



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

RC 119.227

Premier feuillet



COPIE

Audience publique du quatorze octobre deux mille vingt

En cause: Monsieur **TRAORE BOURAMA TIDIANE**, résidant à Kinshasa au n°80 de Mbomu, quartier Madimba, dans la commune de Kinshasa, ayant pour conseils Maitres KIBUKA KIA KIESE Raphaël, MITELEJI GIZELA Gisèle, DIEMBO OKITOWANGO Michel, DJELA ANATO Sylvie, PUPU Benjamin, KIBUKA MALUKU Christophier et KISUKUDIKU MBONGO Moïse, tous Avocats et y demeurant au n°4239 de l'avenue Tombalbaye, Immeuble Le Prestige, 2^{ème} étage Bureau 202, dans la commune de la Gombe, chez qui il élit domicile aux fins des présentes;

Demandeur

- Contre: 1. **Monsieur KITENGE KIE KAYEMBE**, résidant au n°02 de l'avenue Parc Virunga dans la commune de Lemba à Kinshasa;
2. **Maitre KANDA TSHIMENGA Richard**, Huissier de Justice assermenté près la Cour d'Appel de Kinshasa Gombe, et dont les bureaux sont situés au n°10 de

RC 119.227

Deuxième feuillet



l'avenue Nioki, dans la commune de la Gombe à Kinshasa;

3. Monsieur le Conservateur des Titres Immobiliers de Barumbu dont les bureaux sont situés sur l'avenue Flambeau, dans la commune de Barumbu à Kinshasa



COPIE

Défenderesse

Par sa requête adressée à Monsieur le Président du Tribunal de céans tendant à obtenir l'autorisation d'assigner à bref délai,

Vu l'ordonnance d'abréviative de délai n° 532/D.15/2020 du 05/10/2020, le demandeur fit donner assignation aux défendeurs en ces termes;

A CES CAUSES

Sous toutes réserves généralement quelconques et tous autres à faire valoir en cours d'instance

« PLAISE AU TRIBUNAL:

« De dire recevable et amplement fondée
« la présente action;

« De dire irrégulière l'expulsion de mon
« requérant de la parcelle portant numéro
« 897 du plan cadastral, située au n°56 de

RC 119.227

Troisième feuillet



« l'avenue Luvua dans la commune de
« Kinshasa, et d'ordonner par conséquent
« sa réinstallation dans ladite parcelle;

« D'interdire au conservateur des titres
« immobiliers de Barumbu de ne pas établir
« un quelconque titre de propriété au profit
« du premier assigné, et au cas où, il l'a fait.
« de constater la superposition et d'annuler
« le titre ainsi établi

« De condamner les deux premiers assignés
« in solidum, et le troisième assigné en cas
« de comportement fautif, au paiement de
« la somme de 100.000\$USD à titre des
« dommages-intérêts pour tous préjudices
« confondus

« D'ordonner l'exécution provisoire
« nonobstant tout recours conformément
« aux dispositions de l'article 21 du code de
« procédure civile;

« Frais comme de droit;

COPIE

La cause étant régulièrement
inscrite sous le RC 119.227 du rôle des
affaires civiles au premier degré fut fixé et
appelée à l'audience publique du
07/10/2020, à 9 heures du matin ;

A l'appel de la cause à cette
audience à laquelle elle a été appelée,
plaidée et prise en délibéré, le demandeur

RC 119.227

Quatrième feuille

monsieur TRAORE BOURAMA TIBIANE a comparu représenté par ses conseils, Maîtres Michel DIEMBO, conjointement avec KIBUKA MALUKU, tous avocats au barreau près la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete; tandis que le premier défendeur a comparu représenté par ses conseils, Maîtres MWANDA, conjointement avec Toussaint NKWESO, NKWESO ODJANKOM, NKANGA BOSANGITUMBA Néhémie et NTUMBA MUZEMBA, tous du barreau de Matete, alors que le 2^{ème} défendeur n'a pas comparu pas ni personne en son nom et puis le 3 quant à lui, a comparu représenté par son conseil, Maître BULABULA avocat au barreau près la Cour d'Appel de Matete;

Vérifiant l'état de la procédure, le Tribunal se déclara saisi et passe la parole aux parties pour plaider ;

Sur invitation du Tribunal, les conseils des parties ayant tour à tour la parole plaidèrent et conclurent en ces termes :

« Dispositif de la note de plaidoirie de la partie demanderesse par ses conseils

« POUR TOUTES CES RAISONS,

« Sous toutes réserves que de droit

« PLAISE AU TRIBUNAL



COPIE

RC 119.227

Cinquième feuillet

« De dire recevable et amplement fondée
« la présente action;

« De dire irrégulière l'expulsion de mon
« requérant de la parcelle portant numéro
« 897 du plan cadastral, située au n°56 de
« l'avenue Luvua dans la commune de
« Kinshasa, et d'ordonner par conséquent
« sa réinstallation dans ladite parcelle;

« D'interdire au conservateur des titres
« immobiliers de Barumbu de na pas établir
« un quelconque titre de propriété au profit
« du premier assigné, et au cas où, il l'a fait,
« de constater la superposition et d'annuler
« le titre ainsi établi;

« De condamner les deux premiers assignés
« in solidum, et le troisième assigné en cas
« de comportement fautif, au paiement de
« la somme de 1 00.000\$USD à titre des
« dommages-intérêts pour tous préjudices
« confondus;

« D'ordonner l'exécution provisoire
« nonobstant tout recours conformément
« aux dispositions de l'article 21 du code de
« procédure civile;

« Frais comme de droit;

« Dispositif de la note de plaidoirie du
premier défendeur par ses conseils



POUR PHOTOCOPIE CERTIFIEE
INFORMER A L'ORIGINAL
LE GREFFIER
LELEBO MABAMBA
chef de Bureau



COPIE

RC 119.227

Sixième feuillet

« PAR CES MOTIFS

« Sous toutes réserves généralement
« quelconques.

« PLAISE AU TRIBUNAL DE:

« A principal

« Dire Irrecevable l'action mue par le
« demandeur pour défaut de qualité;

« Surseoir l'action mue par le demandeur
« en vertu du principe: ((le Criminel tient le
« civil en état», et ce en application de
« l'article 118 al.2 de la loi organique
« n°11/13-B du 11.04.2013 portant
« organisations, fonctionnement et
« compétence des juridictions de l'ordre
« judiciaire;

« Dire qu'il y a litispendance, et renvoyer les
« parties devant la juridiction saisie en
« premier ici, le TGI/Kalamu sous RC
« 30.138/30.175 de l'article 145 de la loi
« organique n°11/13-B du 11.04.2013
« portant organisations, fonctionnement et
« compétence des juridictions de l'ordre
« judiciaire;

« Subsidiairement

« Dire non fondée cette action pour
« exécution définitive et impossibilité de
« réinstaller le demandeur sur la parcelle sis



PHOTOCOPIE CERTIFIEE
CONFORME A L'ORIGINAL
04 Mai 2017
NABALI Gabriel



COPIE

11

23

RC 119.227

Septième feuillet

« Luvua n°56 dans la commune de
« Kinshasa,
« Frais et dépens d'instance comme de
« droit,
« Et ce sera justice »



COPIE CERTIFIEE
04 mai 2021
MABAMBA



COPIE

« Dispositif de la note de plaidoirie du
« conservateur des titres immobiliers de la
« circonscription foncière de Barumbu par
« ses conseils

« PAR CES MOTIFS,

« Sous toutes réserves généralement
« quelconques ;

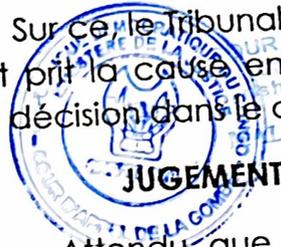
« PLAISE AU TRIBUNAL DE:

« Dire la présente action recevable en la
« forme mais au fond le plaïdant s'en remet
« à la sagesse du tribunal.

« ET CE SERA JUSTICE.

Ayant la parole pour son avis,
l'officier du Ministère Public représenté par
Monsieur KAMANGO, substitut du
procureur de la République ayant la parole
demanda au Tribunal de décréter la
surséance dans la présente cause car il y a
un acte d'appel et d'opposition qui git
dans le dossier et ce sera justice :

Sur ce le Tribunal déclara clôt les débats et prit la cause en délibéré pour rendre sa décision dans le délai de la loi



Attendu que par l'exploit du 06/10/2020 du Greffier KABONGO Gustave du TGI/Gombe, le demandeur Mr. TRAORE BOURAMA TIDIANE a assigné devant le Tribunal de céans, sieurs Mr. KITENGE NIE KAYEMBE, Maître KANDA TSHIMENGA Richard, Huissier de justice près la Cour d'Appel de Kinshasa/Gombe et monsieur le Conservateur des Titres Immobiliers de Barumbu pour s'entendre:



-Dire recevable et amplement fondée la présente action;

-Dire irrégulière l'expulsion de mon requérant de la parcelle portant numéro 897 du plan cadastral, située au n° 56 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinshasa et d'ordonner par conséquent sa réinstallation dans ladite patelle;

-D'interdire au Conservateur des Titres Immobiliers de Barumbu de ne pas établir un quelconque titre de propriété au profit du premier assigné, et au cas où il le fait, de constater la superposition et «annuler le titre ainsi établi;

RC 119.227

Neuvième feuille



- Condamner les deux premiers assignés in solidum et le troisième assigné en cas de comportement fautif, au paiement de la somme de 100.000\$ USD à titre des dommages et intérêts pour tous préjudices confondus;

- D'ordonner l'exécution provisoire nonobstant tout recours conformément aux dispositions de l'article 21 du Code de procédure civile;

- Frais comme de droit;

Attendu qu'à l'audience publique du 07/10/2020, à laquelle la cause a été appelée, plaidée et prise en délibéré, le demandeur monsieur TRAORE BOURAMA TIDIANÉ a comparu représenté par ses conseils, Maîtres Michel DIEMBO, conjointement avec KIBUKA MALUKU, tous avocats au barreau près la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete; tandis que le premier défendeur a comparu représenté par ses conseils, Maîtres MWANDA, conjointement avec Toussaint NKWESO, NKWESO ODJANKOM, NKANGA BOSANGITUMBA Néhémie et NTUMBA MUZEMBA, tous du barreau de Matete, alors que le 2^{ème} défendeur n'a pas comparu ni personne en son nom et puis le 3^{ème} quant à lui, a comparu représenté par son conseil, Maître BULABULA avocat au barreau près la Cour d'Appel de Matete;

COPIE

Que vérifiant sa saisine, le Tribunal s'est déclaré saisi à l'égard des parties sur exploit régulier, et a retenu le défaut à contre le 2 défendeur, ainsi la procédure telle que suivie est régulière;

Attendu que le premier défendeur monsieur KITENGE KIA KAYEMBE, pour faire échec à la présente action, a soulevé par le biais de ses conseils, trois moyens liés simultanément à l'irrecevabilité de la présente action pour défaut de qualité dans le chef du demandeur, de la surséance de cette action an vertu du principe: « le criminel tient le civil en état et de la litispendance;

Qu'à l'étai de son moyen lié au défaut de qualité, le premier défendeur argue qu'à ce jour le demandeur ne peut plus se prévaloir de son droit de propriétaire, car, dit-il, que l'acte constatant la propriété-en droit congolais suivant l'article 219 de la loi foncière, est le certificat d'enregistrement, alors que celui du demandeur dont Volume 04 Folio 84 du 15 février 2018 n'existe plus, puisqu'ayant été détruit que partant le demandeur n'a plus qualité pour ester en justice;

Que s'agissant de la surséance en application du principe « le criminel tient le civil en état », le premier défendeur soutient qu'il existe une action pénale



28

16
[Handwritten signature]

RC 119.227

Onzième feuillet

pendante devant le TGI/Gombe en appel
 contre la décision sous 27.756/27.570/11
 partant de l'acte d'Appel n°152/2019 du 19
 juin 2019, et il argumente que cette action
 a une influence sur celle-ci civile, en ce
 que la décision qui interviendra au pénal
 fient à détruire le certificat
 d'enregistrement du demandeur, et que le
 Tribunal de céans puisse surseoir;

Qu'en ce qui concerne la
 litispendance, le premier défendeur estime
 qu'il y a litispendance au motif que les
 deux juridictions sont saisies d'un même
 litige qui porte sur même objet opposant les
 mêmes parties sous RC 30.138 30.175
 devant TGI/Kalamu et l'autre sous RC
 119.227 devant le Tribunal de céans, et
 qu'au regard de la loi, ajoute-t-il, que le
 Tribunal de céans doit renvoyer la présente
 cause devant le TGI/Kalamu qui était saisi
 premier;

Qu'en réplique te-demandeur
 soutient au contraire qu'il a qualité étant
 donné qu'il a produit son certificat
 d'enregistrement, lequel lui confère le droit
 de propriété sur sa parcelle située au n°56
 de l'avenue Luvua dans la commune de
 Kinshasa , au moment de l'expulsion d'un
 certain CAMARA MAMADOU en date du 18
 septembre 2020, qui, du reste n'est pas
 annulé, et partant ce moyen sera rejeté;



COPIE

RC 119.227

Douzième feuillet

Que, s'agissant de la litispendance, le demandeur rétorque ce moyen ne sera pas non plus fondé pour la simple raison que le défendeur qui l'a soulevé n'a produit aucune pièce au dossier pour l'attester et pour ce faire, dit-il, le Tribunal de céans ne peut y faire droit;

Qu'ayant la parole pour son avis, le Ministère public a opiné dans le même sens que le premier défendeur, priant ainsi le Tribunal de surseoir à l'examen de la présente cause, étant donné que le criminel tient le civil en état;

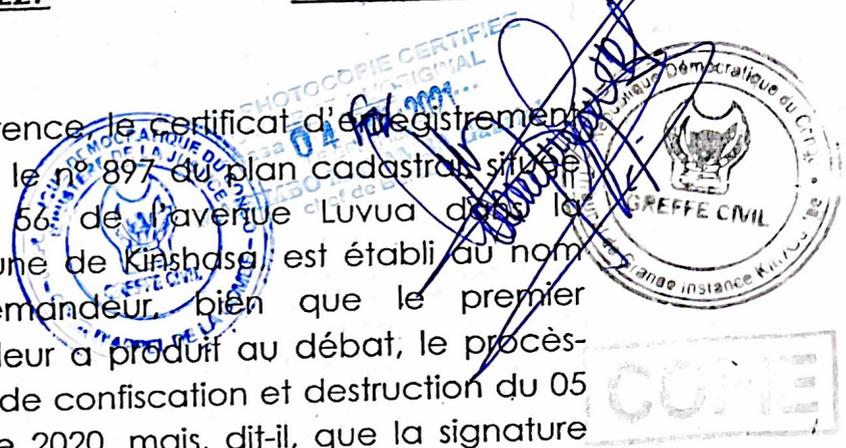
Cependant, Il conclut au non fondement de la présente action du demandeur au motif que le défendeur est installé sur la parcelle sise Luvua n°56 dans la commune de Kinshasa suivant le PV d'installation et de remise des clefs du 18 septembre 2020 et partant, la demande du demandeur, conclut le défendeur, qui consiste à l'annulation de l'exécution et sa réinstallation a été déjà consommée et définitive suivant le PV d'expulsion sous RHJ 015/2020, RC 111.45, RCA 32.127, -RP 27.422/XVII du 18 septembre 2020 à 11h 18, le PV d'installation et remise des clefs avec pouvoir d'occuper les lieux;

Par ailleurs, le Conservateur des titres immobiliers de Barumbu, le 3^e défendeur a soutenu que le titre, en

l'occurrence, le certificat d'enregistrement portant le n° 897 du plan cadastral, située au n° 56 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinshasa, est établi au nom du demandeur, bien que le premier défendeur a produit au débat, le procès-verbal de confiscation et destruction du 05 octobre 2020, mais, dit-il, que la signature apposée sur ledit procès-verbal n'est pas sienne et qu'il se réserve de confirmer de l'annulation et l'authenticité détruisant ledit RV..; Qu'ayant la parole pour son avis, le Ministère public a opiné dans le même sens que le premier défendeur, priant ainsi le Tribunal de surseoir à l'examen de la présente cause, étant donné que le criminel tient le civil en état;

Que concernant la surséance en application du principe « le criminel tient le civil en état », le demandeur soutient que le Tribunal de céans pouvait surseoir s'il se trouvait dans l'impossibilité de se prononcer de la demande civile sans préjuger des faits et de la responsabilité pénale sur lesquels la juridiction répressive est appelée à se prononcer et partant ce moyen sera aussi rejeté;

Qu' en réplique le demandeur soutient au contraire qu'il a qualité étant donné qu'il a produit son certificat d'enregistrement, lequel lui confère le droit



RC 119.227

Quatorzième feuillet

de propriété sur sa parcelle située au n°56 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinshasa, au moment de l'expulsion d'un certain CAMARA MAMADOU en date du 18 septembre 2020, qui, du reste n'est pas annulé, et partant ce moyen sera rejeté;

Que s'agissant de la litispendance, le demandeur rétorque ce moyen ne sera pas non plus fondé pour la simple raison que le défendeur qui l'a soulevé n'a produit aucune pièce au dossier pour l'attester et pour ce faire, dit-il, le Tribunal de céans ne peut y faire droit;

Qu'ayant la parole pour son avis, le Ministère public a opiné dans le même sens que le premier défendeur, priant ainsi le Tribunal de surseoir à l'examen de la présente cause, étant donné que le criminel tient le civil en état;

Que rencontrant le moyen tiré du défaut de qualité soulevé par le défendeur dans le chef du demandeur, le Tribunal relève que tout droit de propriété doit se prouver par un titre de propriété et l'article 219 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée à ce jour, exige comme preuve de jouissance d'une parcelle ou de la concession: le certificat d'enregistrement;

19

31



[Handwritten signature in blue ink]

20



Que dans ce cas, le demandeur a un certificat d'enregistrement couvrant la parcelle sise au n°58 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinshasa; lequel certificat n'est pas annulé, partant le demandeur a qualité et ce moyen n'est pas fondé et le Tribunal le rejettera;



PHOTOCOPIE CERTIFIÉE
04 JUIN 2021

[Handwritten signature]

Qu'au sujet de la litispendance, le Tribunal, précise qu'à la lumière de l'article 145, point 3 de la loi n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, Fonctionnement et Compétences des Juridictions de l'ordre Judiciaire, veut que la juridiction du même rang saisie première est préférée aux autres juridictions;

Qu'en l'espèce, le Tribunal de céans relève que le défendeur n'a pas produit un exploit d'assignation prouvant l'existence d'une cause qui serait pendante devant les deux juridictions de même rang, en l'occurrence les TGI/Kalamu et TGI/Gombe opposant les mêmes parties pour permettre au Tribunal de céans de renvoyer la présente cause devant le TGI/Kalamu prétendument saisi en premier, et partant ce moyen n'est pas non plus fondé;

910 (33)

RC 119.227

Seizième feuillet



Qu'en ce qui concerne le moyen soulevé tiré du principe « le criminel tient le civil en état », le Tribunal affirme que ce moyen est irrelevant étant donné le premier défendeur n'a pas prouvé que le juge d'ivi est dans l'impossibilité de se prononcer sur la demande civile;



Qu'il a été jugé que les conditions pour décider de la surséance sont que le juge civil se trouve dans l'impossibilité de se prononcer sur la demande civile sans préjuger des faits et de la responsabilité pénale sur lesquels la juridiction pénale est appelée à se prononcer, et que les poursuites soient effectivement entamées. (CSJ., RC. 259412595, 4 avril 2004, Affaire Entreprise Roger De Cock C/ Mala Bayaya Baluseet Société Travhydro, et Société Travhydro CI Mala Bayaya Baluse, Les Analyses Juridiques, n° 3/ 2004, p; 54-57);

[Handwritten signature]

Attendu qu'eu égard aux dispositions de l'article 219 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 précité dispose que: « le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat. La propriété privée des immeubles par incorporation, qui est toujours envisagée séparément du sol, n'est légalement établi que par l'inscription, sur

20



le certificat établissant la concession du fonds, desdits immeubles... »;

Et l'article 227 de la même loi d'ajouter que: « le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés »;

[Handwritten signature in blue ink]

Que dans le cas de figure, le Tribunal de Kinshasa opine que seul le demandeur, monsieur TRAORE BOURAMA TIDIANE, est le véritable propriétaire de la parcelle sise au n°56 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinshasa, couvert par un certificat d'enregistrement Volume 04 FOLIO 84 du 15 février 2018, qui, du reste, n'est pas annulé et comme il en est de coutume que tout celui qui allègue le contraire d'en apporter la preuve;

Que nulle part, le premier défendeur, monsieur KITENGE n'a prouvé d'un quelconque titre de la propriété sur la parcelle querellée en son nom, se basant seulement sur un PV. de confiscation et destruction du 05 octobre 2020, lequel P.V. a été dressé sur base d'un jugement pénal rendu par défaut,, du reste obtenu par fraude, laquelle fraude corrompt tout et pire encore, au lieu que ledit jugement soit signifié au demandeur partie au procès, mais il a été conservateur des Titres

RC 119.227

Dix-huitième feuillet

immobiliers de la circonscription foncière de la commune de Barumbu qui n'a jamais été partie au procès et le Tribunal de céans n'y fera pas droit;

Que de ce qui précède le Tribunal de céans dira tous les moyens soulevés par le premier défendeur Monsieur KITENGE KIA KAYEMBE recevables mais non fondés et dira au contraire l'action mue sous R.C. 119.227 par le demandeur, monsieur TRAORE BOURAMA TIDIANE recevable et totalement fondée; En conséquence: dira irrégulière l'expulsion du demandeur de la parcelle portant n° 897 du plan cadastral, située au n° 56 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinshasa et ordonnera sa réinstallation dans ladite parcelle et en outre, interdira au conservateur des titres immobiliers de Barumbu de ne pas établir un quelconque titre de propriété au profit du premier défendeur, il condamnera les deux premiers défendeurs à payer au demandeur, la somme de Vingt mille dollars (20.000USD) à titre des dommages et intérêts pour tous les préjudices subis et il dira en outre cette décision exécutoire nonobstant tout recours et ce, conformément aux dispositions de l'article 21 Code de procédure civile surtout que Le demandeur a produit un certificat d'enregistrement en son nom qui n'est pas



20 36

entaché des vices ni annulé, et qui, du reste, est un titre authentique et partant, l'une des conditions d'application de l'article précité est remplie mettra ainsi la masse de frais à charge du premier défendeur;



PAR CES MOTIFS

Le Tribunal

Statuant

publiquement,
à l'égard du
demandeur, premier et troisième
défendeurs et par défaut à l'égard du
deuxième défendeur;

Vu la Loi organique n° 13/011-B de la 11/04/2013 portant Organisation, Fonctionnement et Compétence des Juridictions de l'Ordre Judiciaire, spécialement en son article 145, point 3;

Vu le Code de procédure civile;

Vu la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée à ce jour, spécialement en ses articles 219 et 227;

Le Ministère public entendu en son avis émis sur le banc;

Dit recevables mais non fondés tous les moyens soulevés par le premier défendeur Monsieur KITENGE KIA KAYEMBE;

RC 119.227

Vingtième feuillet

28 (37)

Dit au contraire l'action mue sous R.C.119.227 par le demandeur, sieur TRAORE BOURAMA TIDIANE recevable et totalement fondée ; En conséquence:



-Dit irrégulière l'expulsion du demandeur, sieur TRAORE BOURAMA TIDIANE de la parcelle portant le n° 897 du plan cadastral, située au n°56 de l'avenue Luvua dans la commune de Kinstiasa;

COPIE

-Ordonne sa réinstallation dans ladite parcelle;

-Interdit au conservateur des titres immobiliers de Barumbu de ne pas établir un quelconque titre de propriété au profit du premier défendeur KITENGE KIA KAYEMBE;



PHOTOCOPIE CERTIFIEE
LE...
KAYEMBE MA...
chef de...

-Condamne les deux premiers défendeurs à payer au demandeur, in solidum, la somme de Vingt mille dollars (20.000USD) à titre des dommages et intérêts pour tous les préjudices subis;

-Dit en outre que cette décision est exécutoire nonobstant tout recours, sauf en ce qui concerne les D.I;

-Met la masse de frais à charge du premier défendeur;

260, 38

RC 119.227

Vingt-unième feuillet

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe, siégeant en matière civile et au premier degré, à son audience publique du 14/10/2020 à laquelle ont siégé les Magistrats NGANDU KALEMBA Crispin, INGELE et KABANGO respectivement Président de Chambre et Juges avec le concours du Magistrat Monsieur BASHONGA, Officier du Ministère Public et l'assistance de Monsieur NZITA NTETO Fils, Greffier du siège.



COPIE CERTIFIÉE
POUR SAUVEGARDE
LE 04-10-2020
LE GREFFIER
NGANDU KALEMBA Crispin
chef de Bureau

[Handwritten signature]

Le Greffier

Les juges

Le Président chambre



Pour Copie Certifiée Conforme
Kinshasa, le 2020
LE GREFFIER DIVISIONNAIRE
Emmanuel JKAYI KABUYA
CHEF DE DIVISION