

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(OHADA)**

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(CCJA)**

Troisième chambre

Audience publique du 25 février 2021

Pourvoi : n° 315/2019/PC du 06/11/2019

Affaire : 1. TSHIBOLA MANJI Agnès

2. Société DENIL

(Conseils : SCA Tshibangu Ilunga & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

1. Equity Bank Congo

(Conseil : Maître Edouard MUKENDI KALAMBAYI, Avocat à la Cour)

2. Conservateur des titres immobiliers de la Gombe

3. Greffe d'exécution du tribunal de commerce de Kinshasa Gombe

Arrêt N° 035/2021 du 25 février 2021

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 25 février 2021 où étaient présents :

Messieurs Mahamadou BERTE,	Président
Fodé KANTE,	Juge
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge, rapporteur
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
et Maître Louis Kouamé HOUNGBO,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 06 novembre 2019 sous le n°315/2019/PC, formé par la SCA Tshibangu Ilunga & Associés, Avocats à la Cour, demeurant en République Démocratique du Congo au 130/A, Boulevard du 30 juin, Immeuble Sanash, 7^{ème} niveau 7D, agissant au nom et pour le compte de Madame TSHIBOLA MANJI Agnès, résidant au n°21 de l'avenue du commerce, Commune de la Gombe, Kinshasa et DENIL, société à responsabilité limitée dont le siège est à Kinshasa/Barumbu, au n°24, avenue Bas Congo, représentée par sa gérante, dans la cause les opposant à Equity Bank Congo, anciennement dénommée ProCrédit Bank Congo, société anonyme dont le siège est à Kinshasa/Gombe, au n°04B de l'avenue des Aviateurs, ayant pour conseil, Maître Edouard MUKENDI KALAMBAYI, Avocat à la Cour, demeurant au n°158, Boulevard du 30 juin, immeuble BATETELA, 2^{ème} étage, appartement n°8, Commune de la Gombe, en présence du :

- 1) Conservateur des Titres Immobiliers de la Gombe, dont les bureaux sont situés sur l'avenue Haut-Congo, dans la Commune de la Gombe à Kinshasa ;
- 2) Greffe d'exécution du tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe, dont les bureaux sont situés au n°482, avenue de la Science, dans la Commune de la Gombe, à Kinshasa,

en cassation de l'arrêt RCA 35.410 du 20 juin 2019 rendu par la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant contradictoirement,
Le Ministère public entendu,
Déclare irrecevables les appels principaux et incident des parties,
Met les dépens à leur charge. » ;

Les requérantes invoquent à l'appui de leur recours les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort du dossier de la procédure que pour la réalisation de l'extension de son immeuble R+6, la société DENIL obtenait de ProCrédit Bank Congo devenue Equity Bank Congo un concours financier de 1 400 000 USD garanti par une caution solidaire et affectait en hypothèque au profit de la banque,

entre autre, la parcelle, propriété de sa gérante madame TSHIBOLA MANJI Agnès, sise au numéro 7777 du plan cadastral de la commune de la Gombe, couverte par le certificat d'enregistrement Vol. AL 387 Folio 16 ; que se prévalant du non remboursement de ce concours, ProCrédit Bank Congo résiliait le 09 juin 2017 le contrat de prêt qui la liait à la société DENIL et obtenait contre celle-ci, le 21 décembre 2017, de la juridiction présidentielle du tribunal de commerce, une injonction de payer la somme de 2 262 417,19 USD en principal et frais ; que munie de l'ordonnance d'injonction de payer devenue exécutoire, Equity Bank Congo faisait servir à la société DENIL et madame TSHIBOLA MANJI Agnès, le 18 juillet 2018, un commandement de payer valant saisie immobilière, transcrit le 28 septembre 2018 à la conservation foncière ; qu'après ce commandement, Equity Bank Congo sommait la société DENIL et madame TSHIBOLA MANJI Agnès de prendre connaissance du cahier des charges le 23 novembre 2018 afin d'y insérer leurs dires et observations pour l'audience éventuelle fixée au 28 décembre 2018 et l'audience d'adjudication au 25 janvier 2019 ; que le 05 janvier 2019, le tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe déclarait irrecevables les incidents soulevés par la société DENIL et ordonnait la continuation de la procédure ; que sur appels des parties, la cour d'appel de Kinshasa/Gombe rendait, le 20 juin 2019, l'arrêt dont pourvoi ;

Sur la recevabilité du mémoire en réponse

Attendu que dans son mémoire en réplique reçu au greffe de cette Cour le 19 février 2021, les demanderesses ont soulevé l'irrecevabilité du mémoire en réponse de la défenderesse Equity Bank Congo, pour défaut de capacité de Equity, irrégularité de mandat et forclusion ;

Attendu qu'aux termes de l'article 30-1. du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, « toute partie à la procédure devant la juridiction nationale peut présenter un mémoire en réponse dans un délai de trois mois à compter de la signification du recours » ;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte de l'accusé de réception versé au dossier que la signification du recours a été reçue par la défenderesse le 18 février 2020 ; qu'en tenant compte du délai de distance de 21 jours prévu par la décision n°002/99/CCJA du 14 février 1999 augmentant les délais de procédure en raison de la distance, la défenderesse, Equity Bank Congo, avait jusqu'au 09 juin 2020 pour déposer son mémoire ; que la simple invocation, en raison de la pandémie à coronavirus, de la décision n°084/CCJA/PDT du 12 mai 2020 portant mesure exceptionnelle dans la prise en compte des délais de procédure devant la CCJA ainsi que de l'état d'urgence sanitaire proclamé en République Démocratique du Congo ayant entraîné la fermeture de ses frontières du 24 mars au 15 août 2020, ne saurait justifier cette réponse tardive du 07 octobre 2020, dès lors que la défenderesse n'a pas démontré les diligences entreprises pour faire parvenir son

mémoire en défense dans les délais prescrits, notamment par envoi postal ou assimilé, habituellement utilisé pour transmettre les procédures au greffe de la Cour ; qu'il y a lieu de déclarer ledit mémoire irrecevable sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres motifs d'irrecevabilité ;

Sur le premier moyen, en ses trois branches réunies, tiré de la violation de l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 300 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution en ce qu'il a déclaré les appels des requérantes irrecevables aux motifs, premièrement, que le premier juge n'a pas statué sur le principe même de la créance, alors que le premier juge lui-même a repris les termes de leur contestation du principe de la créance et a délibérément omis d'y répondre en statuant *infra petita* ; deuxièmement, que la créance n'est pas contestée en son existence mais en sa hauteur, alors que le principe de la créance s'apprécie suivant la liquidité, la certitude, l'exigibilité de la créance et que contester la hauteur d'une créance c'est contester formellement l'existence d'une partie de cette créance ; troisièmement, qu'il n'y a pas de dispute sur la propriété de l'immeuble saisi, alors que les requérantes ont démontré que l'immeuble saisi n'appartient pas aux personnes visées par le titre exécutoire ;

Mais attendu que, selon le texte invoqué au moyen, les décisions rendues en matière de saisie immobilière « ne peuvent être frappées d'appel que lorsqu'elles statuent sur le principe même de la créance ou sur les moyens de fond tirés de l'incapacité d'une des parties, de la propriété, de l'insaisissabilité ou de l'inaliénabilité des biens saisis. » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est établi par la procédure que le premier juge n'a statué que sur des moyens tirés de la nullité du commandement et de la procédure en vertu des articles 254 et 270 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que dès lors, en déclarant l'appel irrecevable après avoir, d'une part, constaté qu'à aucun moment la décision entreprise n'a eu à se prononcer sur l'un des cinq cas d'ouverture à appel prescrits par l'article 300 du même Acte uniforme, d'autre part, jugé que la créance poursuivie qui résulte d'un titre exécutoire, n'est pas contestée dans son existence mais dans sa hauteur, en raison de la reconnaissance par les requérantes du prêt de 1 400 000 USD remboursé partiellement et enfin, relevé que la propriété de l'immeuble saisi n'est pas disputée d'autant qu'il appartient à la gérante de la société DENIL qui l'a donné en hypothèque, la cour d'appel n'a en rien commis les griefs articulés au moyen ; que ce moyen est donc mal fondé ;

Sur le second moyen tiré du non-examen du moyen lié au défaut du titre exécutoire contre la propriétaire du bien saisi

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce qu'il a omis de statuer sur le moyen d'ordre public soulevé devant le premier juge qui a validé la procédure de saisie sans titre exécutoire contre la débitrice saisie, alors que la vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire ;

Mais attendu que la cour d'appel qui n'a statué que sur la recevabilité d'un appel en vertu de l'article 300 de l'Acte portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, n'a pu violer l'article 247 du même Acte uniforme ; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu, en définitive, qu'aucun moyen n'ayant prospéré, il convient de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que succombant, madame TSHIBOLA MANJI Agnès et la société DENIL seront condamnées aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Déclare irrecevable le mémoire en réponse de Equity Bank Congo ;

Rejette le pourvoi en cassation de l'arrêt RCA 35.410 du 20 juin 2019 rendu par la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe ;

Condamne madame TSHIBOLA MANJI Agnès et la société DENIL aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

Le Président

Le Greffier