

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

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

-----  
**Première chambre**  
-----

**Audience publique du 03 novembre 2022**

**Pourvoi n° 430/2021/PC du 23 novembre 2021**

**Affaire : Société UNION AFRICAINE DE COMMERCE (U.A.C) SARL  
(Conseil : Maître Boniface KABANDA MATANDA, Avocat à la Cour)**

**Contre**

**1. Monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel**

(Conseil : Maître IMPONGA BOKAMBAZA Roger, Avocat à la Cour)

**2. Madame la Greffière Divisionnaire du Tribunal de commerce de  
Kinshasa/Gombe**

**En présence de :**

**La Succession MEGAMA ELIWO**

(Conseil : Maître IMPONGA BOKAMBAZA, Avocat à la Cour)

**La société de Génie et d'Exploitation Minière et Pétrolière  
(SOGEMIP) SARL**

**Arrêt N° 154/2022 du 03 novembre 2022**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du droit des Affaires (OHADA), Première chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 03 novembre 2022 où étaient présents :

Madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,

Présidente

Messieurs Robert SAFARI ZIHALIRWA,

Juge rapporteur

Mounetaga DIOUF,

Juge

et Maître Jean-Bosco MONBLE,

Greffier

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 23 novembre 2021 sous le n° 430/2021/PC et formé par Maître Boniface KABANDA MATANDA, Avocat à la Cour, demeurant au n°25 de l'avenue Basoko, à Kinshasa/Gombe en République Démocratique du Congo, agissant au nom et pour le compte de la société Union Africaine de Commerce (U.A.C) SARL en sigle, ayant son siège social au n° 3343, croisement des Avenues de la Nation et de l'Equateur, commune de la Gombe à Kinshasa, poursuites et diligences de son gérant statutaire monsieur SHUKLA KAMLESH NARAYANDAS, dans la cause l'opposant à monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel, résidant sur l'Avenue des travailleurs, n°8, commune de la Gombe, à Kinshasa, à madame la Greffière Divisionnaire du Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe, ayant ses bureaux sur l'avenue de la science, n° 482 dans la commune de la Gombe à Kinshasa, en présence de la société SOGEMIP SARL dont le siège social est sis Avenue Roi Baudouin n°18, commune de la Gombe à Kinshasa et de la Succession MEGAMA ELIWO, représentée par son liquidateur Daniel BERICK MEGAMA MAKOBA, élisant domicile au cabinet de son conseil Maître IMPONGA BOKAMBANZA Roger, Avocat à la Cour, cabinet sis à l'Avenue du Drapeau, n°425, immeuble Phoenix, quartier beau marché, commune de Barumbu, à kinshasa, République Démocratique du Congo,

en cassation de l'arrêt RPIA 700 rendu le 17 septembre 2021 par la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe et dont le dispositif est le suivant :

« C'est pourquoi ;

La Cour statuant contradictoirement et par défaut à l'égard de Madame la Greffière Divisionnaire du Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe ;

Le Ministère public entendu ;

Dit recevable mais non fondée l'exception tirée du défaut de production de l'expédition régulière pour appel soulevée par l'intimé MOKIA MANGEMBO ;

Dit irrecevable l'intervention forcée de la société SOGEMIP SARL ;

Confirme, en conséquence, le jugement entrepris sous RPI 0163/2020 rendu le 23 février 2021 par le Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe dans toutes ses dispositions ;

Mets les frais d'instance à charge de l'appelante » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi, cinq moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Robert SAFARI ZIHALIRWA, 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que par Ordonnance d'injonction de payer n°0544/2020, rendu le 02 octobre 2020, le Président du Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe, enjoignait la société Union Africaine de Commerce, U.A.C en sigle, de payer à monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel, la somme de 14.400.000 USD au titre de loyers échus et impayés pendant une période de vingt ans ; qu'estimant que ladite ordonnance violait les dispositions pertinentes de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la société U.A.C SARL formait opposition devant le Tribunal susvisé qui, par jugement n°RPI 0163/2021, confirmait ladite ordonnance en toutes ses dispositions ; que sur appel de la société U.A.C SARL, la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe rendait, le 17 septembre 2021, l'arrêt confirmatif dont pourvoi ;

### **Sur la recevabilité du mémoire en réplique**

Attendu que dans son mémoire en duplique reçu au greffe de la Cour le 13 juillet 2022, le défendeur MOKIA MANDEMBO Gabriel soulève l'irrecevabilité du mémoire en réplique déposé au greffe le 25 avril 2022 par la demanderesse au pourvoi au motif que, le dépôt dudit mémoire n'a pas été autorisé par le président de la Cour conformément aux dispositions de l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour ;

Attendu en effet que, l'article 31 du Règlement de procédure de la Cour dispose que, « le recours et le mémoire en réponse peuvent être complétés par un mémoire en réplique et un mémoire en duplique ou tout autre mémoire lorsque le président, soit d'office, soit à la suite d'une demande présentée en ce sens dans un délai de 15 jours à compter de la signification du mémoire en réponse ou en réplique le juge nécessaire et l'autorise expressément » ; qu'or, la défenderesse qui, dans son mémoire, indique qu'elle a reçu l'autorisation requise, n'a pas versée l'autorisation vantée au dossier de la procédure ; qu'il échet de déclarer irrecevable ledit mémoire ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

Attendu que dans leurs mémoires en réponse respectifs reçus au greffe de la Cour le 14 mars 2022, monsieur MOKIA MANDEMBO et la succession MEGAMA ELIWO soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi aux motifs que, le mandat donné à l'Avocat Boniface KABANDA MATANDA par monsieur SHUKLA KAMLESH NARAYANDAS seul, pour représenter la société U.A.C

SARL devant la Cour de céans est irrégulier en ce que, d'une part, il n'est pas conforme aux dispositions des articles 13 et 14 des statuts de ladite société qui prévoient que celle-ci ne peut être représentée en justice que par son gérant, et que la gérance est constituée de messieurs SHUKLA KAMLESH NARAYANDAS, MAMOUD SHAMJI et madame SARAH SHAMJI qui ont, ensemble, le pouvoir de la représenter et que, d'autre part, les statuts n'ayant pas précisé la durée des fonctions des gérants, cette durée est de quatre ans conformément aux dispositions des articles 35 des statuts de la société U.A.C SARL et 324 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ; qu'or poursuivent-elles, les personnes susvisées ayant été désignées comme « gérant » en 2014, la requête aux fins de pourvoi introduite à la Cour le 23 novembre 2021, soit plus de trois ans après la fin de leur mandat ne saurait être reçue car à cette date, elles n'avaient plus de qualité pour donner un mandat valable à l'avocat et que, par ailleurs, le mandat a été donné à l'avocat avant la publication du procès-verbal prorogeant le mandat des gérants ; qu'elle sollicite également le rejet des pièces produites par le demandeur en régularisation de son pourvoi, pour défaut d'autorisation du président de la Cour ;

Attendu qu'aux termes de l'article 28.5 et 6 « Si le requérant est une personne morale, il joint à sa requête ... la preuve que le mandat donné à l'avocat a été régulièrement établi par un représentant qualifié à cet effet. Si le recours n'est pas conforme aux conditions fixées au présent article, le juge rapporteur fixe au requérant un délai aux fins de régularisation du recours ou de production des pièces mentionnées ci-dessus. A défaut de cette régularisation ou de cette production dans le délai imparti, la Cour décide de la recevabilité du recours » ;

Attendu que l'inobservation des prescriptions de ce texte ne donne lieu à l'irrecevabilité du pourvoi que lorsque, invité par le juge rapporteur à régulariser son pourvoi, le requérant se montre défaillant ; qu'en l'espèce, il résulte des pièces produites par la requérante, en régularisation de son pourvoi avant même d'y être invité par le juge rapporteur, et précisément, du procès-verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 29 août 2019 par la société U.A.C SARL que, par résolution modificative de l'article 13 de ses statuts, messieurs SHUKLA KAMLESH NARAYANDAS, MAHMOUD SHAMJI et madame SARAH SHAMJI ont été réélus , pour la durée de la société, au titre de co-gérant chargés de la gérance de celle-ci conformément à l'article 324 de l'AUSGIE, avec pouvoir d'agir séparément ; que la preuve du dépôt et de la publication effective dudit procès-verbal au Registre du commerce et du crédit mobilier étant également produite, c'est à tort que le défendeur MOKIA MANDEMBO Gabriel dénie la qualité au gérant qui a donné mandat à l'avocat Boniface KABANDA MATANDA pour représenter la société U.A.C SARL devant la Cour de céans, surtout qu'il résulte également des dispositions de l'article 250 de l'Acte uniforme

relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, que l'inobservation des règles de publicité des actes des sociétés est, elle aussi, susceptible de régularisation lorsqu'elle est avérée ; qu'il s'ensuit que l'exception soulevée par MOKIA MANDEMBO et la succession MEGAMA ELIWO n'est pas fondée et doit, par conséquent, être rejetée ;

**Sur le quatrième moyen tiré de la violation des articles 1 et 2 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution**

Attendu que la société U.A.C SARL fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les articles 1 et 2 de l'Acte uniforme susvisé en ce que, en confirmant le jugement RPI 0163/2021 rendu le 23 février 2021 par le Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe qui l'avait condamné, en procédure d'injonction de payer, au paiement à monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel, la créance imaginaire de 14.000.000 USD au titre de loyers impayés pendant 20 ans alors, selon le moyen, que la créance vantée n'est pas justifiée par une cause contractuelle faute d'un bail liant les deux parties sur la période allant de l'an 2000 à l'an 2020, ni d'un quelconque engagement de quelque nature que ce soit, et qu'une telle créance ne remplit pas le triple critère de certitude, de liquidité et d'exigibilité au regard de la forte contestation dont elle fait l'objet, et de l'absence de preuve attestant qu'un loyer de 60.000 USD par mois avait été librement convenu entre les parties depuis l'an 2000, sachant que sieur MOKIA MANDEMBO Gabriel ne possédait aucun titre de propriété pouvant lui permettre de conclure un bail sur l'immeuble en cause pendant cette période, la Cour d'appel a cautionné les erreurs graves commises par le premier juge et a, de ce fait, violé les textes visés au moyen et exposé sa décision à la cassation ;

Attendu qu'aux termes des dispositions combinées des articles 1 et 2 de l'AUPSRVE, pour être soumise à la procédure d'injonction de payer, la créance dont le paiement est poursuivi doit être d'origine soit contractuelle, soit cambiaire et présenter le triple caractère de certitude, de liquidité et d'exigibilité ;

Attendu qu'il ressort de l'arrêt attaqué que c'est en vertu d'un acte de cession d'immeuble intervenu entre lui et la succession MEGAMA ELIWO, le 20 avril 2018, que monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel a sollicité et obtenu l'injonction de payer la somme de 14.000.000 USD pour un loyer mensuel de 60.000USD par mois pour une période de vingt ans, contre la société U.A.C SARL ; qu'il est constant comme résultant du même arrêt, qu'entre 1996 et 2020, sur l'immeuble abritant son siège social, la société U.A.C SARL a signé des contrats de bail avec plusieurs bailleurs revêtus les uns après les autres, de la qualité légale de propriétaire et ce, à des taux de loyers différents ; que l'arrêt renseigne en son dix-huitième feuillet, que l'un des bailleurs susvisés, monsieur

MEGAMA ELIWO, de la succession duquel sieur MOKIA MANDEMBO détiendrait le droit aux loyers qu'il revendique, a conclu, le 17 juillet 1996, avec la société U.A.C SARL, une convention aux termes de laquelle, celle-ci devait lui payer une indemnité d'occupation de 3000 dollars USD en attendant la finalisation du contrat de bail à intervenir pour un loyer mensuel de 4000 dollars USD ; que ledit arrêt ne fait nullement mention de la production par sieur MOKIA MANDEMBO, devant les juges du fond, d'un contrat de bail ou d'une quelconque autre convention en rapport avec le loyer mensuel de 60.000 USD ayant généré la créance dont elle poursuit le paiement ;

Attendu, s'agissant d'un bail à usage professionnel, que l'existence des conditions prescrites par les articles 1 et 2 de l'AUPSRVE pour le déclenchement de la procédure d'injonction de payer ne pouvant résulter que des stipulations du contrat de bail, le défaut de production dudit contrat lorsque son existence est contesté par le débiteur, et en l'absence de tout autre élément attestant que la société U.A.C SARL était contractuellement tenue envers la succession MEGAMA ELIWO ou son cessionnaire MOKIA MANDEMBO, au paiement d'un loyer mensuel de 60. 000 USD sur une durée de vingt ans, les articles 1 et 2 de l'Acte uniforme susvisé ne peuvent trouver application ; qu'en retenant le contraire, la Cour d'appel a violé les textes visés au moyen et exposé sa décision à la cassation ; qu'il échet de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi ;

### **Sur l'évocation**

Attendu que par déclaration reçue et actée au greffe de la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe en date du 25 février 2021, Maître KATEBE KAISA Patrick, Avocat au barreau de Kinshasa/Gombe, muni d'une procuration à lui remise par monsieur SHUKLA KAMLESH NARAYANDAS, l'un des gérants statutaires de la société U.A.C SARL a relevé appel du jugement RPI 0163/2020, rendu le 23 janvier 2021 par le Tribunal commerce de Kinshasa/Gombe dont le dispositif est le suivant :

« Par ces motifs ;

Le Tribunal ;

Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard de toutes les parties ;

Vu la loi organique n°13/011B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire ;

Vu la loi organique portant création des tribunaux de commerce ;

Vu l'AUPSRVE dans ses articles 1 et 2 ;

Vu le Code de procédure civile ;  
Le ministère public entendu ;

Dit recevable mais non fondée l'exception du défaut de qualité soulevée par le premier défendeur ;

Dit recevable et non fondée la présente action ;

En conséquence, confirme l'ordonnance portant injonction de payer n°0554/2020 du 2 octobre 2020 en toutes ses dispositions et ordonne à l'UAC de payer la somme de 14.000.000 USD à monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel ;

Dit exécutoire sur minute nonobstant tout recours la présente décision ;

Dit non fondée l'action reconventionnelle. » ;

Attendu que l'appelante U.A.C SARL demande à la Cour de déclarer irrecevable l'action en intervention volontaire de la succession MEGAMO ELIWO en ce qu'il n'est pas indiqué le nom de la personne qui la représente ; qu'au fond, elle demande à la Cour d'annuler le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de déclarer nulle et non avenue l'ordonnance d'injonction de payer n° 0554/ 2020 rendue le 02 octobre 2020, aux motifs que c'est à tort que le premier juge a avalisé ladite ordonnance pourtant introduite en violation des articles 1 et 2 de l'AUPSRVE en ce que, la créance réclamée n'est ni certaine ni exigible, et qu'elle n'a pas de fondement contractuel ; qu'elle soutient qu'aucune convention écrite ou verbale pouvant être considérée comme un bail à usage professionnel la liant à monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel au sens des articles 103 et 104 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, n'existe puisque ce dernier est en défaut d'en apporter la preuve ;

Attendu que l'intimé MOKIA MANDEMBO Gabriel soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de production par l'appelante de l'expédition pour appel, conformément à l'article 66 du code de procédure civile congolais ; qu'il demande également à la Cour de constater que l'intervention forcée de la société SOGEMIP SARL ne se justifie pas, faute d'assignation à cet effet ;

Qu'au fond, il soutient que contrairement aux allégations de l'appelante, la créance qu'il lui réclame est certaine, car elle résulte de loyers impayés depuis vingt ans, à raison de 60.000 USD par mois ; que ladite créance est liquide car son montant est bien déterminé, et qu'il est de 14.000.000 USD tel que repris dans l'ordonnance portant injonction de payer ; que le loyer étant payable mensuellement, le défaut de paiement pendant vingt ans rend la créance exigible ; que ladite créance a une origine contractuelle car il existe un contrat de bail en vertu duquel l'appelante payait régulièrement les loyers en nature ou en espèce jusqu'en 1999 et que, de surcroît, ledit contrat peut être verbal ou écrit ; que c'est

par mauvaise foi que l'appelante lui dénie la qualité de propriétaire, alors que l'intervenant volontaire dont le certificat d'enregistrement dudit immeuble loué porte le nom affirme qu'il lui a transmis son droit de propriété, par acte de cession du 20 août 2018 ; qu'en définitive, il sollicite de la Cour la confirmation en toutes ses dispositions, du jugement entrepris ;

Attendu que l'intervenant volontaire, la succession MEGAMA ELIWO, représentée par son liquidateur Daniel Berick MEGAMA MAKOBA a pris fait et cause pour l'intimé ;

### **Sur la recevabilité de l'appel**

Attendu que l'expédition régulière pour appel n°140/2021 du 11/01/021 obéissant aux prescriptions de l'article 66 du code de procédure civile de la République Démocratique du Congo étant produite au dossier de la procédure, il y a lieu de rejeter l'exception soulevée par l'intimé MOKIA MANDEMBO, et de dire l'appel recevable ;

### **Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de la succession MEGAMO ELIWO**

Attendu que contrairement au soutènement de l'appelante, il git au dossier, le jugement RC 0651/G du 02/08/018 désignant monsieur MEGAMA MAKOBA Daniel qui a agi au nom de la succession comme liquidateur de celle-ci ; qu'il échet dès lors, de recevoir l'intervention volontaire de ladite succession ;

### **Sur l'intervention forcée de la SOGEMIP SARL**

Attendu que faute d'assignation régulière, il y a lieu de dire irrecevable l'intervention forcée de la société SOGEMIP SARL ;

### **Sur le bien-fondé de la demande d'injonction de payer**

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux sur le fondement desquels l'arrêt attaqué a été cassé, il échet d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement n° RPI 0163/2021 rendu le 23 février 2021 par le Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe et, statuant à nouveau, de rejeter comme étant mal fondée, la demande d'injonction de payer de monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel ;

### **Sur les dépens**

Attendu que monsieur MOKIA MANGEMBO Gabriel et la succession MEGAMA ELIWO ayant succombé, doivent être condamnés aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse et annule l'arrêt RPIA 700 rendu le 17 septembre 2021 par la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe ;

Déclare recevables l'appel de la société Union Africaine de Commerce (U.A.C) en sigle, et l'intervention volontaire de la succession MEGAMO ELIWO ;

Dit irrecevable l'intervention forcée de la société SOGEMIP SARL ;

Infirme en toutes ses dispositions, le jugement RPI 0163/2021 rendu le 23 février 2021 par le Tribunal de commerce de Kinshasa/Gombe ;

Statuant à nouveau

Rejette comme étant non fondée, la demande d'injonction de payer de monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel ;

Condamne monsieur MOKIA MANDEMBO Gabriel et la succession MEGAMA ELIWO aux dépens.

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

**Le Greffier**

**La Présidente**