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 avril 2026

Pourvoi : **n° 027/2023/PC du 24/01/2023**

Affaire : Monsieur BONGUNZO EBA Félix
(Conseil : Maître BOLANZEKO IBOLA Taty, Avocat à la Cour)

Contre

Madame MPATE SUDILA Jacqueline et deux (02) autres
(Conseil : Maître SHUTSHA DIMUMBE Basile, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 113/2026 du 30 avril 2026

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 ordinaire du 30 avril 2026 où étaient présents :

Messieurs : Mariano Esono NCOGO EWORO,	Président
Joachim GBILIMOU,	Juge
Ndodinguem Casimir BEASSOUM,	Juge, rapporteur
Et Maître Alfred Koessy BADO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 24 janvier 2023, sous le n°027/2023/PC et formé par Maître BOLANZEKO IBOLA Taty, Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete, dont le Cabinet est situé à Kinshasa, avenue du Commerce, Immeuble Galerie du 30 juin, Local S/A, dans la commune de la Gombe à Kinshasa/République Démocratique du Congo, agissant au nom et pour le compte de monsieur BONGUNZO EBA Félix, résidant au n°130/B, Boulevard du 30 juin, quartier Golf, dans la commune de la Gombe à Kinshasa/ République Démocratique du Congo, dans la cause qui les oppose à madame MPATE SUDILA Jacqueline, au n°130/B, Boulevard du 30 juin, quartier Golf dans la

commune de la Gombe, résidant à Kinshasa/République Démocratique du Congo, ayant pour conseil Maître SHUTSHA DIMUMBE, dont l'Etude est située à Kinshasa, au n° 1 de l'avenue Colonel Ebeya, quartier Golf, au bâtiment du Secrétariat général du Ministère des Postes et Télécommunications, dans la commune de la Gombe en République Démocratique du Congo, à monsieur le Conservateur des Titres Immobiliers de la Circonscription foncière de la Gombe, dont les bureaux sont situés à Kinshasa, au n°35 de l'avenue Haut Congo, dans la commune de la Gombe, en République Démocratique du Congo, et à madame le Notaire de la Lukunga/ville de Kinshasa, dont les bureaux sont situés dans l'enceinte de l'Hôtel de ville de Kinshasa, dans la commune de la Gombe, en République Démocratique du Congo,

en cassation de l'arrêt n° VEA 1121 rendu le 07 octobre 2023 par la Cour d'appel de Kinshasa, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard de l'appelante Madame MPATE SUDILA Jaqueline et l'intimé monsieur BONGUNZO EBA Félix, mais par défaut à l'égard des intimés le Conservateur des Titres Immobiliers de la Circonscription Foncière de la Gombe et madame le Notaire de la Lukunga ;

Le Ministère Public entendu ;

Reçoit l'appel interjeté par madame MPATE SUDILA Jacqueline et le dit fondé, en conséquence ;

Annule le jugement d'adjudication rendu sous VE 667 le 2 septembre 2022 par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe ;

Met les frais d'instance à la charge des intimés » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les quatre (04) moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Ndodinguem Casimir BEASSOUM, Juge ;

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

Vu les dispositions du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier qu'en exécution du jugement rendu sous RC. 121. 115 le 13 janvier 2022 par le Tribunal de Grande instance de Kinshasa/Gombe, une procédure de saisie immobilière a été initiée par monsieur BONGUNZO EBA Felix sur l'immeuble situé au n° 130.B, quartier Golf dans la commune de la Gombe, appartenant à madame MPATE SUDILA Jacqueline ;

qu'après accomplissement des formalités relatives à la vente immobilière, par jugement rendu le 1er septembre 2022 sous VE/667, le tribunal précité a ordonné que l'immeuble soit attribué au seul adjudicataire BONGNZO EBA Felix sur le prix de 2.136.670,26 USD ; que sur appel relevé de ce jugement par madame MPATE SUDILA Jacqueline, la Cour d'appel de Kinshasa rendait l'arrêt dont pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu le 11 janvier 2024, madame MPATE SUDILA Jacqueline soulève l'exception d'incompétence de la Cour, au motif que l'affaire objet de la décision attaquée est exclusivement régie par le droit civil national congolais des obligations, dès lors qu'elle porte sur l'examen et le respect des liens contractuels des parties, sans impliquer un contrat de bail, cette matière n'étant pas régie par un acte uniforme ;

Attendu qu'aux termes de l'article 14, alinéa 3 du Traité de 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 résulte de cette disposition que la Cour de céans est compétente dès lors que l'affaire objet de la décision soumise à la censure soulève des questions d'application des Actes uniformes ou des Règlements prévus au Traité de l'OHADA ;

Attendu qu'en l'espèce, le litige qui a donné lieu à l'arrêt VEA 1121 du 07 octobre 2022 est consécutif à l'annulation d'un jugement d'adjudication sur saisie immobilière ; qu'un tel litige soulève des questions relatives à l'application de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), notamment en ses articles 293 et 313 ; qu'en conséquence, la compétence de la Cour est établie ; qu'il y a, dès lors, lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par madame MPATE SUDILA Jacqueline et de se déclarer compétente ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 293 de l'AUPSRVE

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions de l'article 293 de l'AUPSRVE, en ce qu'il a déclaré recevable et fondé l'appel interjeté par madame MPATE SUDILA Jacqueline, alors, selon le moyen, que l'appel en cause est dirigé contre un jugement d'adjudication, lequel, aux termes de l'article 293 susvisé, est insusceptible de recours en appel ; qu'en déclarant néanmoins recevable l'appel formé par madame MPATE SUDILA Jacqueline, la

Cour d'appel de Kinshasa/Gombe a méconnu et violé les prescrits de l'article 293 visé au moyen ;

Attendu qu'aux termes de l'article 293 de l'AUPSRVE, « la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice des dispositions de l'article 313 ci-dessous » ; que l'article 313 du même acte précise que « la nullité de la décision judiciaire ou du procès-verbal notarié d'adjudication ne peut être demandée par voie d'action principale en annulation portée devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle l'adjudication a été faite que dans un délai de quinze jours suivant ladite adjudication » ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que le jugement d'adjudication est insusceptible de toute voie de recours ordinaire ou extraordinaire, notamment l'appel, la seule contestation légalement admise étant l'action principale en annulation exercée dans les conditions strictes prévues par l'article 313 de l'AUPSRVE ;

Attendu qu'en l'espèce, le jugement rendu sous VE 667 en date du 02 septembre 2022 par le Tribunal de grande instance de Kinshasa/Gombe est un jugement d'adjudication ; qu'il est, dès lors, conformément aux dispositions de l'article 293 de l'AUPSRVE, insusceptible de recours par la voie d'appel ; qu'en déclarant néanmoins recevable l'appel interjeté par madame MPATE SUDILA Jacqueline contre ledit jugement, la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe a violé les dispositions impératives de l'article 293 de l'AUPSRVE ; qu'il y a lieu, dès lors, de casser l'arrêt attaqué, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens, et d'évoquer conformément à la loi ;

Sur l'évocation

Attendu que par déclaration faite et actée au greffe de la Cour d'appel de Kinshasa/Gombe en date du 08 septembre 2022, madame MPATE SUDILA Jacqueline a interjeté appel contre le jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Kinshasa Gombe sous VE 667, dont le dispositif est ainsi conçu :

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

Le Ministère public entendu en son avis ;

Vu l'acte uniforme du 10 avril 1998 portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, spécialement en ses articles 280 et suivants ;

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

Vu le Code de procédure civile ;

Vu l'extinction de feu prévue par la loi avec enchères faites par monsieur BONGUNZO EBA feux sur la mise à prix de 2.136.670, 26 dollars américains relativement à la parcelle située sur le boulevard du 30 juin n°130/B, Quartier Golf dans la commune de la Gombe, à Kinshasa ;

Ordonne sur signification du présent jugement à tous les débiteurs saisis ou possesseurs d'abandonner la parcelle précitée au profit de l'adjudicataire sous peine d'y être contraints par toutes les voies de droit ;

Ordonne que l'adjudicataire soit payé au prorata de la mise à prix de l'immeuble susvisé ;

Dit que les frais de poursuites tarifiés par ordonnance du chef de juridiction seront prélevés par privilège sur le prix de la vente ;

Met les frais d'instance à charge des défendeurs poursuivis » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, madame MPATE SUDILA Jacqueline sollicite l'infirmation du jugement sous VE 667 dans toutes ses dispositions, pour violation des articles 247, 249 et 254 de l'AUPSRVE, en ce que le titre exécutoire en vertu duquel la saisie immobilière a été pratiquée est inexistante, dès lors que le jugement sous 121.115 fait l'objet, tant par la voie de l'appel sous RCA.37.733/27.104, que par la voie de l'opposition sous RC102.871 et RC.122.55 ; que, d'autre part, le cahier des charges contenant les conditions de vente porte sur un bien indivis appartenant à madame MPATE SUDILA Jacqueline et ses enfants, de sorte que le créancier saisissant devait au préalable solliciter le partage de l'immeuble, objet d'indivision à laquelle sa débitrice est partie, conformément à l'article 249 de l'Acte uniforme précité ;

Attendu qu'en réplique, monsieur BONGUNZO EBA Felix plaide l'irrecevabilité de l'appel interjeté par madame MPATE SUDILA Jacqueline pour violation de l'article 293 de l'AUPSRVE qui prescrit que la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours ;

Sur l'irrecevabilité de l'appel

Attendu qu'aux termes de l'article 293 de l'AUPSRVE, « la décision judiciaire ou le procès-verbal d'adjudication établi par le notaire ne peut faire l'objet d'aucune voie de recours, sans préjudice des dispositions de l'article 313 ci-dessous » ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le jugement rendu sous VE 667 en date du 02 septembre 2022 par le Tribunal de grande instance de Kinshasa/Gombe est un jugement d'adjudication, et à ce titre, insusceptible de recours ; qu'il convient, pour les mêmes motifs que ceux ayant conduit à la cassation de l'arrêt attaqué, de déclarer irrecevable l'appel interjeté par madame MPATE SUDILA Jacqueline contre ledit jugement ;

Sur les dépens

Attendu que madame MPATE SUDILA Jacqueline, succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Se déclare compétente ;

Casse l'arrêt VEA 1121 rendu le 07 octobre 2023 par la Cour d'appel de Kinshasa ;

Statuant à nouveau,

Déclare irrecevable l'appel interjeté par madame MPATE SUDILA Jacqueline contre le jugement rendu sous VE 667 en date du 02 septembre 2022 par le Tribunal de grande instance de Kinshasa ;

Met les dépens à la charge de madame MPATE SUDILA Jacqueline.

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

Le Président

Le greffier