

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DU LOM ET DJEREM A BERTOUA

DOSSIER N°12/RG/2011

JUGEMENT N°13/CIV  
du 16 JUIN 2011

" AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS

A F F A I R E :

CLAVERY Bernard

C/

- 1°) NKENE YAB Célestine épouse MOANDJEL
- 2°) TCHOUBOU Albert
- 3°) OKOUAWE OKENG Jean

EXPOSITION

NATURE DE L'AFFAIRE.

Assignation en annulation  
d'un acte de vente et en  
rétablissement

DECISION DU TRIBUNAL

( Lire dispositif )



PARQUET GENERAL BERTOUA  
ARRIVEE LE 16 SEPT 2021  
ENREGISTRE S/N° 2278

--- Le Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem à Bertoua jugeant en matière civile et commerciale et en son audience publique ordinaire tenue au Palais de Justice de ladite Ville le Jeudi, 16 Juin 2011 et présidée par:

---Monsieur TCHETCHARI Pierre, Juge au Tribunal de Grande Instance de céans...  
.....PRESIDENT

---Assisté de Maître AKONO Jean Pierre, Greffier tenant la plume;

A RENDU LE JUGEMENT CI-APRES

- E N T R E -

--- Monsieur CLAVERY Bernard, Chaudronnier, domicilié à Bertoua, demandeur, ayant pour conseil Maître TAWET Julienne, Avocat au barreau du Cameroun à Bertoua, plaidant sur conclusions écrites;

- D'UNE PART -

---Et,

--- 1°) NKENE YAB Célestine épouse MOANDJEL, Infirmière Diplômée d'Etat, domiciliée à Bertoua, défenderesse, ayant pour conseil Maître BIGOMBE Henri Bertin, Avocat au Barreau du Cameroun à Bertoua, plaidant sur conclusions écrites;

1er Rôle.

0

---2°) Maître TCHOUBOU Albert, Notaire,  
deur, domicilié à Bertoua, défendeur, ayant pour  
conseil Maître ZANGUEU Martin, Avocat au bar-  
reau du Cameroun à Bertoua, plaidant sur con-  
clusions écrites;

---3°) OKOUAWE OKENG Jean, Proviseur au Lycée  
de Doumé y domicilié, défendeur, ayant pour  
conseil Maître BIGOMBE Henri Bertin, Avocat  
barreau du Cameroun à Bertoua, plaidant sur  
conclusions écrites;

- D'AUTRE PART -

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

- EXPOSE DES FAITS -

--- Par assignation en date ~~aux~~ des 22 Ma  
et 03 Juin 2011, enregistrée à Bertoua au vo-  
lume 02, folio 61 case 579 le 06/7/2009 de  
Maître MANANG BAYIHA Jean Victor, Huissier  
de Justice, sieur CLAVERY Bernard a fait do-  
ner assignation aux nommés NKENE YAB Céles-  
tine épouse MOANDJAL, TCHOUBOU Albert et OK-  
WE OKENG Jean pour :

" Attendu que courant 2006 sieur CLAVERY B  
Bernard a expédié de l'argent à sieur OKOU  
WE OKENG Jean par l'intermédiaire des pers-  
nes par lui désignées pour l'achat au Came-  
roun d'un immeuble à usage d'habitation à  
Bertoua;

" Qu'il lui a été proposé de faire acheter  
ladite maison au nom de Dame NKENE YAB CÉ-  
tine épouse MOANDJEL encore en sa compagnie

en France, sous le fallacieux prétexte que celui-ci de nationalité française, ne pouvait point acquérir en son nom un immeuble au Cameroun et que d'ailleurs ladite vente sera naturellement régularisée dès son arrivée au Cameroun;

" Qu'un acte de vente provisoire signé d'un tiers sera par conséquent passé par devant Maître TCHOUBOU Albert, qui au demeurant n'portera aucune date et encore moins sa propre signature;

" Attendu que rendu au Cameroun courant 2010, le sieur CLAVERY Bernard a intégré la maison achetée et s'est comporté en véritable propriétaire en apportant des aménagements et des modifications sur la configuration de l'immeuble;

" Qu'il y a d'ailleurs fait construire un bâtiment avec mésoanine pour la crèche, un garage, un jardin d'agrément et une clôture;

" Que des deux appartements de la maison il en a fait un seul en détruisant le mur de séparation et en agrandissant le salon;

" Attendu que le requérant a vainement saisi tant Maître TCHOUBOU Albert que Dame NKI NE YAB Célestine en vue du rétablissement d'un acte de vente régulier en son nom;

" Attendu du reste que les défendeurs ne contestent nullement sa qualité d'acquéreur de l'immeuble objet du TF N°3024 du Lom et Djerem;

" Qu'il convient dès lors d'annuler l'acte de vente établi au nom de Dame NKENE YAB  
2è Rôle.



Célestine et ordonner l'établissement d'un acte de vente régulier au nom de sieur CLAVERY Bernard véritable propriétaire;

- PAR CES MOTIFS -

" Et tous autres à déduire ajouter ou compléter même d'office;

" Disant droit des documents, faits et circonstances de la cause;

" Recevoir le requérant en son action et l'y dire fondée;

" Dire et juger CLAVERY Bernard véritable propriétaire du TF n°3024 du Lom et Djerem;

" Dire et juger nulle l'acte de vente établi au nom de Dame NKENE YAB Célestine;

" Ordonner l'établissement d'un acte de vente régulier au nom de sieur CLAVERY Bernard;

" Condamner les défendeurs aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TAWET, Avocat aux offres et affirmations de droit;

SOUS TOUTES RESERVES

" Employé pour copie une feuille de papier de la dimension du timbre 1000F somme incluse dans le coût de l'acte;

(és)

Me NTOU Rolland Didier  
Huissier de Justice  
Commissaire Priseur

Me MANANG BAYIHA Jean Victor  
Huissier de Justice

---Sur cette assignation, la cause fut inscrite au rôle général et appelée pour la première fois à l'audience du 18 Juin 2009;

--- A l'audience du 18 Juin 2009, l'affaire

a été renvoyée au 16 Juillet 2009 pour paiement de la consignation et production de l'original de l'assignation et à cette audience le conseil du demandeur a produit au dossier les conclusions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

- " Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer s'il y a lieu;
- " Recevoir le concluant en son action et dire fondé;
- " Dire et juger nul l'acte de vente établi au nom de Dame NKENE YAB Célestine;
- " Ordonner l'établissement d'un acte de vente régulier au nom de sieur CLAVERY Bernard;
- " Condamner les défendeurs aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TAWET, Avocat aux offres et affirmations de droit;

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Bertoua, le 16 Juillet  
(ée) 2009

TAWET Julienne  
Avocat

--- A l'audience du 16 Juillet 2009, la cause a été remise au 20/8/2009 pour production de la lettre de constitution des conseils des défendeurs et répliques éventuelles et à cette audience, le conseil du défendeur TCHOUBOU Albert a fait classer au dossier les conclusions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

- " Et tous autres à déduire, suppléer ou a-

3è rôle



jouter s'il y a lieu, même d'office;

" ~~Ordonner~~ Avant dire droit, ordonner le paiement par sieur CLAVERY Bernard d'une caution de 30.000.000 ( trente millions ) francs CFA conformément à l'article 73 du Code de procédure civile et commerciale;

" Admettre à l'exposant le droit de conclure après l'exécution de la mesure sollicitée;

" Condamner sieur CLAVERY Bernard aux entiers dépens distraits au profit de ZANGUEU Martin, avocat aux offres de droit;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua, le 19 Août 2009

(é)

Me TENZONG Louis

Avocat Stagiaire

--- A l'audience du 20/8/2009, l'affaire a été renvoyée au 17/9/2009 aux mêmes fins puis au 15/10/2009 pour répliques éventuelles de la part de Maître BIGOMBE;

--- A l'audience du 15/10/2009, la cause a été remise au 19/11/2009 aux mêmes fins et à cette audience, le conseil de la défense représenté par NKENE YAB Célestine MOANDJEL a produit au dossier les conclusions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

" Constater que sieur CLAVERY Bernard a produit des pièces en photocopies et qu'il n'a pas voulu produire celles-ci en original, faute par lui de faire, il y a lieu de rejeter son action;

" Condamner sieur CLAVERY aux entiers dé

.../...

pens, dont distraction au profit de Me BIGOMBE  
Henri Bertin, Avocat aux offres de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

ET CE SERA JUSTICE

(é)

Me H.B. BIGOMBE

--- A l'audience du 19 /11/2009, l'affaire a  
été renvoyée au 17/12/2009 aux mêmes fins  
puis ferme au 21/01/2010 aux mêmes fins;

--- A l'audience du 21/1/2010, la cause a été  
remise au 18/02/2010 pour répliques éventuel  
les de Maître TAWET par rapport aux excep-  
tions soulevées par les conseils des codéfer-  
deurs et à cette audience, le conseil du de-  
mandeur a fait classer au dossier, les conclu-  
sions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

" Et tous autres à ajouter, déduire ou sup-  
pléer s'il y a lieu;

Dire acquis les pièces versées au dossier et  
communiquées aux défendeurs à l'audience du  
16 Juillet 2009;

" Rejeter l'exception de communication por-  
tant sur les originaux des pièces;

" Fixer la caution judicatum solvi à la som-  
me de 4.000.000F;

" Dire et juger que les aménagements non cor-  
testés apportés à l'immeuble litigieux par  
sieur CLIVERY Bernard sont suffisants pour l  
couvrir;

" Adjuger au concluant l'entier bénéfice de  
ses précédentes écritures;



SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Bertoua, le 18 FEV. 2010

(ée)

TAWET Julienne

Avocat

--- A l'audience du 18/02/2010, l'affaire a été renvoyée au 18/03/2010 pour répliques éventuelles des conseils des codéfendeurs puis au 15/4/2010 pour permettre à Maître TAWET de produire des pièces en original dans le dossier;

--- A l'audience du 15/4/2010, la cause a été remise au 17 Juin 2010 pour communication du dossier de procédure au Ministère public pour ses réquisitions par rapport aux différentes exceptions soulevées par les conseils des parties et à cette audience, le Procureur de la République a produit au dossier, les réquisitions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

" Requérons qu'il plaise à Madame le Président du Tribunal de Grande Instance du Lomé et Djerem statuant en matière civile et commerciale de:

" Nous recevoir en nos réquisitions;

" Dire qu'il n'y a pas lieu au paiement d'une caution judicatum solvi ;

EN LA FORME

" Recevoir sieur CLAVERY Bernard en sa demande;

AU FOND

" L'y dire fondé;

...../....

" Déclarer nulle et de nul effet la vente de l'immeuble objet du titre foncier n°3024 situé au lieu dit Ekombitié à Bertoua;

" Dire qu'il n'y a pas lieu à rétablissement de l'acte de vente susévoqué pour défaut de base légale;

--- Condamner solidairement les défendeurs aux dépens;

--- Fait en notre Cabinet sis au Palais de Justice de Bertoua, les mêmes jour, mois et que ci-dessus./-

P.LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE,  
LE SUBSTITUT  
(é)

NGNIE KAMDEMGA Bertin Norbert  
( Magistrat )

-- A l'audience du 17/6/2010, l'affaire a été renvoyée au 15/7/2010 pour production des écritures par toutes les parties et à cette audience, le conseil du défendeur Albert TCHOUBOU a fait classer au dossier, les conclusions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

" Et tous autres à déduire, suppléer ou ajouter s'il y a lieu, même d'office;

" Avant dire droit, ordonner le paiement par le sieur CLAVERY Bernard ~~mandant~~ d'une caution de 4.000.000 francs CFA conformément à l'article 73 du Code de Procédure civile et commerciale;

" Rejeter les demandes de sieur CLAVERY Bernard faute de pièces en originaux ou en



copies certifiées conformes;

" Se déclarer incompétent à déclarer sieur  
CLAVERY Bernard propriétaire de l'immeuble  
qu'il convoite;

" Condamner sieur CLAVERY Bernard aux en-  
tiers dépens distraits au profit de Me ZAN-  
GUEU Martin, Avocat aux offres de droit;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua, le 19 Août 2009

(é)

-- A la même audience (15/7/2010), le conseil  
du demandeur a produit au dossier les con-  
clusions dont le dispositif suit:

- PAR CES MOTIFS -

déduire

" Et tous autres à ajouter/ou suppléer s'il  
y a lieu;

" Recevoir le concluant en ses écritures et  
l'y dire fondé;

" Exonérer le concluant du paiement de la  
caution judicatum solvi;

" Constater que le concluant ne dispose de  
l'original du certificat de vente de l'im-  
meuble quéréllé;

" Dire qu'il y a lieu de surseoir à statuer  
Adjuger au concluant l'entier bénéfice de  
ses précédentes écritures;

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Bertoua, le 13/7/20

(ée)

TAWET Juliette  
Avocat

-- A l'audience du 15/7/2010, la cause a été  
remise au 19/8/2010 pour répliques éventue-  
les des deux conseils puis au 16/9/2010

pour répliques éventuelles des deux conseil

--- A l'audience du 16/9/2010, l'affaire a

été renvoyée au 21/10/2010 à la demande

de Maître TAWET puis au 16/12/2010 à la

demande de Maître ZANGUEU et à cette au-

diense le conseil du défendeur TCHOUBOU

Albert a fait classer au dossier, les con-

clusions dont le dispositif suit:

**- PAR CES MOTIFS -**

" Vu le principe de droit: " le criminel  
tient le civil en l'état "

" Vu le Certificat de non appel du juge-  
mental emportant l'autorité de chose jugée:

" Déclarer la demande du sieur CLAVERY  
non fondée et l'en débouter;

" Condamner sieur CLAVERY aux dépens dis-  
traits au profit de Me ZANGUEU, Avocat aux  
offres de droit.

Bertoua, le 15/12/2010

(é)

Me ZANGUET Martia

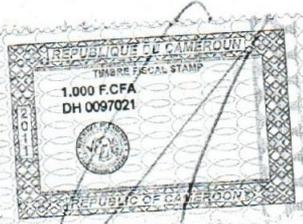
Avocat

--- A l'audience du 16/12/2010, la cause a  
été remise au 20/01/2011 pour répliques à

Maître TAWET et à cette audience, l'affair  
a été mise en délibéré pour jugement être  
rendu le 17 Février 2011;

--- A l'audience du 17/02/2011, le  
délibéré a été prorogé au 17/03/2011;

6è R31e.



--- Advenue l'audience du 17/3/2011, le Tribunal a délibéré a été à nouveau prorogé au 21/4/2011;

-- Advenue l'audience du 21/4/2011, le délibéré a été prorogé au 02/6/2011; puis d'office au 16/6/2011;

--- Advenue cette dernière audience, le Tribunal a, par l'organe de son Président rendu le jugement dont la teneur suit:

- LE TRIBUNAL -

- LE TRIBUNAL -

--- Vu les Lois et Règlements en vigueur notamment la loi n°2006/015 du 29 Décembre 2006 portant organisation judiciaire

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

--- Oui les parties en leurs fins, moyens et conclusions;

--- Oui le Ministère public en ses réquisitions;

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

--- Attendu que par exploit en date du 22 Mai et le 03 Juin 2009, dûment enregistré de Maître MANANG BAYIHA, Huissier de Justice près la Cour d'Appel de l'Est et les Tribunaux de Bertoua, sieur CLAVERY Bernard, Chaudronnier a assigné Dame NKE NE YAB Célestine épouse MOANDJEL, Maître TCHOUBOU Albert et sieur OKOUAWE OKENG Jean à comparâitre devant le Tribunal d'Instance de Bertoua Grande Instance de céans statuant en matière civile pour s'entendre;

--- Dire et juger sieur CLAVERY Bernard véritable propriétaire du TF n°3024 du

Lom et Djerem;

--- Dire et juger nul l'acte de vente établi au nom de Dame NKENE YAB Célestine;

--- Ordonner l'établissement d'un acte de vente régulier au nom de CLAVEY Bernard;

--- Condamner les défendeurs aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TAWET, Avocat aux offres et affirmations de droit;

--- Attendu que sieur CLAVEY Bernard expose qu'il a expédié de l'argent à sieur OKO WE OKENG Jean par l'intermédiaire des personnes par lui désignées pour l'achat au Cameroun d'un immeuble à usage d'habitation à Bertoua;

--- Que ladite maison a été achetée au nom de Dame NKENE YAB Célestine et que cette vente sera régularisée dès son arrivée au Cameroun;

--- Que cet acte de vente provisoire signé d'un tiers est passé par devant Maître TCHOUBOU Albert qui ne porte pas sa signature ni une quelconque date;

--- Que rendu au Cameroun, il a vainement saisi tant Maître TCHOUBOU Albert que Dame NKENE YAB Célestine en vue du rétablissement d'un acte de vente régulier en son nom;

--- Attendu que répondant aux griefs portés contre eux, Maître TCHOUBOU Albert a allégué que sieur CLAVEY Bernard étant de nationalité française doit respecter les prescriptions de l'article 73 du Code

de procédure civile et commerciale en  
préalablement une caution de 30.000.000F à  
Greffe du Tribunal de céans;

--- Que Dame NKENE YAB épouse MOANDJEL,  
quant à elle a soutenu que toutes les pièc  
non mentionnées dans les mémoires, assigna-  
tions ou conclusions d'une partie ou dont  
communication aura été refusée seront reje  
tées des débats même d'office par le Juge;

#### D I S C S S I O N

##### SUR LA CAUTION JUDICATUM SOLVI.

--- Attendu que l'accord de coopération en  
matière de Justice entre le gouvernement d  
la République Unie du Cameroun et le Couve  
nement de la République Française en son  
chapitre VI dispose à l'article 23 que " I  
ressortissants de l'une des parties contra  
tantes ont, sur le territoire de l'autre un  
libre accès aux Juridictions pour la pour-  
suite et la défense de leurs droits " ;

--- Il ne leur imposé aucune caution ou dé  
pôt sous quelques formes que ce soit à rai  
son de leur qualité d'étranger, soit du dé-  
faut de domicile ou de résidence dans le  
pays considéré . " ;

--- Que sieur CLAVERY Bernard étant de na-  
tionalité française, il n'ya donc pas lieu  
fixer pareille caution;

##### SUR LA PROPRIETE DU TITRE FONCIER N°3024

--- Attendu qu'un titre foncier étant un  
acte administratif relevant de la compéter  
ce du Juge administratif;

---Qu'il échet de se déclarer incompétent

statuer sur la propriété dudit foncier;

SUR LA NULLITE DE L'ACTE DE VENTE

--- Attendu que l'article 8 de l'ordonnance n°74-1 du 06 Juillet 1974 fixant le régime foncier, modifié par l'ordonnance n°77/1 du 10 Janvier 1977 dispose que " les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à peine de nullité être établis en la forme notariée" ;

--- Que pour dire qu'un acte établi en la forme notariée, il faudrait tout simplement que ledit acte porte la signature du Notaire instrumentaire;

--- Que dans le cas de l'espèce l'acte de vente passé par Dame NKENE YAB ne porte pas la signature de Maître TCHOUBOU Albert, Notaire

--- Qu'il est aisé de constater que ledit acte est entaché d'irrégularité car " FRAUS OMNIA CORRUMPIT " ;

--- Qu'il échet par conséquent d'annuler ledit acte de vente;

SUR LE RETABLISSEMENT DE L'ACTE DE VENTE

--- Attendu que l'article 8 susvisé dispose tout acte portant sur un droit réel immobilier doit être établi par devant un Notaire

--- Que dans le cas de l'espèce non seulement l'acte contesté est entaché de nullité mais en plus qu'il relève de la compétence exclusive du Notaire;

--- Qu'il n'ya par conséquent pas lieu d'ordonner le rétablissement de sieur CLAVERY Bernard dans ses droits pour défaut de base

légale ;

- PAR CES MOTIFS -

DEPENS

ENREGISTREMENT : 20.000F  
 TIMBRES : 8.000F  
 FRAIS OUVER DOS : 3.500F  
 02 POUR SIGN ET ENRE: 2.000F  
 TOTAL 31.500F

--- Statuat publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties, en matière civile et en premier ressort;

-- Après en avoir délibéré conformément à la Loi;

---Dit n'y avoir lieu paiement d'une caution judicatum solvi;

--- En la forme, reçoit CLAVERY Bernard en sa demande;

--- Au fond, l'y dit partiellement fondé;

nulle

--- Déclare ~~aux~~ et de nul effet, la vente de l'immeuble objet du titre foncier n°3024 situé au lieu dit Ekombitié à Bertoua;

--- Dit qu'il n'ya pas lieu à rétablissement de l'acte de vente sus évoqué pour défaut de base légale;

--- Condamne solidairement les défendeurs aux dépens;

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

Et ont signé sur la minute du présent gement le Président et le Greffier en appant

LE PRESIDENT,

LE GREFFIER,

SUIVENT LES SIGNATURES:

ENSUITE SE TROUVE LA MENTION D'ENREGISTREMENT DONT LA TENEUR SUIT:  
 ENREGISTRE A BERTOUA (ACTES JUDICIAIRES)  
 LE 06 de Septembre 2021  
 VOL. 06 FOLIO 29 CASE/BO 3012  
 RECU 10000 10000  
 BEDE No 00 DU 00  
 QUITT. No 00 DU 00  
 LE CHEF DE CENTRE DES IMPOTS

*E: 20.000f / 8.000f*

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

DELIVRE PAR LE GREFFIER EN CHEF

SCUSSIGNE./

07 SEPT 2021



*Stankong Clarisse Epsu Modo*  
Administrateur des Greffes