

ND.K./
REPUBLIQUE DU ZAIRE
DEPARTEMENT DES AFFAIRES FONCIERES
BUREAU D'ENREGISTREMENT

Kinshasa, le 13-2-89

N° 2.441.4/155/REP/9376/89

OBJET: Envoi certificat
d'enregistrement.
Volume A.292 folio 51.

Au Citoyen KITENGE KIA KAYEMBE
Avenue Parc de Virunga n° 2
ZONE DE LEMBA.-

Citoyen,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir en
annexe à la présente, avec prière de bien vouloir m'en
accuser réception :

- le contrat de concession perpétuelle conclu avec la
République du zaïre;
- le certificat d'enregistrement volume A.292 folio 51
établi à votre nom pour la parcelle n° 897 située à
Kinshasa dans la zone de KINSHASA.

Veillez agréer, Citoyen, l'assurance de
ma considération distinguée.



CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT
D'UNE CONCESSION PERPETUELLE
ORIGINAL

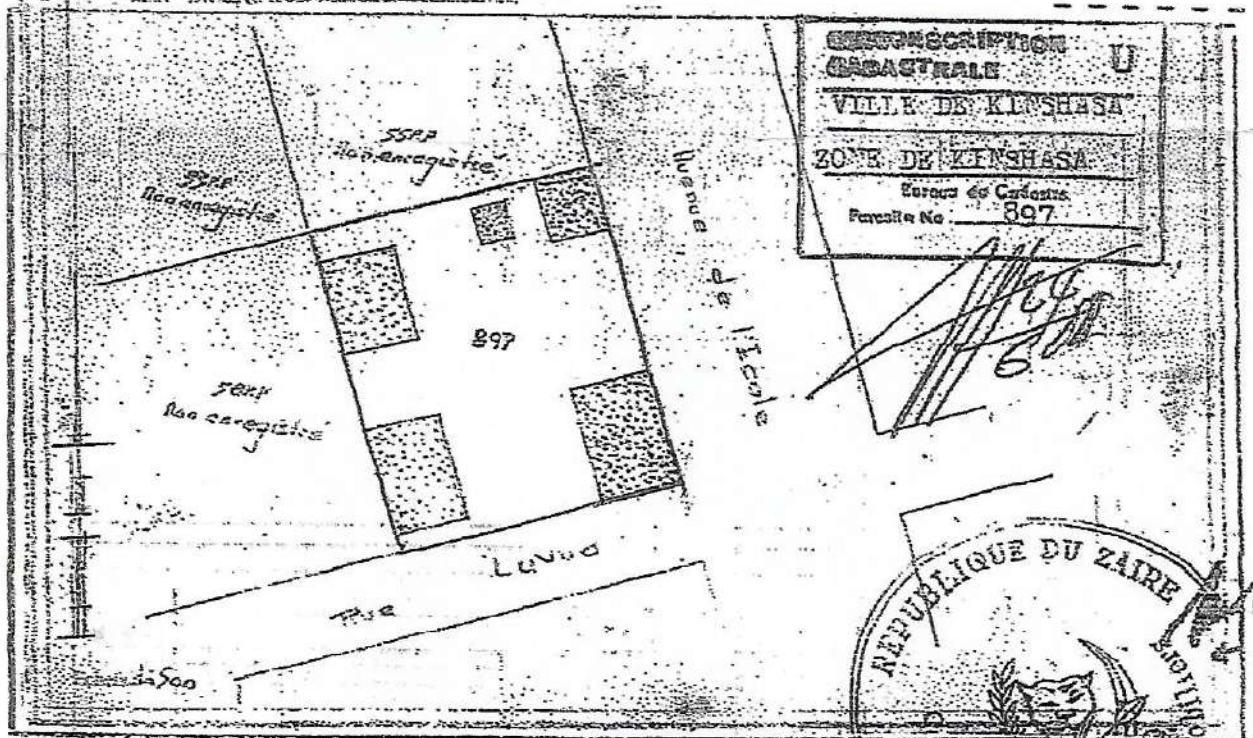
ND.A./

SECTION URBAINE
Zone de KINSHASA
VILLE DE KINSHASA

Livre d'enregistrement

Vol. A.292 Folio 51.

— Citoyen KITENGE KIA KAYEMBE, Médecin, S.D. 213457/Kinshasa, né à KABINDA, le vingt cinq janvier mil neuf cent trente-six, marié à la Citoyenne EWAMBA-NGOY, tous deux de nationalité zaïroise, résidant à Kinshasa au numéro 2 de l'avenue Parc de Virunga dans la zone de LEMBA, — est enregistré comme étant en vertu d'un contrat de concession perpétuelle conclu avec la REPUBLIQUE DU ZAIRE en date du treize août mil neuf cent quatre vingt huit, reçu le vingt-et-un septembre mil neuf cent quatre vingt A.69379 et spécial RCP./9376. — Concessionnaire perpétuel du fonds indiqué ci-après: Une parcelle de terre, portant le numéro 897 du plan cadastral, située à Kinshasa dans la zone de KINSHASA d'une superficie de CINQ ARRES, VINGT-SIX CENTIARES, ONZE CENTIEMES, d'après le procès-verbal de mesurage et de bornage numéro 25.263/V du dix huit mars mil neuf cent quatre vingt huit PROPRIETE DE L'ETAT — Sur cette parcelle sont édifiés les immeubles indiqués ci-après: QUATRE bâtiments à usage résidentiel et une annexe avec leurs dépendances. — Les limites, tenants et aboutissants de la parcelle susdite sont renseignés au croquis ci-dessous fait à l'échelle de 1 à 500. —



Les charges qui grevent cette CONCESSION PERPETUELLE. sont indiquées d'autre part. Etabli Kinshasa, le six octobre mil neuf cent quatre vingt huit

Ministère des Affaires Financières
Division des Titres de BARUMBU
Secrétariat du Conservateur
Roule : 16 JUL 2019
Enregistré / N° : 049
Signature :

Le Conservateur des Titres Immobiliers.

KAZADI KABWE



R E P U B L I Q U E D U Z A I R E

VILLE DE : KINSHASA.

ZONE DE : KINSHASA

LOTISSEMENT :

CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE N° 9378 DU 13/8/1988

ENTRE :
LA REPUBLIQUE DU ZAIRE, représentée par le Chef de Division Urbaine des Affaires Foncières pour la Ville de Kinshasa, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'Arrêté Départemental n° 76/00014 du 30 janvier 1976, ci-après dénommée " LA REPUBLIQUE ", de première part.

ET :
Citoyen KITENGE KIA KAYEMBE, Médecin, S.D. 213457, né à KABINDA, le 25/1936, marié à la Citoyenne EWAMBA NGÓY, tous de nationalité zaïroise, résidant à KINSHASA, 2 avenue PARC DE VIRUNGA dans la zone de LEMBA, ci-après dénommé "LE CONCESSIONNAIRE", de seconde part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.- La République concède à perpétuité au concessionnaire qui accepte, une parcelle de terre située dans la Zone de KINSHASA à destination RESIDENTIELLE portant numéro cadastral d'une superficie de 00 ha 05 ares 26 ca 11 % et dont les limites sont représentées sous un liseré rouge au croquis ci-annexé dressé à l'échelle de 1 à 500 ème.

ARTICLE 2.- Le présent contrat prend cours le Il fait suite au Livret de Logeur et l'Attestation d'occupation parcellaire. La mise en valeur réalisée sur la parcelle concédée ayant été jugée conforme aux normes imposées.

ARTICLE 3.- La redevance annuelle est fixée à la somme de payable par anticipation le premier jour de chaque année chez le concessionnaire peut à tout moment se libérer du paiement de cette redevance en acquittant le montant du prix de référence fixé 5261,10 Z. déduction faite du montant cumulé des redevances déjà versées (1)
Le concessionnaire s'est libéré de toute obligation de redevance par le versement du montant du prix de référence ce fixé à ZAIRES CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE-ET-UN, MAKUTA DIX (1) (2.5.261,10).

CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE N°

9376 DU 13/8/1988

ARTICLE 4.- Le Concessionnaire a l'obligation de maintenir sur la parcelle concédée une mise en valeur au moins égale à celle constatée par le procès-verbal de constat dressé le

Sauf en cas de démolition en vue d'une reconstruction ou transformation ultérieure.

ARTICLE 5.- Le Concessionnaire ne peut transférer son droit de concession perpétuelle qu'à une personne physique de nationalité zaïroise.

ARTICLE 6.- Tout changement de destination est subordonné à l'obtention d'autorisation expresse, écrite et préalable de l'autorité qui accorde la présente concession perpétuelle.

ARTICLE 7.- Pour tout ce qui ne résulte pas des articles ci-dessus, le présent contrat est régi par les dispositions de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en ses articles 61 à 108, ainsi que ses mesures d'exécution.

ARTICLE 8.- (Clause Spéciale)

ARTICLE 9.- L'inexécution ou la violation d'une des conditions reprises ci-dessus, entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat, si Trois Mois après mise en demeure, le concessionnaire ne satisfait pas à ses obligations, toutes sommes perçues par le Trésor lui restant acquises à titre d'indemnité.

ARTICLE 10.- Pour tout ce qui concerne l'exécution du présent contrat, les parties déclarent élire domicile, le concessionnaire dans les Bureaux de la Zone de KINSHASA, la République dans les Bureaux de la Division Urbaine des Affaires Foncières pour la Ville de Kinshasa/Gombé.

FAIT A KINSHASA, EN DOUBLE EXPEDITION, LE

13/8/1988

LE CONCESSIONNAIRE,
KITENGE KIA KAYEMBE

Kitenge

LA REPUBLIQUE
LE CHEF DE DIVISION URBAINE DES
AFFAIRES FONCIERES,

KAZADI TAMBWE

LE CONSERVATEUR DES TITRES
IMMOBILIERS.

Stamp: ZAIRE
6.06440
Q. n° 041576 du 4/88
Kitenge

Stamp: REPUBLIQUE ZAIRE
DIVISION URBAINE DES AFFAIRES FONCIERES
VILLE DE KINSHASA
Kazadi Tambwe

Pour recevoir
KAZADI TAMBWE

SUPERFICIE : 05a 26ca 11%

CIRCONSCRIPTION CADASTRALE U
VILLE DE KINSHASA
ZONE DE KINSHASA
Bureau de Cadastre
Parcelle No 897



24/6

HISTOIRE TRAGIQUE DU PROFESSEUR KITENGE

UN PROPRIETAIRE SE FAIT VOLER SA MAISON

M. Kitenge est professeur à l'université de Kinshasa, faculté de médecine. Il est propriétaire d'une maison depuis les années 1970. Son bien est situé à Avenue Luvua 26, commune de Kinshasa, Congo RDC.

Entre 2014 et 2016: il est victime d'un jugement par défaut. Ce jugement lui retire son droit de propriété. M. Kitenge s'est fait tout simplement voler sa maison et de manière tout à fait "légal", par un jugement rendu par une cour de justice officielle.

Le plaignant (la personne a initié le procès contre M. Kitenge), est un sujet malien, qui n'aurait pas d'adresse au Congo RDC. L'individu n'a aucun document valable qui fait de lui le propriétaire de cette maison. L'hôtel de Ville de Kinshasa et les services du cadastre (les services de l'État chargés de vérifier à qui appartient la maison et sont censés garantir le respect du droit de propriété) reconnaissent effectivement que M. Kitenge est le seul propriétaire depuis les années 70. Les droits de M. Kitenge sont couverts par un titre de propriété, des contrats d'achat établis en bonne et due forme. Selon la loi congolaise, M. Kitenge est bel et bien propriétaire et son titre de propriété ne peut pas être attaqué en justice.

Malgré la reconnaissance de son droit de propriété par les organes officiels de l'État, un jugement par défaut est rendu contre M. Kitenge. Ce jugement RC 111-215, rendu par le tribunal de grande instance de Kinshasa Gombe lui retire son droit de propriété au profit du Malien, inconnu des services du cadastre et de l'hôtel de ville. Quelques semaines après cette décision de justice, des policiers débarquent chez M. Kitenge et le mettent dehors. Le véritable propriétaire est déguerpi de sa propre maison, lui et toute sa famille, par la force publique.

M. Kitenge et sa famille ne comprennent pas ce qui se passent et apprennent qu'un jugement par défaut a été rendu il y a plusieurs semaines, que la maison ne leur appartient plus. L'adversaire prend possession de la maison et s'installe.

Ce jugement a sans doute été obtenu de manière frauduleuse : le plaignant (la personne qui a intenté le procès) a pris soin que l'affaire se déroule sans que M. Kitenge ou sa famille ne soient informés.

L'ENNEMIE : UN SUJET MALIEN

L'individu en question, ce sujet malien, n'aurait pas de domicile au Congo RDC et ne s'est apparemment jamais présenté physiquement devant les cours et tribunaux. Selon la loi congolaise, il n'a aucun document valable faisant de lui le propriétaire de la maison. Malgré ces faits, ce jugement RC 111-215 fait de cet individu le nouveau propriétaire. M. Kitenge ne connaît pas le plaignant, ni la famille de ce dernier, il n'a de dette envers personne. Du jour au lendemain, M. Kitenge se retrouve sans abri. Les nombreuses actions en justice menées par M. Kitenge et sa famille après ce jugement n'auront aucun effet : en 2023, il n'a pas récupéré sa maison, plus de 8 ans.

M. Kitenge a écrit à tous les organes de justice, jusqu'au président de la république, au ministre de la justice, au ministre des affaires foncières et beaucoup d'autres encore : il n'y a aucune réaction de la part de ces derniers.

Comment une histoire si grotesque est-elle possible? Il doit bien y avoir une raison, un argument valable qui explique un tel jugement? Non, l'histoire de M. Kitenge est en réalité une parmi beaucoup d'autres : un cas de spoliation de biens immobiliers (vol de maison), comme il s'en déroule régulièrement au Congo RDC.

LA SPOLIATION AU CONGO RDC

La spoliation de biens immobiliers (le fait de voler la maison d'une autre personne) tout en ayant recours aux tribunaux, à la police et aux avocats et à des voies "légales" est une pratique courante, un fléau omniprésent dans les cours et tribunaux de Kinshasa. Il semble qu'un pourcentage significatif des procès dans les différentes cours et tribunaux de la Ville concernent des disputes de biens immobiliers.

Ce type de situation serait impensable pour quelqu'un qui vit dans un pays où le droit est respecté. Qu'est-ce qui explique que de telles choses se déroulent au Congo ?

A la base de ce problème, il y a un système de justice inefficace et trop facilement corrompible. Dans la mesure où beaucoup de fonctionnaires ne sont pas payés ou mal payés, plusieurs ne sont plus au service de l'intérêt général, mais poursuivent leurs intérêts individuels. Lorsque vous vous adressez à un organe officiel avec un problème tel que celui-ci, beaucoup d'agents de l'État voient une opportunité d'affaire et ne sont disposés à vous aider que dans la mesure où vous leur donnez une somme d'argent, souvent importante. Même pour ceux qui acceptent de payer, vous n'avez aucune garantie d'obtenir un résultat favorable, et si votre adversaire est disposé à payer lui aussi, la situation devient difficile. Dans un système où la justice se monnaie, celui qui est disposé à payer le plus est celui qui a le plus de chance remporter un procès.

L'autre raison qui explique la quantité de ce type d'affaires devant les cours et tribunaux de Kinshasa est sans doute l'impunité quasi totale qui règne en RDC. Les personnes qui se livrent à de telles activités n'encourent pratiquement aucun risque. Tout au plus, ils perdront un procès et seront condamnés à une amende, qu'ils ne paieront bien évidemment jamais.

Pour finir, la quantité de ce type d'affaires devant les cours et tribunaux peut aussi être expliquée par les gains financiers générés par ces pratiques. Dans ce type d'affaire, il n'est pas rare que les plaignants (ceux qui initient les procès dans le but de voler la maison de quelqu'un) aient comme objectif final de revendre le bien rapidement après avoir gagné le procès. Dans d'autres affaires du même type, nous avons constaté que lorsqu'un bien est situé dans un endroit commercial ou pouvant générer des revenus locatifs, les spoliateurs sont susceptibles de chercher à s'accaparer de votre bien dans le but reconstruire et ensuite faire louer, toujours dans la logique du gain financier.

Pour vous disputer votre bien devant une cour de justice, des raisons diverses et variées peuvent être exploitées : allant de dettes fictives que vous auriez envers quelqu'un, à des contrats fictifs que vous auriez signés et tous types de mobiles, aussi invraisemblables que grossiers. Les plaintes en justice sont généralement construites et avec soin, sous conseils d'avocats et juristes qui participent donc directement à ce type de pratiques et encore une fois, en toute impunité. Il n'est pas rare que les spoliations de biens immobiliers impliquent directement ou indirectement des policiers, des avocats, des juges, des huissiers, des personnes des services du cadastre et autres titulaires de fonctions publiques. Il existerait même des réseaux plus ou moins organisés. En somme, M. Kitenge n'est qu'une victime parmi d'autres.

Nous condamnons ce type de situation et demandons à l'État congolais de prendre les mesures nécessaires pour que le droit soit respecté et que M. Kitenge récupère ses droits et son bien.

