

**LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE
KINSHASA/GOMBE, SIEGEANT MATIERE CIVILE AU
PREMIER DEGRE, RENDIT LE JUGEMENT SUIVANT :**

R.C. 110.593

Premier feuillet

**Audience publique du vingt-sept avril deux mille
quinze**

En cause : La Société A.V.C CONSTRUCT SARL, dont le siège social est situé à Kinshasa sur Avenue Nguma n°3, Quartier Joli-Parc, dans la Commune de Ngallema, poursuites et diligences de sa gérante statutaire, Madame, YANGA LOKINDOLA Jeannine

Demanderesse

Aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier NZITA NIEIO de cette juridiction en date du 26/09/2014 fait aux adresses indiquées ;

Contre : Monsieur le Conservateur des Titres Immobiliers de la Circonscription foncière de Mont-Ngafula, dont les bureaux sont situés sur Avenue By-Pass, dans la Concession BIANDA, Commune de Mont-Ngafula à Kinshasa

Défendeur

Aux fins dudit exploit

La demanderesse fit donner au défendeur assignation à comparaître par devant le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe, siégeant en matière civile au premier degré à son audience publique du 22/10/2014 à 9 heures du matin pour :

«

« **A CES CAUSES**

« - Et toutes autres à faire valoir en cours d'instance, s'il échet ;

« - Sous toutes réserves généralement quelconques ;

« **L'ASSIGNE**

« - S'entendre dire recevable et fondée la présente action ;

« - S'entendre en conséquence, ordonner l'annulation des

« certificats d'enregistrement Vol. A6/MN 11 Folio 59,

« Vol A6/MK 11 Folio 60, Vol A6/MN 11 Folio 61 et Vol.

R.C. 110.593Deuxième feuillet

- « A6/MN 11 Folio 58 tous du 18/10/2011 et des contrats
- « d'occupation provisoire n° AO/122, AO/119, AO/120 e
- « AO/121 tous du 05/10/2011 ;
- « - S'entendre annuler les numéros attribués aux parcelles
- « n°64.357, 64.358, 64.359, 64.360, 64.361, 64.362,
- « 64.363 et 64.364 du plan cadastral de la Commune de
- « Mont-Ngafula résultant du morcellement irrégulière de
- « la parcelle n°8 appartenant à ma requérante ;
- « - S'entendè réhabiliter le certificat d'enregistrement Vol
- « A6/MN 01 Folio 37 du 29/10/2008 sur la parcelle n° 8
- « du plan Cadastral de la Commune de Mont-Ngafula ;
- « - S'entendre dire, en application de l'article 21 du Code
- « de Procédure Civile, exécutoire nonobstant tout
- « recours et sans caution, le jugement à intervenir ;
- « - S'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

La cause fut inscrite sous le numéro RC 110.593 du rôle des affaires civiles au premier degré, fixée et introduite à l'audience publique du 22/10/2014 à 9 heures du matin à laquelle la demanderesse comparut par ses conseils, Maître KAZADI Michel conjointement avec Maître MUSONGE tandis que Maître Jean-Pierre BUIYI comparut conjointement avec Maître TADIYE, pour le défendeur, tous Avocats ;

La cause étant en état, les deux parties promirent de déposer leurs notes de plaidoirie dans le délai de la loi ;

Dispositif des conclusions écrites par Maître KAZADI Michel, Avocat, pour la demanderesse :

- «
- « **PAR CES MOTIFS**
- « **PLAISE AU TRIBUNAL**
- « - Dire recevable et fondée la présente action ;
- « - Ordonner en conséquence au défendeur d'annuler les
- « certificats d'enregistrement Vol. A6YMN Folio 59, Vol.
- « A6/MN 11 Folio 60, Vol. A6/MN 11 Folio 61 et Vol.
- « A6/MN 11 Folio 58 et les contrats d'occupation
- « provisoire n°AO/122, AO/119, AO/120 et AO/121 ;
- « - Lui ordonner d'annuler les numéros attribués aux parcelles
- « n°64357, 64.358, 64.359, 64.360, 64,361, 64.362,
- « 64.363 et 64.364 du plan cadastral de la Commune de
- « Mont-Ngafula résultant du morcellement irrégulier de
- « la parcelle n°8 appartenant à la concluante ;

R.C. 110.593**Troisième feuillet**

- « - Dire qu'il doit réhabiliter le certificat d'enregistrement
- « Vol. A6/MN 01 Folio 37 du 29/10/2008 sur la parcelle
- « n°8 du plan cadastral de la Commune de Mont-Ngafula ;
- « - Dire exécutoire nonobstant tout recours et sans caution,
- « le jugement à intervenir, en application de l'article 21
- « du Code Procédure Civile ;
- « - Condamner aux frais et dépens d'instance ;
- « Et ce sera justice.

Dispositif des conclusions écrites par Maître Patricia
TSHAKALA KALOMBO, Avocat, pour le défendeur :

- « **PAR CES MOTIFS :**
- « Sous toutes réserves généralement quelconques .
- « PLAISE AU TRIBUNAL DE CEANS DE :
- « - De déclarer l'action présente recevable mais non fondée ;
- « - Se remet à la sagesse du Tribunal quant à l'annulation
- « du certificat d'enregistrement et aux contrats des locations,
- « - Mettre les frais et dépens comme de droit ;
- « ET CE SERA JUSTICE.

A la demande de l'Officier du Ministère
Public, le tribunal ordonna la communication du dossier
pour avis écrit ;

A l'appel de la cause à l'audience publique du
08/01/2015 à laquelle les parties ne comparurent pas ni
personne en leurs noms, le Ministère Public représenté par
Monsieur l'AMPWO, Substitut du Procureur de la
République, fit lecture de l'avis écrit de son collègue LKK,
dont ci-dessous le dispositif :

- « Par ces motifs
- « Plaise au Tribunal de céans
- « - De dire recevable l'action mue par la demanderesse la
- « Société A.V.C CONSTRUCT mais non fondée
- « - De mettre la masse des frais en charge de la partie
- « demanderesse ;
- « ET CE SERA JUSTICE.

Sur ce, le Tribunal déclara les débats clos
prit la cause en délibéré et à l'audience publique du
26/02/2015 prononça le jugement avant dire droit, dont
voici le dispositif :

- « **Par ces motifs,**



RC 118.593Quatrième feuillet

« Le tribunal
 « Statuant avant dire droit
 « Vu la loi organique portant organisation,
 « fonctionnement et compétence des juridictions de
 « l'ordre judiciaire ;
 « Vu le Code de Procédure Civile ;
 « Le Ministère Public entendu en son avis ;
 « - ordonne d'office la réouverture des débats pour les
 « motifs sus invoqués ;
 « - renvoie la cause à l'audience publique dont la date
 « sera fixée à la diligence des parties ;
 « Réserve les frais.

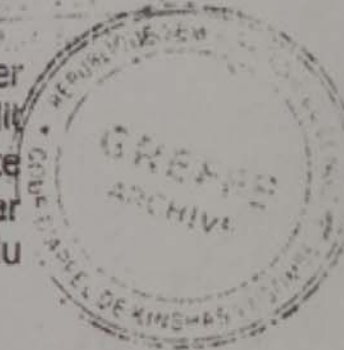
Par exploit daté du 14/03/2015 de l'Huissier
 Guy MUKUMBI de cette juridiction, signification dudit
 jugement en même temps que notification de date
 d'audience fut donnée aux parties à comparaître par
 devant le Tribunal de céans à l'audience publique du
 25/03/2015 à 9 heures du matin ;

A cette audience publique, à l'appel de la
 cause, la demanderesse comparut par Maître KAZADI,
 Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete, tandis que Maître
 TSHAKAI A, Avocat, comparut pour le défendeur ;

Le dossier étant en état, les deux parties
 confirmèrent leurs moyens antérieurs se trouvant dans le
 dossier ;

Le Ministère Public représenté par Monsieur
 NZUZI, Substitut du Procureur de la République, eut la
 parole en son avis verbal émis sur les bancs, en ces
 termes : « Qu'il plaise au tribunal de confirmer son avis
 antérieur se trouvant dans le dossier » ;

Sur ce, le Tribunal déclara les débats clos
 prit la cause en délibéré et à l'audience publique du
 27/04/2015 prononça le jugement suivant :



R.C. 110.593Cinquième feuillet**JUGEMENT :**

Par son assignation du 7 octobre 2014 initiée contre le Conservateur des Titres Immobiliers de la Circonscription foncière de Mont-Ngafula, la Société AVC CONSTRUCT SARL sollicite du tribunal de céans, l'annulation des certificats d'enregistrement et des contrats d'occupation provisoires établis par le défendeur en faveur de Madame LIBAGIZA KAPUKU Angélique, l'annulation des numéros des parcelles 64.357 à 64.364 et la réhabilitation du certificat d'enregistrement vol. A6/MN01 folio 37, le tout par un jugement exécutoire nonobstant tout recours et sans caution ;

A l'audience publique du 25 mars 2015 au cours de laquelle cette cause a été appelée et prise en délibéré, les deux parties ont été représentées par leurs conseils, Maître KAZADI Michel, Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete, pour la demanderesse et Maître TSHAKALA KOLOBO, Avocat, pour le défendeur ; le tribunal s'est déclaré saisi sur comparution volontaire à l'égard de la demanderesse et sur signification d'un jugement avant-dire droit à l'égard du défendeur ;

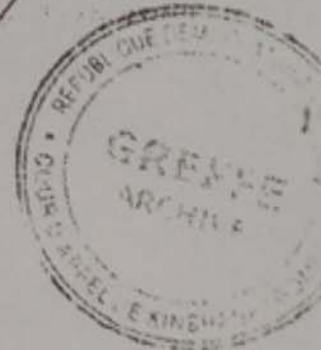
La procédure suivie est donc régulière.

1. Les faits de la cause

Selon l'assignation et les pièces du dossier, la Société AVC CONSTRUCT Sarl soutient être concessionnaire ordinaire de la parcelle portant le numéro 8 du plan cadastral de la Commune de Mont-Ngafula, couverte par le certificat d'enregistrement vol A6/MN 01 folio 37 du 29 octobre 2008 ;

Alors qu'elle détient toujours l'original de ce certificat d'enregistrement, le bureau d'enregistrement de la circonscription foncière de Mont-Ngafula a établi en date du 29 juillet 2009 un rapport faisant croise que ce certificat d'enregistrement serait perdu ;

Sur base de ce rapport administratif, le défendeur a établi un autre certificat d'enregistrement vol A6/MN 10 folio 85 du 16 août 2011 au nom de la demanderesse AVC Construct Sarl, sur lequel il a été repris les mentions suivantes : « certificat d'enregistrement d'une concession ordinaire délivré en



R.C. 110.593Sixième feuillet

remplacement du certificat d'enregistrement vol A6/MN 01 folio 37 perdu et annoté », (voir mentions portées au recto dudit certificat d'enregistrement et « le présent certificat d'enregistrement est délivré en remplacement du certificat vol A6/MN 01 folio 37 perdu » (voir mention porté au verso) ;

Fort de ce deuxième certificat d'enregistrement, le défendeur a procédé au morcellement de la concession de la demanderesse en huit parcelles portant respectivement les numéros 64357, 64358, 64359, 6460, 64361, 64362, 64363 et 64364 ;

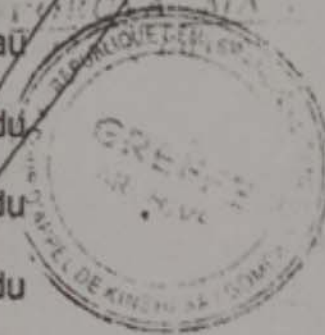
Après le morcellement, il a attribué toutes ces parcelles avec les constructions y érigées à Madame LIBAGIZA KAPUKU Angélique sur base d'une demande de terre ;

A l'occasion de l'attribution, il a établi au profit de cette dernière les titres ci-après :

- un certificat d'enregistrement vol A6/MN 11 folio 59 du 18/10/2011 sur la parcelle n°64.357 ;
- un contrat d'occupation provisoire n°AO/122 du 05/10/2011 sur la parcelle n°64.358 ;
- un contrat d'occupation provisoire n°AO/119 du 05/10/2011 sur la parcelle n°64359 ;
- un certificat d'enregistrement vol A6/MN 11 folio 60 du 18/10/2011 sur la parcelle n°64.360 ;
- un contrat d'occupation provisoire n°AO/120 du 05/10/2011 sur la parcelle n°64361 ;
- un certificat d'enregistrement vol. A6/121 du 05/10/2011 sur la parcelle n°64363 ;
- un certificat d'enregistrement vol A6/MN 11 folio 58 du 18/10/2011 sur la parcelle n°64.364 ;

En réplique, le défendeur a sollicité du tribunal de céans de déclarer la présente action recevable mais non fondée ; il a affirmé avoir établi les documents précités sur base des pièces qui lui ont été présentées par les parties ;

Quant à la demande de l'annulation, il s'en remet à la sagesse du tribunal ;



R.C. 110.593Septième feuillet

Par son avis écrit, l'Officier du Ministère Public a sollicité du tribunal de dire recevable mais non fondée la présente action initiée par la Société AVC Construct Sari, en ce qu'il estime que les certificats d'enregistrement établis par le défendeur en 2011, sont devenus inattaquables étant donné qu'ils datent déjà de plus de deux ans ;

2. En droit

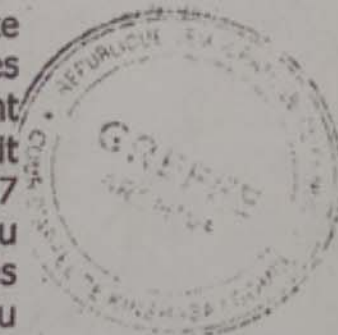
La Société AVC Construct Sari sollicite l'annulation des certificats d'enregistrement et des contrats d'occupation provisoires précités, en soutenant que ces titres ont été établis en fraude à ses droits du fait que son certificat d'enregistrement vol A6/MN01 folio 37 du 29 octobre 2008 déclaré perdu par le bureau d'enregistrement de la division urbaine de titres immobiliers de Mont-Ngafula ne l'a jamais été, mais au contraire il se trouve jusqu'à ce jour en sa possession.

Aux termes de l'article 244 de la loi foncière du 13 juillet 1973, les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance...

Conformément à cet article, le tribunal dira cette demande recevable et fondée, il ordonnera l'annulation des titres susévoqués établis en faveur de Madame LIBAGIZA KAPUKU Angélique, par le défendeur en application des articles 243 et 235 à la loi foncière précitée qui prescrivent la procédure de remplacement de certificat d'enregistrement ;

En effet, aux termes de l'article 243 susvisé, il découle qu'un certificat d'enregistrement ne peut être remplacé par un autre qu'en cas de perte ou de destruction de l'ancien certificat d'enregistrement ;

Dans cette même logique, l'article 235 de la même loi précise, quant à lui que le conservateur des titres immobiliers, doit se faire remettre au préalable l'ancien certificat d'enregistrement qu'il frappera d'un timbre d'annulation avant d'envisager l'établissement du nouveau certificat d'enregistrement ;



R.C. 110.593Huitième feuillet

Or, dans le cas d'espèce, le tribunal constate que la procédure légale de remplacement des certificats d'enregistrement susdécrite n'a pas été respectée dans la mesure où l'original du certificat d'enregistrement vol A6/MN/01/folio 37 détenu par la Société AVC Construct Sarl n'a jamais été perdu ni frappé de timbre d'annulation ;

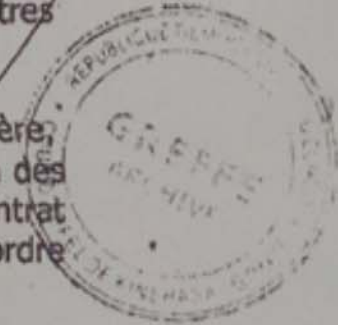
La preuve qu'il n'y a guère eu de perte, résulte du fait que la demanderesse, Société AVC Construct Sarl continue à détenir jusqu'à ce jour l'original du certificat d'enregistrement prétendument perdu dont une copie certifiée conforme a été versée au dossier d'une part et sur ce certificat d'enregistrement, il n'a jamais été apposé de timbre d'annulation tel que prescrit par l'article 235 de la loi foncière d'autre part ;

En définitive, le tribunal considère qu'il y a eu effectivement fraude dans l'établissement des titres susévoqués ;

Aux termes de l'article 204 de la loi foncière, est nul, tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives de présente loi ; - tout contrat contraire aux impositions impératives d'ordre urbanistique ;

Par ailleurs, il a été jugé que : « Si les deux parties au procès détiennent chacune un certificat d'enregistrement se rapportant à la parcelle litigieuse, la Cour ne prendra pas en considération le certificat d'enregistrement émis en faveur du second acheteur, lequel devra être annulé, le certificat d'enregistrement détenu par le premier acheteur demeurerait seul valable ». (C.S.J T.S.R, 001/RC 356, 21/12/1983, Inédit in DIBUNDA KABUINJI MPUMBUAMBUJI, Répertoire Général de jurisprudence de la Cour Suprême de Justice 1969-1985, Kinshasa, édition, C.P.D.Z, 1990, PP. 29-30) ;

C'est dans le même sens que la doctrine renseigne que lorsqu'il y a pluralité de certificat d'enregistrement portant sur le même fonds ou immeuble, l'on retient celui qui est le premier en date (Vincent KANGULUMBA MBAMBI, Précis de droit civil des biens, Tome I, p. 474) ;



R.C. 110.593

Neuvième feuillet

De tout ce qui précède, conformément à l'article 204 de la loi foncière et en application du principe : « Fraus omnia corrumpit », le tribunal ordonnera l'annulation de tous les titres précités établis en faveur de Madame LIBAGIZA KAPUKU Angélique, par le défendeur, car ayant été établi par fraude et en violation des dispositions impératives des articles 243 et 235 de la loi foncière susvisée, par conséquent, il ordonnera également au Conservateur des Titres Immobiliers de Mont-Ngafula de réhabiliter le certificat d'enregistrement de la Société AVC Construct Sarl sur l'ensemble de la parcelle numéro 8 du plan cadastral de la Commune de Mont-Ngafula morcelée ;

Quant à la clause d'exécution provisoire sollicitée par la demanderesse, le tribunal dira cette demande recevable mais non fondée ;

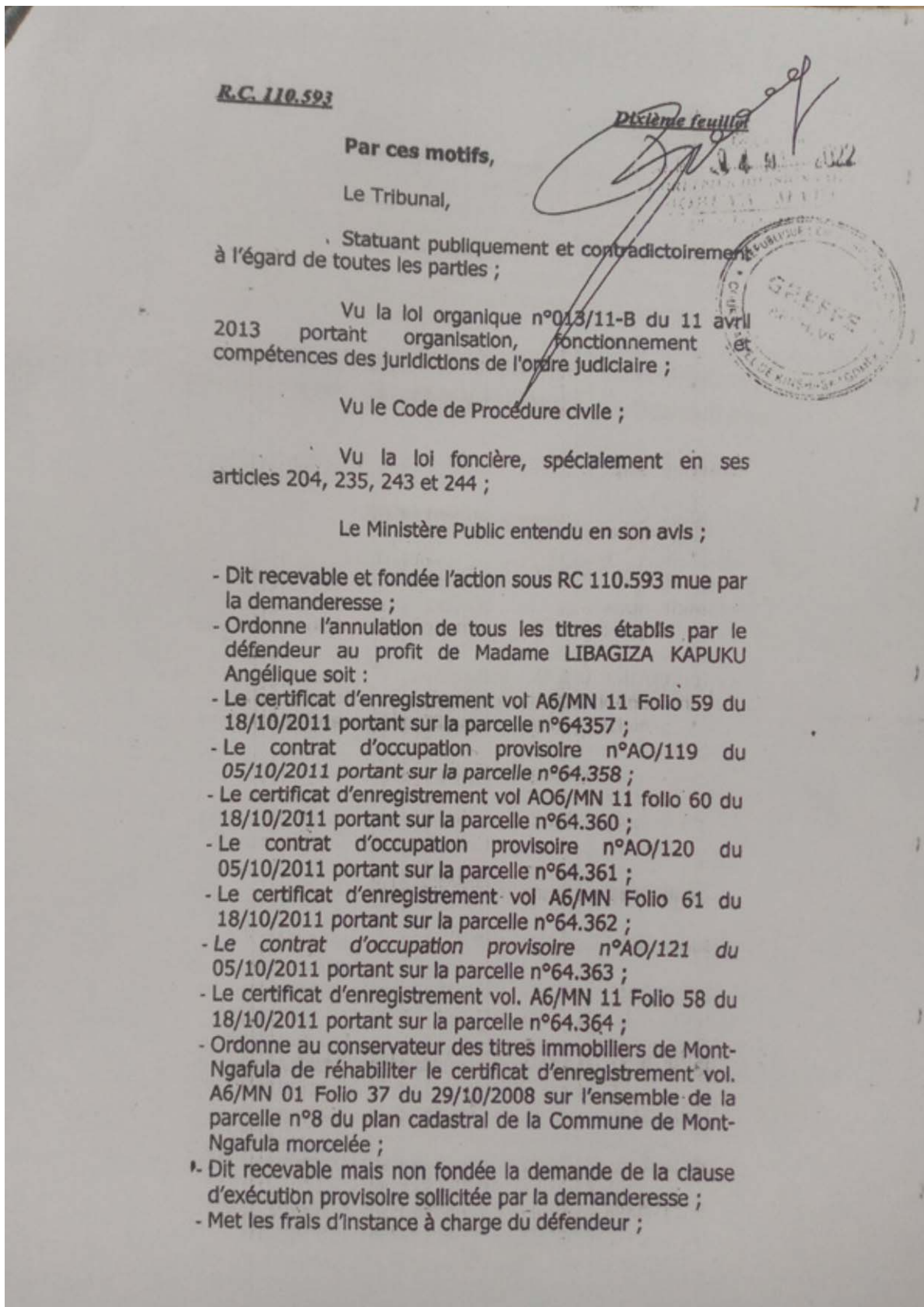
Il relève qu'il n'accordera pas cette clause dans le cas sous examen, car il existe plusieurs titres concurrents, établis sur le même fonds ;

Dans cette condition, l'article 21 du Code de Procédure Civile évoqué par la demanderesse, ne peut pas être d'application ;

Qu'à ce sujet, il a été jugé que : « un certificat d'enregistrement des biens immobiliers contredit par un autre certificat d'enregistrement de date plus récente n'autorise pas l'exécution provisoire de plein droit prévue par l'article 21 du CPC » (Kin, RCA 9392 du 10/03/1980, cité par SAMPOLU IYELI, jurisprudence de la Cour d'Appel, document n°6, Kinshasa, note du 19/06/1981, in NTETIKA MBAKATA JA, L'exécution provisoire et les défenses à exécuter en procédure civile congolaise, Kinshasa, édition Kapanga, 2011, p. 80) ;

Dans le même sens, la jurisprudence renchérit que : « Si un titre authentique (certificat d'enregistrement) est contredit par un autre titre authentique, les conditions pour accorder l'exécution provisoire ne sont pas réunies » (L'shi, 23/06/1970, RJ, 1971, p. 57 cité par NTETIKA MBAKATA, op. cit, p. 81) ;

Enfin, le tribunal mettra les frais d'instance à charge du défendeur ;



B.C. 110.593

Onzième feuillet

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe siégeant en matière civile à son audience publique du 27/04/2015, à laquelle ont siégé les Magistrats BOKEHE NSA, Président de chambre, KIMANU LUMBU et NZUZI MANGATA, Juges, avec le concours de Madame KAMANGO ALIMA, Officier du Ministère Public, et avec l'assistance de Madame Emilie LUKOMBO, Greffier du siège.

Le Greffier	Les Juges	Le Président
Emilie LUKOMBO	1) KIMANU LUMBU	BOKEHE NSA

2) NZUZI MANGATA



04 OCT 2022