

---

M.E.S., Numéro 129, Vol.2, juillet – août 2023

<https://www.mesrids.org>

Dépôt légal : MR 3.02103.57117

N°ISSN (en ligne) : 2790-3109

N°ISSN (impr.) : 2790-3095

Mise en ligne le 31 juillet 2023



***Revue Internationale des Dynamiques Sociales***  
***Mouvements et Enjeux Sociaux***  
*Kinshasa, juillet - août 2023*

# LES INNOVATIONS APPORTEES PAR L'ACTE UNIFORME DU 15 DECEMBRE 2010 PORTANT ORGANISATION DES SURETES EN MATIERE DE REALISATION DE LA GARANTIE HYPOTHECAIRE EN RD CONGO

par

**Benjamin MBUYI NYAMA**

*Apprenant en DES, Faculté de Droit,  
Université de Kinshasa*

**Titi MUJINGA KALONJI**

*Assistante et Apprenante en DES,  
Faculté de Droit, Université de Kinshasa*

---

## Résumé

*L'acte uniforme du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés a introduit dans l'arsenal juridique congolais deux nouveaux modes de réalisation d'hypothèque à titre d'innovations, en dehors de mode traditionnel qui est la procédure de saisie immobilière. Il s'agit de : l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle.*

*Ces modes de réalisation d'hypothèque sont simples et efficaces, n'exposent pas le créancier hypothécaire à une procédure longue et coûteuse, comme il est question pour la procédure de saisie immobilière, jugée comme mode traditionnel de réalisation d'hypothèque.*

**Mots-clés :** *attribution judiciaire, attribution conventionnelle, innovation, acte uniforme du 15 décembre 2010, organisation des sûretés, garantie hypothécaire, RD Congo*

## Abstract

*The uniform act of December 15, 2010 on the organization of sureties introduced two new mortgage embodiments into the Congolese legal arsenal as innovations, apart from the traditional mode which is the property foreclosure procedure. These are: judicial attribution and conventional attribution.*

*These methods of realization of mortgage are simple and effective, do not expose the mortgagee to a long and expensive procedure, as it is question for the procedure of seizure of real estate, considered as traditional mode of realization of mortgage.*

**Keywords :** *judicial attribution, conventional attribution, innovation, uniform act of December 15, 2010, organization of securities, mortgage guarantee, DR Congo*

## INTRODUCTION

Après avoir accompli toutes les formalités d'adhésion à l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires en abrégé OHADA, il est évident qu'en date du 12 septembre 2012, le Traité de l'OHADA et les actes uniformes sont entrés en vigueur et constituent une véritable source du droit congolais en vertu des dispositions de l'article 10 du Traité de l'OHADA qui précisent que « les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties, nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure<sup>1</sup>.

Il ressort de l'analyse de cet article 10 du Traité de l'OHADA un principe de l'applicabilité immédiate du droit communautaire qui signifie que celui-ci acquiert automatiquement le statut de droit positif dans l'ordre interne des Etats membres<sup>2</sup>.

Sans aucun doute, le droit des sûretés issu de l'OHADA intègre l'ordre juridique national congolais et son importance n'est pas à démontrer du fait que l'acte uniforme du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés a introduit dans la matière de réalisation de la garantie

---

<sup>1</sup> MUANZA IDIN, AMINYE, E., « Bref aperçu sur le droit des sociétés commerciales issu de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique », in *Annales de la Faculté de Droit*, Kinshasa, Editions Droit et Sociétés « DES », décembre 2018, p.p.283 et 284.

<sup>2</sup> AMADOU YAYA, S., *L'intégration juridique dans l'Union économique et monétaire Ouest africaine (UEMOA) et dans l'organisation du droit des affaires en Afrique (OHADA)*, AIX-Marseille-en Province, Presses Universitaires D'AIX-Marseille-PUAM, 2008, p.369

hypothécaire d'importantes innovations en faveur du créancier hypothécaire qui consistent en ce que ce dernier peut se faire payer en nature par le transfert à son profit de la propriété de l'immeuble affecté à la garantie de sa créance<sup>3</sup>.

En République Démocratique du Congo, avant l'avènement de l'OHADA, le créancier hypothécaire dispose qu'un seul mode de réalisation d'hypothèque, qui est la procédure de saisie immobilière, désormais l'acte uniforme du 15 décembre 2010 a offert trois options au créancier hypothécaire, si à l'échéance le débiteur ne paie pas au moment opportun, il peut alternativement utiliser soit la saisie immobilière soit l'attribution judiciaire, soit l'attribution conventionnelle<sup>4</sup>, et ces deux derniers modes de réalisation de l'hypothèque constituent les innovations apportées par l'acte uniforme du 15 décembre 2010 qui visent essentiellement à rendre plus flexible la réalisation d'hypothèque en répondant aux multiples critiques émises par les praticiens de droit qui étaient confrontés à la longueur et à la lourdeur de la réalisation de la garantie hypothèque par voie de saisie<sup>5</sup>.

Il n'en demeure pas sans importance de nous poser la question fondamentale autour de laquelle gravite une question secondaire :

L'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle peuvent-elles réaliser l'hypothèque dans un temps raisonnable sans que le créancier ne puisse avoir des difficultés liées à l'application des règles juridiques qui la consacrent ?

L'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle en tant que modes de réalisation de l'hypothèque sont-elles attractives et flexibles que le mode traditionnel qui est la saisie immobilière ?

La réponse à ces questions sera trouvée dans l'analyse des dispositions des articles 198, 199 et 200 de l'acte uniforme du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés en recourant à la méthode juridique qui comporte plusieurs modalités interprétatives dont l'interprétation téléologique intéresse ce propos. La démarche se limiterait à exposer et à analyser les termes et expressions utilisés dans les articles 198, 199 et 200 de l'acte uniforme du 15 décembre 2010 qui constituent le siège de matière. Car, un tel travail revient à analyser les règles juridiques relatives à l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle dans le but de déceler les imperfections y inhérentes qui rendent ces modes de réalisation de l'hypothèque moins flexibles<sup>6</sup>.

Pour mieux analyser ce sujet, il importe de démontrer en quoi l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle constituent –elles des modes innovateurs de réalisation de l'hypothèque d'une part (I) et d'autre part de relever les faiblesses que comportent les règles légales régissant les dits modes de réalisation de l'hypothèque qui doivent nécessiter des remèdes pour que le créancier arrive à obtenir le résultat escompté qui est le paiement (II) avant la conclusion. Une brève conclusion met un terme à ce travail.

## I. L'ATTRIBUTION JUDICIAIRE ET L'ATTRIBUTION CONVENTIONNELLE

Le législateur communautaire n'a nullement l'intention de remettre en cause le mode traditionnel de réalisation de l'hypothèque qui est la saisie immobilière, si souvent décriée, par la pratique pour ses inconvénients, et notamment sa lourdeur, sa longueur, son coût, son formalisme et les incertitudes inhérentes à une vente forcée aux résultats souvent aléatoires.

Animé d'esprit d'améliorer la situation du créancier hypothécaire, le législateur communautaire a désormais renforcé de façon significative les pouvoirs du créancier. En plus du droit traditionnel de saisir l'immeuble en cas de non-paiement, il lui a été accordé le pouvoir, lorsque certaines conditions sont remplies, de demander l'attribution judiciaire, ainsi que la possibilité de conclure, conformément aux exigences prévues par le législateur communautaire en

<sup>3</sup>VOIRIN, P. et GOUBEUX, G. *Droit civil. Introduction au droit. Personnes. Famille. Personnes protégées. Biens. Obligations. Sûretés*, Tome I, 41 e Ed., Paris, L.G.D.J. Lextenso, 2013, p. 808.

<sup>4</sup>KENGE NGOMBA TSHILOMBAYI, M.T. et ali, *suertes OHADA*, Kinshasa, Editions Mont-SINAÏ, 2014, p.150.

<sup>5</sup>CROCQ, P. et alii, *Le nouvel acte uniforme portant organisation des sûretés. La réforme du droit des sûretés de l'OHADA*, Paris, Lanuy, 2012, p.273.

<sup>6</sup>DJOLI ESENG'EKOLI, J., *Droit constitutionnel. L'expérience congolaise*, Tome II, Kinshasa, DJES, 2016, pp. 13 et S.S..

la matière, un pacte comissoire avec le constituant, ces deux mécanismes constituant les deux innovations en matière de réalisation de la garantie hypothécaire<sup>7</sup>. Ainsi, il importe d'analyser successivement : l'attribution judiciaire (1) et l'attribution conventionnelle (2).

### 1.1. L'attribution judiciaire

L'attribution judiciaire suppose une procédure contentieuse, elle est ordonnée en justice, à la demande du créancier hypothécaire<sup>8</sup>.

La loi n'a pas consacré une définition à cette institution, en absence de définition légale, la doctrine la définit comme un mode de réalisation forcée du droit du créancier<sup>9</sup>.

Elle s'analyse également en un paiement de la créance sous forme de dation en paiement imposée au débiteur<sup>10</sup>.

Ainsi, l'attribution judiciaire paraît pouvoir être qualifiée de dation en paiement judiciaire ; dation en paiement parce que le créancier reçoit autre chose que ce qui lui était dû ; judiciaire, parce que c'est la décision du tribunal, et non la volonté du débiteur qui est la source du transfert de propriété<sup>11</sup>.

L'attribution judiciaire est régie par l'article 198 de l'acte Uniforme du 15 décembre 2013 précité qui dispose que : « A moins qu'il ne poursuive la vente du bien hypothéqué selon les modalités prévues par les règles de la saisie immobilière, auxquelles la convention d'hypothèque ne peut déroger, demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement ».

L'attribution judiciaire ne peut cependant être autorisée qu'à une triple condition :

- la créance doit être exigible, en plus évidemment d'être certaine et liquide. Elle doit donc présenter les conditions d'une exécution forcée de l'obligation ;
- le débiteur doit être en défaut de paiement ;
- l'immeuble envisagé ne doit pas constituer la résidence principale du constituant. Les considérations d'ordre humanitaire ou social liées au souci de protection du constituant et de sa famille justifient sans nul doute cette dernière condition. Jugé qu'en l'absence de preuve selon laquelle les immeubles, objet d'une hypothèque conventionnelle, servent de logement familial, le consentement du conjoint pour l'hypothèque conventionnelle ne s'avère pas nécessaire.

En plus, de ces trois conditions dégagées dans l'analyse de l'article 198 de l'acte uniforme précité, l'article 200 du même acte uniforme prévoit que l'immeuble concerné doit être estimée par un expert désigné amiablement par les parties ou, à défaut, judiciairement. Au cas où, après l'évaluation par l'expert, il s'avère que la valeur de l'immeuble dépasse le montant de la créance garantie, le sens de l'obligation ou mieux la position occupée par les parties va changer : le créancier (devenu débiteur pour la circonstance) devra au constituant (devenu créancier) une somme égale à la différence<sup>12</sup>.

### 1.2. L'attribution conventionnelle : admission du pacte comissoire

Concernant, la saisie immobilière et l'attribution judiciaire, la réalisation de l'hypothèque est contentieuse. Elle devient amiable avec le pacte comissoire.

Le pacte comissoire est défini généralement comme la convention par laquelle le créancier se fait consentir le droit de s'approprier de lui-même sans avoir demandé au juge la chose remise en hypothèque, faute de paiement à l'échéance<sup>13</sup>.

Dans le même ordre d'idées, le pacte comissoire en matière d'hypothèque est une convention conclue entre le constituant et le créancier lors de la constitution de l'hypothèque, ou postérieurement par voie d'avenant, aux termes de laquelle le créancier, en cas de défaillance du débiteur, deviendra automatiquement propriétaire de l'immeuble hypothéqué.

<sup>7</sup>CROCQ, P. et alii, *op.cit.*, p.p 289 et 290

<sup>8</sup>VOIRIN, P. et GOUBEAUX, G. *op.cit.*, p.808

<sup>9</sup>CROQ, P. et alii, *op.cit.* p.291

<sup>10</sup>CABRILLAC, M. et alii, *Droit des sûretés*, 10<sup>e</sup> Ed., Paris, Editions LexisNEXIS, 2015, p.825

<sup>11</sup> AYNES. L et CROCQ, P., *Les sûretés. La publicité foncière*, 7<sup>e</sup> Ed., L.G.D.J. Lextenso Editions, 2013, p.332

<sup>12</sup> KENGE. NGOMBA TSHILOMBAYI, M.T. et alii, *op.cit.*, p. 151.

<sup>13</sup>BRIATE, A.X., *Financement et pratique du crédit*, Paris, LexisNexis, 2017, p.513

Il convient de noter que l'attribution conventionnelle de l'immeuble hypothéqué a été également qualifiée de mode de réalisation forcée du droit du créancier.

L'attribution conventionnelle est régie par l'article 199 de l'acte uniforme du 15 décembre 2010 précité qui dispose que « A condition que le constituant soit une personne morale ou une personne physique dûment immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier et que l'immeuble ne soit pas à usage d'habitation, il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué ».

Il en résulte une double condition pour la mise en œuvre de l'attribution conventionnelle :

- le constituant doit être une personne morale ou une personne physique immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier ;
- l'immeuble grevé d'hypothèque ne doit pas être d'usage d'habitation<sup>14</sup>.

En outre, la mise en œuvre du pacte commission requiert la détermination de la valeur de l'immeuble grevé par un expert. Ainsi, le législateur OHADA a prévu des règles similaires à celles de l'attribution judiciaire. L'immeuble sera estimé par un expert désigné amiablement par les parties ou, à défaut, par le juge. Cet expert aura pour mission de déterminer la valeur de l'immeuble. Si la valeur de l'immeuble excède le montant de la créance garantie du créancier hypothécaire, celui-ci devra au constituant une somme égale à la différence et s'il existe d'autres créanciers hypothécaires, ce montant sera consigné par le créancier<sup>15</sup>.

En définitive, les avantages de ces procédures (attribution judiciaire et attribution conventionnelle) ne sont pas démontrés du fait qu'elles se caractérisent par la célérité et l'allègement du coût dans la réalisation de l'hypothèque par rapport à la procédure classique qui est la saisie immobilière<sup>16</sup>.

## II. LES FAIBLESSES ET LES REMEDES A APPORTER CONCERNANT LES REGLES REGISSANT L'ATTRIBUTION JUDICIAIRE ET L'ATTRIBUTION CONVENTIONNELLE

En analysant les dispositions des articles 198, 199 et 200 de l'acte uniforme précité, il est constaté que certaines faiblesses peuvent être relevées(1) et les remèdes à apporter sont nécessaires pour que l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle soient en mesure d'offrir le résultat escompté qui est le paiement de créancier hypothécaire avec célérité et à moindre coût (2).

### 2.1. Les faiblesses

On dénombre plusieurs faiblesses que comportent les règles légales concernant l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle notamment :

- la condition concernant la destination de l'immeuble hypothéqué est susceptible de rendre la réalisation difficile pour l'attribution judiciaire compte tenu de l'expression utilisée par le législateur OHADA : « la résidence principale ». Toutefois, il peut se poser le problème de la détermination de la résidence principale du constituant, il n'est pas rare, dans les pays africains de la zone OHADA, d'observer que les personnes aient plusieurs résidences. Pour de telles personnes, l'identification de la résidence principale ne sera pas toujours aisée. En cas de contentieux sur ce point, il appartiendra au juge d'identifier *in concreto* la résidence principale en se référant notamment aux documents contractuels relatifs à l'hypothèque consentie et au comportement du constituant, le fait d'aménager dans l'immeuble hypothéqué peu de temps avant la demande d'attribution judiciaire pouvant présenter un caractère frauduleux. Il faut espérer que cette question ne donne pas lieu à des décisions contradictoires qui ruineraient l'intérêt et l'attractivité de ce mode de réalisation de l'hypothèque<sup>17</sup>.
- l'emploi de deux expressions synonymes dans les deux articles 198 et 199 de l'acte uniforme précité : « la résidence principale » et « l'immeuble à l'usage d'habitation » est perçu comme manque de style législatif, le législateur OHADA devrait énoncer ces deux

<sup>14</sup>KINGE NGOMBA TSHILOMBAYI, M.T. et alii, *op.cit.*, p.p 152 et 153.

<sup>15</sup> CROCQ, P. et alii, *op.cit.*, P.296

<sup>16</sup> KALEU ELONGO, Y.R., Hypothèque, in « *Encyclopédie du Droit OHADA* », Paris, Lamy, 2011, p. 927.

<sup>17</sup> CROCQ, P. et alii, *op.cit.*, p.293

expressions en formules juridiques conformément aux exigences de la linguistique juridique du fait qu'il y a un langage juridique propre à chaque discipline<sup>18</sup>. L'expression « résidence principale » relève du droit civil des personnes, mais le code de la famille congolais en ses articles 169 à 172 parle de résidence en général et de plusieurs résidences sans faire distinction de résidence principale ni de résidence secondaire. Le législateur OHADA devrait tenir compte de l'expression utilisée par les codes de famille des différents pays membres de l'OHADA, soit renvoyer cette question aux droits nationaux pour rendre le texte simple et compréhensible aux fins d'éviter un flou rédactionnel qui peut entretenir la confusion dans le chef des destinataires de ces règles de droit<sup>19</sup>.

- s'agissant des personnes pouvant être parties à un pacte commissaire spécifiquement pour le constituant, les termes de l'article 199 y relatifs peuvent susciter la question de savoir si la condition d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier applicable aux personnes physiques l'est également pour les personnes morales. L'emploi par le législateur OHADA de la conjonction de coordination « ou » pourrait laisser penser que la formalité d'immatriculation au registre du commerce et du crédit mobilier s'applique indifféremment aux personnes physiques et aux personnes morales. En réalité, le législateur OHADA a seulement voulu par cette condition, limiter la possibilité de conclure un pacte commissaire à certaines personnes physiques en l'occurrence, les commerçants à l'égard, des quelles il paraissait utile de favoriser l'accès au crédit. En conséquence, la condition d'immatriculation ne s'applique qu'aux seules personnes physiques, de sorte que les personnes morales immatriculées et celles non immatriculées peuvent consentir à un pacte commissaire<sup>20</sup>.
- la condition de l'immeuble concédé en garantie de la créance du constituant ne doit pas être à l'usage d'habitation fait souvent l'objet de controverses qui pourraient nuire à l'attractivité de l'attribution conventionnelle, une question peut-elle se poser s'il existe un document administratif délivré par l'administration dans la zone OHADA intitulé : attestation ou certificat d'occupation de l'immeuble à l'usage d'habitation ? L'on pense non, cette question ouvre la porte à la fraude qui peut fausser la procédure de l'attribution conventionnelle. Aussi, l'expression « l'immeuble à l'usage d'habitation » qui s'oppose tout logiquement à celle « l'immeuble à l'usage professionnel », n'est pas complétée par l'indication de la personne qui utilise aux fins d'habitation. S'agit-il uniquement de la personne du constituant ou bien tant de celui que de tout occupant de son de chef ? Certaines personnes ont d'ailleurs pour activité de mettre à la disposition des tiers leurs biens immobiliers pour usage d'habitation moyennant le paiement d'un prix. Il se pose alors la question suivante : des immeubles qui ne sont pas habités par les constituants mais par des tiers occupants de son chef peuvent-ils faire l'objet d'un pacte commissaire ? Le législateur OHADA n'a pas fait de distinction quant à la personne qui use de l'immeuble aux fins d'habitation. En vertu de la règle *ubi lex non distinguit*, il apparaît qu'un immeuble à usage non professionnel habité par des personnes autres que le constituant ne pourra pas faire l'objet d'un pacte commissaire. A contrario, le pacte commissaire pourra porter sur un immeuble à usage professionnel, commerciale ou industriel<sup>21</sup>. Donc, l'immeuble grevé d'hypothèque ne doit pas être d'usage d'habitation tant pour le constituant que pour toute autre personne, il faut qu'il soit à l'usage professionnel, commercial et industriel<sup>22</sup>.
- un autre inconvénient si grand est la liberté accordée à n'importe quel créancier de demander en justice l'attribution de l'immeuble hypothéqué ou de conclure le pacte commissaire sans tenir compte de rang qu'il occupe par rapport à son inscription hypothécaire, si l'immeuble est grevé par plusieurs hypothèques, il est constaté que la faculté de faire attribuer la propriété de l'immeuble hypothéqué (attribution judiciaire et

<sup>18</sup> SOURIOUX, J.L. et LERAT, P., *Le langage du droit*, Paris, Presses universitaires de France, 1975, p.69 ;

<sup>19</sup> MUPILA NDJIKE KAWENDE, H.F. et WASENDA N'SONGO, C., *Code de la famille modifié, complété et annoté*, Kinshasa, PAXCongo Editions universitaires,

<sup>20</sup> CROCQ, P., et alii, *op.cit.*, p. 295.

<sup>21</sup> Idem, pp. 295 et 296.

<sup>22</sup> KENGE NGOMBA TSHIOMBAYI, M.T. et alii, *op.cit.*, p. 153.

attribution conventionnelle) n'est expressément réservée au créancier hypothécaire de premier rang, bien que ce soit manifestement le cas envisagé par les textes de deux articles 198 et 199 de l'acte uniforme précité. Si l'on imagine une attribution à un créancier de rang inférieur, il est clair que celui-ci devrait en toute hypothèse désintéresser les créanciers classés avant lui, même si la valeur de l'immeuble grevé n'atteint pas le total de ces créances et de la sienne propre<sup>23</sup>.

- en outre, le moment de l'évaluation de l'immeuble grevé par un expert et la valeur estimée par l'expertise en rapport au nombre d'hypothèques inscrites sont les questions non résolues par l'article 200 de l'acte uniforme précité selon les cas prévus aux deux articles 198 et 199. Le texte de l'article 200 parle de l'hypothèse où la valeur de l'immeuble hypothéqué excède le montant de la créance garantie, le créancier doit au constituant une somme égale à la différence. S'il existe d'autres créanciers hypothécaires, le montant de la différence sera consigné par le créancier. Ce texte ne fait pas allusion à l'hypothèse où la valeur de l'immeuble hypothéqué est inférieure au montant de la créance garantie et à celle où la valeur de l'immeuble est égale au montant de la créance garantie. Ces deux hypothèses ne sont pas envisagées par le texte de l'article 200, si l'on se retrouve dans ces cas, le créancier hypothécaire ne sera pas satisfait par la réalisation de l'hypothèque, voire d'autres créanciers hypothécaires<sup>24</sup>.

## 2.2. Les remèdes à apporter

On peut regrouper en deux catégories les solutions envisageables. D'une part celles d'ordre juridique, d'autre part, celles d'ordre comptable.

- du point de vue juridique, le législateur OHADA devrait avoir la maîtrise de vocabulaire juridique et le style législatif pour élaborer les textes des articles 198, 199 et 200 selon les formules exigées par le langage juridique concernant des termes et expressions utilisés. Car la rédaction du texte de loi implique le choix d'un langage approprié, chaque discipline a ou est supposée avoir un langage propre sous forme de paradigmes. Dans le cas de présent travail, il est demandé au législateur OHADA d'utiliser le langage correspondant à la discipline de droit. Ainsi l'on peut écrire un livre ou un document sur l'économie sans une seule formule mathématique ou statistique. Sinon c'est un livre de littérature<sup>25</sup>, et la manière appropriée d'écrire un texte de loi selon les paradigmes de discipline de droit concernée épargnera les praticiens de droit de se trouver en présence d'un imbroglio que celle peut justifier l'impéritie des experts ou des professionnels qui ont rédigé l'acte uniforme<sup>26</sup>. Et l'effort judicieusement appliqué, est salutaire pour le législateur OHADA pour résoudre les difficultés d'emploi des expressions « résidence principale » et « l'immeuble à l'usage d'habitation » dans les deux articles 198 et 199 qui se sont suivis et d'autres problèmes liés à la linguistique juridique. Il est aussi reproché au législateur OHADA de ne pas respecter certaines règles de la rédaction de la loi, car la loi est divisée en articles, l'articulation des articles est nécessaire, l'article n'est pas un tout indépendant, mais le produit d'une division, c'est-à-dire l'article est une entité distincte, mais non isolée ni indépendante<sup>27</sup>, et il existe entre les articles qui se suivent comme entre les alinéas d'un même article, d'innombrables types de rapport. Car, l'intelligence d'un article ressort d'emblée en général du lien qui l'unit à celui qui le précède ou/et à celui qui le suit. Souvent certains articles forment des couples classiques. L'un énonce le principe, l'autre l'exception ou le tempérament<sup>28</sup>. Ainsi, de toute évidence, deux exigences s'imposent au législateur avec la même force :

<sup>23</sup> VOIRIN, P. et GOUBEAUX, G., *op.cit.*, p. 808.

<sup>24</sup> A lire l'article 200 de l'acte uniforme du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés, in « *Code vert OHADA, Traité et actes uniformes commentés et annotés* », France, Juriscope, 2016.

<sup>25</sup> MONONI, A.N., *La rédaction du travail scientifique*, Kisangani, Edition du Base, 1985, p. 6.

<sup>26</sup> MUKADI BONYI, Note de décret-loi n°195 du 29 janvier 1999 portant réglementation des associations sans but lucratif et des établissements d'utilité publique, in *Revue critique de droit du travail et de la sécurité sociale. Législation-jurisprudence-doctrine congolaises*, numéro 07/1999, Kinshasa, CRDS, 1999, p. 19.

<sup>27</sup> CORNU, G., *Linguistique juridique*, 3<sup>e</sup> Ed., Paris, Montchrestien, 2005, p. 293.

<sup>28</sup> *Idem*, p. 297.

- chaque fois qu'il est possible, le législateur doit s'exprimer de manière à être compris de tous. Nul n'est censé ignorer la loi. La lisibilité de la loi est un devoir envers ses destinataires, les citoyens. Elle doit leur être accessible.
- chaque fois qu'il est nécessaire, le législateur doit utiliser la précision de son langage technique. C'est aussi une garantie de clarté, de sécurité et de liberté<sup>29</sup>.
- du point de vue comptable, le législateur OHADA doit envisager que l'évaluation de l'immeuble grevé doit être a priori, c'est-à-dire, elle doit être faite au moment des inscriptions de l'hypothèque en tenant compte de tous les montants des créances garanties et non a posteriori, c'est-à-dire, au moment de la réalisation de l'hypothèque pour éviter que d'autres créanciers hypothécaires ne soient pas intégralement payés ou non payés si la valeur de l'immeuble grevé est égale ou inférieure au montant de dette du créancier hypothécaire ayant exercé la faculté de l'attribution en propriété de l'immeuble hypothéqué avant les autres.

## CONCLUSION

Dans le but d'instaurer un système juridique sécurisant les transactions en RD Congo, celle-ci a adhéré au droit OHADA et aux actes uniformes du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés.

Cet acte uniforme a offert des avantages très considérables consistant à instituer deux modes de réalisation de la garantie hypothécaire, hors la procédure de saisie immobilière : l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle. Ces modes constituent d'importantes innovations en matière de réalisation d'hypothèque, qui sont très flexibles et simples pour que le créancier soit rapidement payé par l'attribution en propriété de bien hypothéqué en nature, si le débiteur ne paye pas, à l'échéance, la créance garantie par l'hypothéqué.

Force est donc de constater que le régime de réalisation d'hypothèque issu de l'acte uniforme sur les sûretés comporte des imperfections et des manques de cohérence dans l'emploi de certaines expressions concernant les articles 198 et 199 qui constituent le siège de matière de deux innovations. Il s'agit de l'expression « résidence principale » et de l'expression « usage d'habitation », c'est pourquoi l'emploi de deux expressions dans les deux articles qui se suivent qui signifient la même chose, au lieu d'employer l'expression « immeuble à usage résidentiel dans ces articles, qui s'oppose tout naturellement à l'expression « l'immeuble à l'usage professionnel ».

Dans les perspectives de réforme, en prend conscience de ces faiblesses qui constituent des obstacles à un bon aboutissement de l'attribution judiciaire ainsi que de l'attribution conventionnelle en ruinant l'intérêt et l'attractivité de ces modes de réalisation de l'hypothèque.

En conséquence, les remèdes apportés viennent comme des solutions à toutes les faiblesses pour que les avantages de ces procédures (attribution judiciaire et attribution conventionnelle), qui sont la célérité dans la réalisation et l'allègement du coût de cette réalisation, profitent aux créanciers hypothécaires qui doivent voir les créances garanties être payées par l'attribution de la propriété de l'immeuble grevé.

Il semble important de suggérer une réforme des règles légales des articles 198, 199 et 200 en tenant compte de tous les remèdes apportés aux fins de réaliser une œuvre législative communautaire, capable de répondre aux besoins des destinataires qui sont les créanciers hypothécaires. Ainsi, l'ambition de ce travail n'a autre but que de rendre les règles de droit relatives à l'attribution judiciaire et l'attribution conventionnelle plus efficaces de manière à permettre le créancier hypothécaire à obtenir le paiement sans perdre beaucoup de temps et d'argent, si à l'échéance de la créance, le débiteur ne paye pas.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. Textes Officiels

- Traité du 17 Octobre 1993 relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, in *Code vert OHADA Traité et actes uniformes commentés et annotés*, France, Juriscope, 2016.
- Acte uniforme du 15 décembre portant organisation des sûretés, in *Code vert OHADA Traité et actes uniformes commentés et annotés*, France, Juriscope, 2016.

<sup>29</sup> Ibidem, p. 315.

- Loi n°73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980, in *Journal officiel de la République du Zaïre*, 33<sup>ème</sup> année, numéro spécial, Kinshasa, 1992.

## II. Ouvrages

- AMADOU YAYA, S., *L'intégration juridique dans l'union économique et monétaire Ouest africaine (UEMOA) et dans l'organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA)*, AIX-Marseille-en- Province, Presses universitaires d'AIX-Marseille-PUAM, 2008.
- AYNES, L. et CROCQ, P., *Droit Civil. Les sûretés. La publicité foncière*, 7<sup>e</sup> Ed, Paris, L.G.D.J., Lextenso édition, 2013.
- BIATTE, A.X., *Financement et pratique du crédit*, Paris, Lexis NEXIS, 2017, page 617
- CABRILLAC, M et Alii, *Droit des sûretés*, 10<sup>e</sup> éd., Paris LexisNexis, 2015.
- CORNU, G., *Linguistique juridique*, 3<sup>e</sup> Ed., Paris, Montchrestien, 2005.
- CROCQ, P. et alii, *Le nouvel acte uniforme portant organisation des sûretés. la réforme du droit des sûretés de l'OHADA*, Paris, Edition ling, 2012.
- DJOLI ESENG'EKOLI, J., *Droit constitutionnel. L'expérience congolaise*, Tome II, Kinshasa, DJES, 2016.
- KENGE NGOMBA TSHILOMBAYI, M.T. et alii, *Sûretés OHADA*, Kinshasa, Editions Mont-Sinaï, 2014.
- MONONI, A.N., *La rédaction du travail scientifique*, Kisangani, Editions du Base, 1985.
- MUPILA NDJIKE KAWENDE, H.F. et WASENDA N'SONGO, C., *Code de la famille modifié, complété et annoté*, Kinshasa, PAXCongo Editions universitaires,
- SOURIOUX, J.L. et LERAT, P., *Le langage du droit*, Paris, Presses universitaires de France, 1975.
- VOIRIN, P. et GOUBEAUX, G., *Droit civil. Introduction du droit-Personnes-famille-personnes protégées-Biens-obligations-Sûretés*, 41<sup>e</sup> Ed., Tome 1, Paris, L.G.D.J Lextenso, 2021.

## III. Articles de revue

- KALEU ELONGO, Y.R., « Hypothèque », in *Encyclopédie du Droit OHADA*, Paris, Lamy, 2011.
- MUKADI BONYI, « Note de décret-loi n°195 du 29 janvier 1999 portant réglementation des associations sans but lucratif et des établissements d'utilité publique », in *Revue critique de droit du travail et de la sécurité sociale. Législation-jurisprudence-doctrine congolaises*, numéro 07/1999, Kinshasa, CRDS, 1999.
- MWANZO IDIN'AMINYE, E., « Bref aperçu sur le droit des sociétés commerciales issu de l'organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires », in *Annales de la faculté de Droit de l'université de Kinshasa*, Kinshasa, Editions Droit et Sociétés « DES », 2018.