

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE BERTOUA



/M.J./E.B./

COUR D'APPEL DE L'EST

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DU LOM ET DJEREM A BERTOUA

DOSSIER N°11/RG/2016

« AU NOM DU PEUPLE CAMEROUNAIS »

L'an deux mille dix-huit et le trois du mois de Mai ;
--- Le Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem à Bertoua, jugeant en matière civile et commerciale, en son audience publique ordinaire, tenue le jeudi 03 Mai 2018 au Palais de Justice de ladite ville et présidée par :

---Madame MENG BWA Joséphine, Présidente du Tribunal de Grande Instance de céans...PRESIDENTE ;
--- Assistée de Maître MANGA Philippe Blaise Aimé, GREFFIER tenant la plume ;

A RENDU LE JUGEMENT CI-APRES

- E N T R E -

--- HAPPI Fidèle, postulant Avocat, domicilié à Bertoua, demandeur, ayant pour conseil Maître TENZONG Louis, Avocat au Barreau du Cameroun, plaidant par voie de conclusions écrites;

- D'UNE PART-

--- Et,

--- La Mutuelle Communautaire de Croissance (MC²) de Bertoua rural, défenderesse, ayant pour conseil Maître YOUMBI NGUENA Isidore, Avocat au Barreau du Cameroun, plaidant par voie de 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 ;

JUGEMENT N° // /CIV DU 03 Mai
2018

AFFAIRE :

HAPPI Fidèle

C/

Mutuelle Communautaire de
Croissance de Bertoua Rural

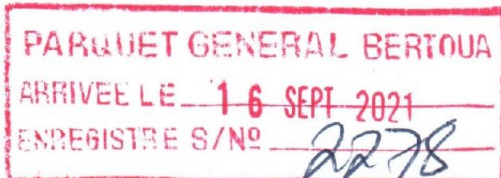
NATURE DU DIFFEREND :

Dires et observations

DECISION DU TRIBUNAL

(Lire dispositif)

NOTARIS
MENG BWA
JOSAPHINE



1^{er} Réle

EXPOSE DES FAITS

--- Par exploit en date du 02 décembre 2015, et à la requête de la Mutuelle Communautaire de croissance (MC2) de Bertoua Rural, Maître KITOOU Gisèle Huissier de Justice à Bertoua a fait commandement à Monsieur HAPPI Fidèle,

DE :

Dans les vingt (20) jours pour tout délai à compter de la signification du présent exploit, payer à ma requérante ou à moi Huissier de Justice porteur des pièces, ayant charge de recevoir et pouvoir de donner bonne et valable quittance, la somme de FCFA 4.487.307 (quatre millions quatre vingt sept mille trois cent sept) francs solde débiteur du compte du requis ouvert dans les livres de la requérante :

- Principal FCFA 4.487.307 ;
- Droit de recette.....FCFA 141.119 ;
- TVA/DR.....FCFA 27.165 ;
- Coût du présent acte.....FCFA 125.000 ;
- Total 4.780.591 francs CFA ;**

Augmentée des frais d'Huissier et de poursuites dont le montant définitif sera taxé par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du Lom et Djerem à Bertoua ;

ET A MEME REQUETE, SIGNIFIE, REMIS ET LAISSE COPIE DU PRESENT COMMANDEMENT ET FAIT SOMMATION AUX SUS REQUIS DE, DANS LE MEME DELAI DE VINGT (20) JOURS QUE DESSUS :

I - Soit de payer à ma requérante ou à moi Huissier de Justice porteur des pièces ayant charge de recevoir et pouvoir de donner bonne et valable quittance, les sommes ci-dessus, en principal, intérêts et frais, sous réserve de tous frais judiciaires actuels et futurs jusqu'à la date d'adjudication ;

II - Soit de délaisser l'immeuble hypothéqué ;

III - Soit de subir la procédure d'expropriation ;

Les avertissant que faute par eux de s'exécuter dans le délai ci-dessus indiqué et celui-ci expiré, le présent commandement sera transcrit à la conservation foncière du Lom et Djerem à Bertoua et vaudra saisie à partir de sa publication, l'expropriation se poursuivra alors soit devant Notaire commis par simple ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Bertoua, soit par devant le Tribunal de Grande Instance de Bertoua et spécialement sur :

Un immeuble urbain non bâti sis à Bertoua au lieu dit quartier Nkolbikon I, d'une contenance superficielle de 784 (sept cent quatre vingt quatre), mètres carrés, appartenant en toute propriété à Monsieur HAPPI Fidèle, objet du titre foncier N°5254 du Département du Lom et Djerem, volume 27, folio 13 et qui se confîne :

A nord par le domaine National ;

Au sud, par une rue de 04 mètres ;

A l'Est, par le Titre Foncier N°685 ;

A l'ouest par le Titre Foncier N°685 ;

Leur déclarant à toutes fins utiles que Maître YOUMBI NGUENA Isidore, Avocat au Barreau du Cameroun avec résidence à Yaoundé, BP 15424, Tel : 699 97 10 54/679 21 35 25 Yaoundé, est constitué pour le présent acte et ses suites et au cabinet duquel devront être notifiés les actes, offres réelles et significations relatives à la présente saisie immobilière ;

SOUS TOUTES RESERVES

Et afin qu'ils n'en ignorent, je leur ai, où étant et parlant comme ci-dessus, remis et laissé à chacun d'eux séparément copies certifiées conformes des différents actes sus énumérés, ainsi que celle du présent exploit dont le coût est de **vingt cinq mille francs** ;

Employé pour copie une feuille de papier de la dimension du timbre à 1000Francs CFA, somme incluse dans le coût du présent acte ;

2^{me} Rôle

Bertoua, le 02 Décembre 2015

(ée)

Maître KITOU YEMON Gisèle

Huissier de Justice

Commissaire Priseur

--- Par exploit du 15 Février 2016 et à la requête de la Mutuelle Communautaire de croissance (MC2) de Bertoua Rural, **Maître KITOU YEMON Gisèle** a donné à **sieur HAPPI Fidèle** et **dame HAPPI** signification contenant sommation de prendre communication du cahier de charges déposé le 12 Février 2016 au Greffe du Tribunal de Grande Instance de céans et d'y insérer leurs dires et observations.

--- Sur cet exploit, l'affaire a été inscrite au rôle général et appelée pour la première fois à l'audience éventuelle du 17 Mars 2016, date à laquelle HAPPI Fidèle, sous la plume de son conseil, a déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance du LOM et DJEREM les dires et observations dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

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

--- Recevoir les concluants en leurs écritures et les y dire fondés ;

EN LA FORME

--- Constater que les commandement et cahier de charge ne contiennent pas tous les éléments exigés par la loi et les déclarer nuls ;

--- Constater que la créance est non liquide et déclarer nulle la procédure de vente forcée engagée par commandement aux fins de saisie immobilière fait par exploit du 02 Décembre 2016 de Maître KITOU YEMON Gisèle, Huissier de Justice à Bertoua à la requête de la Mutuelle Communautaire de Croissance de Bertoua Rural en abrégé MC² aux époux HAPPI ;



--- Dire que l'hypothèque est nulle pour violation de la loi ;

--- Ordonner la radiation de l'hypothèque inscrite sur le titre foncier N°5254/LD aux frais de la Mutuelle Communautaire de Croissance de Bertoua Rural en abrégé MC² ;

SUBSIDIAIREMENT

--- Ordonner l'expertise aux fins de déterminer la valeur réelle de l'immeuble convoité ;

--- Condamner la Mutuelle Communautaire de Croissance de Bertoua Rural aux entiers dépens dont distraction au profit de TENZONG Louis, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua le 11 Mars 2016

(é)

Maître TENZONG Louis

Avocat

3^{ème} Rôle

--- Sur ces dires et observations, l'affaire a été renvoyée à l'audience éventuelle du 07 Avril 2016 pour les répliques de Maître YOUMBI ;

--- Advenue cette audience, l'celui a fait classer au dossier de procédure les conclusions valant dires et observations dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

--- Vu les développements qui précèdent ;

--- Vu la légèreté et l'impertinence des motifs avancés par sieur HAPPI Fidèle ;

--- Vu les dispositions légales suscitées ;

--- Adjuger au plus fort à la concluante l'entier bénéfice des présentes écritures ;

--- Débouter sieur HAPPI Fidèle de toutes ses prétentions comme non fondées ;

---Dire bonne et valable la saisie opérée sur l'immeuble objet du titre foncier N°5254 du Département du Lom et Djerem, vol 27, folio 13 ;

--- Fixer à telle date qu'il conviendra la nouvelle date d'adjudication ;

---Advenue ladite date d'audience, bien vouloir procéder à l'adjudication de l'immeuble dont s'agit ;

--- Condamner en outre sieur HAPPI Fidèle aux dépens dont distraction au profit de Maître YOUMBI NGUENA Isidore, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Yaoundé, le 01 Avril 2016

(é)

Maitre YOUMBI NGUENA Isidore

Avocat

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 02 Juin 2016 pour les répliques éventuelles de Maître TENZONG à sa demande ; puis au 07 Juillet 2016 pour les mêmes fins ;

--- A l'audience du 04 Août 2016, Maître TENZONG, conseil du demandeur a fait classer au dossier de procédure les conclusions en duplique dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

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

--- Rejeter les prétentions de la MC² comme non fondées ;

--- Recevoir les concluants en leurs écritures et les y dire fondés ;

--- Leur adjuger le bénéfice de leurs précédentes écritures ;

AU PRINCIPAL

--- Déclarer nulle la convention d'hypothèque contenue dans l'acte N°3184 du répertoire de Maître Albert TCHOUBOU, Notaire à Bertoua pour violation de la

constitution et des accords internationaux ratifiés par le
Cameroun ;



- Constaté que le commandement du 02 Décembre 2015 qui ne contient pas la forme de la personne morale est nul pour violation de l'article 254 alinéa 2 (1) de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution ;
- Constaté la nullité de la procédure pour violation des articles 250 et 254 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme, défaut de signification du commandement à l'un des époux ;
- Constaté la nullité du cahier de charges qui contient des erreurs reconnues par la partie saisissante ;
- Constaté la nullité de la procédure pour défaut de caractère liquide de la créance ;

4^{ème} Réf

TRES SUBSIDIAIREMENT

- Désigner avant toute adjudication un expert immobilier pour évaluer et déterminer la valeur vénale de l'immeuble ;
 - Condamner la Mutuelle Communautaire de Croissance de Bertoua Rural aux entiers dépens distraits au profit de Maître TENZONG Louis, Avocat aux offres de droit ;
- PI : Copies acte de mariage et CNI de dame HAPPI née POUMA Reine Anita ;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua le 24 juillet 2016

(é)

Maître TENZONG Louis

Avocat

- A cette audience, l'affaire a été renvoyée ferme au 04 Août 2016, date à laquelle Maître YOUMBI NGUENA Isidore a fait classer au dossier de procédure les conclusions en réplique dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Et tout autre à ajouter, déduire ou suppléer même d'office ;

- Adjuger au concluant l'entier bénéfice tant des présentes que de ses précédentes écritures ;
- Constater que dame HAPPI a signé la convention d'hypothèque en tant que témoin sous son nom de jeune fille ;
- Dire et juger que la présence de la signature de dame HAPPI dans la convention est la preuve suffisante de ce qu'elle était parfaitement au courant de l'hypothèque qui allait être consentie sur leur bien commun ;
- Dire et juger que les saisis ne peuvent plus solliciter la nullité de la convention sur la base du défaut de consentement d'une des parties ;
- Constaté que le statut matrimonial des saisis a été toujours dissimulé tant au moment de la signature de la reconnaissance de dette qu'au moment du déclenchement des poursuites ;
- Dire et juger que les exceptions soulevées par les saisis sont purement dilatoires et les rejeter ;
- Dire et juger que la demande d'expertise sollicitée par i'ceux est inopportune ;
- Ordonner l'adjudication de l'immeuble hypothéqué en garantie par les saisis à la date qui sera fixée à cette fin par le Tribunal ;
- Les condamner en outre aux dépens dont distraction au profit de Maître YOUMBI NGUENA Isidore, Avocat aux offres de droit ;

SOUS TOUTES RESERVES

Yaoundé, le 10 septembre 2016

(é)

Maitre YOUMBI NGUENA Isidore
Avocat

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 03^e Novembre 2016 pour les répliques éventuelles de Maître TENZONG Louis ;

--- Advenue cette date, l'affaire a été renvoyée ferme au 1^{er} Décembre 2016 à la demande de Maître TENZONG pour le même motif, date à laquelle i'celui a fait classer au dossier de procédure les conclusions en duplique dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

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

--- Rejeter les prétentions de la MC² comme non fondées ;

--- Recevoir les concluants en leur écriture et les y dire fondés ;

--- Leur adjuger le bénéfice de leurs précédentes écritures ;

AU PRINCIPAL

--- Déclarer nulle la convention d'hypothèque contenue dans l'acte N°3184 du répertoire de Maître Albert TCHOUBOU, Notaire à Bertoua pour violation de la constitution et des accords internationaux ratifiés par le Cameroun ;

SUBSIDIAIREMENT

--- Constaté que le commandement du 02 Décembre 2015 qui ne contient pas la forme de la personne morale est nul pour violation de l'article 254 alinéa 2 (1) de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution ;

--- Constaté la nullité de la procédure pour violation des articles 250 et 254 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme, défaut de signification du commandement à l'un des époux ;

--- Constaté la nullité du cahier de charges qui contient des erreurs reconnues par la partie saisissante ;

--- Constaté la nullité de la procédure pour défaut de caractère liquide de la créance ;

5^{ème} *Ac/B*

TRES SUBSIDIAIREMENT

--- Désigner avant toute adjudication un expert immobilier pour évaluer et déterminer la valeur vénale de l'immeuble ;

--- Condamner la Mutuelle Communautaire de Croissance de Bertoua Rural aux entiers dépens distraits au profit de Maître TENZONG Louis, Avocat aux offres de droit ;

PJ : Copies acte de mariage et CNI de dame HAPPI née POUMA Reine Anita ;

SOUS TOUTES RESERVES

Bertoua le 29 Novembre 2016

(é)

Maître TENZONG Louis

Avocat

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 05 Janvier 2017 pour communiquer le dossier de procédure au Ministère Public pour ses réquisitions et ensuite au 02 Mars 2017 pour les mêmes fins ;

--- Advenue cette audience, le Ministère Public a versé au dossier de procédure les réquisitions dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Requérons qu'il plaise au Tribunal de :

EN LA FORME

- ✓ Nous recevoir en nos réquisitions ;
- ✓ Recevoir sieur HAPPI Fidèle en son action ;

AU FOND

- ✓ L'y dire partiellement fondé ;
- ✓ Ordonner la désignation d'un expert pour établir la valeur de l'immeuble hypothéqué ;
- ✓ Rejeter le reste de ses prétentions comme non fondées ;
- ✓ Ordonner la continuation des poursuites après cette expertise ;

Prises en notre cabinet sis au palais de justice de Bertoua les mêmes jour, mois et an que ci-dessus ; 1000
Fait à Bertoua, le 12 Janvier 2017

(ée)

POUR LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE

AMAMISSA BOUBA

Magistrat

--- A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 06 Avril 2017 à la demande des parties pour prendre connaissance des réquisitions du Ministère Public et pour leurs observations ;

--- Advenue cette date, l'affaire a été renvoyée au 04 Mai 2017 pour les mêmes fins, et alors mise en délibéré pour jugement être rendu le 06 Juillet 2017 ;

--- A la date suscitée, le délibéré a été rabattu et la cause remise au 07 Septembre 2017 pour production par le demandeur de la copie originale du commandement aux fins de saisie immobilière, de la signification portant sommation de prendre connaissance du cahier de charges, et par la défenderesse des copies certifiées conformes de la déclaration d'association et de l'arrêté portant agrément ;

--- A l'audience du 05 Octobre 2017, l'affaire a été renvoyée au 02 Novembre 2017 pour production par Maître TENZONG des pièces demandées ;

--- A la date sus mentionnée, la cause a été remise au 07 Décembre 2017 pour production par la défenderesse de la copie originale du commandement aux fins de saisie immobilière et de la signification portant sommation de prendre connaissance du cahier de charges ;

--- Advenue cette audience, l'affaire a été renvoyée au 04 Janvier 2018 pour production de la copie originale du commandement à la diligence de la Mutuelle Communautaire de Croissance ;

--- A l'audience sus évoquée, l'affaire a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 1^{er} Mars 2018 ;

0^{ème} Rôle

--- Advenue cette audience, le délibéré a été prorogé pour le 03 Mai 2018 ;

--- Parvenue cette date à laquelle le Tribunal, vidant son délibéré, par l'organe de son Président, conformément à la loi, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

--- Attendu qu'à la suite de l'exploit du 15 Février 2016 de Maître KITOOU YEMON Gisèle, Huissier de Justice à Bertoua, requise par la Mutuelle Communautaire de Croissance (MC²) de Bertoua Rural ayant pour conseil Maître YOUMBI NGUENA Isidore, Avocat au Barreau du Cameroun, exploit contenant sommation de prendre communication du cahier des charges déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Céans statuant en matière commerciale, Maître TENZONG Louis, Avocat au Barreau du Cameroun, agissant pour le compte des conjoints HAPPI Fidèle et dame HAPPI Née MPOUMA Reine Anita, y a, le 11 Mars 2016, inséré ses dires et observations ;

--- Attendu que Maître TENZONG Louis expose que par exploit du 02 Décembre 2015 de l'Huissier de Justice sus nommé, la MC² a donné à sieur HAPPI Fidèle et dame HAPPI née MPOUMA Reine Anita commandement aux fins de saisie immobilière de payer dans les vingt jours la somme de 4.487.307 francs augmentée des frais d'Huissier et de poursuites ou de délaisser l'immeuble, ou alors de subir la procédure d'expropriation ;

--- Que toutefois la procédure de saisie immobilière ainsi initiée par la MC² est nulle pour nullité de l'hypothèque sur la forme et de surcroît est non fondée ;

--- Que s'agissant de la nullité de l'hypothèque, celle-ci a été consentie le 03 Novembre 2010 par le mari, en violation des droits de l'épouse, celle-ci n'ayant pas

renoncé à ses droits découlant de la communauté légale, l'immeuble hypothéqué ayant été acquis après leur mariage ; que le consentement de l'épouse pour la réalisation de l'hypothèque est une condition de validité de celle-ci ;

--- Que quant à la nullité pour vice de forme, elle est relative au commandement, au cahier de charges et à l'exploit de sommation ;

--- Que le commandement est nul en ce qu'il a violé les dispositions de l'article 254 de l'Acte Uniforme OHADA, car ne contenant pas la forme sociale de la MC², celle-ci y étant simplement désignée « *établissement de micro-finance* » ;

--- Que la nullité dudit commandement résulte également du défaut du titre exécutoire, celui du 29 Juillet 2011 énoncé par l'exploit de commandement lui étant inconnu ;

--- Que bien plus, l'article 250 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution a été violé en ce sens que le commandement attaqué n'a pas été signifié à dame HAPPI ;

--- Que pour ce qui est de la nullité du cahier des charges, l'article 267 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme dispose que le cahier de charges contient à peine de nullité « *l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur...* » ; mais que le titre exécutoire du 29 Juillet 2011 énoncé en l'espèce par le cahier des charges est différent de celui signé le 09 Novembre 2010 par sieur HAPPI Fidèle ; que cette confusion équivaut au défaut du titre exécutoire ;

--- Qu'au surplus, le même article 267, alinéa 1^{er} prévoit que le cahier des charges contient à peine de nullité « *les noms, prénoms, profession, nationalité, date de naissance et domicile du créancier poursuivant* » ;

7^{me} Rôle

--- Qu'en matière de sociétés commerciales, elles ont leur date de naissance concomitante à celle de leur immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier; et non pas à celle de l'autorisation administrative;

--- Que la MC² existe depuis avant l'an 2000 et non en 2007;

--- Que par ailleurs, le cahier de charges attaqué énonce plusieurs immeubles dont celui objet du titre foncier N°5445/LD appartenant au **sieur DONGMO TEBOUZANG Antoine Roger** sans que nul ne sache le rapport entre ce dernier immeuble et celui du sieur HAPPI Fidèle;

--- Que pour ce qui est de la nullité au fond, elle découle du caractère non liquide de la créance;

--- Qu'en effet, le 08 Octobre 2015, la dette du demandeur a été arrêtée à la somme de 4.135.149 francs, suivant procès-verbal de clôture du compte; que par la suite, il a payé les 27 Octobre, 18 Novembre, 21 Décembre 2015 et 29 Janvier 2016, respectivement les sommes de 50.000francs, 40.000francs, 400.000francs et 150.000francs, soit un total de 640.000francs;

--- Que le montant de 4.487.307francs réclamé au principal par la défenderesse est dès lors erroné, la somme réelle due au principal s'élevant à 3.495.149 francs, après déduction de celle de 640.000francs de 4.135.149francs;

--- Que par ailleurs, le montant de la mise à prix est dérisoire eu égard à la valeur de l'immeuble saisi; qu'en effet, celui-ci est bâti, contrairement à ce qui est dit dans le cahier des charges, celui-ci énonçant qu'il est non bâti; qu'il avait été hypothéqué pour la somme de 5.699.996francs, mais porte des impenses de 30 millions de francs;

--- Qu'une expertise aux fins d'établir la valeur réelle de l'immeuble est nécessaire;

--- Qu'en répliques, Maître YOUMBI NGUENA Isidore, écrivant pour la MC² conclut au débouté de sieur HAPPI Fidèle de tous ses chefs de demande ;

--- Qu'il soutient, s'agissant de la nullité de l'hypothèque fondée sur l'absence de signature de dame HAPPI dans la convention notariée, que selon l'article 1421 du Code Civil, « *le mari administre seul les biens de la communauté, il peut les vendre, les aliéner et hypothéquer sans le concours de la femme* » ; qu'en outre, il ressort de la lecture de l'article 250 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution que « *la vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux* » ;

--- Que pour ce qui est de la nullité du commandement fondée sur l'omission de mentionner la forme de la société, la MC² est une société de fait telle que définie aux articles 864 et suivants de l'Acte Uniforme OHADA portant sur les Sociétés Commerciales et Groupement d'Intérêt Economique ; que c'est à ce titre qu'elle a été désignée dans l'exploit de commandement comme un établissement de micro-finance de première catégorie reconnu suivant arrêté N°001880/MINEFI du 13 Novembre 2007 ;

---Que le demandeur soutient également la nullité du commandement sur le défaut du titre exécutoire en arguant qu'il ne reconnaît pas celui du 29 Juillet 2011 dont elle se prévaut, mais reconnaît plutôt avoir signé une convention le 09 Novembre 2010, alors qu'il avait bien signé par devant le notaire Maître TCHOUBOU Albert la convention de reconnaissance de dette avec affectation hypothécaire de premier rang sur le titre foncier N°5254 vol 27 folio 13 au profit de la MC² de Bertoua rural ;

---Que quant à la nullité du commandement tirée du défaut de sa signification à l'épouse du sieur HAPPI Fidèle, elle (la MC²) ignorant le statut matrimonial de

8^{me} Rôle

celui-ci jusqu'au jour de la signification qui lui a été faite du commandement, encore qu'il n'ait jamais produit un quelconque acte de mariage ;

--- Qu'en ce qui concerne la nullité du cahier des charges, sieur HAPPI se contente de méconnaître la convention du 29 Juillet 2011 et d'évoquer une autre du 09 Novembre 2010 sans produire celle-ci ;

--- Qu'en outre, le nom de NDONGMO Antoine Roger s'est glissé par erreur dans le cahier des charges; que cette erreur est négligeable et ne saurait avoir une incidence sur la validité du cahier de charges, étant donné que l'immeuble qui est désigné est celui objet du titre foncier N°5254 du Lom et Djerem appartenant en toute propriété au sieur HAPPI ;

--- Que s'agissant du caractère non liquide de la créance, le demandeur est non fondé sur ce moyen ;

--- Que pour ce qui est du paiement des sommes d'argent, sieur HAPPI a entrepris de commencer le paiement de sa dette alors que la procédure aux fins de vente forcée était déjà enclenchée ; qu'en pareil cas, seul le paiement intégral ou un protocole d'accord intervenu entre les parties aurait mis fin aux poursuites ;

--- Que sieur HAPPI conteste le montant de la mise à prix de l'immeuble au motif que celui-ci est bâti, contrairement aux mentions portées sur la convention et les pièces de poursuites, alors que lesdites mentions sont celles contenues dans le titre foncier saisi ; et qui avaient été relevées au moment de la signature de la convention ;

--- Que réagissant aux arguments de la MC², sieur HAPPI, par la plume de son conseil, conclut à leur vacuité ;

--- Que revenant sur la nullité de l'hypothèque fondée sur l'absence de signature de son épouse, il relève le caractère contradictoire des articles 1421 du Code Civil et 250 de l'Acte Uniforme portant Organisation

des Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution, en ce sens que le premier sacrifie les droits de la femme mariée, alors que le second tend à les protéger; que l'article 1421 est contraire au principe de l'égalité entre l'homme et la femme soutenu par la constitution du Cameroun et divers autres instruments juridiques internationaux;

--- Que sur la nullité du commandement tirée de l'omission d'y mentionner la forme de la société, l'expression établissement de micro-finance n'est pas le nom de la société, mais la définition de l'activité; que la forme de la société découle des statuts de la personne morale; que plusieurs autres établissements de micro-finances, à l'instar de la CCA, du FODEC, du Crédit du Sahel, de la Régionale, Express Union de COMECI, sont des sociétés anonymes ou des sociétés à responsabilité limitée;

--- Que la MC² se devait dès lors de préciser dans le commandement querellé sa forme, soit comme société de fait, soit comme anonyme, soit comme société à responsabilité limitée;

--- Que cette omission entraîne la nullité du commandement;

--- Qu'au surplus, en omettant de signifier le commandement à dame HAPPI, la MC² a violé l'article 254 de l'Acte Uniforme;

--- Qu'une telle omission est aussi sanctionnée par la nullité;

9^{ème} Rôle

I- SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION DES DEMANDEURS

--- Attendu que l'action des demandeurs est recevable, comme faite dans les forme et délai légaux, sieur HAAPPI Fidèle ayant produit son acte de mariage avec dame MPOUMA Reine Anita;

II- SUR LES DEMANDES DES DEMANDEURS

A- La nullité de l'hypothèque

--- Attendu que Maître TENZONG, écrivant pour les demandeurs, fait reproche à la convention d'hypothèque de ne pas contenir la signature de dame HAPPI née MPOUMA Reine Anita, épouse de sieur HAPPI Fidèle, cocontractant en l'espèce, alors que l'immeuble hypothéqué est commun, pour avoir été acquis dans le mariage ;

--- Attendu cependant que selon l'article 1421 du Code Civil, « *le mari administre seul les biens de la communauté, il peut les vendre, les aliéner et hypothéquer sans le concours de la femme* » ;

--- Qu'en se présentant sans son épouse pour la signature de la convention hypothécaire, sieur HAPPI a voulu se prévaloir du privilège à lui offert par la loi ;

--- Que l'hypothèque dénoncée est donc valable ;

--- Qu'il convient en conséquence de débouter les demandeurs de ce chef de demande non justifié ;

B- La nullité du commandement

1- La nullité tirée de l'omission de mentionner la forme sociale de MC²

--- Attendu que l'article 254(1) de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement des Créances et Voies d'Exécution prescrit à peine de nullité la mention dans le commandement aux fins de saisie immobilière, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, de ses forme, dénomination et siège social ;

--- Que l'Acte Uniforme du 17 Avril 1997 relatif au droit des Sociétés Commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique a prévu cinq formes de sociétés commerciales : la société à nom collectif, la société en commandite simple, la société à responsabilité limitée, la société anonyme, la société en participation (articles 270-863) ;

--- Qu'en dehors de ces formes sociales, le même texte a prévu, en ses articles 864 à 868, le cas de la société

de fait, c'est-à-dire ne comportant expressément aucune des formes reconnues ; qu'il s'agit ici, selon les dispositions de l'article 864, « de deux ou plusieurs personnes physiques ou morales se comportant comme des associés sans avoir constitué entre elles l'une des sociétés reconnues par le présent Acte Uniforme » ;

--- Qu'il ressort des statuts de la MC² produits dans le dossier de procédure que celle-ci est une société de fait telle que définie ci-dessus, c'est-à-dire n'a pas adopté l'une des formes reconnues ;

--- Qu'il ne saurait dès lors faire le reproche à l'exploit de commandement de ne pas contenir sa forme ;

--- Que cet autre moyen est non fondé ;

2- La nullité tirée du défaut du titre exécutoire

--- Attendu que sieur HAPPI ne reconnaît pas avoir signé la reconnaissance de dette avec affectation hypothécaire du répertoire du notaire TCHOUBOU Albert du 29 Juillet 2011, et prétend avoir plutôt contracté la dette envers la MC² le 09 Novembre 2010;

--- Qu'il ressort de l'acte notarié inséré dans l'exploit de commandement que la reconnaissance de dette avait été signée le 09 Novembre 2010, suivant date portée sous les signatures du sieur HAPPI et de ses témoins, et que ladite a été soumise au notaire le 15 Avril 2011, puis délivrée sous répertoire N°3184 du 29 Juillet 2011 ;

--- Que sieur HAPPI ne saurait dès lors se débiter de la dette par lui contractée ;

--- Qu'il est en conséquence non fondé sur ce moyen ;

3- La nullité tirée de l'omission de signifier le commandement à dame HAPPI

--- Attendu que les demandeurs s'appuient sur les dispositions de l'article 250 de l'Acte Uniforme portant Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution aux termes desquelles « la

10^{ème} *Délib*

6

vente forcée des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux » ;

--- Mais attendu qu'il ne ressort nulle part de la procédure que sieur HAPPI a fait connaître à la MC² son statut matrimonial et le caractère commun de l'immeuble donné en hypothèque ;

--- Que l'examen minutieux de la reconnaissance de dette par lui signé révèle que dame MPOUMA Reine Anita a signé ledit document comme témoin, sans y adjoindre à son nom patronymique celui de son époux ;

--- Que les demandeurs ne sauraient dès lors se prévaloir de leur propre turpitude, encore que le non-respect de cette prescription légale n'est pas sanctionnée par la nullité ;

--- Que cet autre moyen n'est pas fondé ;

--- Qu'il convient d'en débouter les demandeurs ;

C- La nullité du cahier des charges

1- La nullité tirée du titre exécutoire

--- Attendu que sur ce point, les demandeurs raisonnent comme pour le cas du commandement ;

--- Qu'il y a lieu de conclure *mutatis mutandi* que précédemment ;

2- La nullité tirée de l'omission de porter la date de naissance de la MC² dans le cahier de charges

--- Attendu que les demandeurs reprochent à la MC² de n'être pas immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier, et de n'avoir en conséquence pas de date de naissance, mais d'avoir plutôt brandi la date de signature de l'arrêté ministériel portant son agrément ;

--- Attendu que la MC² est une société de fait, selon les termes des articles 864 et 865 de l'Acte Uniforme sur les Sociétés Commerciales et Groupement d'Intérêt Economique ; que cette constance découle du fait

même qu'elle ne se soit pas conformée aux exigences légales pour constituer une société commerciale sous l'une des formes reconnues ;

--- Qu'en faisant figurer dans le cahier de charges l'arrêté ministériel lui donnant l'agrément d'exister, lequel arrêté porte la date de sa signature, les dispositions légales relatives à la date de sa naissance ont été respectées ;

--- Que les demandeurs sont non fondés sur ce moyen ;

3- La nullité tirée de la mention dans le cahier de charges d'un immeuble n'appartenant pas au sieur HAPPI

--- Attendu que les demandeurs font reproche au cahier de charges de contenir des mentions relatives à un immeuble N°5445/LD appartenant au sieur NDONGMO TEBOUZANG Antoine Roger qui n'a aucun rapport avec celui leur appartenant et donné en hypothèque ;

--- Que la MC² explique à ce sujet qu'il s'agit d'une erreur matérielle sans incidence sur la procédure ;

---Attendu que l'article 267 de l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution prévoit de manière limitative les mentions que doit à peine de nullité contenir le cahier des charges ;

--- Qu'en l'espèce, toutes les mentions prescrites par ledit texte figurent dans le cahier de charges concernant la poursuite en vue de la vente forcée de l'immeuble N°5254 du département du Lom et Djerem appartenant au sieur HAPPI Fidèle ; que celui-ci ne conteste pas la véracité de ces mentions ;

--- Qu'il en résulte que la mention concernant un immeuble étranger à la transaction objet des poursuites n'a aucune incidence sur la validité du cahier des charges ;

1^{ère} Rôle

--- Que les demandeurs sont également non fondés sur ce moyen ;

D- La nullité tirée du caractère non liquide de la créance

--- Attendu que les demandeurs contestent le montant de la créance réclamée par la MC² au principal dans l'exploit de commandement, arguant du paiement partiel de la dette portant le reliquat à payer à 3.645.149francs, au lieu de 4.487.307francs comme prescrit dans l'exploit alors que le 08 Octobre 2015, la MC² avait par procès-verbal, arrêté le compte à 4.135.149 francs représentant le total de la somme à rembourser ;

--- Mais attendu que la simple contestation du montant de la dette par les demandeurs ne peut pas enlever à la créance son caractère liquide, puisqu'il est incontestable que celle-ci était déjà bien déterminée dans son quantum, dès la reconnaissance de dette, et s'élevait à cinq millions de francs, intérêts non compris ;

--- Que les demandeurs ne sont pas fondés sur ce moyen ;

E- Sur la demande d'expertise aux fins de déterminer la valeur réelle de l'immeuble

--- Attendu que les demandeurs disent avoir apporté sur l'immeuble querellé des impenses d'une valeur de trente millions (30.000.000) francs, ce qui rend le montant de la mise à prix dérisoire ;

--- Mais attendu que les demandeurs n'apportent aucun commencement de preuve sur ce point ;

--- Que cette demande est non justifiée ;

--- Qu'ils doivent en être déboutés ;

--- Attendu que de tout ce qui précède, il y a lieu de débouter les demandeurs de toutes leurs demandes non justifiées ;

DEPENS

ENREGISTREMENT.....20.000 FCFA
 TIMBRES.....12.000 FCFA
 FRAIS OUV. DOS.....3.500 FCFA
 02 EXP.PREN. ET SIGN.....2.000 FCFA

TOTAL 37.500 FCFA

12^{me} Rôle

--- Qu'en conséquence, il convient d'ordonner les poursuites, et de fixer à telle date l'audience d'adjudication ;

--- Attendu que les demandeurs ayant perdu le procès, ils doivent être condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

--- Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale de dires et observations, et en premier ressort ;

--- Déclare sieur HAPPI Fidèle et dame HAPPI née MPOUMA Reine Anita recevables en leur action ;

---Les déclare non fondées en toutes leurs demandes ;

--- Les en déboute ;

--- Ordonne la continuation des poursuites en vue de la vente forcée de l'immeuble N°5254 du département du Lom et Djerem vol 27 folio 13 appartenant au sieur HAPPI Fidèle ;

--- Fixe la date de l'audience d'adjudication au 05 Juillet 2018 ;

--- Condamne sieur HAPPI et dame HAPPI née MPOUMA Reine Anita aux dépens solidaires ;

--- Ordonne la transcription par le Greffier de la présente décision sur le cahier des charges ;

SUIVENT LES SIGNATURES :
 ENSUITE SE TROUVE LA MENTION D'ENREGISTREMENT
 DONT LA TENEUR SUIT :
 ENREGISTRE A BERTOUA (ACTES JUDICIAIRES)
 LE 16 Juillet 2018
 VOL 03 FOLIO 151 CASE/80
 REÇU Vingt mille francs
 BEDE No DU 16-07-18
 QUITT. No 48297683 DU 16-07-18
 LE CHEF DE CENTRE DES IMPOTS

--- En foi de quoi la minute du présent jugement a été signée par la Présidente et le Greffier./.

LA PRESIDENTE

LE GREFFIER

POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

DELIVRE PAR LE GREFFIER EN CHEF

SOUSSIGNE./

10 7 SEPT 2021



Clarisse Epe Modo
 Administrateur des Greffes

THE STATE OF TEXAS,
COUNTY OF _____
I, _____, County Clerk,
do hereby certify that _____
is the true and correct copy of _____
as the same appears from the _____
of _____
this _____ day of _____, 19____.

