDITION

--- Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière commerciale de saisie immobilière en premier et dernier ressort ;

--- Adjuge l'immeuble urbain bâti, situé à MBOUDA, formant le lot n°21/A du lotissement MADAGASCAR, d'une superficie de 1120m², objet du titre foncier n°324 volume 2, folio 128, du département des BAMBOUTOS, appartenant en toute propriété à DONGUEN Marc, à la partie poursuivante l'Etat du Cameroun représenté par la Société de Recouvrement des Créances(SRC), aux clauses et conditions du cahier des charges ;

--- Adjuge l'immeuble urbain bâti, situé à MBOUDA, formant le lot n°32 du lotissement NYLON SUD, d'une superficie de 600m², objet du titre foncier n°3426, volume XVIII, folio 32, du département des BAMBOUTOS, appartenant en toute propriété à Sieur DONGUEN Marc, à la partie poursuivante l'Etat du Cameroun représenté par la société de Recouvrement des Créances (SRC), aux clauses et conditions du cahier de charges ;

--- Ordonne sur la signification du présent jugement à tous détenteurs ou possesseurs desdits immeubles de les délaisser au profit des adjudicataires sous peine d'y être contraints par voie d'expulsion ou par tous autres moyens légaux ;

--- Dit que les frais de poursuites, taxés à 10.000.000 pour l'immeuble objet du titre foncier n°324/BTOS, et à 12.000.000 Frs pour l'immeuble objet du titre foncier n°3426/BTOS, suivant ordonnance n°05/CAB/PTGI/BTOS du 16 Juin 2021 de Madame le Président du Tribunal de céans, seront payés par privilège en sus du prix de vente ;

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

--- En foi de quoi la minute du présent jugement a été signée par Madame le Président et le Greffier, approuvant _____ lignes _____ mots rayés nuls _____ et renvois en marge. /-

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

EXPEDITION DE CE JUGE
Delivrée par nous Greffier

MBOUDA, Le 05 DEC 2021

Le Greffier en Chef



Gerard Aguema Edo
GREFFIER PRINCIPAL

EXPEDITION

STATIONER'S MARK

STATIONER'S MARK

STATIONER'S MARK

