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

COUR COMMUNE DE JUSTICE ET D'ARBITRAGE (CCJA)

Deuxième chambre

<u>Audience publique du 26 février 2026</u>

<u>Pourvoi</u> : n° 316/2022/PC du 05/09/2022

<u>Affaire</u> : Monsieur KOKOLO Wilfried Guy Breaud
(Conseil : Maître Doctrove NZIKOU, Avocat à la Cour)

Contre

1- Monsieur BISSOUTA Dévic
(Conseil : Maître Ludovic TSAMBA, Avocat à la Cour)

2- Monsieur NDOUNA François
(Conseil : Maître Guy Léonard PAMBO, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 011/2026 du 26 février 2026

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant, en son audience publique du 26 février 2026 où étaient présents :

Messieurs : Mathias NIAMBA,	Président, rapporteur
Sabiou MAMANE NAISSA,	Juge
Charles MBA-OWONO,	Juge
François Xavier MBONO,	Juge
Yaovi SRONVIE,	Juge
Et Maître Valentin Nguessan COMOE	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°316/2022/PC du 05 septembre 2022, transmis sur renvoi de la Cour suprême de la République du Congo, et relatif au pourvoi formé le 04 juillet 2017, par Maître Doctrove NZIKOU, Avocat à la Cour, dont le Cabinet est sis à 837, Avenue Loutassi, quartier 10 Maisons, face Station à Essence TOTAL, Moungali, Brazzaville – République du Congo, au nom et pour le compte de monsieur KOKOLO Wilfried Guy Breaud, domicilié au n°5, rue des SABLONS, 91380, GRINY France, dans la cause qui l'oppose à monsieur

BISSOUTA Dévic, homme d'affaires, domicilié vers le Rond-Point Lumumba, Pointe-Noire, République du Congo, ayant pour conseil, Maître Ludovic TSAMBA, Avocat à la Cour, Barreau de Pointe-Noire, dont le Cabinet est situé à 9, Avenue Denis LOEMBA, Centre-Ville, Pointe-Noire, d'une part, et monsieur NDOUNA François, exploitant les Etablissements SHIBAC et ECLIPSE, domicilié à Pointe-Noire 5, République du Congo, ayant pour conseil, Maître Guy Léonard PAMBO, Avocat à la Cour, Barreau de Pointe-Noire, BP 392, Pointe-Noire, d'autre part,

en cassation de l'arrêt n°118 du 29 juillet 2016 rendu par la Cour d'appel de Pointe-Noire et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en dernier ressort,

En la forme

Reçoit l'appel ;

Déclare irrecevables les conclusions d'intervention volontaire non datées de monsieur KOKOLO Wilfried Guy Breaud ;

Au fond

Annule le jugement entrepris ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Déclare recevable l'action de monsieur NDOUNA François ;

Prononce la nullité du jugement d'adjudication rôle civil n°510, répertoire n°64 rendu en date du 1er mars 2014 par le Tribunal de Grande Instance de Pointe-Noire ;

Dit que cette annulation a pour effet d'invalider la procédure d'adjudication à partir de l'audience éventuelle ;

Condamne monsieur BISSOUTA Dévic aux dépens. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassations tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mathias NIAMBA, Premier 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, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, qu'en exécution d'un arrêt rendu en 2010 par la Cour d'appel de Pointe-Noire, confirmatif d'un jugement du Tribunal de grande instance des mêmes lieux rendu en 2009, ayant condamné le sieur KOKOLO Wilfrid Guy Bréaud à payer diverses sommes à monsieur BISSOUTA Dévic, celui-ci engageait une procédure de saisie immobilière qui aboutissait à l'adjudication, par jugement rôle civil n°510, répertoire n°64 rendu en date du 1er mars 2014 par le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire, d'un immeuble situé au quartier Wharf à Pointe-Noire, appartenant à son débiteur, mais antérieurement grevé d'une hypothèque au profit de monsieur NDOUNA François ; que, contestant la régularité de cette adjudication, ce dernier saisissait le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire d'une action en nullité de la décision d'adjudication qui, par jugement rendu le 03 août 2015, déclarait son action irrecevable pour cause de forclusion ; que, statuant sur l'appel relevé dudit jugement, la Cour d'appel de Pointe-Noire rendait, le 29 juillet 2016, l'arrêt n°118, objet d'un pourvoi en cassation devant la Cour suprême de la République du Congo suivant requête du 04 juillet 2017, avant que celle-ci, par arrêt n°48 GGS-22 du 23 juin 2022, n'ordonne le renvoi de la procédure devant la Cour de céans ;

Sur l'irrecevabilité du mémoire en réponse de BISSOUTA Dévic, relevée d'office

Attendu qu'aux termes de l'article 23 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, l'avocat intervenant pour le compte d'une partie devant la Cour de céans doit justifier d'un mandat régulièrement délivré par celle-ci ; qu'en application de l'article 6 du même Règlement, lorsque le recours ne satisfait pas aux conditions requises, le Juge rapporteur impartit au requérant un délai pour procéder à la régularisation ou produire les pièces exigées, à défaut de quoi la Cour statue sur la recevabilité du recours ;

Attendu en l'espèce, qu'il résulte des pièces du dossier que, par lettre n°1463/2023/GC/AIJD du 06 juin 2023, le Greffier en chef a invité le conseil de monsieur BISSOUTA Dévic à régulariser sa représentation en produisant un mandat l'habilitant à agir au nom et pour le compte de son client ; que cette invitation à la régularisation étant demeurée sans suite, il y a lieu de déclarer irrecevable le mémoire en réponse déposé par ce conseil au greffe de la Cour le 03 avril 2023 ;

Sur le moyen de cassation, tiré de la violation des articles 313, alinéa 1er et 335 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution (AUPSRVE), relevé d'office

Attendu que l'article 313, alinéa 1er de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose 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 l'adjudication » ; Que l'article 335 du même Acte uniforme prévoit que « Les délais prévus dans le présent Acte uniforme sont des délais francs» ;

Qu'il résulte des dispositions susmentionnées que la décision d'adjudication est susceptible d'un recours en annulation exercé par voie d'action dans un délai de quinze jours francs à compter de son prononcé ;

Attendu en l'espèce que, pour infirmer la décision du premier juge ayant déclaré irrecevable pour cause de forclusion l'action en annulation du jugement d'adjudication rendu le 1er mars 2014 par le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire, introduite le 10 avril 2014, et déclarer ladite action recevable, le juge d'appel a retenu, entre autres, dans les motifs de son arrêt que la preuve de l'accomplissement des formalités prévues à l'article 276 de l'AUPSRVE, seules de nature à faire présumer que le demandeur en nullité avait été informé de la procédure d'adjudication, n'avait pas été rapportée, de sorte que le point de départ du délai devait être fixé à la date de la signification du jugement d'adjudication et non à celle de l'adjudication ;

Attendu qu'en statuant ainsi, pour déclarer recevable une action en annulation d'un jugement d'adjudication introduite après l'expiration du délai de quinze jours suivant l'adjudication, en faisant courir ce délai à compter de la signification de ladite décision, alors que, selon les dispositions légales susvisées, le délai franc du recours court à compter du lendemain de l'adjudication, indépendamment de toute signification, la cour d'appel a, par fausse application, violé les textes susvisés ; qu'il y a lieu, dès lors, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner le moyen restant, de casser ledit arrêt et d'évoquer au fond ;

Sur l'évocation

Attendu que par acte d'appel reçu au greffe du Tribunal de Grande instance de Pointe-Noire en date du 4 août 2015, Maître Jean LIKIBI, Avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte du sieur NDOUNA François, relevait appel du jugement rendu le 03 août 2015 par ledit tribunal et dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en premier ressort en l'absence des parties ;

Vu les dispositions de l'article 313 de l'Acte Uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Constate que l'action en nullité de la décision d'adjudication introduite par NDOUNA François a été portée hors délais légaux ; EN CONSEQUENCE

La déclare irrecevable ;

Met les dépens à la charge de NDOUNA François » ;

Attendu qu'à l'appui de son appel, monsieur NDOUNA François fait valoir qu'en 2008, il a consenti à Monsieur KOKOLO Wilfrid Guy Bréaud un prêt d'un montant de 25.000.000 F CFA; qu'en garantie de ce prêt, une hypothèque a été constituée en sa faveur le 3 décembre 2008 sur la parcelle de terrain située au quartier Wharf à Pointe-Noire, objet du titre foncier n°12840, appartenant monsieur KOKOLO Wilfrid Guy ; que, l'emprunteur n'ayant pas respecté ses engagements, il a entrepris des démarches auprès du conservateur des hypothèques en vue du transfert du titre foncier de l'immeuble garanti à son nom ; que c'est ainsi qu'après avoir contesté par une action en revendication de l'immeuble, le débiteur faisait saisir cet immeuble par monsieur BISSOUTA Dévic, se prévalant d'une créance alléguée de 600 000 000 F CFA ; que cette procédure de saisie immobilière a abouti à la vente de l'immeuble aux enchères publiques, consacrée par le jugement d'adjudication n°64 rendu le 1er mars 2014; qu'il conteste toutefois cette adjudication intervenue en violation des dispositions de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ; que c'est ainsi qu'il a saisi le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire, le 10 avril 2014, d'une action en annulation de la décision d'adjudication et ledit tribunal a, par jugement rendu le 03 août 2015, déclaré son action irrecevable pour cause de forclusion ; que ce jugement mérite cependant infirmation en ce que le délai de quinze jours pour agir en nullité devait courir à compter de la signification du jugement d'adjudication, intervenue le 09 avril 2014, et non à compter de la date de son prononcé comme l'a décidé le premier juge ; qu'il y a lieu en conséquence d'infirmer le jugement entrepris et de déclarer son action recevable ; qu'au fond, il sollicite l'annulation de l'adjudication pour inobservation des formalités prévues aux articles 276 et 278 de l'AUPSRVE ;

Attendu qu'en réponse, monsieur BISSOUTA Dévic conclut à la confirmation du jugement entrepris en soutenant que l'action en annulation a été introduite hors du délai légal et demeure, pour ce motif, irrecevable, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges ;

Attendu qu'intervenant volontairement par le biais de conclusions non datées, le sieur KOKOLO Wilfrid Guy Bréaud a conclu également à la confirmation du jugement entrepris ;

Sur l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de monsieur KOKOLO Wilfrid Guy Breaud

Attendu que, selon l'article 269 de la Loi n°51-83 du 21 avril 1983 portant Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière de la République du Congo, toute demande d'intervention doit être formée par requête écrite ; qu'en l'espèce, le sieur KOKOLO Wilfrid Guy Bréaud ayant introduit son intervention par de simples conclusions non datées, en violation de la disposition légale précitée, il y a lieu, en conséquence, de déclarer ladite intervention irrecevable ;

Sur la confirmation du jugement entrepris

Attendu que, pour les mêmes motifs que ceux ayant justifié la cassation de l'arrêt attaqué, tirés de la violation des articles 313 alinéa 1 et 335 de l'AUPSRVE, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Attendu que les défendeurs, BISSOUTA Dévic et NDOUNA François, succombant, seront condamnés aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le mémoire en défense déposé le 03 avril 2023 par le conseil de BISSOUTA Dévic irrecevable pour défaut de production de mandat spécial ;

Casse l'arrêt n°118 du 29 juillet 2016 rendu par la Cour d'appel de Pointe-Noire ;

Evoquant et statuant au fond :

Déclare irrecevable l'intervention volontaire formée par monsieur KOKOLO Wilfrid Guy Breaud ;

Confirme le jugement rendu le 03 août 2015 par le Tribunal de grande instance de Pointe-Noire, en toutes ses dispositions ;

Condamne BISSOUTA Dévic et NDOUNA François aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier