

ANNEE : 2020

COUR D'APPEL DE L'OUEST

TRIBUNAL DE GRANDE  
INSTANCE DE LA MIFI

JUGEMENT N°28/COM

DU 07 AVRIL 2020

**AFFAIRE :**

Banque Internationale pour le Commerce  
et l'Industrie du Cameroun (BICIC)

(Mes VIAZZI & AUBRIET)

C/

TATSINKOU Samuel

(Me DJIEMON Raymond)

**NATURE :**

Saisie immobilière

**DECISION DU TRIBUNAL :**

Lire le dispositif du jugement. /-

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix- Travail-Patrie

--- JUGEMENT N°28/COM  
DU 07 AVRIL 2020

--- A l'audience publique ordinaire du sept  
Avril deux mil vingt, 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 Pa-  
lais de Justice de Bafoussam et composé  
de :

--- Monsieur NDJANA Armand Kisito,  
Président dudit tribunal ..PRESIDENT ;

---Monsieur REBOGA Edouard, Juge  
audit tribunal.....Membre ;

---Monsieur WANKAM NGUEMELEU  
Alexis, Juge audit tribunal ....Membre ;

---En présence de Monsieur DIPANDA  
MBIA Eugène Aimé...Ministère Public ;

----Assisté de Maître NTOUBA ESSAME  
Michèle Sandrine épouse MBEM .....  
GREFFIER ;

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

----- ENTRE-----

---La Banque Internationale pour le Com-  
merce et l'Industrie du Cameroun en abrégé  
«BICIC», société anonyme dont le siège so-  
cial est à Yaoundé;

---Demanderesse comparissant, ayant pour  
conseil Maîtres VIAZZI & AUBRIET, Avo-

EXPOSITION

cats au Barreau du Cameroun ;

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

---Et ;

---Sieur **TATSINKOU Samuel** ;

---Défendeur comparissant, ayant pour conseil Maître DJIEMON Raymond, Avocat au Barreau du Cameroun;

----- ***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**-----

---Le 07 Juillet 1992, le Tribunal de Grande Instance de céans, a rendu le jugement N°67/ CIV dont le dispositif suit ;

---« Statuant publiquement et contradictoirement ;

---Déclare l'action de TATSINKOU irrecevable pour cause de consignation insuffisante ;

---Autorise la Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie du Cameroun à continuer ses poursuites ;

---Condamne TATSINKOU aux dépens » ;

---Statuant sur les mérites de cette décision rendue en premier et dernier ressort, la Cour Suprême du Cameroun a rendu l'arrêt N° 278/CIV du 08 Septembre 2011 la décision dont le dispositif suit ;

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

---« Casse et annule le jugement N°67/CIV/TGI rendu le 07 Juillet 1992 par le Tribunal de Grande Instance de Bafoussam ;

---Remet en conséquence la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ladite décision et les renvoie devant la même juridiction autrement composée ;

---Réserve les dépens ;

---Ordonne qu'à la diligence de Monsieur le Greffier en Chef de la Cour Suprême, une expédition du présent arrêt sera transmise au Procureur Général près la Cour d'Appel du Littoral et une autre au Greffier en Chef de ladite Cour pour mention dans leurs registres respectifs» ;

---Suite à cet arrêt, l'affaire a, de nouveau, été enrôlée à l'audience du 15 Octobre 2013 ;

---Ce jour, elle a été renvoyée d'office au 05 Novembre de la même année pour convocation des parties;

---A partir de cette date, elle a été successivement renvoyée aux 07 Janvier 2014, 04 Février et 04 Mars de la même année pour comparution des parties ;

---A compter de la dernière de ces deux dates, elle a été successivement renvoyée aux 01<sup>er</sup> Avril 2014, 06 Mai, 03 Juin, 02 Septembre, 04 Novembre, 02 Décembre de la même année et au 06 Janvier 2015 pour nouvelles convocations des parties ;

---A la dernière de ces multiples dates, elle a été renvoyée au 03 Février 2015 aux mêmes fins et pour composition régulière du Tribunal ;

---A cette audience, elle a été remise au 07 Avril 2015 pour nouvelle convocation des parties ;

---Ce jour, elle a été renvoyée au 02 Juin 2015 pour conclusions de la saisissante ;

---Advenue cette date, le cabinet VIAZZI-AU-BRIET-BATTU-NKOM & IPOUCK a, pour le compte de la BICIC, produit les conclusions dont le dispositif suit ;

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



---CONSTATER que par Jugement du le Tribunal de Première Instance de Bafoussam avait déclaré l'action de TATSINKOU Samuel irrecevable, laquelle tendait à l'annulation de l'hypothèque prise à son profit ;

---LE DEBOUTER de toutes ses demandes comme non fondées et le condamner aux entiers dont distraction au profit de Maîtres VIAZZI-AU-BRIET-BATTU-NKOM é IPOUCK, Avocats aux offres de droit.

-----SOUS TOUTES RESERVES-----

---L'affaire a, à partir de la susdite audience, été successivement renvoyée aux 07 Juillet et 04 Août 2015 pour conclusions éventuelles du saisi ;

---Cette diligence n'ayant pas été accomplie, l'affaire a fait l'objet de nombreux renvois notamment aux 06 Octobre et 01<sup>er</sup> Décembre 2015 puis au 01<sup>er</sup> Mars 2016 pour réquisitions du Ministère Public ;

---A la dernière de ces dates, le Ministère Public a produit les réquisitions dont le dispositif suit ;

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

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

-Nous recevoir en nos réquisitions ;

-Inviter la saisissante à produire une expédition du jugement ayant statué sur l'annulation de la convention hypothécaire et justifier son caractère définitif ;

-Notifier une nouvelle date d'audience à sieur TATSINKOU Samuel ;

Fait en notre cabinet sis au Palais de Justice, les mêmes jours, mois et an que ci-dessus.

P. Le Procureur de la République, Eugène Aimé DIPANDA MBIA, Magistrat.

---Après ces réquisitions, l'affaire a été renvoyée au 05 Avril 2016 pour observations des parties sur les réquisitions du Ministère Public ;

---A cette date, elle a été renvoyée au 03 Mai 2016 pour composition régulière du Tribunal ;

---A partir de ce jour, elle a été successivement remise aux 05 Juillet 2016 et 06 Septembre de la même année pour accomplissement par la saisissante des diligences sollicitées par le Ministère Public dans ses réquisitions écrites ;

---A compter de la dernière de ces deux dates, elle a été successivement renvoyée aux 01<sup>er</sup> Novembre et 06 Décembre 2016 pour réquisitions du Ministère Public ;

---A la dernière de ces dates, le Ministère Public a produit les réquisitions dont le dispositif suit ;

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

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

-Nous recevoir en nos réquisitions ;

-Inviter la saisissante à produire une expédition du jugement ayant statué sur l'annulation de la convention hypothécaire et justifier son caractère définitif ;

-Notifier une nouvelle date d'audience à sieur TATSINKOU Samuel ;

Fait en notre cabinet sis au Palais de Justice, les mêmes jours, mois et an que ci-dessus.

P. Le Procureur de la République, Eugène Aimé DIPANDA MBIA, Magistrat.

---Suite à ces réquisitions, l'affaire a été renvoyée au 07 Février 2017 pour production par la saisissante des pièces sollicitées par le Ministère Public ;

---A partir de cette date, elle a été successivement renvoyée aux 04 Avril, 04 Juin et 01<sup>er</sup> Août 2017 aux mêmes fins et pour convocation de la partie saisie ;

---Depuis la dernière de ces trois dates de renvoi, elle a fait l'objet de multiples remises notamment aux 07 Novembre 2017, 02 Janvier

2018, 06 Mars, 03 Avril, 05 Juin, 04 Septembre, 06 Novembre, 04 Décembre de la même année, et aux 05 Mars 2019, 07 Mai, 02 Juillet, 03 Septembre, 01<sup>er</sup> Octobre, 05 Novembre, 03 Décembre de la même année et au 07 Janvier 2020 pour réquisitions du Ministère Public ;

---A la dernière de ces multiples dates, le Ministère Public a produit les réquisitions 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 saisis en leurs dires et observations ;
- Les en débouter ;
- Ordonner la continuation des poursuites après accomplissement des formalités de publicité ;
- Mettre les dépens en frais privilégiés de l'adjudication ;

Fait en notre cabinet sis au Palais de justice, les mêmes jours, mois et an que ci-dessus.

P. Le Procureur de la République, Eugène Aimé  
DIPANDA MBIA, Magistrat.



---Suite à ces réquisitions du Ministère Public, l'affaire a été renvoyée au 04 Février 2020 pour observations des parties sur celles-ci;

---A cette date, le Tribunal a déclaré les débats clos et mis l'affaire en délibéré pour jugement être rendu le 07 Avril 2020 ;

---Advenue cette audience, le Tribunal vidant son délibéré, a rendu le jugement dont la teneur suit ;

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

---Vu les lois et règlements en vigueur notamment 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 pièces du dossier de procédure ;

---Attendu qu'à la requête de la Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie du Cameroun en abrégé « BICIC », société anonyme dont le siège social est à Yaoundé, représentée par sieur Jacques LOBINGER son Directeur Général et, ayant pour conseils Maître VIAZZI-AUBRIET-BATTU-NKOM et IPOUCK, Avocats au Barreau du Cameroun, et en vertu :

-De la grosse en forme dûment exécutoire de l'acte N°1473 du 27 Octobre 1983 du répertoire

de Maître HAPPI MESSAK, Notaire à Bafoussam, portant ouverture d'une convention de compte courant avec affectation hypothécaire entre la susdite banque et sieur TATSINKOU Samuel ;

---Maître NANFAH Paul, Huissier de justice à Bafoussam a, le 05 Juin 1990, fait commandement à sieur Tatsinkou Samuel, Commerçant à Bafoussam, d'avoir, dans le délai de vingt jours à compter dudit commandement, à payer à la saisissante ou à lui-même, huissier porteur des pièces, ayant charge de recevoir et pouvoir de donner bonne et valable quittance, la somme de 2.870,990 francs en principal, sous réserve de tous frais, intérêts, agios et autres dus ou à devoir ;

---Que faute de paiement, ce commandement valant saisie de l'immeuble urbain non bâti situé à Bafoussam au lieu dit Djeleng IV, d'une contenance superficielle de 214 mètres carrés, objet du titre foncier N°470/MIFI, a été publié à la conservation foncière du département de la Mifi le 06 Juin 1990 ;

---Qu'en conséquence, Maître Pierre AUBRIET, conseil de la saisissante, a rédigé et déposé au Greffe du Tribunal de céans, le 18 Juillet de la même année, un cahier des charges ;



---Que le saisi a été sommé d'en prendre communication en vue d'y insérer d'éventuels dires et observations ;

---Que le 24 Septembre 1990, il a, par le biais de son conseil Maître DJIEMON Raymond, Avocat au Barreau du Cameroun, fait parvenir au Greffe du Tribunal de céans ses dires et observations qui se résument à la nullité de la présente procédure pour absence de base légale ;

---Que s'expliquant davantage, il a méconnu l'existence de la convention de crédit avec affectation hypothécaire du 27 Octobre 1983 brandie par la saisissante, en contestant les trois signatures qui y figurent et notamment celle qui lui est attribuée ;

---Qu'il a soutenu n'avoir jamais signé cet acte avec sieur Jacques LOGINGER chez Maître HAPPI MESSAK, Notaire à Bafoussam ;

---Que consciente de cette situation, la BICIC, au lieu de réaliser la prétendue hypothèque, a-t-il souligné, a plutôt, le 03 Août 1988, procédé à la saisie exécution de ses biens et effets mobiliers en remboursement du crédit invoqué ;

---Qu'il a affirmé l'avoir attrait devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam pour s'entendre déclarer nul et de nul effet cet acte

notarié qui a été établi en son absence et en violation de l'article 2127 du Code Civil qui dispose que « l'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en la forme authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins » ;

---Qu'aussi, en attendant l'issue de cette procédure et de celle d'inscription en faux, il a sollicité le sursis à statuer en l'espèce ;

---Attendu qu'en réaction, le conseil de la saisissante a expliqué que c'est de manière fortuite qu'il a pris connaissance et reçu notification des dires et observations du 28 Novembre 1991, soit plus d'un an au lieu de trois jours avant la vente fixée au 11 Octobre 1990 ;

---Que ceci est en contradiction avec l'article 407 du Code de Procédure Civile et Commerciale qui énonce que « ...le Tribunal est saisi par requête motivée spécifiant clairement à peine de rejet les moyens invoqués. Cette requête doit être déposée au Greffe trois jours au moins avant la date fixée pour la vente, le jour du dépôt étant compris dans ce délai ; elle est immédiatement transmise par le Greffier au Président de la juridiction. Le Greffier doit aussi immédiatement en notifier copie par l'intermédiaire du Parquet, au poursuivant, à domicile élu ... » ;

---Qu'il a indiqué que si les dires et observations ont été déposés dans les délais, le Tribunal de céans n'est pas saisi, sieur TATSINKOU Samuel n'ayant présenté aucune requête tel que prescrit par l'article 407 précité ;

---Que dès lors, il a conclu à l'irrecevabilité de son action comme irrégulière et tardive ;

---Que poursuivant ses développements, il a souligné que la convention de crédit querellée a bel et bien été signée par le débiteur ainsi que la photocopie de la lettre de clôture juridique de compte du 26 Octobre 1987 ;

---Qu'en comparant les signatures sur les deux documents, on constate bien qu'il s'agit de la même personne, a t-t-il allégué ;

---Qu'il a, par ailleurs, estimé que ladite convention de crédit a été établie en conformité avec l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°61/20 du 27 Juin 1961 sur les actes notariés qui dispose que tous les actes constitutifs de droit réel ou de privilège immobilier devront être établis en la forme notariée ;

---Qu'il a indiqué que cette loi a été confirmée par l'article 8(1) de l'ordonnance n°74/1 du 06 Juillet 1974 qui prévoit que « les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels im-

mobiliers doivent à peine de nullité être établis en la forme notariée» ;

---Qu'il en découle, selon lui, qu'une convention d'hypothèque peut être établie par un Notaire sans la présence des témoins ;

---Que dans ce contexte, ce moyen mérite rejet, a-t-il chuté ;

---Attendu que par jugement avant-dire-droit du 05 Février 1991, le Tribunal de céans a déclaré la demande du saisi recevable en la forme avant de se rebiffer plus tard le 07 Juillet 1992 en la jugeant irrecevable pour consignation insuffisante ;

---Que par arrêt n°278/CIV du 08 Septembre 2011, la Cour Suprême a cassé et annulé ce jugement et remis en conséquence la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ladite décision et, les a renvoyées devant la même juridiction autrement composée ;

---Que suite au réenrôlement de la cause à l'audience du 06 Octobre 2015, seule la partie poursuivante a conclu en reconduisant ses précédentes écritures ;

**I-SUR LA RECEVABILITE DES DIRES  
ET OBSERVATIONS :**



---Attendu que cette question a déjà été tranchée par la Cour Suprême dans son arrêt sus évoqué dont expédition est versée au dossier ;

---Que plus n'étant besoin de s'y attarder davantage, il sied d'examiner les mérites des griefs soulevés par le saisi;

## **II-SUR LA DEMANDE DE SURSIS A STATUER :**

---Attendu que le saisi n'a pas justifié de l'existence de la procédure d'annulation de la convention de crédit avec affectation hypothécaire initiée devant le Tribunal de Première Instance de Bafoussam comme il le prétend ;

---Que la copie de l'assignation produite aux débats ne comble pas cette carence dans la mesure où, il n'est pas établi qu'il a satisfait aux préalables du paiement de la consignation et de la production de l'original de ladite assignation pour estimer que l'instance est liée ;

---Qu'en dépit du temps assez long à lui concédé depuis l'orée de la présente cause jusqu'à ce jour soit trente ans, il n'a pas cru devoir rapporter cette preuve alors qu'il était tenu de le faire en vertu du principe de droit selon lequel, la charge de la preuve incombe à celui qui invoque un fait ;

---Que ce faisant, la demande de sursis à statuer formulée n'est pas fondée et encourt rejet ;

**III-SUR LA NULLITE DE LA CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC AFFECTATION HYPOTHECAIRE :**

---Attendu que le saisi n'a pas produit les éléments justificatifs de ce que sa signature a été contrefaite sur la convention de compte courant avec affectation hypothécaire contestée ;

---Que par contre, l'exploitation de ce document ainsi que de la lettre de clôture juridique du compte versés au dossier par la BICIC, atteste de ce que les signatures y apposées sont les siennes ;

---Que mieux, ladite convention a été dressée dans les règles de l'art par un Notaire territorialement compétent ;

---Qu'il suit de rejeter cet autre moyen comme non fondé et d'ordonner la continuation des poursuites ;

---Que conformément à la volonté des parties exprimée dans la convention suscitée, l'adjudication aura lieu par devant Maître HAPPI MESSAK, Notaire à Bafoussam ;



---Attendu qu'il y aura lieu de mettre les dépens en frais privilégiés de l'adjudication ;

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

---Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi, à l'unanimité des membres du collège ;

Suivent les Signatures Pour Expedition Certifiée  
Délivrée Par Nous Greffier en Chef  
Bafoussam, Le 3 DEC 2020



**Le Greffier en Chef**  
*Me Eba Christophe*  
**Administrateur Principal  
des Greffes**

---Reçoit le saisi en ses dires et observations ;

---L'y dit cependant non fondé ;

---L'en déboute ;

---Ordonne en conséquence la continuation des poursuites ;

---Fixe la nouvelle date d'adjudication devant le liquidateur de l'Etude de Maître HAPPI MES-  
SAK, Notaire à Bafoussam, au 05 Mai 2020 après  
accomplissement des formalités de publicité, en  
vue de la vente, de l'article 276 de l'Acte Uni-  
forme OHADA n°6 ;

---Laisse les dépens en frais privilégiés de l'ad-  
judication.

--- Ainsi fait, jugé et prononcé en audience pu-  
blique les mêmes jour, 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 et-----renvois en marge bon. /

Handwritten notes and stamps including 'E = Grath', 'B. 20', and '30 JUIN 2020'.



LE PRESIDENT

LE MEMBRE

LE MEMBRE

LE GREFFIER

Handwritten signatures for the President, two members, and the clerk. The clerk's signature is accompanied by the text 'gème rôle'.

