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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Troisième chambre

Audience publique du 30 novembre 2023

Recours : n° 066/2021/PC du 01/03/2021

Affaire : AFRILAND FIRST BANK CONGO DEMOCRATIQUE, AFB-CD
(Conseil : Maître KIFWABALA TEKILAZAYA, Avocat à la Cour)

Contre

1. **KASALA MUAMBA Armando**
2. **MUHIYA FALIALA THEOPHILE**
   (Conseil : Maître SHEBELE MAKOBA Michel, Avocat à la Cour)
3. **Monsieur le Conservateur des titres immobiliers de la Commune de Limete**

Arrêt N° 212/2023 du 30 novembre 2023

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 30 novembre 2023 où étaient présents :

Monsieur : Mahamadou BERTE,	Président, rapporteur
Madame : Afiwa-Kindena HOHOUETO,	Juge
Monsieur : Jean-Marie KAMBUMA NSULA,	Juge
et Maître Valentin N'guessan COMOE,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 1er mars 2021 sous le n°066/2023/PC et formé par Maître KIFWABALA TEKILAZAYA, Avocat à la Cour, demeurant Avenue Likasi 73, Commune de la Gombe, Ville de Kinshasa,

République Démocratique du Congo (RDC) agissant au nom et pour le compte de Afriland First Bank Congo Démocratique (AFB-CD), dans la cause qui l'oppose à Monsieur KASALA MUAMBA ARMANDO, résident au n°307 sur la 8ème rue, commune de Limete, dans la ville de Kinshasa en République Démocratique du Congo, Monsieur MUHIYA FALIALA Théophile, résident au n°177 de l'avenue Kapenda, quartier Bel Air dans la commune de Kampemba, ville de Lubumbashi, République Démocratique du Congo, ayant pour conseil Maître SHEBELE MAKOBA Michel, demeurant à Kinshasa, Immeuble Bon Coin, Bâtiment B, 1er étage, Appartement 1 et 2, 56 Avenue Colonel Ebeya, Croisement Avenues Colonel Ebeya et Kasa-Vubu, dans la Commune de la Gombe et Monsieur le Conservateur des titres Immobiliers de la Commune de Limet, Bureaux sis à la 5ème Rue, Petit Boulevard, quartier industriel dans la Commune de Limete, dans la Ville de Kinshasa en RDC,

en cassation de l'Arrêt n°11501/11509 rendu le 29 octobre 2020 par la Cour d'appel de Kinshasa/Matete dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de toutes les parties sauf par défaut vis-à-vis du conservateur des titres immobiliers de Limete ;

le Ministère public entendu en son avis ;

Reçoit les appels principaux sous RCA 11.501 et RCA 11.509 et les déclare fondés ;

Reçoit les appels incidents mais les déclare non fondés, en conséquence, annule le jugement entrepris sous RC 32.212 en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau et, faisant ce qu'aurait dû faire le premier juge, reçoit l'exception de la mauvaise direction soulevée par la demanderesse originaire Afriland First Bank et la déclare fondée ; en conséquence, décrète l'irrecevabilité de l'action originaire sous RC32.212 uniquement en ce qui concerne la défenderesse originaire Afriland First Bank ; par contre reçoit et déclare fondée la même action concernant le demandeur ordinaire Monsieur MUHIYA FALIALA ;

En conséquence ;

Annule le certificat d'enregistrement Vol ALN 5 folio 75 du 13/10/2017 ainsi que la convention de prêt l'hypothécaire qui en est le soubassement, en application du principe général de droit « Fraus omnia corrumpit » ;

Annule également l'action sous RC 32.299 en toutes ses dispositions, statuant à nouveau par évocation, reçoit les exceptions d'obscuri libbeli, de défaut

de qualité et de l'incompétence matérielle du Tribunal de grande Instance de Kinshasa/Matete soulevées par le défendeur originaire mais les déclare toutes non fondées et les rejette ;

Reçoit et déclare non fondée l'action originaire sous RC 32.299 ; en conséquence, dit qu'il n'y a pas lieu de condamner le défendeur originaire Armando MUAMBA KASALA au déguerpissement de l'immeuble querellé ainsi qu'aux dommages-intérêts ;

Dit qu'il n'y a pas lieu non plus de condamner l'intervenant volontaire Théophile MUHIYA FALIALA aux dommages et intérêts pour action téméraire et vexatoire ;

Reçoit et déclare fondée l'intervention volontaire de Monsieur Théophile MUHIYA FALIALA sous RC 32.299 ;

Dit que Monsieur MUHIYA FALIALA est en droit à devenir propriétaire de l'immeuble portant le numéro 307 du plan cadastral sis à la 6ème rue, Quartier Industriel dans la commune de Limete ;

Met les frais à raison de 2/4 à charge de la demanderesse originaire et de ¼ à raison de chacun des intimés et appelante. » ;

La requérante invoque à l'appui de son recours les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, Second Vice-Président ;

Vu les 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 des éléments du dossier de la procédure que, par contrat de vente immobilière notarié en date du 16 avril 2012, monsieur Théophile MUHIYA FALIALA a acquis la parcelle sise à Kinshasa objet du certificat d'enregistrement portant le Vol AMA 71 Folio 144 du 21/09/2006 aux noms de MUAMBA KASALA Armando, Madame BINDA KASALA et des Enfants mineurs MUAMBA KASALA Esa, MUAMBA KASALA BINDA Sarah et MUANBA KASALA Chris Armando représentés par leur père MUAMBA KASALA Armando ; que la vente conclue moyennant le prix de 1.250.000 Dollars américains, prévoyait que l'acquéreur ne pourra opérer la mutation et toute

formalité y relative que lorsqu'il aura versé les deux tiers du prix ci-dessus convenu ; qu'après avoir rempli cette condition suspensive, et voulant procéder à la mutation de l'immeuble à son nom, Théophile MUHIYA FALIALA a découvert à la Conservation des titres immobiliers que Armando KASALA MUAMBA avait obtenu un autre certificat d'enregistrement portant le Vol AMA 139 Folio 49 du 29/08/2014 en son nom personnel et avait hypothéqué la même parcelle au profit de la société Afriland First Bank Congo Démocratique afin de garantir un prêt de 400.000 $ US accordé à la Société ARMI GLOBAL BUSINESS dont il est le gérant, et ce, après avoir fait annuler le certificat d'enregistrement du 21/09/2006 ; que la banque, n'ayant pas été payée, a obtenu en son nom le certificat d'enregistrement Vol ALN 5 Folio 75 en date du 13/10/2015 et ce, en vertu d'une clause attributive de propriété prévue dans la convention de prêt hypothécaire ; que n'ayant pu obtenir la mutation de la parcelle à son nom, Théophile MUHIYA FALIALA a fait assigner sous RC 32.212, la société Afriland First Bank Congo Démocratique, le Conservateur des titres Immobiliers et sieur Armando KASALA MUAMBA devant le Tribunal de grande instance de Kinshasa/Matete aux fins d'obtenir le déguerpissement de la banque et de tout occupant de la parcelle ainsi que le paiement de l'équivalent en francs congolais de la somme de 1.500.000 $ US à titre de dommages-intérêts ; que par assignation sous RC 32.299, la société Afriland First Bank a, à son tour, attrait le sieur Armando KASALA MUAMBA, devant la même juridiction aux fins de déguerpissement de celui-ci et de tout occupant de son chef de la même parcelle ainsi que le paiement de la somme de 350.000$ US à titre de dommages intérêts ; que dans cette instance, Théophile MUHIYA FALIALA a formé une intervention volontaire ; que par jugement RC 32.299 du 06 mars 2019 le tribunal saisi a rejeté la demande de la société Afriland First Bank Congo Démocratique ; que par jugement RC 32.212 du 28 mars 2019, le même tribunal a fait droit à la demande du sieur Théophile MUHIYA FALIALA en ordonnant le déguerpissement de la parcelle litigieuse de la société Afriland First Bank et en la condamnant au paiement de la somme de 30.000 $ US à titre de dommages-intérêts ; que celle-ci a fait appel contre les deux jugements sous RCA 11.501 et RCA 11509 ; que statuant sur ces recours, la Cour d'appel de Kinshasa a rendu l'arrêt objet du présent recours en cassation ;

Sur la compétente de la Cour de céans

Attendu, que dans son « mémoire en réponse » déposé au greffe de la Cour de céans le 18 mai 2021, le sieur Théophile MUHIYA FALIALA a demandé à la Cour de se déclarer incompétente à connaitre de la présente cause en ce que, pour trancher le litige portant sur la vente immobilière et sur la propriété immobilière opposant les parties, la cour d'appel n'a appliqué que les dispositions du droit national interne dont les articles 219 de la loi foncière Congolaise et 201, 202 et 204 du Code Civil Congolais et des principes généraux de droit à l'exclusion des

dispositions des Actes uniformes OHADA ; que la solution du litige ne relevait donc pas de l'application des actes uniformes ou du Traité de l'OHADA ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3 du Traité instituant l'OHADA : « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des actes uniformes et des Règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales. » ; qu'il en résulte que, pour l'appréciation de la compétence de la CCJA, il doit être recherché si l'affaire dont les juges du fond ont été saisis soulève des questions relatives à l'application des actes uniformes ou des Règlements prévus au Traité ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort de l'analyse de l'arrêt attaqué, qu'il était demandé à la cour d'appel de se prononcer sur la validité du certificat d'enregistrement Vol ALN Folio 75 du 13/10/2017 et de la convention de prêt hypothécaire qui en est le soubassement ; que pour déclarer ces actes nuls, la cour d'appel a fait application de l'article 203, alinéa 3 de l'Acte uniforme portant organisation des sûretés ; que le litige ayant ainsi soulevé des questions relatives à l'application d'un acte uniforme, il y a lieu pour la Cour de céans de se déclarer compétente et de rejeter par conséquent le déclinatoire de compétence ;

Sur la recevabilité du recours en cassation

Attendu que, dans le même « mémoire en réponse », le sieur Théophile MUHYA FALIALA a, sur le fondement de l'article 28 du Règlement de procédure de la Cour de céans, soulevé l'irrecevabilité du recours initié par la société Afriland First Bank Congo Démocratique, pour cause de forclusion ; qu'il soutient à cet égard que l'arrêt dont pourvoi a été signifié à la demanderesse au pourvoi le 30/11/2020 et que celle-ci n'a déposé son recours au greffe de la Cour de céans que le premier mars 2021, alors qu'elle devait le faire dans le délai de deux mois et-vingt-un jours après la signification soit au plus tard selon lui, le 21 février 2021 ;

Attendu qu'aux termes de l'article 28-1 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage : « lorsque la Cour est saisie par l'une des parties à l'instance par la voie du recours en cassation prévu au troisième ou quatrième alinéa de l'article 14 du Traité, le recours est présenté au greffe dans les deux mois de la signification ou de la notification de la décision attaquée dans les conditions fixées à l'article 23 du présent Règlement. … » ; qu'en application de l'article 25 du même règlement, ce délai de deux mois est majoré par la décision n°002/99/CCJA du 04 février 1999 d'un délai de distance de 21 jours pour une partie ayant sa résidence en Afrique centrale ;

Attendu, en l'espèce, qu'il ressort des éléments du dossier que la décision attaquée a été effectivement signifiée à la société Afriland First Bank Congo Démocratique le 30 novembre 2020 ; que celle-ci avait donc jusqu'au 22 février 2021 pour déposer son recours ; que ce dépôt n'étant cependant intervenu que le 1er mars 2021, il y a lieu de déclarer le recours irrecevable ;

Attendu que la société Afriland First Bank Congo Démocratique ayant succombé, sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

- Se déclare compétente ;

- Déclare le recours irrecevable pour cause de forclusion ;

- Condamne la société Afriland First Bank Congo Démocratique aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier