

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 31 décembre 2020

Pourvoi : n° 319/2019/PC du 08/11/2019

Affaire : Société Elco Construction SARL

(Conseils : Maîtres Claude COELHO, Destin-Arsène TSATY-BOUNGOU
et Célestin M'FOUTU, Avocats à la Cour)

Contre

- Société Maisons Sans Frontières Congo SARL

(Conseil : Maître Achille KOUMBOU, Avocat à la Cour)

**- Société civile immobilière LOANGO et quarante autres
intervenants volontaires**

(Conseil : Maître Bernardin BAKOUA BATANGOUANA)

Arrêt N° 376/2020 du 31 décembre 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, présidée par Monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, assisté de Maître Louis Kouamé HOUNGBO, Greffier, a rendu en son audience publique du 31 décembre 2020, l'arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président, rapporteur
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 08 novembre 2019 sous le n° 319/2019/PC et formé par maître Claude COELHO, Avocat à la Cour, BP 430 Pointe-Noire, Congo-Brazzaville, agissant au nom et pour le compte de la Société ELCO Construction SARL, dont le siège social est à Brazzaville, immeuble City Center, BP 2326, agissant par son représentant, monsieur ALY

AMINE, gérant statutaire, dans la cause qui l'oppose à la Société Maisons Sans Frontières Congo SARL, dont le siège social est à Brazzaville, BP 1394, ayant pour conseil maître Achille KOUMBOU, avocat à la Cour, BP 5422, Congo-Brazzaville, à la Société Civile Immobilière Loango et 40 autres intervenants volontaires, ayants pour conseil, Maître Bernardin BAKOUA BATANGOUNA, Avocat à la Cour, BP 1424, Congo-Brazzaville ;

Et le pourvoi incident formé par la société Maisons Sans Frontières Congo SARL dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 26 mars 2020,

en cassation de l'Arrêt n° 596/1, Répertoire n° 001, rendu le 04 janvier 2019, par la Cour d'appel de Pointe-Noire, Congo-Brazzaville, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de saisie immobilière et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit l'appel de la Société Maisons Sans Frontières Congo Sarl ;

Déclare recevable les interventions volontaires de : 1- La Société Civile Immobilière LANGO, 2- La Société Civile Immobilière OSSINA, 3- La Société SOCOTRAM, 4- Monsieur KOUMBA Justin, 5- Monsieur VILLARECCI Franco, 6- Monsieur Grégoire VILLARECCI Franco, 7- La Société DIAMOND INTERNATIONAL IMMOBILIER SA, 8- La Société Civile Immobilière MARINE IMMO, 9- La Société Civile Immobilière ROLA, 10- Monsieur ETOKA Wilfrid Claude, 11- Monsieur TSOLE Joseph Sylvain, 12- Monsieur IKCONGA Justin, 13- La Société Civile Immobilière SIA, 14- Monsieur ROC Roger, 15- Monsieur MBOULOU Raymond Zéphirin, 16- Monsieur GUYON Éric et madame GUYON Ségolène, 17- Monsieur BARRETO Alain, 18- Madame LOEMBA Florence, 19- Madame BAILLET Philippe, 20- La Société Immobilière HORIZON, 21- Monsieur TCHITEMBO Jean Joseph, 22- La Société Internationale Hôtelière Américaine SIHA, 23- Madame NZOUMBA MINGOLO Edith Vérone, 24- Monsieur BAMBI Gaston Claude, 25- Monsieur GOMA BILONGO Marc Olivier Mala et autres GOMA BILONGO, 26- Monsieur OBAMBI Paul, 27- Monsieur AYESEA Firmin, 28- Madame IGOBA Marie Madeleine, 29- Monsieur IGOUGNE Jean François, 30- La Société Civile Immobilière RALVIMO, 31- La Société Civile Immobilière SCI-HOUSSE, 32- La Société Civile Immobilière SCI BEAU JOUR, 33- La société IPA MEDICAL, 34- Monsieur Gaston MOSSA, 35- La Société Civile Immobilière SCI RAWA, 36- Monsieur EL HALABI, 37- Monsieur GOMES Alexis Vincent, 38- La Société Civile Immobilière AD et M, 39- Monsieur EL SAHEL Y Youssouf Fouad, 40- La Congolaise de construction Logements et Bâtiments, 41- La Société Civile Immobilière l'Etoile,

Au fond

Par substitution de motifs,

Confirme le jugement avant-dire droit rendu en date du 03 novembre 2018 par le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire ;

Constata la bonne foi des acquéreurs des villas et terrains saisis, détenteurs des titres fonciers réguliers ;

Ordonne en conséquence, la distraction de leurs propriétés de la saisie immobilière ;

Condamne aux dépens la société MAISONS SANS FRONTIERES et la société ELCO CONSTRUCTION SARL. » ;

Le pourvoi principal invoque le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent Arrêt ;

Le pourvoi incident invoque un moyen de cassation tel qu'il figure dans le mémoire en réponse déposé au greffe le 26 mars 2020 ;

Sur le rapport de Monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, second Vice-Président ;

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 résulte des pièces du dossier de la procédure, qu'en exécution de diverses décisions judiciaires rendues en sa faveur, la Société ELCO Construction SARL a poursuivi la saisie d'immeubles appartenant à la société Maisons Sans Frontières Congo SARL, objets du titre foncier n° 6847, en recouvrement de sa créance d'un montant de 13.294.000.000 FCFA en principal et 2 000 000 000 FCFA d'intérêts ; qu'à l'audience éventuelle, tenue le 03 novembre 2018, le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire a rejeté tous les moyens de défense de la société Maisons Sans Frontières Congo SARL, puis ordonné la continuation des poursuites, tout en fixant la date de l'audience d'adjudication au 1^{er} décembre 2018 ; que le même jour, maître KOUMBOU Achille, conseil de la société Maisons Sans Frontières Congo SARL relevait appel de cette décision, au nom et pour le compte de cette dernière, devant la Cour d'appel de Pointe-Noire ; que le 19 novembre 2018, Maître Bernardin BAKOUA BATANGOUNA également conseil de la société Maisons Sans Frontières Congo SARL a relevé appel dudit jugement, au nom et pour le compte de la même partie ; que la Société Civile Immobilière Loango et quarante autres personnes s'estimant propriétaires d'une partie des immeubles saisis, ont fait acter leur intervention

volontaire devant la Cour d'appel de Pointe-Noire qui a rendu, le 04 janvier 2019, l'arrêt n°596/1, objet du pourvoi ;

Sur la recevabilité du pourvoi principal

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe le 26 mars 2020, la défenderesse société Maisons Sans Frontières Congo SARL oppose l'irrecevabilité du pourvoi pour violation des dispositions de l'article 28.5-2 et 28.1 du Règlement de procédure de la CCJA; qu'elle soutient que le mandat produit au dossier par la Société Elco Construction SARL est irrégulier en ce que les qualités de mandant et de mandataires ont été inversées et qu'en outre, ledit mandat conféré au Bâtonnier Claude COELHO a été étendu derechef, par ce dernier, à ses confrères ; que ledit pourvoi est également irrecevable pour avoir été introduit avant la signification de l'arrêt attaqué et après la reprise des débats devant le Tribunal de grande instance auprès duquel les parties ont été renvoyées par l'arrêt présentement attaqué ;

Mais attendu, d'une part, qu'il a été versé au dossier de la procédure, avant toute demande de régularisation du juge rapporteur, les mandats respectifs donnés à ses conseils par la demanderesse Elco Construction SARL le 26 mai 2020 et, d'autre part, que, la signification de l'arrêt attaqué n'étant pas une condition de recevabilité du recours mais marquant plutôt le point de départ de la computation du délais dans lequel doit être exercé ledit recours, l'absence de ladite signification n'a, dès lors, aucune incidence sur la recevabilité du pourvoi ; qu'il échet de rejeter comme non fondée, l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse au pourvoi ;

Sur la qualité et l'intérêt d'agir soulevés par la société Elco Construction SARL

Attendu que dans son mémoire en réplique reçu au greffe le 11 juin 2020, la société Elco Construction SARL demande à la Cour, de se prononcer sur la qualité et l'intérêt pour agir dont, selon elle, serait dépourvue la Société Maisons Sans Frontières en ce que, devant la Cour d'appel, celle-ci s'est, dans un premier temps, désistée de son appel le 03 novembre 2018 par le biais de son conseil, Maître Achille KOUMBOU, puis, relevé appel de la même décision le 19 novembre 2018 par un autre conseil, Maître BATANGOUNA BAKOUA Bernardin ;

Mais attendu qu'il est constant comme résultant des mentions de l'arrêt déféré, que la Société Maisons Sans Frontières Congo SARL a été partie à la procédure devant la Cour d'appel ; qu'il s'ensuit que c'est en cette qualité et, en application des dispositions de l'article 30-1 du Règlement de procédure de la

Cour, que ladite société a présenté un mémoire devant la Cour de céans ; qu'il échet donc de rejeter l'exception soulevée par la société Elco Construction SARL comme non fondée ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, tiré de la violation de l'article 299 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution

Attendu que la société ELCO CONSTRUCTION SARL fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 299 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution en ce que, la Cour d'appel a déclaré recevable l'intervention volontaire de quarante et une personnes physiques et morales qui sollicitaient en appel, sur le fondement de l'article 308 du même Acte uniforme, la distraction de leurs biens saisis, alors, selon le moyen, d'une part, que ladite demande a été faite au-delà du délai légal prévu par l'article 299 alinéa 2 de l'acte uniforme précité et, d'autre part, que les dites personnes physiques et morales avaient déjà saisi le tribunal de grande instance de Pointe-Noire de la même demande ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 299 de l'Acte uniforme sus indiqué « Les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine de déchéance, être soulevées avant l'audience éventuelle.

Toutefois, les demandes fondées sur un fait ou acte survenu ou révélé postérieurement à cette audience et celles tendant à faire prononcer la distraction de tout ou partie des biens saisis, la nullité de tout ou partie de la procédure suivie à l'audience éventuelle ou la radiation de la saisie, peuvent encore être présentées après l'audience éventuelle, mais seulement, à peine de déchéance, jusqu'au huitième jour avant l'adjudication. » ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que la demande de distraction d'une partie des biens saisis qui constitue un incident en matière de saisie immobilière, doit être présentée, à peine de déchéance, au juge de l'audience éventuelle, jusqu'au huitième jours avant l'audience d'adjudication ;

Attendu néanmoins, qu'en l'espèce, il est constant comme résultant de l'arrêt attaqué, que la question de la propriété et de l'insaisissabilité d'une partie de l'immeuble saisi a été évoquée devant le premier juge, d'où l'appel interjeté contre sa décision en application de l'article 300 de l'AUPSRVE ; qu'en effet, l'effet dévolutif de l'appel soumettant l'entier litige à l'examen de la Cour d'appel et la date fixée pour l'adjudication étant elle-même remise en cause du fait dudit appel, les personnes qui revendiquent la propriété de certains immeubles saisis, qui n'ont pas été parties au litige devant le premier juge, et dont la demande a un

lien étroit avec le litige auquel elle se rattache, peuvent valablement solliciter la distraction desdits biens devant la Cour d'appel car, dès lors qu'aucune autre date d'adjudication n'aura été fixée, le délai prévu par l'article 299 alinéa 2 ne saurait leur être opposé ; qu'il s'ensuit qu'en recevant leur intervention volontaire, du reste admise par l'article 267 du Code de procédure civile, administrative et financière congolais, et à laquelle elle a donné suite, la Cour d'appel n'a en rien violé le texte visé au moyen ; qu'aussi, la saisine du tribunal de grande instance par certains intervenants volontaires, de la même demande portée devant la Cour d'appel est inopérante car, en raison de la litispendance née de cette double saisine, la juridiction inférieure doit se dessaisir ; que le moyen unique du pourvoi principal n'étant pas fondé, il y a lieu de le rejeter ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident

Attendu que la Société Maisons Sans Frontière Congo SARL fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 33 et 247 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, et 46 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA en ce qu'il a admis la régularité d'une saisie immobilière pratiquée sans titre exécutoire car, selon le moyen, tous les arrêts de la CCJA dont se prévaut la société ELCO Construction SARL ne sont pas des titres exécutoires au sens de l'article 33 de l'Acte uniforme susvisé parce que dépourvus de la formule exécutoire nationale dont ils doivent être revêtus conformément à l'article 46 du Règlement de procédure de la Cour ; que, toujours selon le moyen, l'arrêt n°345 rendu le 22 mars 2013 par la Cour d'appel de Pointe-Noire, qui a également servi de base à ladite saisie ne constitue non plus un titre exécutoire car, il a été cassé et annulé par l'arrêt n°10/GCS-014 rendu le 23 janvier 2014 par la Cour Suprême du Congo ; que l'arrêt n°168/2015 du 17 décembre 2015 de la CCJA déclarant nul et non avenu cet arrêt de la Cour Suprême n'étant pas revêtu de la formule exécutoire apposée par l'autorité compétente congolaise, l'arrêt rendu le 22 mars 2013 par la Cour d'appel de Pointe-Noire ne saurait être exécuté, l'arrêt de la Cour Suprême conservant sa plénitude ;

Mais attendu, selon l'article 33 point 1 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution que, constituent des titres exécutoires, les décisions juridictionnelles revêtues de la formule exécutoire et celles qui sont exécutoires sur minute ;

Qu'aux termes de l'article 247 alinéa 1 du même Acte uniforme, « La vente forcée d'immeuble ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. » ;

Attendu que l'arrêt rendu le 23 janvier 2014 par la Cour Suprême du Congo étant déclaré nul et non avenu par l'arrêt n°168/2015 rendu le 17 décembre 2015 par la CCJA, l'arrêt n°345 rendu le 22 mars 2013 par la Cour d'appel de Pointe-Noire dûment revêtue de la formule exécutoire et qui a servi de base à la saisie immobilière, constitue à lui seul, un titre exécutoire valable au sens de l'article 33 de l'Acte uniforme susvisé, susceptible de justifier la saisie conformément à l'article 247 alinéa 1 du même Acte uniforme; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur les dépens

Attendu que les deux parties ayant succombé, il échet de les condamner au partage des dépens en raison de la moitié pour chacune d'elles ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

En la forme

Reçoit les pourvois, principal et incident

Au fond

Les rejette

Fait masse des dépens et les partage par moitié entre les parties.

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

Le Président

Le Greffier