

**Séminaire international en droit  
OHADA****Durée : 3 jours****Prix : 390 000 FCFA (xaf) ou 700 \$ (usd) / participant (voir les réductions sur la fiche d'inscription en annexe).****Dates : Les 8, 9 et 10 novembre 2017****Lieu : Salle de conférence de l'Hôtel AFRICAN DREAM à Kinshasa-GOMBE (Centre-ville, Boulevard du 30 juin)****Période d'inscription : du 20 septembre au 1<sup>er</sup> Novembre 2017****« LA PRATIQUE DES HYPOTHEQUES CONVENTIONNELLES COMME GARANTIE DU CREDIT BANCAIRE ET DU FINANCEMENT DES AFFAIRES DANS L'ESPACE OHADA : COMMENT PREVENIR ET GERER LE CONTENTIEUX DE L'EXECUTION DES SAISIES IMMOBILIERES - APPORTS PRATIQUES D'EXPERTS ET PRATICIENS A LA LUMIERE DES ACTES UNIFORMES, DE LA JURISPRUDENCE RECENTE DE LA CCJA ET DES LEGISLATIONS NATIONALES »****I. Contexte, justification et visées de la formation**

L'Acte uniforme sur les sûretés, en ses articles 190 et suivants, constitue le texte de base en matière de réglementation de l'hypothèque. Mais ce texte doit être complété sur certains points par les législations nationales auxquelles il a expressément renvoyé (voir par exemple les articles 195, 196, 199, 201, 205, etc.). Il s'agit surtout des lois relatives aux régimes fonciers et domaniaux. En plus il faut ajouter les dispositions relatives à la saisie immobilière contenues dans l'Acte uniforme sur les procédures simplifiées de recouvrement et de voies d'exécution, et les dispositions contenues dans l'Acte uniforme révisé sur les procédures collectives d'apurement du passif pour ce qui est de la constitution d'une hypothèque après l'ouverture d'une procédure collective ou du sort du créancier bénéficiaire d'une hypothèque en cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation des biens contre le débiteur.

Pour cette formation, le régime des hypothèques qui nous intéressera particulièrement est celui de droit commun, c'est-à-dire le régime de l'hypothèque conventionnelle à laquelle recourent bien souvent les clients d'établissements de crédit et autres professionnels avérés en couverture de leurs engagements.

Depuis l'adhésion de beaucoup de pays de l'espace africain francophone à l'OHADA, dont particulièrement la RD Congo et la République sœur du Congo, il est des difficultés pratiques qui sont observées quant à l'acclimatation des législations nationales aux actes uniformes mais aussi quant aux particularités procédurales de chaque pays (par exemple : le pouvoir de l'un des époux ou du mari de constituer seul une hypothèque sur les immeubles de la communauté varie suivant les différentes législations).

Prévue initialement à Brazzaville, ce séminaire a été reporté pour Kinshasa pour avoir l'avantage de réunir les professionnels et praticiens des hypothèques venant des pays de l'espace OHADA autour d'un panel d'experts et praticiens, échangeant sur toutes les subtilités juridiques de la constitution à la réalisation des hypothèques.

**A la fin de la formation**, les participants sauront cerner les contours d'une bonne constitution de l'hypothèque conventionnelle, apprécier les risques juridiques et économiques liés à une non-validité de la garantie hypothécaire et mettre utilement en œuvre la procédure de saisie immobilière la mieux adaptée aux chances d'exécution sur le patrimoine du débiteur, évaluées au regard du contexte et des perspectives économiques des activités de ce dernier.

En dehors du fait que nos formations sont construites autour de cas concrets apportés par les participants, qui serviront d'illustration et de support pour les travaux de groupe, **chaque participant recevra une attestation de formation signé par le formateur, un kit documentaire qui comportera notamment le support du séminaire et la documentation offerte par les partenaires de notre structure.**

Initiative de la DJPOHADA, ce séminaire international entre les deux rives du fleuves Congo est soutenu par l'UNIDA ([www.ohada.com](http://www.ohada.com)).

### III. Public cible

- Responsable administratif et financier ;
- Responsable commercial ;
- Responsable comptabilité client ;
- collaborateurs des services juridiques
- Chargés de suivi des impayés et de les recouvrer, au besoin par une procédure judiciaire adaptée ;
- Crédit managers ;
- Responsables et Directeurs juridiques ;
- Crédit officer ;
- Juristes d'entreprise ;
- Conseils ;
- Avocats ;
- Responsables du suivi et du contrôle des dossiers contentieux des entreprises et des banques ;
- Huissiers de justice ;
- Notaires ;
- Acteurs économiques et toute personne intéressée.

### IV. Pré-requis

Aucun pré-requis pour suivre la formation sur les hypothèques conventionnelles.

Cependant, une expérience pratique dans le domaine est un atout non négligeable.

### V. Profil de l'animateur principal

Ce Séminaire international fera intervenir principalement :

- **Maître Fidèle TEPPI KOLLOKO**, Docteur en droit, Avocat au Barreau du Cameroun, Spécialiste en techniques de recouvrement et de la saisie immobilière, Co-auteur de l'ouvrage « la saisie immobilière dans l'espace OHADA », 3<sup>ème</sup> édition, paru en novembre 2016 aux éditions Presses universitaires d'Afrique.

## VI. Programme de la formation

### 1<sup>er</sup> Module : EXPOSE DE CADRAGE SUR LES HYPOTHEQUES DANS LE CONTEXTE DU DROIT OHADA AINSI QUE SUR LE FONCTIONNEMENT DES CREDITS HYPOTHECAIRES

- Du contrat de crédit à la saisie-vente du bien hypothéqué : aperçu global sur les rôles des acteurs ou intervenants – bien gérer le client sans crisper les relations d'affaires ;
- Connaître et maîtriser les principes de l'hypothèque dans sa double casquette de **sûreté** réelle et de **garantie** du crédit immobilier ou bancaire : comment concilier les deux approches ;
- Déterminer les avantages ou inconvénients des hypothèques en tant que garantie du crédit bancaire ou non bancaire dans l'espace OHADA : critique des statistiques de la gestion des hypothèques depuis l'entrée en vigueur du droit communautaire – l'apport de la CCJA suivant l'évolution de sa jurisprudence et l'exemple du Cameroun ;
- Appréhender les caractères de l'hypothèque tenant à son indivisibilité et à sa spécialité ;
- Distinguer les droits conférés par une hypothèque en tant que sûreté réelle ;
- Maîtriser les différents risques de l'hypothèque et le fonctionnement d'un crédit hypothécaire ;

**Echanges et partage d'expériences : Commentaires sur la non application de l'Acte uniforme sur les sûretés aux hypothèques conclues avant son entrée en vigueur**

### 2<sup>ème</sup> Module : MAITRISER LES CONTOURS DE CONSTITUTION DES HYPOTHEQUES CONVENTIONNELLES

- Définir l'hypothèque conventionnelle et présentation des règles générales qui président à sa constitution ;
- Vérifier la capacité et les pouvoirs du constituant : cas des hypothèques portant sur les immeubles inscrits en copropriété entre les parents et leurs enfants mineurs et incidence de l'existence des droits indivis sur l'immeuble ;
- Lister les biens qui peuvent être hypothéqués selon le régime matrimonial choisi par les époux ;
- Maîtriser les règles spéciales de l'hypothèque consentie sur des immeubles à venir ;
- Maîtriser les règles de formation de l'hypothèque conventionnelle (exigence de l'instrumentum et effet de l'inscription - où inscrire son hypothèque ? au RCCM ou dans les livres fonciers ?) ;
- S'imprégner des techniques et effets de publication de l'hypothèque conventionnelle garantissant un prêt à court terme : étude comparée de législations nationales ;
- Précisions sur les droits immobiliers susceptibles d'hypothèque et sur les biens immobiliers susceptibles d'être hypothéqués ;

- Connaître les effets de l'hypothèque conventionnelle avant la réalisation de la garantie ;
- Identifier et détecter les difficultés de constitution de l'hypothèque conventionnelle en période de procédure collective contre le constituant ;

**Débat orienté : Connaître la valeur juridique de la pratique de rétention des titres fonciers et quels sont les effets juridiques de la promesse d'hypothèque en droit OHADA ?**

### 3<sup>ème</sup> Module : CAS DE TRANSMISSION OU D'EXTINCTION DE L'HYPOTHEQUE

#### 4<sup>ème</sup> Module : LE RECOUVREMENT FORCE DES CREANCES HYPOTHECAIRES ET REALISATION DES HYPOTHEQUES

- Savoir utilement mettre en œuvre les techniques de recouvrement de créances par voie des saisies immobilières ;
- Comprendre et mieux appréhender la notion de « saisie-immobilière » et le contexte d'emploi de cette sûreté dans une relation d'affaires : proposition des palliatifs pour ne pas entamer le débiteur dans son patrimoine immobilier fondamental ;
- Préciser les modalités d'exercice et les limites du droit de suite ;
- Maîtriser les conditions de mise en œuvre de la saisie immobilière ;
- Quels sont les effets du commandement aux fins de saisie ;
- Maîtriser le process de la vente forcée d'immeuble saisi ;
- Identifier et détecter les risques en cas de transmission de l'hypothèque ;
- Préciser les conditions et modes d'extinction de l'hypothèque ;
- Connaître les particularités de l'attribution conventionnelle de l'immeuble hypothéqué : le pacte comissoire ;
- Connaître le sort de l'hypothèque en cas de procédure collective ;

#### 5<sup>ème</sup> Module : LE CONTENTIEUX DE L'EXECUTION DES SAISIES IMMOBILIERES ET DE REALISATION DE L'HYPOTHEQUE

- Connaître les formes de demandes et autorité compétente en cas de contestations ;
- Savoir soulever des exceptions et des demandes en annulation ;
- Maîtriser les voies de recours applicables aux décisions judiciaires rendues en matières de saisie immobilière ainsi que les conditions d'exercice ;

- Identifier et détecter les incidents nés de la pluralité de saisies ;
- Mettre en œuvre les demandes en distraction avant l'adjudication de l'immeuble saisi ;
- Connaître les règles de distribution judiciaire du prix de la vente ;

- Mieux appréhender l'option de délaissement de l'immeuble hypothéqué en paiement de la créance ;
- Maîtriser les conditions et subtilités de la folle enchère ;
- Connaître les principes de distribution du prix de la vente en dehors de tout contentieux ;

#### **6<sup>ème</sup> Module : MAITRISER LES PARTICULARITES DE LA SAISIE IMMOBILIERE & DE LA VENTE FORCEE D'IMMEUBLE SAISI**

- Comprendre les subtilités de la poursuite de la vente forcée d'immeuble en vertu d'un titre exécutoire par provision ou pour une créance en espèces non liquidée ;
- Pratiquer une saisie immobilière en vertu d'une clause d'exigibilité anticipée ;
- Comment résoudre le conflit des juridictions en cas de vente forcée des immeubles dépendant d'une même exploitation ;
- Le cas particulier d'une saisie immobilière sur les impenses réalisées sur un immeuble non immatriculé n'appartenant pas au débiteur, mais qui lui a été affecté par décision administrative ;
- Connaître les particularités de la saisie immobilière pratiquée sur la part indivise d'un immeuble : incidence du régime matrimonial des époux ;
- Maîtriser les conditions de poursuite de la vente forcée des immeubles communs aux époux ;

#### **7<sup>ème</sup> Module : CONNAITRE LES DIFFICULTES PRATIQUES DES ADMINISTRATIONS FONCIERES & DOMANIALES DANS LE TRAITEMENT DES SAISIES IMMOBILIERES & VENTES FORCEES**

- Appréhender le rôle des conservations foncières dans le processus de traitement de la procédure de vente forcée d'immeuble ;
- Quelles sont les conditions de recevabilité des requêtes en immatriculation ;
- Implication du conservateur de la propriété foncière dans la publication de commandement aux fins de saisie ;
- Quelles sont les conditions de radiation de l'inscription de commandement ;
- Du devoir du conservateur ou de l'autorité administrative de refuser d'opérer toute nouvelle inscription sur l'immeuble hypothéqué ;
- Echange d'expériences.

### **VII. Réservations d'hôtel et autres facilités touristiques :**

Pour les participants provenant de l'étranger, l'organisation pourra vous faciliter pour les réservations des chambres simples à des prix préférentiels, petit-déjeuner le matin et wifi y compris.

### **VIII. Contact pour informations complémentaires et inscriptions:**

**[Kinshasa \(RD Congo\)](#)**

#### **➤ Maître Phéline LIZANGA LINGélé**

Président de la DJPOHADA et Représentant local en RDC

79, Croisement des Avenues KANDA-KANDA

et de l'Enseignement (Cab. Me. KILUM - En diagonal du Palais du Peuple), C/ KASA-VUBU

Tel : +243 84 76 93 919 - Email : [djpohada@gmail.com](mailto:djpohada@gmail.com)