

DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE HYPOTHEQUE DANS LA JURISPRUDENCE CONGOLAISE

Par

Abbé MILAMBO BAIKA MUNGANGA Augustin

Chef de travaux à l'Université de Kindu

1. Introduction

Le problème de garantie en relation avec les immeubles en vue des crédits ne peut pas ne pas se poser dans un pays comme la RDC qui est en pleine reconstruction.

En effet, les garanties auxquelles nous faisons allusion, ne sont autres choses que les sûretés. C'est la raison pour laquelle les hommes d'affaire considèrent les sûretés comme un moyen efficace favorisant le crédit dans leurs affaires. Elles apparaissent néanmoins comme un facteur de richesse et de développement économique.

S'il faut parler de la sécurité, celle-ci peut se définir au sens large comme étant une garantie fournie par le débiteur pour l'exécution d'une obligation ou encore l'ensemble des moyens juridiques permettant au créancier d'obtenir le paiement de sa créance en le mettant ainsi à l'abri de l'insolvable du débiteur et de l'empêcher de se poser les questions du genre : le débiteur sera-t-il en mesure de payer ou pas ?

En parlant de sûreté, nous visons dans la présente réflexion l'hypothèque. Celle-ci peut se définir comme étant un droit réel immobilier accessoire d'une créance qui n'entraîne pas nécessairement la dépossession du débiteur, autrement dit, le constituant restant toujours en possession de sa chose, il peut continuer à jouir de sa chose et en faire usage.

Ce que l'on peut reconnaître au créancier hypothécaire, c'est tout simplement le droit de suite de préférence, en vertu duquel, le créancier hypothécaire aura le droit de suivre l'immeuble hypothéqué, le vendre afin d'entrer en possession de sa créance, par préférence aux autres créanciers.

L'hypothèque ne confère donc au créancier de préférence que le droit sur les immeubles et non sur les meubles. Les biens meubles ne peuvent être donnés qu'en gage. Curieusement pour exprimer cette règle, on emploie la formule « meubles n'ont

pas de suite par hypothèque »¹. Ce principe n'est pas d'ordre public parce qu'il y a des tempéraments.

Cette dérogation trouve son fondement particulièrement dans certains biens meubles, ayant une certaine importance tels que : les navires et les aéronefs. Ils ont un port d'attache qui rend aisé la publicité des droits réels et des aliénations dont ils sont l'objet.

Tout au long de cette réflexion, il y a des questions préoccupantes : la créance hypothécaire à terme et au moment de l'exigibilité, le constituant peut-il vendre l'immeuble hypothéqué ?

Si tel est le cas, à quelle condition et qu'elle en est la procédure ? Que peut faire le nouvel acquéreur pour pouvoir acquérir cet immeuble quitte et libre de toute charge et prévenir le trouble éventuel de jouissance de la part de la créance hypothécaire du fait qu'il garde le droit de suite sur le même bien.

En outre, on se posera la question de savoir si le créancier hypothécaire peut procéder à la vente d'un immeuble hypothéqué dont il est le bénéficiaire ?

Dans l'affirmative, quelle serait la procédure à suivre pour que cette vente ne soit entachée d'irrégularité ?

Un contact avec certains jugements rendus par les tribunaux, nous permettra de mener à bon port notre réflexion de façon pratique.

2. La constitution de l'hypothèque

En vertu des dispositions de l'article 250 la 1^{er} de la loi n°73/021 du 20/07/1973 telle que modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 20/7/1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, définit l'hypothèque comme étant un droit réel sur un bien immobilier défini à l'article 251 et affecté à l'acquittement d'une obligation.

La définition doctrinale a un contenu plus clair : « l'hypothèque est un droit réel immobilier, accessoire, indivisible n'entraînant pas dépossession du débiteur et permet au créancier hypothécaire de se faire payer sur le prix de la réalisation de l'immeuble grevé en quelque main qu'il se trouve par préférence aux autres créanciers »².

¹ DE LA MORANDIRE L.I., *Précis*, Dalloz, Tome III, Droit civil, 1962, p.360.

² NGOMBA T. KENGE, « Cours de droit civil/les sûretés », p.33.

L'hypothèque est donc :

- Un droit réel ;
- Un droit accessoire ;
- Un droit immobilier ;
- Un droit indivisible.

2.1. L'hypothèque, droit réel

Cette définition de l'hypothèque comme droit réel découle de l'article 1^{er} la. 2 de la loi du 20/07/1973. C'est une prérogative, un pouvoir que la personne qui en est titulaire exerce directement sur une chose matérielle. Il met en jeu la personne, sujet actif du droit et la chose, objet du droit³.

Il existe des droits réels principaux accessoires. Les droits réels principaux ont leur utilité en eux-mêmes ; on peut avoir sur les biens un droit de propriété ou un simple droit de jouissance ou seulement des services fonciers à prétendre. Ce sont la propriété et les démembrements de la propriété : l'usufruit ou le droit d'usage, les servitudes foncières et l'emphytéose.

2.2. L'hypothèque, droit réel accessoire

L'hypothèque est un droit réel accessoire destiné à servir de garantie à une créance ; elle ne se comprend pas sans une créance dont elle assure le paiement⁴.

Il en est ainsi notamment dans le cas d'ouverture de crédit faite par un banquier à un client moyennant une hypothèque sur un immeuble de celui-ci. Tel est le cas de l'acte d'ouverture de crédit avec garantie hypothécaire conclut entre la banque internationale de crédit : « BIC » en sigle, NRC 33 681/Kinshasa avec la société BAVARIA sise 17 avenue de Mongala à Kinshasa/Gombe pour un principal de 200.000\$ USA majorés de 20.000\$ USA de certains frais (art. 5 du contrat) et ce pour une période maximale de 6 mois (art. 3 contrat) et ce par acte notarié le 22 avril 1998.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : la banque internationale de crédit (BIC) ouvre au crédit qui accepte par un crédit de banque en ligne de la confirmation pour importation de véhicules couverte par un crédit documentaire ouvert à cet effet en faveur du fournisseur pour un montant ci-haut indiqué. Ce crédit est consenti moyennant la garantie hypothécaire ci-après donnée en complément de la garantie portant sur les véhicules objet du crédit documentaire concerné. Le crédit déclare expressément affecter en hypothèque au profit de la BIC qui accepte l'immeuble avec

³ COLLIN A. et CAPITANT, H., De la MORANDIERE L.J., *Traité de droit civil*, Tome II, 3^{ème} édition, Paris, Dalloz, 1964, p.1.

⁴ DE LA MORANDIERE, L.I., *Précis de droit civil*, Tome III, Paris, Dalloz, 1962, p.355.

les constructions y érigées ou qui y seront attachées par destination ou incorporation une parcelle de terre située à Kinshasa dans la Commune de la Gombe portant le n°5589 au plan cadastral enregistrée à la conservation des titres immobiliers à Kinshasa sous vol. A 810 Folio 0118 suivant certificat d'enregistrement délivré à Kinshasa, le 28 mars 1990.

2.3. L'hypothèque, droit immobilier

L'hypothèque ne peut être constituée en principe que sur des immeubles comme le précise clairement l'article 250 la.1 de la loi n°73/021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour.

Il faut aussi savoir que l'hypothèque répond à trois éléments : créance garantie, un bien immobilier grevé et un démembrement de la propriété ou du droit grevé.

2.4. L'hypothèque, droit indivisible

Quant le de cujus laisse plusieurs héritiers, la dette du débiteur se divise de plein droit entre ses héritiers de telle sorte que le créancier ne peut poursuivre chacun d'eux que jusqu'à concurrence de sa part et portion héréditaire. Il subit ainsi le risque de l'insolvabilité de l'un d'eux. Cependant, l'hypothèque supprime ce risque grâce à son indivisibilité⁵.

Elle répond toujours à la totalité de la dette et de plus, chaque fraction de l'immeuble hypothéqué répond-elle aussi à la totalité.

3. La constitution de l'hypothèque

L'hypothèque conventionnelle ne peut être en principe établie que par un contrat qui la prévoit expressément (art. 256 de la L.F). Néanmoins, le seul cas où elle puisse résulter tacitement d'un contrat est prévu par l'art. 263 la. 1^{er} de la L.F « sauf stipulation contraire, tout contrat de vente, d'échange, de donation et tout partage d'immeuble est réputé contenir l'accord des parties pour constituer sur l'immeuble une hypothèque en garantie des obligations qui ont été évaluées dans le contrat ».

Il appert que cette hypothèque est accordée par la loi en l'absence de toute stipulation expresse de leur part, à certains créanciers pour partie de leur créance, est rejetée en droit Congolais parce que la loi présumait ainsi l'accord des parties pour constituer l'hypothèque⁶.

⁵ DE LA MORANDIERE, L.J., *Précis de droit civil, op. cit, p.48.*

⁶ NGOMA T. KENGE, *Cours de Droits civils/les sûretés, op. cit, p.48.*

L'acte constitutif de l'hypothèque doit être un acte authentique; un acte sous seing privé ne pourrait servir à constituer une hypothèque que s'il était « reconnu en justice » c'est-à-dire si les volontés concordantes des parties étaient constatées dans un jugement passé en force de la chose jugée⁷.

Ainsi, à défaut de forme authentique, la constitution de l'hypothèque, qui est un acte solennel est inexistante. Est authentique, tout acte reçu par un officier public dans les formes requises par la loi; précisons que seuls les Notaires ont qualité pour recevoir un acte d'hypothèque, ni l'Huissier, ni les Juges n'ont à cette fin la compétence *ratione materiae*⁸.

Aussi, ne peut aliéner que le propriétaire. L'article 276 du code des obligations et des contrats dispose : « la vente de la chose d'autrui est nulle, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui ».

4. Application des principes hypothécaires

Il s'agit de principe de la spécialité et celui de la publicité.

a. Le principe de spécialité

C'est la condition de validité du contrat d'hypothèque celle de sa publication. Le créancier hypothécaire devra spécifier dans l'acte soumis à la publicité, la créance garantie et le bien grevé par l'hypothèque. Il faut une inscription dont le débiteur est déjà titulaire du droit réel⁹.

b. Le principe de publicité

Ce principe signifie que toute hypothèque prise sur un immeuble devra être inscrite au livre d'enregistrement, sur le certificat de l'immeuble ou de droit immobilier qu'elle grève.

La publicité permet aussi au créancier hypothécaire de connaître si l'immeuble a été grevé par d'autres droits réels susceptibles de diminuer la valeur de l'immeuble et si d'autres hypothèques n'ont pas été constituées antérieurement et qui peuvent par conséquent primer son hypothèque en raison du principe « primauté de l'inscription vaut primauté de rang ».

⁷ Code et lois du Congo-belge, 1945, p.459.

⁸ DE PAGE Henri, *Traité élémentaire de droit civil-belge*, Tome VII (Vol 1) Bruxelles, p.630.

⁹ Cfr. L'art 256 de la L.F n°73/021 du 20/07/1973.

Quant au moment et au lieu d'inscription, tout dépend de l'hypothèque ; selon qu'il s'agit des hypothèques conventionnelles ou légales. Cependant, l'acte hypothécaire doit être reçu par un officier public ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où il a été rédigé et cela avec toutes les solennités requises¹⁰.

Le renouvellement de l'inscription est la mention portée au certificat d'enregistrement à la requête du créancier.

La durée de l'hypothèque est de 15 ans à compter du jour de l'inscription. L'inscription doit être renouvelée avant 15 ans pour une nouvelle durée de 15 ans (art.303 alinéa 2 de la loi N°73/021 du 20/07/1973).

5. La vente de l'immeuble hypothéqué

5.1. Conditions préalables.

- a. Il doit être prouvé préalablement l'existence d'un contrat d'hypothèque ou acte hypothécaire. Le contrat d'hypothèque est le résultat du désir du créancier de garantir efficacement sa créance et de l'intérêt que présente, pour un accroissement de son crédit¹¹.

L'acte hypothécaire doit être un acte authentique c'est-à-dire, il doit être présenté par devant le notaire. Aux termes de l'article 5 de l'ordonnance-loi 1966 relative aux actes notariés, dispose : « Le ou les Comparants déclareront devant le notaire que l'acte tel qu'il est dressé, renferme l'expression de leur volonté. Cette déclaration est faite devant deux témoins sachant écrire, âgés de 21 ans au moins et exempts de condamnation à une peine privative de liberté supérieure à deux mois ». Lorsque l'hypothèque conventionnelle n'est pas inscrite ce que juridiquement, elle n'existe pas. C'est dans cette logique que le Juge de TGI Kinshasa/MATETE avait décidé par son ordonnance de surséance de la vente par voie parée N°486 /97 du 30/12/1997.

b. L'existence de la voie parée

Aux termes de l'article 261 de la loi n°73/021 du 20.07.1973, on peut lire cette disposition : « est valable également la clause portant que, à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier hypothécaire aura le droit, s'il est premier inscrit de faire vendre l'immeuble, dans la forme des ventes volontaires. Les formalités et conditions de la voie parée sont réglées par ordonnance présidentielle, jusqu'à ce

¹⁰ DU PONT C., *Aperçu du régime hypothécaire congolais*, in *Les nouvelles, droit colonial*, Tome IV, Bruxelles, Ferdinand Larcier, 1948, p.161.

¹¹ DUPONT, C., *Aperçu du régime hypothécaire congolais*, op. cit, p.161.

qu'il soit autrement disposé »

Cependant, pour certains, la clause de voie parée est constitutive d'un mandat irrévocable donné par le débiteur à son créancier de mettre en vente l'immeuble hypothéqué. Cette vente est non judiciaire mais volontaire, le débiteur vendant par l'intermédiaire de son mandataire contractuel, le créancier.

Pour d'autres, il s'agit dans l'adjudication par voie parée une vente judiciaire mais à l'égard de laquelle le législateur, en raison de certaines circonstances, s'est montré pratique et en a simplifié les formes. En décider autrement, c'est confondre ces formes avec le fond de la convention, la voie parée n'est qu'une expropriation forcée, simplifiée.

Bref, le créancier est un véritable mandataire, ce mandat d'une nature spéciale, irrévocable et accessoire, d'une convention synallagmatique reste attaché à l'hypothèque et survit à la mort tant du débiteur que du créancier.

Tel fut le cas de l'ordonnance n°068/2000 prise par le Juge président du Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Ndjili à la suite de la requête en vue d'obtenir ladite ordonnance datée du 03.03.1998, réceptionnée sous le N°0542 du 15.04.1998 par laquelle la Banque Zaïroise de Commerce Extérieur « B.Z.C.E. SARL » dont le siège est situé sur boulevard du 30 juin dans la commune de la Gombe.

Eu égard à l'acte d'ouverture du crédit avec constitution et promesse hypothécaire passé devant le notaire à Kinshasa le 09.09.1994 et portant sur la somme de l'équivalent en F.C. 6.398, 74 majorée des intérêts et commissions divers.

Après le commandement préalable à la vente de l'immeuble litigieux par voie parée régulièrement notifié par le ministère de l'huissier ou greffier du GI de Kinshasa (Ndjili, en date du 18 mars 1998, auquel la débitrice succession DIANTETE MOKISA, représentée par Monsieur BALENDE DIANTETE reste jusqu'à ce jour en défaut d'apurer sa créance.

Le juge a fait droit à la dite requête en autorisant la vente par voie parée de l'immeuble en pleine propriété du Feu DIANTETE MOKISA et faisant l'objet du certificat d'enregistrement vol. A. 262 Fol. 94 lequel immeuble est situé à Kinshasa, commune MASINA, Q: III avenue Kiala N°43.

La succession DIANTE MOKISA était tenue par les engagements pris par le de cujus, en vertu des dispositions de l'article 756 de la loi n°87-010 du 10.08.1987 portant code de la famille « de droit et les obligations du de cujus constituant

l'hérédité, passent à ses héritiers et légataires conformément aux dispositions du présent titre hormis le cas où ils sont éteints par le décès du de cujus ».

c. La créance exigible

La créance ne peut être exigible que lorsqu'arrive à son terme. Lorsque le débiteur ne s'exécute pas après avoir été sommé par le créancier ce dernier doit demander l'autorisation au juge Président du tribunal compétent de vendre l'immeuble par voie parée.

d. La sommation et commandement

La sommation ou mise en demeure est une procédure extra judiciaire ; elle a pour but et pour effet de constituer officiellement le débiteur en retard d'exécution de son engagement.

Le débiteur n'est légalement en retard que lorsqu'il est interpellé par le créancier; d'après CAPITAN U ; « être en demeure » signifie être en retard (mora=retard). Mettre en demeure équivaut à interpellé quelqu'un à exécuter ses obligations¹²; elle se fait par écrit, oralement ou par un commandement d'huissier. En effet, « la vente en vertu de la clause de voie parée doit être précédée d'un commandement signifié au débiteur, de payer la somme due dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours »¹³.

La sommation ou la mise en demeure fait peser sur le débiteur tous les inconvénients qui peuvent en résulter¹⁴

6. LES FORMALITES REQUISES

6.1. La requête

Elle est rédigée par le créancier hypothécaire premier inscrit et adressée au Président de T.G.I du ressort duquel se trouve l'immeuble hypothéqué en sollicitant une ordonnance autorisant la vente par voie parée.

Conformément aux prescrits de l'article 4 de l'ordonnance n°76-200 du 16.07.1976 relative à la vente par voie parée, la NOCAFEX demande l'autorisation de procéder à la vente par voie paré, de l'immeuble sis, 13, avenue de l'Equateur, quartier Général MASIALA dans la commune de Limette, propriété de IMBELE LOSALA BOSUNGA suivant C.E. d'une concession perpétuelle vol A 200 F. 100 établi à

¹² KALONGO MBIKAYI, Cours de Droit civil d'obligations, 2^{ème} graduat, UNIKIN ? 2001, p.106.

¹³ Ordonnance-loi n°76/200 du 16/07/1976, art. 1 la. 1.

¹⁴ MAZEAUD H. et TUNC, *La responsabilité civile*, T. 3, 5^{ème} édition, Montchrestien, 1960, p.399.

Kinshasa, le 05.09.1983, frappé d'un acte notarié d'inscription hypothécaire en faveur de ladite société pour un montant total de 135.381,86 \$ équivalent en F.C. 648.932,85.

6.2. L'ordonnance autorisant la vente par voie parée

Avant de prendre l'ordonnance, le juge doit se rassurer s'il existe dans le dossier :

- La requête en vente par voie parée a été introduite et réceptionnée ;
- La sommation judiciaire à payer et signifiée par le ministère de l'Huissier, par laquelle le débiteur reconnaît la créance ;
- L'acte de prêt hypothécaire passé par devant le notaire constatant la volonté expresse des parties et portant sur le montant principal déterminé, remboursable à terme fixe avec 15 jours de sursis ;
- Le défaut par le débiteur de s'acquitter de ses obligations hypothécaires.

Le juge désigne alors le Conservateur des titres immobiliers aux fins de procéder à la vente.

6.3. La signification de l'ordonnance

L'ordonnance autorisant la vente par voie parée doit être signifiée par le Greffier au Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle se trouve l'immeuble.

Dans la quinzaine de la communication de l'ordonnance autorisant la vente par voie parée, le Conservateur des titres immobiliers dresse le cahier des charges de vente¹⁵.

6.4. Large publicité

La vente par voie parée doit faire l'objet d'une publicité, le Conservateur des titres immobiliers précisera la date et le lieu où la vente publique et aux enchères sera fixée.

La publicité se fera par voie d'affichage, dans les lieux publics aux TGI, par voie de presse, à la T.V. à la Radio et dans les journaux officiels, (A.C.P.) cette large publicité permet d'informer le public afin d'arriver à l'adjudication.

Lors de l'adjudication, on ne s'intéressera qu'à tout acquéreur qui va présenter un prix supérieur aux autres

¹⁵ Loi n°76/200 du 16/07/1976 relative à la vente par voie parée, article 8 et 9.

6.5. La vente sur saisie immobilière

a. Procédure

La non exécution d'un jugement de condamnation par un débiteur entraîne son exécution forcée. Ainsi, pour les immobiliers, on organise une vente publique. Elle est prévue par l'ordonnance du 12/09/1886 approuvée par le décret du 03/05 1887; c'est en fait une expropriation.

Il faut donc les preuves attestant que l'immeuble est enregistré :

- Le saisissant se fait délivrer par le Conservateur des titres immobiliers un extrait du registre d'enregistrement ;
- Adresser au saisi un commandement spécial comportant la désignation des immeubles à saisir.

Si l'immeuble est en indivision entre plusieurs propriétaires le saisissant assignera tous les propriétaires devant le tribunal attitré pour provoquer le partage.

Tout compte fait comme dans la vente par voie parée, l'immeuble saisi est vendu aux enchères par un notaire et ce publiquement. Le Notaire en dressera l'acte d'adjudication, lequel rend l'acquéreur de l'immeuble propriétaire après que l'acheteur aura payé le prix entre les mains du comptable de l'Etat ainsi que le droit de 15% sur le prix au profit de l'Etat¹⁶.

b. Cas pratique

Dans l'affaire U.Z.B. Contre le notaire de la ville de Kinshasa et consort (R.C.66.693/66.694/66.965) en exécution du jugement R.C. 62.470 rendu par le tribunal de céans en date du 14 février 1998 ; le Président de juridiction a, par ordonnance N°687/D,5/95 du novembre 1995 autorisé la vente publique et aux enchères des immeubles appartenant à U.Z.B. (demanderesse), dont elle voulait obtenir l'autorisation ainsi que tous les titres établis à la suite de ladite vente, sous prétexte d'irrégularités.

De l'analyse de la cause, le tribunal de céans condamna UZB à payer à la société SOZAPRO la somme équivalente en nouveaux Zaïre de 11.000.000 Que faute d'un compromis pour une exécution volontaire de la décision devenue inattaquable, la S3ZAPRO opéra une saisie sur les immeubles précis appartenant à la même banque.

¹⁶ MUKADI BONY et KATUALA KABAKASHALA, Procédure civile, est BATENA NTAMBA, Kinshasa, 1999, p.123.

En vertu de l'ordonnance du Président du Tribunal compétent, le notaire de la ville de Kinshasa procéda à la vente publique de trois immeubles saisis :

1. Immeuble N° 343 du plan cadastral de la zone de la Gombe et inscrit à la conservation des titres immobiliers sous les références vol A. 262-Folio 27;
2. Immeuble N°939 du plan cadastral de la zone de la Gombe et inscrit à la conservation des titres immobiliers sous vol. A. LXXVIII-Folio 49, avenue de 3 Z N 102 en faveur de MATUTA MOGOGE ;
3. Immeuble N° 253 du plan cadastral de la zone de la Gombe inscrit au livre d'enregistrement sous vol. A 15-Folio 70, avenue de la justice, vendu au, nommé MABANGA BIANO.

Des griefs ont été relevés par la demanderesse U.Z.B. dans ses prétentions contre cette vente ; il s'agit notamment de :

- a. Le non respect du délai entre la modification du commandement préalable à la saisie et le jour de la vente car notifié le 19/10/1995, la vente n'a eu lieu que I 09/06/1996 soit 8 mois après le commandement ;
- b. La nullité du commandement en ce qu'il ne porte pas élection du domicile dans le ressort du tribunal tel que requis par les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance de 1886 relative à la saisie immobilière ;
- c. Violation de l'article 8 de la loi précitée pour non-respect du délai d'un mois entre le jour d'affichage et celui fixé pour l'adjudication, le communiqué du notaire datant du 21 mai 1996 la vente a eu lieu le 09/06/1996.

A l'issue de son audience publique du 13/06/199, le T.G.I. de Kinshasa/Gombe y siégeant en matière civile et commerciale au premier degré (RC.66.693/66.694/66.695j s'est déclaré matériellement incompétent.

Qu'il en résulte que la dénonciation des difficultés pendant l'adjudication se fait par voie de requête et cela avant l'adjudication.

Aliis verbis, au lieu de solliciter la nullité de la vente et de tous les titres établis en rapport avec ladite vente l'U.Z.B. devait plutôt introduire une requête tendant à obtenir du Juge Président la rétraction de l'ordonnance ayant autorisé la vente publique immobilière et aux enchères. Cette requête doit être introduite avant l'adjudication.

Ainsi, la position du Juge de céans in specie est de bon droit. En sus, l'analyse minutieuse de ce jugement nous aura permis d'éviter tout quiproquo entre la vente par voie parée et la vente à la suite de la saisie immobilière. Chacune en effet,

est soumise à une procédure appropriée.

Au demeurant, il existe des sanctions qui peuvent être appliquées en cas d'irrégularité dans la procédure ; il s'agit de la surséance et de la nullité. En effet, l'article 20 de l'ordonnance N°76-200 du 16/07/1976 dispose : « si les formalités légales prévues à la présente ordonnance n'ont pas été observées, celui contre lequel la poursuite en expropriation est exercée, peut intenter l'action en nullité de la vente ».

Si non, les effets juridiques consistent entre autres en ceci : le prix et la valeur des charges sont consignés, dans le mois du transfert, en mains du Conservateur des titres immobiliers, celui-ci notifie aux créanciers inscrits l'existence et les conditions de dépôt et leur transmet en même temps la liste des créances hypothécaires (art. 29 de l'ordonnance N°73-021 du 20.07.1979).

Le prix de vente de l'immeuble hypothéqué sert à désintéresser les créanciers. Après le paiement intégral du créancier hypothécaire sur la réalisation de l'immeuble hypothéqué, le débiteur est libéré à l'égard de son créancier car sa dette est éteinte.

Cependant, si le créancier n'est désintéressé qu'en partie, le prix de la réalisation de l'immeuble hypothéqué est inférieur à la créance garantie, le débiteur ne sera pas totalement libéré ; l'hypothèque sera reliée au certificat d'enregistrement mais le débiteur restera tenu du reste de la créance du débiteur jusqu'à parfait paiement.

Enfin, lors de l'adjudication, s'il reste un solde sur le prix de vente après le désintéressement intégral du créancier, le propriétaire de l'immeuble pourra le toucher, déduction faite de tous les autres frais.

Quant au tiers détenteur évincé soit par le paiement des dettes qui grèvent l'immeuble, soit par délaissement soit par expropriation forcée, il garde le droit de recours comme le vendeur soit en garantie du chef d'éviction, soit le recours en cas de subrogation.

Conclusion

Notre réflexion a porté sur la vente d'un immeuble hypothéqué dans la jurisprudence congolaise. Ainsi avons-nous constaté, les immeubles hypothéqués conventionnellement sont vendus conformément à la procédure de voie parée prévue par l'ordonnance n°76-200 du 16/07/1976 et ayant son fondement légal dans la loi

n°73-021 du 20/07/1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80-261.

Des cas pratiques récoltés dans les tribunaux de Kinshasa, nous ont aidé à étayer nos prétentions et nos arguments ; ces cas ont aussi fait l'objet de notre édification. Le pays traversant de crises économiques successives, ne permet plus aux opérateurs et/ou les investisseurs qui sollicitent des crédits auprès des institutions bancaires, de répondre à leurs obligations transactionnelles. Ils sont continuellement réputés insolvable à terme à cause de ces crises à répétition.

Ainsi, c'est à titre palliatif que les parties ou créanciers hypothécaires recourent à la vente par voie parée. La vente par voie parée est avantageuse pour le créancier hypothécaire premier inscrit notamment. Néanmoins, la procédure étant longue et lourde, nous souhaiterons que le législateur congolais l'assouplisse non seulement pour l'amélioration du climat des affaires mais surtout pour recouvrer la créance, il faut diligence et célérité pour le créancier.

Ainsi, les uns et les autres se verront sécurisés par la couverture juridique.