

ANALYSE DES DECISIONS DE JUSTICE EN MATIERE DES TITRES FONCIERS ET IMMOBILIERS

Par

MBUYI TSHINDAYE

*Assistant à la Faculté de Droit de l'Université de Kinshasa
Avocat au Barreau de Kinshasa/Gombe*

et

Donatien NTUMBA KALALA

*Assistant à la Faculté de Droit de l'Université de Kinshasa
Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete*

RESUME

Aux termes de l'article 219 de la loi foncière, il ressort 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, n'est légalement établie que par l'inscription sur le certificat établissant la concession du fonds desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession.

De cette disposition, il ressort vraisemblablement que le seul titre de propriété en matière immobilière est le certificat d'enregistrement. Et que c'est celui-ci qui est aussi la preuve de droit de jouissance sur le fonds.

Cependant, la lecture combinée des articles 72, 80 à 152 et 207 de la même loi, révèle que bien d'autres titres peuvent justifier le droit de jouissance sur le fonds ainsi le droit des propriétés sur les immeubles incorporés, notamment le contrat de location et la convention des parties.

C'est dans ce sens qu'abonde le juge congolais, car après l'analyse de plusieurs décisions de justice en matière des titres fonciers et immobiliers, il se dégage que celui-ci admet aussi la transmissibilité des droits fonciers et immobiliers par d'autres actes, notamment le contrat de location et le contrat de vente ou de donation.

Aussi, lorsqu'il y a superposition des titres de même valeur, le juge fait recours à la théorie de l'antériorité pour trancher. Ici, le droit est accordé au détenteur du titre le plus ancien. Cette théorie tient la route lorsque tous les titres ont été obtenus régulièrement.

Mots-clés : *Titre, foncier, domaine foncier, immobilier, certificat d'enregistrement, contrat de location*

ABSTRACT

Under the terms of article 219 of the Land Law, the right of enjoyment of land is legally established only by a certificate of registration of the title granted by the State. Private ownership of buildings by incorporation, which is always considered separately, is legally established only by registration on the certificate establishing the

grant of the land in question. It may be established by a separate certificate of registration, which is annotated on the certificate establishing the concession.

It is clear from this provision that the only title to real estate is the certificate of registration. And that it is this certificate which is also proof of the right of enjoyment of the land.

However, a combined reading of articles 72, 80 to 152 and 207 of the same law, reveals that many other titles can justify the right of enjoyment over the land as well as the right of ownership over the incorporated buildings, notably the rental contract and the agreement of the parties.

The Congolese judge agrees, since after analyzing several court rulings on land and property titles, it is clear that he also accepts the transmissibility of land and property rights by other acts, notably lease contracts and contracts of sale or donation.

Also, when titles of the same value are superimposed, the judge resorts to the theory of anteriority to decide. Here, the right is granted to the holder of the oldest title. This theory holds when all titles have been obtained regularly.

Keywords: Title, land, landed estate, real estate, certificate of registration, lease contract

INTRODUCTION

D'aucuns n'ignorent que les droits réels en général et le droit de propriété en particulier, bénéficient de la protection légale pourvu qu'ils appartiennent à un sujet. Et ce sujet, une personne titulaire des droits et des obligations, doit en être propriétaire ou jouisseur en détenant un titre.

Cependant, en matière de droit de propriété, la preuve de la propriété mobilière n'est pas difficile à apporter lorsque l'on sait qu'en cette matière, «en fait de meuble, la possession vaut titre»¹. En revanche, en matière immobilière, la preuve de propriété est constatée par un titre. Ce qui la rend un peu complexe, surtout lorsqu'au fait la terre fait partie de la propriété foncière².

En tout cas, le domaine foncier et immobilier est vaste, et contient une diversité des titres dépendant de la spécificité de chaque immeuble. Ainsi, l'on peut constater que les titres de propriété diffèrent selon qu'il s'agit des forêts, des concessions minières ou d'autres concessions foncières.

De ce fait, sans avoir la prétention d'analyser les décisions de justice en matière de tous ces titres fonciers et immobiliers, nous allons plutôt dans le présent travail, nous focaliser sur les titres en matières foncière et immobilière

¹ Article 658 du CCCLIII.

² M. TELEMONO BISANGAMANI, « Les enjeux de la terre en République Démocratique du Congo au miroir de l'interdisciplinarité : Approches juridique, philosophique et théologique », in *Mélanges en l'honneur du professeur émérite G. KALAMBAY LUMPUNGU*, Kinshasa, éd. Espérance, 2021, p.61. Celui qui des terres a des biens, et il est sujet à avoir des procès.

tels que déterminés par la 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 (loi foncière), c'est-à-dire, les titres couvrant les concessions dans le domaine privé de l'Etat³.

En effet, aux termes de l'article 219 de la loi susmentionnée, il résulte 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, n'est légalement établie que par l'inscription sur le certificat établissant la concession du fonds desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession.

De cette disposition, il ressort vraisemblablement que le seul titre de propriété en matière immobilière est le certificat d'enregistrement. Et que c'est celui-ci qui est aussi la preuve de droit de jouissance sur le fonds.

Tel n'est pas du tout la réalité, car de la lecture combinée des articles 72, 80 à 152 et 207 de la même loi, il appert que bien d'autres titres peuvent justifier le droit de jouissance sur le fonds ainsi le droit des propriétés sur les immeubles incorporés, notamment le contrat de location et la convention des parties. Ce qui implique qu'aux côtés du certificat d'enregistrement, le contrat de location et les conventions portant sur la cession des droits immobiliers, peuvent aussi constituer des titres en matière immobilière. Il s'agit là d'ailleurs de trois titres dont les conflits sont récurrents devant les cours et tribunaux⁴.

C'est pourquoi, les décisions de justice analysées dans le cadre de la présente réflexion tournent autour de ces trois titres.

I. ESQUISSE SUR LES TITRES EN MATIERE FONCIERE ET IMMOBILIERE

Sans pour autant entrer en profondeur de tous les titres, il sera question dans ce chapitre de faire un exposé sommaire sur le certificat d'enregistrement d'une part, et le contrat de location ainsi que celui d'aliénation d'autre part. C'est ce petit exposé sommaire qui nous aidera à comprendre si la position prise par le juge congolais est conforme à la loi ou pas.

³ Il est connu que la plupart des conflits fonciers soumis aux cours et tribunaux tournent autour du droit de jouissance foncière ou de propriété immobilière. V. KANGULUMBA MBAMBI, « La saga des titres en droit foncier congolais : existe-il des alternatives à l'(in)sécurité juridique », in *Mélanges en l'honneur du professeur émérite G. KALAMBAY LUMPUNGU*, Kinshasa, éd. Espérance, 2021, p.91.

⁴ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens*, T.1, Bruxelles, Academia Bruylant, Bruxelles, 2007, p.350. Le contentieux du contrat de location constitue une des matières récurrentes du conflit foncier et immobilier dont les ressources doivent être puisées souvent dans le droit des contrats.

I.1. Bref aperçu sur le certificat d'enregistrement

Nous l'avons déjà dit précédemment, conformément à l'article 219 de la loi foncière, c'est le certificat d'enregistrement qui constate le droit de jouissance sur les concessions foncières ainsi que le droit de propriété sur les immeubles s'y trouvant de par leur immatriculation.

I.1.1. Définition et nature juridique

A. Définition

D'emblée, soulignons que le législateur congolais, bien que consacrant nombre considérable des dispositions au certificat d'enregistrement, ne le définit pas néanmoins.

Ainsi, faisant recours aux doctrines française et belge, un auteur définit le certificat d'enregistrement comme étant un certificat de propriété immobilière enregistrée conformément à la loi par un fonctionnaire, en l'occurrence le conservateur des titres immobiliers (CTI) qui, en le délivrant, opère la constitution et la transmission de la propriété immobilière⁵. C'est un écrit officiel qui atteste un droit dans tous ses contours⁶.

Même si nous partageons quasiment cette définition, pour des raisons développées ci-dessous, nous ne sommes pas d'avis que le certificat d'enregistrement soit l'acte translatif de propriété pour les raisons que nous allons développer ci-dessous.

B. Nature du certificat d'enregistrement

Un docteur note dans l'établissement de certificat d'enregistrement, intervient une autorité administrative, fonctionnaire de l'Etat, appelée Conservateur des Titres immobiliers. En droit administratif, la nature des actes dépend en partie de la qualité et de l'étendue des pouvoirs que la loi reconnaît aux autorités habilités à ce faire⁷.

Ainsi, le même auteur continue, pour autant qu'il est un acte établi par un fonctionnaire public à ce habilité et compte tenu de la force probante, de la foi qu'il inspire, le certificat d'enregistrement est à la fois dans une proportion moindre, un acte administratif (il est vrai un peu particulier, ne serait qu'en ce qu'il échappe au contentieux administratif d'annulation) et, essentiellement, un acte authentique⁸.

⁵ D.A. FATAKI wa LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, Editions du Service de Documentation et d'Etudes du Ministère de la Justice et Garde des Sceaux, 2004, p.25. Voy. aussi CSJ, RC 100, cité par V. KANGULUMBA MBAMBI, *Cours de droit civil : Les biens*, 4^{ème} éd. revue et augmentée, 2^{ème} graduat Droit, UNIKIN, 2007-2008, p.267.

⁶ J.M. KATUALA KABA KASHALA, *Le certificat d'enregistrement et le livret de logeur*, Kinshasa, éd. Batena Ntambua, 1998, p.7.

⁷ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Cours de droit civil : Les biens*, op.cit., p.267.

⁸ Voy. KABANGE NTABALA cité par V. KANGULUMBA MBAMBI, *idem*.

Bien que le certificat d'enregistrement soit un acte établi par une autorité administrative habilitée, qu'il ait une force probante considérable et qu'il inspire la foi, le certificat d'enregistrement, comme noté ci-dessus par un auteur avec raison, échappe au contrôle administratif, et son contentieux est porté devant le juge judiciaire ordinaire⁹. Partant de tous ces éléments, le certificat d'enregistrement est à notre avis, un acte d'administration¹⁰.

1.1.2. Force du certificat d'enregistrement

Sur cette question de la force du certificat d'enregistrement, il se pose dans la doctrine un débat avec acuité.

En effet, l'article 219 de la loi foncière 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 établie que par l'inscription, sur le certificat établissant la concession du fonds, desdits immeubles.*

Cet article, qui pose le principe du certificat d'enregistrement, est à l'origine de plusieurs interprétations doctrinales fusant de part et d'autre et résumées par un auteur en ces termes : « ... le certificat d'enregistrement est considéré :

- tantôt comme un acte de création de droit. Il suffit de l'avoir pour devenir, comme par baguette magique, propriétaire d'un bien immobilier (sans se demander ou chercher à savoir en vertu de quel autre acte ou titre préalable, l'on devient propriétaire dudit bien envers et contre tout et tous !)¹¹ ;
- tantôt comme un titre ou une preuve de droit, c'est-à-dire, un titre qui constate l'existence d'un droit antérieur et qui rendrait ce dernier opposable à tous¹².

Ceci résume une divergence qui sévit dans la doctrine congolaise quant à la nature du certificat d'enregistrement. Est-ce, un acte translatif de propriété en matière immobilière ou un titre constatant la propriété immobilière préexistant¹³ ? La réponse à cette question dépend de la doctrine à laquelle l'on appartient, car, une partie de la doctrine soutient que le certificat

⁹ Il s'agit du Tribunal de Grande Instance. Voy. article 244 de la loi foncière.

¹⁰ Voy. F. VUNDUAWA te PEMAKO, *Traité de droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp.659-661.

¹¹ Voy. G. KALAMBAY LUMPUNGU, *Droit civil : régime foncier et immobilier*, Vol. II, 2^{ème} éd, Kinshasa, PUC, 1999, p.225. Cet auteur indique ceci : « Les droits réels fonciers ne sont établis que par un certificat d'enregistrement. En d'autres termes, estime-t-il, : pas de droits réels fonciers sans certificat d'enregistrement et pas de droits réels immobiliers sans inscription ».

¹² V. KANGULUMBA MBAMBI, « Deux questions récurrentes de droit foncier : « vertus fausses ou supposées du certificat d'enregistrement et portée réelle et opportunité de l'article 16 de la loi du 24 décembre 2011 relative aux principes fondamentaux de l'agriculture », in *Revue du barreau de Kin/Gombe*, n°05/2012, Kinshasa, p.43.

¹³ Voy. LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : les biens*, Kinshasa, Publications des Facultés de Droit des Universités du Congo, 2003, p.947. La discussion est assez manifeste sur les effets que l'on peut attacher à l'enregistrement. S'agit-il d'un simple constat d'une situation préexistante ? Ou d'un acte de naissance du droit ?

d'enregistrement est l'acte translatif de propriété en matière immobilière et l'autre soutient par contre, qu'il est le titre constant un droit de propriété immobilière préexistant.

Selon un auteur, à l'article 1^{er}, le législateur de la loi foncière énumère d'abord les droits réels qu'il définit et organise ensuite. Enfin, le même législateur détermine les différentes modalités suivant lesquelles ces droits se créent dans le chef de leur titulaire ou se transmettent (cfr. articles 49-51 de la loi foncière). Ces articles parlent tous de la propriété ; il faut entendre par la propriété, la propriété mobilière. En matière immobilière, le législateur colonial a élaboré un régime spécial dont les principes trouvent leurs sources dans les droits étrangers¹⁴.

Pour cet auteur, il est clair que la propriété dont parlent les articles 49-51 de la loi foncière n'est que seule mobilière et par conséquent, tous les modes de transfert et d'acquisition de la propriété prévus par ces dispositions, ne concernent que les seuls biens meubles. Ainsi, dans la suite logique, la propriété d'un bien immeuble, n'est transférée et acquise que par l'établissement du certificat d'enregistrement.

C'est dans ce sens qu'expliquant les effets de la nullité des contrats, un autre auteur a soutenu qu'en matière immobilière, c'est le certificat d'enregistrement qui en notre pays, est translatif de propriété. L'annulation d'un contrat d'aliénation n'entraîne pas nécessairement la disparition du droit de propriété. Ainsi, c'est dans la logique du système Torrens ; si le contrat est impuissant à opérer par lui-même le transfert de propriété, il est conséquent que les modalités ou les vices dont il est affecté soient impuissants à en altérer l'efficacité¹⁵.

Partant toujours des prescrits de l'article 219 sus évoqué, cette doctrine note que le législateur entend réglementer la manière dont va être transmis le droit de jouissance, c'est-à-dire, les concessions perpétuelles ou ordinaires et la propriété immobilière par incorporation, quand elle est envisagée séparément du fonds, notamment les bâtiments et toutes constructions inhérentes au sol¹⁶.

Ainsi, si le droit de jouissance d'un fonds ne s'établit légalement que par un certificat d'enregistrement, il est logique qu'en cas de transfert de ce droit dans un autre patrimoine, ce transfert ne se réalise que par un nouveau certificat d'enregistrement et que la propriété des immeubles incorporés (qui doivent, selon la loi, être toujours envisagés séparément du fonds) doit être inscrite sur le certificat d'enregistrement constatant le droit de jouissance du fonds¹⁷.

¹⁴ Voy. G. KALAMBAY LUMPUNGU, *op. cit.*, pp.208-209.

¹⁵ G. KALAMBAY LUMPUNGU, *op. cit.*, p.234.

¹⁶ *Idem*, p.215.

¹⁷ *Ibidem*, p.220.

Cependant, une autre doctrine que nous appuyons pense le contraire. D'après celle-ci, aux termes de l'article de la loi foncière, la propriété des biens s'acquière et se transmet par donation entre vifs, par testament, par succession et par convention. On peut inférer qu'en la matière, le contrat de vente immobilière est translatif de propriété au nouvel acquéreur. La ici vision rencontre le vœu du législateur exprimé à l'article 264 du CCCL III lorsqu'il dispose « qu'elle est (la vente) parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé »¹⁸.

Il est aisé de comprendre que l'article 264 précité s'applique indistinctement à la vente mobilière et immobilière. Il n'est donc pas indiqué d'en faire une interprétation restrictive dès lors qu'on a, à l'esprit le prescrit de l'article 660 du même CCCL III qui dispose que « les dispositions du présent livre ne sont applicables en matière de propriété foncière que pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux lois particulières sur le régime foncier ». L'article 264 précité est conforme aux exigences de l'article 49 de la loi congolaise régissant le régime foncier et immobilier.

L'article 219 de la loi foncière considéré comme translatif de propriété ne concerne que l'établissement des concessions et des droits immobiliers traduisant ainsi le droit de jouissance d'un fonds. Ce n'est donc pas un transfert du droit de propriété, lequel se réalise à notre avis, du moment que l'une des opérations juridiques prévues à l'article 49 précité se réalise ; l'établissement du certificat d'enregistrement constatant simplement que l'accord préalable des volontés¹⁹.

Dans cette même veine, un auteur dit être d'accord avec le principe que la propriété immobilière et le droit de jouissance foncière peuvent légalement être établis (et non existés) que par le certificat d'enregistrement les constatant. Cela signifie matériellement que le droit existe mais il est formellement inopérant mieux, nous le verrons, inopposable, s'il ne passe pas par les formalités d'enregistrement²⁰.

En tout état de cause, cette question demeure toujours pendante comme le constate un autre auteur en ces termes : la propriété immobilière et le droit de jouissance foncier ne peuvent être légalement établis que par le certificat d'enregistrement. Cela signifie que matériellement le droit existe, mais il est formellement inopérant s'il ne passe pas par les formalités d'enregistrement. Car sans tomber dans l'énigme « de la poule et de l'œuf », pour savoir qui descend de qui, un certificat d'enregistrement établi sur des fausses ou

¹⁸ LUTUMBA wa LUTUMBA, *Le droit civil des obligations*, Kinshasa, MES, 2020, p.13.

¹⁹ *Idem*.

²⁰ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens*, op. cit., p.446.

inexistantes données est annulable. Dans cette mesure, l'on ne peut pas enregistrer, ni prouver quelque chose qui n'existe pas. Ainsi donc, le droit constaté dans le certificat d'enregistrement existe de par le contrat d'aliénation, qui, certes, n'est valable qu'*inter partes*, mais pour satisfaire à la condition de l'article 231, ce contrat doit être reçu en forme authentique et le droit constaté dans un acte appelé certificat d'enregistrement²¹.

I.2. Bref aperçu sur les autres titres

Comme nous souligné dans la phase introductive, plusieurs autres titres couvrent les domaines fonciers et immobiliers. C'est dans ce sens que l'article 207 alinéa premier de la loi foncière reconnaît même que tout acte ; d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve pas son titre dans la loi ou un contrat, constitue une infraction punissable...

Cependant, pour rester conformer à la démarche prise dans le cadre de la présente réflexion, nous allons dire un mot sur le contrat de location et sur la convention.

I.2.1. Contrat de location

D'aucuns n'ignorent que la concession peut être ordinaire ou perpétuelle²². Mais qu'avant de procéder à l'octroi de cette concession, l'Etat conclut *à priori* un contrat de location avec la personne qui cherche à occuper le lieu, et ce, après avoir rempli toutes les formalités exigées par la loi.

Soulignons que même si la location existe aussi comme une concession ordinaire à part entière, d'après les prescrits de l'article 144 de la loi foncière, elle est principe préparatoire à une autre concession : perpétuelle ou ordinaire.

La durée de cette location est de 3 ans, et le concessionnaire, c'est-à-dire celui n est bénéficiaire est tenu d'occuper le lieu. Ainsi, si la concession est un terrain inculte, c'est-à-dire, non encore exploité en totalité ou en partie, le concessionnaire est obligé de le mettre en valeur²³. Cependant, le concessionnaire peut bénéficier d'une prorogation de délai s'il prouve que le retard de la mise en valeur a été causé par un cas fortuit ou un cas de force majeure ou même par la nature du projet à exécuter²⁴. C'est après une mise en valeur jugée suffisante que le concessionnaire peut prétendre à l'obtention du certificat d'enregistrement.

Cette concession est constaté par un contrat dit contrat de location ou d'occupation provisoire. Ce contrat demeure un titre foncier dans le sens que celui qui est titulaire peut l'utiliser pour attester son droit de jouissance sur le

²¹ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Droit civil : Les biens, op. cit.*, p.262.

²² Article 57 de la loi foncière.

²³ Article 58 de la loi foncière.

²⁴ Article 94 de la loi foncière.

fonds concédé. D'ailleurs, sur base de ce titre, il peut même céder son droit de jouissance à une autre personne²⁵, et contester tout autre titre concédé par l'Etat sur le fonds lui appartenant en violation de son droit.

Dans ce sens, la Cour suprême de Justice a décidé dans une affaire que le détenteur d'un contrat d'occupation provisoire a un droit à devenir concessionnaire. Il a ainsi qualité pour contester les titres délivrés en violation de son droit²⁶

1.2.2. *Convention (contrat)*

On le sait, le droit immobilier fait partie intégrante de la propriété privée du titulaire. Ainsi, ce dernier a le droit d'exercer sur ce droit, tous les attributs de la propriété dont l'*abusus*. Partant, le propriétaire d'une parcelle, même couverte par un certificat d'enregistrement, peut l'aliéner, soit à titre gratuit ou à titre onéreux. Et la technique par laquelle cette aliénation a lieu, c'est la convention ou le contrat. Ce dernier peut être une vente ou une donation.

Ainsi, le bénéficiaire d'une vente ou d'une donation de l'immeuble peut l'utiliser comme titre opposable à l'aliénateur étant donné que cet acte traduit la volonté de ce dernier de s'être débarrassé de sa propriété immobilière.

Dans ce sens, la jurisprudence congolaise a notamment décidé que :

- les ventes successives d'immeubles non suivies de mutation ne sont pas opposables aux tiers, mais sont parfaites entre parties par le seul accord de leur volonté sur la chose et sur le prix. La vente de l'immeuble de l'acquéreur est licite, encore que l'immeuble reste inscrit au nom du premier vendeur ;
- l'enregistrement ne confère pas le droit de propriété, mais il le constate officiellement de façon à le rendre inattaquable ; l'acte translatif du droit de propriété est le pacte de vente, lequel renferme la volonté des parties et fait la loi de celles-ci²⁷.

De ce qui précède, nous sommes d'avis que le contrat de vente ou de donation d'immeuble, est un titre de nature à attester le droit immobilier, surtout lorsqu'il est opposé à l'aliénateur.

²⁵ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens, op. cit.*, p.377.

²⁶ CSJ, RC 1799, cité par V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens, op. cit.*, p.348.

²⁷ Léo, 8 octobre 1946 et Kin, RCA 788 cités par V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens, op. cit.*, p.451.

II. ANALYSE DES DECISIONS JUDICIAIRES ET CONSTAT GENERAL

2.1. Analyse des décisions judiciaires

2.1.1. Jugement RC. 118.136 du 20/01/2020 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe

1. Faits de la cause

Il ressort des faits de la cause que Monsieur MAK, demandeur en tierce opposition, avait au courant de l'année 2003 acheté la parcelle n°3079 du plan cadastral de la commune de la Gombe auprès de la banque BCCE, couverte par le certificat d'enregistrement sous Vol. A.202 Folio 92 au nom de la BCCE, vendeuse. Alors que cette dernière s'apprêtait à libérer la parcelle vendue au profit du demandeur, ce dernier fut surpris de voir apparaître, Monsieur KAB qui s'est dit être propriétaire de la même parcelle sur base de l'acte de vente conclue par lui et Madame MOD, prétendue ancienne propriétaire de la même parcelle.

Devant cet imbroglio, la banque BCCE, vendeuse du requérant va initier une plainte au parquet général de Gombe, et par réquisition de ce dernier, il a été interdit toute mutation sur la parcelle querellée.

Pendant que le dossier était en instruction, Monsieur KAB va, avec la complicité du conservateur des titres immobiliers, se faire confectionner un certificat d'enregistrement sous Vol. AL.393 Folio 45 en son nom sur la parcelle querellée. Fort de ce certificat, le bénéficiaire va saisir le tribunal de céans sous RC. 105.060 contre le conservateur en laissant hors cause le requérant dans la présente cause.

Ce qui a fait que par son jugement sous la référence sous indiquée, va confirmer Monsieur KAB comme seul propriétaire de l'immeuble querellé. Profitant de ce jugement ainsi que du certificat établi en son nom, Monsieur KAB va vendre la parcelle concernée à la société COMOIE qui du reste, va se faire établir un certificat d'enregistrement sous vol. 513 Folio 97.

C'est pourquoi, Monsieur MAK, le demandeur en tierce opposition a saisi le tribunal pour obtenir, non seulement l'annulation du jugement entrepris, mais aussi de tous ces certificats d'enregistrement établis en superposition ainsi que la réhabilitation du certificat d'enregistrement sous Vol. A.202 Folio 92 au nom de la BCCE.

2. Position du Tribunal

Après avoir vidé toutes les questions de forme, dans le fond, le tribunal va constater que le demandeur est bel bien détenteur d'un acte de vente conclue entre lui et la banque BCCE, et que ladite vente a été confirmée par le rapport du comité de liquidation du 27 janvier 2020. Partant, se référant à l'article 264

du CCCLIII, le tribunal va relever que la vente fait naître un droit de créance dans le chef du vendeur, lequel lui permet d'avoir des prétentions légitimes sur l'immeuble, objet de la vente.

En outre, le tribunal va constater que pendant l'audience, aucune des parties défenderesse n'a produit ni l'acte de vente, ni moins le certificat d'enregistrement antérieur à celui de la banque, vendeuse du demandeur, encore que toutes les mutations opérées par après, l'ont été en violation de l'instruction portant opposition venant du parquet.

Raison pour laquelle, le tribunal rétracter le jugement entrepris et ordonner le conservateur des titres immobiliers d'établir la mutation au nom du demandeur étant donné que le certificat d'enregistrement sous Vol. A.202 Folio 92 au nom de la BCCE avait toujours son existence.

3. Notre appréciation

Il s'agit ici de la superposition des titres sur une même parcelle. Et sur ce, nous partageons la position prise par le juge.

En effet, la parcelle querellée était couverte par un certificat d'enregistrement au nom de la BCCE. Et que cette dernière a aliéné cette parcelle au profit de Monsieur LEB. Dès cet instant, partant des effets de l'acte de vente, Monsieur LEB était bien en droit de devenir propriétaire de cette parcelle bien que son droit ne soit pas encore constaté par un certificat d'enregistrement²⁸.

Il est de ce point de vue non fondé en droit que Monsieur KAB se présente à son tour avec un contrat de vente sur la même parcelle sans faire preuve du titre de celui qui lui a vendu ladite parcelle. Déjà à ce niveau, du moment que le vendeur de LEB disposait d'un certificat d'enregistrement régulier, antérieur à l'acte de vente de KAB, il est de bon droit que le juge ait annulé ce deuxième acte de vente pour défaut de qualité dans le chef du deuxième vendeur.

Qu'à cela ne tienne, KAB va par après, obtenir un jugement par défaut à l'égard de LEB rendu au premier degré ordonnant au conservateur des titres immobiliers d'établir un certificat d'enregistrement en sa faveur. Et que le conservateur va établir un certificat d'enregistrement au nom de KAB en exécution dudit jugement, et bénéficiant de ce certificat d'enregistrement, KAB va vendre la même la parcelle à la société COMOIE qui du reste, va se faire établir un autre certificat d'enregistrement. Pourtant, pendant toutes ces opérations, il y avait une opposition faite chez le conservateur.

²⁸ Voy. V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens, op. cit.*, p.451.

En tout cas, il est loisible de constater que tous les certificats d'enregistrement établis dans la suite du jugement en faveur de KAB ont été irréguliers, et donc en violation de la loi.

A vrai dire, sur base d'une décision rendue au premier degré, le conservateur s'est permis d'établir un certificat d'enregistrement, surtout qu'il gisait dans son office une opposition faite contre toute mutation sur la parcelle concernée. Dans cette façon de faire, le conservateur des titres immobiliers a violé l'article 231 alinéa dernier de la loi foncière en ceci que le jugement en vertu duquel, il a opéré la mutation, n'était pas encore coulé en force de chose jugée. En plus, il a aussi violé l'article 240 de la même loi en ceci qu'il a opéré une mutation alors qu'il y avait une opposition.

Le comble est que tous ces certificats ont été établis alors que le certificat d'enregistrement sous Vol. A.202 Folio 92 au nom de la BCCE, n'était ni annulé, ni attaqué à travers une quelconque action judiciaire, et était même antérieur à tous les autres certificats d'enregistrement. Ce qui implique que d'autres certificats d'enregistrement sont venus en superposition sur celui-ci.

Donc, c'est en bon droit que le juge ait confirmé le certificat d'enregistrement sous Vol. A.202 Folio 92 au nom de la BCCE comme seul valant sur la parcelle concernée tout en annulant d'autres certificats.

Dans cette cause, le juge n'a pas seulement recouru à la théorie de « l'antériorité », mais il a aussi constaté plusieurs irrégularités qui ont émaillées l'établissement d'autres certificats d'enregistrement.

2.1.2. Arrêt RCA 35.026 du 30 juillet 2018 rendu par la Cour d'Appel de Kinshasa/Gombe

1. Faits de la cause

Le requérant dans la présente cause, Monsieur LEB est venu en contestation contre l'arrêt rendu au premier degré par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe sous RC.116.143.

En effet, dans le jugement attaqué, il ressort que l'intimé, Monsieur LUZ avait attrait en déguerpissement Monsieur LEB (appelant dans la présente cause) car occupant sans titre ni qualité, les appartements 18 A et 18 B situés dans les nouvelles galeries présidentielles, couverts par les certificats d'enregistrement sous Vol. AGL 541 Folio 190 et Vol. AGL 541 Folio 191, tous du 28 avril 2018, établis au nom de Monsieur LUZ. Ces appartements ont été acquis par Monsieur LUZ dans la suite de l'arrêté ministériel n°214/CAB/MIN/AFF.FONC/2018 déclarant les appartements concernés comme étant des biens sans maîtres tout en les reprenant dans le domaine privé de l'Etat ainsi que la lettre d'attribution n°1069/CAB/MIN/AFF.FONC/CJ/OSM/2018.

Et que devant le tribunal en première instance, l'appelant dans la présente cause avait fait défaut. C'est ainsi que présentant les certificats d'enregistrement sus évoqués ainsi que les décisions administratives sus mentionnées, Monsieur LUZ a été confirmé comme seul propriétaire de ces appartements par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe qui du reste avait ordonné le déguerpissement de Monsieur LEB. C'est pourquoi, ce dernier est venu en appel.

Devant le juge d'appel, Monsieur LEB a présenté les certificats d'enregistrement sous vol. A 250 Folio 25 et Vol. A 250 folio 26, datant tous de 1983 et couvrant les deux appartements querellés, établis au nom de la société Transport Aérien Portugais. Et que dans cette suite, pour justifier son droit sur ces appartements, Monsieur LEB a présenté aussi le contrat de vente de ces deux appartements intervenu entre lui et la société susmentionnée. Raison pour laquelle, il a saisi la Cour d'Appel afin que le jugement entrepris soit annulé, et que les certificats sous Vol. AGL 541 Folio 190 et Vol. AGL 541 Folio 191 établis au nom de Monsieur LUZ soient aussi annulés pour superposition.

L'intimé de sa part, a demandé au tribunal de rejeter l'appel aux motifs que les certificats brandis par l'appelant étaient établis au nom de la société Transport Aérien Portugais et non en celui de l'appelant, et que lesdits certificats avaient déjà été annulés par l'arrêté ministériel sus évoqué.

2. Position de la Cour

La Cour a noté que les certificats d'enregistrement A 250 Folio 25 et Vol. A 250 Folio 26 produits par le l'appelant ne sont pas établis en son nom, mais plutôt en celui de la société Transport Aérien Portugais, et que de ce fait, l'action de l'appelant n'est pas sérieuse, c'est pourquoi, la Cour reçoit l'appel, mais le déclare non fondé.

3. Notre appréciation

Dans cette cause nous ne partageons pas la position du Tribunal, du moins dans sa motivation.

En effet, de l'analyse des faits de la cause, il résulte Monsieur étant détenteur des certificats d'enregistrement sous vol. A 250 Folio 25 et Vol. A 250 folio 26, datant tous de 1983 et couvrant les deux appartements querellés, établis au nom de la société Transport Aérien Portugais. Et en sus de ces certificats, il était détenteur d'un acte de cession de ces deux appartements conclu entre lui et la société susmentionnée qui en était propriétaire. Or l'on sait qu'en droit, le contrat de vente est un acte translatif de propriété. Par le contrat conclu, même s'il n'avait pas encore été établi un certificat d'enregistrement au nom de Monsieur LEB, ce dernier avait tout de même le droit à devenir propriétaire desdits immeubles, la mutation ne pouvant être qu'un acte de constatation²⁹.

²⁹ LUTUMBA wa LUTUMBA, *op. cit.*, p.13.

Dans ce sens, la doctrine que nous partageons note que la propriété immobilière et le droit de jouissance foncier ne peuvent être légalement établis que par le certificat d'enregistrement. Cela signifie que matériellement le droit existe, mais il est formellement inopérant s'il ne passe pas par les formalités d'enregistrement. Car sans tomber dans l'énigme « de la poule et de l'œuf », pour savoir qui descend de qui, un certificat d'enregistrement établi sur des fausses ou inexistantes données est annulable. Dans cette mesure, l'on ne peut pas enregistrer, ni prouver quelque chose qui n'existe pas. Ainsi donc, le droit constaté dans le certificat d'enregistrement existe de par le contrat d'aliénation, qui, certes, n'est valable qu'*inter partes*, mais pour satisfaire à la condition de l'article 231, ce contrat doit être reçu en forme authentique et le droit constaté dans un acte appelé certificat d'enregistrement³⁰.

De ce qui précède, nous pensons que c'est mal dire le droit que le juge ait débouté Monsieur LEB juste au motif que les certificats d'enregistrement présentés par celui-ci n'étaient pas inscrits en son nom sans égard au contrat de cession ou d'aliénation qu'il a présenté. C'est une mauvaise application de l'article 219 de la loi foncière.

2.1.3. Jugement sous RC.104.740 du 04/10/2011 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe

1. Faits de la cause

Il ressort des faits de la cause que Monsieur SIK a saisi le tribunal en confirmation de ses droits de jouissance sur les parcelles n° 27850 et 29105 de la circonscription foncière de Ngaliema tout en assignant en déguerpissement Monsieur KAY pour occupation illégale de ces mêmes parcelles.

Devant le juge, Monsieur SIK, le demandeur a soutenu être titulaire des droits de jouissance sur les deux parcelles concernées sur base des contrats de location n°AL 106568 du 05/08/2005 pour la première et AL 10781 du 18/12/2006 pour la seconde, établis tous au nom de Madame MIS avec qui Monsieur SIK avait conclu un contrat de cession de bail portant sur toutes ces deux parcelles. Il est à noter que ce contrat de cession de bail a été authentifié 4 ans après sa conclusion.

De sa part, sans brandir aucun titre de propriété et soutenant avoir obtenu ces deux parcelles dans la suite de la faveur lui faite par un ancien Chef de l'Etat, le défendeur KAY va tout simplement solliciter la demande soit rejetée aux motifs que les contrats de location produits par le demandeur portaient le nom d'une autre personne et que le contrat de cession de bail présenté à cet effet, viole les dispositions pertinentes de la loi foncière étant donné que ledit contrat n'a été légalisé que 4 ans plus tard, et que la République n'en était pas informée.

³⁰ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Droit civil : Les biens, op. cit.*, p.262.

2. Position du Tribunal

Le tribunal va décider qu'ayant présenté les deux contrats de location ainsi que l'acte de cession de bail, non contesté ni par le locataire originel, ni par la République, Monsieur SIK est bel et bien concessionnaire des parcelles querellées. Ainsi, le tribunal va confirmer les droits de jouissance de Monsieur SIK sur ces deux parcelles tout en ordonnant le déguerpissement de Monsieur KAY.

3. Notre appréciation

Nous pensons que le juge a bien raison d'avoir confirmé le droit de jouissance de Monsieur SIK sur les parcelles querellées et d'avoir débouté Monsieur KAY.

En effet, de l'analyse des faits de la cause et des pièces produites, il ressort que Monsieur KAY n'avait aucun titre constatant son droit de jouissance ou de propriété sur les parcelles querellées. Or, en matière immobilière, on le sait bien, la propriété ou le droit de jouissance n'est pas établi par présomption, mais plutôt par un titre. C'est cela même le sens des articles 59, 207 et 219 de la loi foncière.

Ainsi, étant donné que Monsieur SIK était porteur du contrat de cession de bail ainsi que des contrats de location au nom du cédant sur les parcelles querellées, il était tout à fait logique qu'il soit reconnu comme seul concessionnaire desdites parcelles, encore qu'il n'y avait des contestations ni de la part de l'Etat, ni moins de la part du cédant. Cette position est conforme à l'article 72 de la loi foncière in fine aux termes duquel, *le concessionnaire originaire ne peut concéder le terrain qu'en imposant au nouvel acquéreur la même interdiction de changer la destination du bien et l'engagement de payer...*

Donc, cette disposition reconnaît au concessionnaire le droit de céder le fonds, et le fait d'avoir authentifié l'acte de cession 4 ans après n'a pas d'impact sur la validité de l'acte.

En clair, dans cette affaire, l'acte de vente intervenu a servi de soubassement pour attester la transmission des droits immobiliers en faveur de Monsieur SIK.

2.1.4. Jugement RC 18983 du 13/05/2010 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Lubumbashi

1. Faits de la cause

Des faits de la cause, il résulte que la succession KALU a saisi le Tribunal en annulation du certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur MOM, couvrant la parcelle n°1229 du plan cadastral de la ville de Lubumbashi, et le en rétablissement du certificat d'enregistrement sous Vol. 222 Folio 164 du 27/02/1987, couvrant la même parcelle et établi au nom de son défunt père KAL.

En effet, en date du 28/01/1986, Monsieur KAL avait, au regard de l'acte de vente produit, acheté la parcelle susmentionnée à Monsieur MOM. Ce qui a fait que le certificat d'enregistrement sous Vol. 222 Folio 164 lui soit établi.

Mais quelques années, après la mort de Monsieur KAL, Monsieur MOM va profiter de la situation et cite Monsieur KALU (liquidateur de la succession KAL et requérant dans la présente cause) devant le Tribunal de Paix de Kampemba sous RP 11994/V pour faux en écriture et usage de faux. L'acte attaqué en faux était l'acte de vente sus-indiqué. La procédure ayant été par défaut, ledit tribunal va condamner le cité tout en ordonnant la destruction du titre attaqué. C'est dans cette suite que Monsieur MOM va par l'entremise de ce jugement, se faire établir un nouveau certificat d'enregistrement sur le même immeuble. Le cité va faire opposition contre ce jugement, et sera de ce fait, acquitté par le même tribunal à travers le jugement rendu sous 12838/1194/VII.

Fort de ce jugement, Monsieur KALU va saisir le Tribunal de céans en annulation du titre établi au nom de Monsieur MOM, et en rétablissement du certificat d'enregistrement sous Vol. 222 Folio 164 tout en sollicitant aussi la confirmation des droits de la succession KAL sur la même parcelle.

Mais de sa part, Monsieur MOM a soutenu que son certificat, ayant déjà plus de deux ans, ne peut plus faire l'objet d'une quelconque action judiciaire en annulation sur base de l'article 227 de la loi foncière.

2. Position du Tribunal

Examinant les faits de la cause, le Tribunal va relever qu'aux termes de l'article 227 de la loi foncière telle que modifiée et complétée, le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et éventuellement de droits de propriété qui y sont constatés. Que bien plus, aux termes de l'article 231 alinéa 1 de la même loi, les mutations en vertu des jugements ne peuvent être opérées que s'ils sont coulés en force de chose jugée. Qu'aussi, la vente conclue entre Monsieur MOM et le défunt KAL avait pour effets de transférer son droit sur ladite parcelle en faveur de ce dernier. Et c'est en bon droit que le certificat d'enregistrement sous Vol. 222 Folio 164 a été établi au nom de Monsieur KAL.

En conséquence, étant donné que Monsieur MOM avait déjà transféré ses droits et qu'il s'est par après fait établir un nouveau certificat d'enregistrement sur la même parcelle et ce, en vertu d'un jugement non coulé en force de chose jugée, le Tribunal va ordonner :

- L'annulation du certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur MOM ;

- Le rétablissement du certificat d'enregistrement sous Vol. 222 Folio 164 tout en confirmant la succession KAL comme seule propriétaire de la parcelle querellée.

3. Notre appréciation

Au regard des faits de la cause et des pièces produites, nous sommes d'avis que le juge ait annulé le certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur MOM en confirmant celui du défunt KAL.

En effet, de l'analyse faite, il résulte en tout premier lieu que Monsieur MOM avait déjà vendu la parcelle querellée à Monsieur KAL. Ainsi, par l'acte de vente intervenu, il avait aliéné en réalité son droit de propriété sur ladite parcelle, et la mutation intervenue dans la suite en faveur de l'acheteur, avait parachevé l'opération de transfert de propriété. C'est en bon droit que le juge ait considéré qu'il n'avait plus droit de se faire établir un autre certificat d'enregistrement sur le même fonds.

Quant au principe de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement soulevé par le défendeur, nous pensons que le tribunal a bien eu raison de n'avoir pas déferé à cette demande, car l'article 227 de la loi foncière in fine, protège le certificat d'enregistrement qui a été obtenu régulièrement, encore que ce qui est plus protégé, c'est le titre, et non les droits qui y sont constatés.

De ceci, il découle que si un certificat d'enregistrement a été obtenu irrégulièrement ou par fraude, même au-delà de deux ans d'existence, il reste toujours attaquant.

Dans ce sens, notons ensemble avec le Professeur Vincent KANGULUMBA MBAMBI que sur le plan de la théorie générale du droit, les actes authentiques font foi jusqu'à l'inscription en faux ou jusqu'à preuve littérale contraire. Dès lors, l'on conçoit qu'un certificat d'enregistrement faux ou falsifié soit déclaré nul ; ce qui par là même, emporte la valeur et la validité des droits qu'il constate. Ainsi, un certificat d'enregistrement obtenu irrégulièrement, en l'occurrence en cours d'instance, ou par fraude est inopérant³¹.

Ainsi, le défendeur n'avait pas à soulever ce moyen étant donné que son certificat d'enregistrement a été établi sur base d'un jugement non encore coulé en force de chose de juge³², ce qui est une violation de l'article 231 in fine de la loi foncière. Aussi, la parcelle concernée était déjà couverte par un autre certificat d'enregistrement valide, et le fait d'y établir un autre certificat d'enregistrement était une violation de l'article 219 de la même loi.

³¹ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Cours de droit civil : Les biens, op.cit.*, p.274.

³² Un jugement en matière pénale est coulé en force de chose jugée lorsque les voies de recours ordinaires ne sont plus possibles à être exercées.

Sur base de tous ces éléments, nous affirmons que le certificat d'enregistrement nouvellement établi au nom de Monsieur MOM était irrégulier, et ne pouvait par conséquent bénéficier du principe de l'inattaquabilité.

2.1.5. RC 64920 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe³³

1. Faits de la cause

Dans cette cause, Monsieur FUN, le demandeur a saisi le tribunal en annulation du certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur MUL pour superposition.

En effet, des faits de la cause, il découle que dans la suite du contrat de vente passé avec Monsieur MUY, Monsieur MUL, ce dernier est devenu propriétaire d'un terrain couvert par le certificat d'enregistrement du 25/08/1997 après la mise en valeur dudit terrain.

Et de sa part, devant le Tribunal de céans, Monsieur FUN va faire preuve d'avoir acheté antérieurement la même parcelle toujours auprès du même vendeur FUN et s'était déjà fait établir le certificat d'enregistrement depuis le 25/05/1195, donc plus de deux ans avant celui de Monsieur MUL. C'est en fonction de ce certificat d'enregistrement qu'il avait vendu la même parcelle à Monsieur EL.

C'est pourquoi il a saisi le Tribunal afin de faire échec à la vente intervenue entre Messieurs MUL et FUN, et d'obtenir l'annulation du certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur MUL³⁴.

2. Position du tribunal

Après analyse des faits et des pièces produites, le Tribunal va constater que le demandeur dispose non seulement du livret de logeur, mais aussi et surtout du certificat d'enregistrement sur la parcelle querellée lui délivré depuis le 25/08/1997.

Dans la suite de l'article 227 de la loi foncière, le Tribunal va noter que le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et éventuellement des droits de propriété qui y sont spécifiés.

Ainsi, le Tribunal va conclure que le certificat d'enregistrement du demandeur FUN n'ayant pas été annulé, le conservateur des titres immobiliers n'avait pas le droit d'en délivrer un autre au défendeur MUL, le titre délivré à ce dernier n'a aucune valeur, et partant, la vente opérée sur base de ce titre est sans effet, car faite par une personne sans qualité.

³³ Voy. D.A. FATAKI wa LUHINDI, *op. cit.*, p.66.

³⁴ *Idem.*

C'est pourquoi, le tribunal va annuler le certificat d'enregistrement établi au nom du défendeur MUL.

3. Notre appréciation

Une fois de plus, il est principalement question dans cette affaire de la superposition des titres.

Nous constatons que la même parcelle a été vendue par un même ancien propriétaire à deux personnes différentes qui dans la suite, se sont faits tous établir le certificat d'enregistrement. Et nous constatons aussi que le certificat d'enregistrement du demandeur est antérieur en date par rapport à celui du défendeur.

En effet, étant donné que Monsieur MUY avait déjà vendu cette parcelle à Monsieur FUN, il ne pouvait plus se permettre de vendre la même parcelle à Monsieur MUL étant donné que le contrat de vente, comme nous l'avons surabondamment développé précédemment, est translatif de propriété, même immobilière. C'est avec raison que le juge ait considéré que la vente intervenue entre Messieurs MUY et FUN était sans effet et ce, l'on ne peut transmettre plus de droit que l'on en a soi-même.

En plus, étant donné que le demandeur était détenteur d'un certificat d'enregistrement obtenu régulièrement, et antérieur à celui du défendeur, il était tout à fait logique qu'en vertu du principe, « aux actes égaux, la priorité est accordée au premier en date ».

En raison de ce qui précède, nous sommes tout à fait d'accord que le juge ait annulé le certificat d'enregistrement du défendeur, car venu en superposition sur celui du demandeur.

2.1.6. Arrêt sous RCR/C.004 rendu par la Cour suprême de Justice³⁵

1. Faits de la cause

Des faits de la cause, il résulte que par arrêté départemental du 15 septembre 1997 pris par le Commissaire d'Etat aux affaires foncières, la parcelle n°1825 fut déclarée abandonnée et fit retour dans le domaine privé de l'Etat. Dans cette suite, à travers sa lettre d'attribution du 15 septembre 1977, le Commissaire précité attribua ladite parcelle à Madame KAM tout enjoignant le conservateur des titres immobiliers à conclure avec l'attributaire, un contrat de concession perpétuelle.

Curieusement, par un autre arrêté postérieur, le même commissaire d'Etat déclare abandonnées, cinq parcelles, notamment le n°1825 qu'il attribue dans la suite à Monsieur OTS tout en instruisant le conservateur des titres immobiliers à conclure le contrat avec le nouvel acquéreur. C'est dans cette

³⁵ Voy. D.A. FATAKI wa LUHINDI, *op. cit.*, p.57.

suite que Monsieur OTS va conclure un contrat de concession perpétuelle sur la parcelle n°1825 et un certificat d'enregistrement fut établi en sa faveur.

Mais ayant constaté que plusieurs arrêtés pris par le Commissaire d'Etat violaient la loi l'étaient en violation de la loi, le Président de la République de l'époque va autoriser les poursuites contre ledit Commissaire qui du reste, ont abouti à une condamnation.

C'est dans cette logique que le 14 novembre 1978, le nouveau Commissaire d'Etat va prendre un arrêté abrogeant une série d'arrêtés prise par le Commissaire condamné dont celui qui octroyait la parcelle à Monsieur OTS tout en annulant les décisions d'attribution s'y rapportant. Par cette même occasion, le nouveau Commissaire avait enjoint les conservateurs des titres immobiliers, d'annuler dans leurs livres tous les effets que les arrêtés abrogés ont eu à produire.

Chose qui n'a pas été faite par le conservateur de la circonscription où se situait la parcelle n°1825. Mais le 19/08/1985, le conservateur va établir un contrat de concession, puis un certificat d'enregistrement en faveur de Madame KAM sur la même parcelle n°1825. C'est pourquoi, la Cour a été saisie après le degré d'appel³⁶.

2. Position de la Cour

Après examen de tous les moyens, la Cour a constaté que la parcelle n°1825 est couverte par deux certificats d'enregistrement, l'un pour Monsieur OTS et l'autre pour Madame KAM, et que celui de Monsieur OTS est plus ancien que celui de Madame KAM.

Elle a aussi constaté dans la suite que, malgré l'abrogation en 1978 de l'arrêté ministériel qui était le soubassement du certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur OTS, le certificat d'enregistrement établi au nom de ce dernier n'a jamais été annulé, et en plus n'a jamais été attaqué en justice dans le délai de deux ans. Or, aux termes de l'article 227 de la loi foncière telle que modifiée et complétée, le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession et des charges réelles et éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés et que ces droits sont inattaquables.

La Cour conclut qu'en signant le contrat de concession perpétuelle avec Madame KAM le 19/08/1985 et en établissant à la même date au profit de cette dernière, un certificat d'enregistrement portant sur la parcelle n°1825 couverte alors par un autre certificat d'enregistrement au nom de Monsieur OTS du 10 décembre 1977 et jamais annulé, le conservateur des titres immobiliers a violé la pleine foi qu'impose le certificat d'enregistrement détenu par Monsieur OTS ; il a ainsi violé l'article 227 précité.

³⁶ D.A. FATAKI wa LUHINDI, *op. cit.*, p.57.

3. Notre appréciation

Comme dans d'autres cas dessus, dans la présente cause, il a aussi été question de superposition des titres.

En effet, il s'est avéré que dans la suite d'une décision administrative antérieure, Madame KAM a été bénéficiaire d'une parcelle. Mais qu'elle n'avait pour ce faire, obtenu, ni le contrat de concession perpétuelle, ni moins le certificat d'enregistrement.

Mais que dans la suite, une autre décision administrative vient abroger la première en octroyant la même parcelle à Monsieur OTS. Et que ce dernier va obtenir le contrat de concession ainsi que le certificat d'enregistrement couvrant cette parcelle. Que par après, une autre décision administrative va annuler celle qui octroyait la parcelle à Monsieur OTS.

Mais que celle-ci n'a pas été exécutée par le conservateur des titres immobiliers dans l'un de ses articles qui obligeait l'annulation de tous titres émis en exécution de la décision abrogée. Ainsi donc, sans avoir annulé le certificat d'enregistrement antérieur au nom de Monsieur OTS, le conservateur va dresser en superposition un autre certificat d'enregistrement au nom de Madame KAM.

De ce qui précède, il est ainsi clair que la Cour a fondé sa décision sur la théorie de « l'antériorité » et celle de « l'inattaquabilité » du certificat d'enregistrement. Et à notre avis, la Cour a raison de s'être comportée ainsi.

A vrai dire, en vertu du principe de « parallélisme de forme et de compétence », le certificat d'enregistrement étant un acte de l'administration³⁷ émanant du conservateur des titres immobiliers, il ne peut être administrativement annulé que par ce dernier, et non par une quelconque autre autorité administrative en tout cas. Partant, même si l'arrêté ministériel avait intimé l'ordre au conservateur d'annuler le certificat d'enregistrement établi au nom de Monsieur OTS, du moment que cet Agent de l'Etat n'avait pas déferé à cette instruction, ledit certificat demeurerait intact, surtout que l'annulation de l'acte ayant servi de base à l'établissement d'un certificat d'enregistrement n'annule pas automatiquement ledit certificat d'enregistrement.

Ainsi, le fait d'avoir établi un autre certificat d'enregistrement alors que le premier existait, crée tout simplement une superposition. Et partant, étant antérieur en date, le certificat d'enregistrement de Monsieur OTS ne pouvait que prévaloir sur celui de Madame KAM, venu en superposition. C'est en ce sens que la théorie « d'antériorité » nous paraît fondée.

En plus, le certificat d'enregistrement de Monsieur OTS a été obtenu dans la suite d'une décision administrative prise par le Ministre compétent en la

³⁷ Voy. F. VUNDUAWA te PEMAKO, *Traité de droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp.659-661.

matière. Et partant, étant donné que la parcelle concernée n'était couverte par un autre titre, c'est tout à fait régulier que Monsieur KAM ait tout d'abord conclu avec l'Etat, un contrat de concession perpétuelle, puis obtenu un certificat d'enregistrement. Ce qui sous-entend que son certificat d'enregistrement a été régulièrement obtenu.

La conséquence logique est que ce certificat d'enregistrement, ayant été obtenu régulièrement, ne pouvait, après avoir atteint sa maturité³⁸, c'est-à-dire après deux ans d'existence, faire l'objet d'annulation. Etant donné que le certificat d'enregistrement au nom de Monsieur OTS n'avait été attaqué en faux, la Cour a bien raison d'avoir fait recours à la théorie de « l'inattaquabilité ».

2.2. Constat général

De l'analyse de toutes les décisions judiciaires faite précédemment, il se dégage une certaine position en matière des titres.

En tout premier, nous avons constaté qu'en matière immobilière, le certificat d'enregistrement n'est pas le seul titre de propriété admise devant le tribunal. Il arrive de fois que juge tienne aussi compte d'autres titres, notamment, le contrat de location et celui contrat de cession ou de vente.

Cependant, même si tel est la tendance générale, nous avons relevé un cas où le juge a refusé d'admettre le contrat de vente en estimant quant à lui que le seul titre de propriété immobilière est le certificat d'enregistrement.

Mais de ce qui précède, admettons que la tendance générale dans la jurisprudence congolaise est que le certificat d'enregistrement n'est pas le seul titre en matière immobilière. D'autres titres qui lui servent de base peuvent aussi servir de preuve.

En deuxième lieu, nous avons constaté que s'agissant du principe de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement, le juge congolais admet les actions judiciaires même contre certains certificats vieux de plus de deux ans, à condition que ceux-ci, soient établis irrégulièrement.

A vrai dire, il se dégage que le principe de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement qui a déjà deux ans d'existence n'est pas un principe absolu. Il est battu en brèche lorsque le certificat d'enregistrement est irrégulier ou établi en fraude de la loi. C'est le cas également lorsqu'il y a superposition des titres. Le certificat venu en superposition ne peut bénéficier de ce principe.

Quant à la situation de superposition des titres, nous avons constaté que lorsque les titres concernés ont une valeur égale, le juge recourt souvent à la théorie de « l'antériorité », et de ce fait, reconnaît le droit au titre qui avait été établi en premier. C'est pour dire que jurisprudence congolaise fait régulièrement recours à cette théorie en matière des titres.

³⁸ Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en RDC, Kinshasa, mai 2019, p.42.

CONCLUSION

Il a été question dans cette réflexion, de faire une analyse critique de la jurisprudence en matière des titres.

Nous inscrivant dans cette suite, nous avons commencé par relever que parler des titres, revient à se situer sur les droits foncier et immobilier étant donné que c'est ceux-ci, qui, pour leur jouissance ou propriété, exigent la détention du titre. Et que le droit mobilier ou la propriété immobilière est écarté de ce champ d'autant plus que la jouissance de ce droit ou sa propriété, n'exige pas nécessairement la détention du titre.

Cependant, même si la suite logique serait d'analyser la jurisprudence de tous les titres en matière foncière et immobilière, partant du fait qu'il existe une diversité des titres en cette matière suivant la nature de chaque bien, nous avons limité notre étude sur les seuls titres organisés par la loi foncière, et plus particulièrement, le certificat d'enregistrement, le contrat de location (occupation provisoire) ainsi que la convention des parties (contrat de vente ou de cession à titre gratuit). Ce choix a été motivé par le fait que, c'est de ces titres dont les litiges sont fréquents devant les cours et tribunaux.

C'est pour dire que dans notre réflexion, il a été particulièrement question de dégager les positions prises par le juge congolais chaque fois qu'il a été confronté au litige foncier ou immobilier, nécessitant une preuve de jouissance ou de propriété au regard de ces 3 titres. Et que dans la suite de cette position du juge, nous avons à chaque fois, apporté notre appréciation critique.

Ainsi, de l'analyse critique faite des différentes décisions judiciaires, nous avons constaté ce qui suit :

- Dans bien des cas, contrairement à ce que beaucoup pensent, confronté aux questions des titres en matière foncière et immobilière, le juge congolais admet aussi la transmissibilité de des droits fonciers et immobiliers par d'autres actes, notamment le contrat de location et le contrat de vente. Cette position que nous avons appréciée, tranche avec une opinion qui soutient que le certificat d'enregistrement demeure le seul acte qui transfère la propriété immobilière. D'ailleurs, dans cette suite, nous avons aussi constaté que devant le juge, aux côtés du certificat d'enregistrement, d'autres titres sont admis pour attester le droit de propriété immobilière ou de jouissance foncière. C'est le cas de l'acte de vente, du contrat de location, du livret de logeur ou de la fiche parcellaire.
- En deuxième lieu, nous avons constaté que lorsqu'il y a superposition des titres de même valeur, le juge fait recours à la théorie de l'antériorité pour trancher. Ici, le droit est accordé au détenteur du titre le plus ancien. Cette théorie tient la route lorsque tous les titres ont été obtenus régulièrement. C'est ici le lieu de relever aussi que le juge congolais bat en brèche, le principe de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement même vieux de 2 ans, en ceci que pour ce juge, lorsqu'un certificat d'enregistrement a été obtenu par fraude ou par des moyens irréguliers, il demeure toujours attaquant quelle que soit sa durée.

BIBLIOGRAPHIE

I. TEXTES JURIDIQUES

1. Constitution de la République Démocratique du Congo, telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, *in J.O*, n°spécial, 52^{ème} année, Kinshasa, 2011.
2. 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 J.O*, n° spécial, 45^{ème} année, Kinshasa, 2004.
3. Décret du 30 juillet 1888 portant « Des contrats ou des obligations conventionnelles », *in B.O*, 1888.

II. DECISIONS JUDICIAIRES

1. TGI/Gombe, RC.118.136 du 20/01/2020
2. Cour d'Appel/Gombe, RCA 35.026 du 30/07/2018
3. TGI/Gombe, RC.104.740 du 04/10/2011
4. TGI/Lubumbashi, RC 18983 du 13/05/2010
5. TGI/Gombe, RC 64920
6. CSJ, RCR/C.004

III. DOCTRINE

1. FATAKI wa LUHINDI (D.A.), *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, Editions du Service de Documentation et d'Etudes du Ministère de la Justice et Garde des Sceaux, 2004.
2. KALAMBAY LUMPUNGU (G.), *Droit civil : régime foncier et immobilier*, Vol. II, 2^{ème} éd, Kinshasa, PUC, 1999.
3. KANGULUMBA MBAMBI (V.), « Deux questions récurrentes de droit foncier : « vertus fausses ou supposées du certificat d'enregistrement et portée réelle et opportunité de l'article 16 de la loi du 24 décembre 2011 relative aux principes fondamentaux de l'agriculture », *in Revue du barreau de Kin/Gombe*, n°05/2012, Kinshasa.
4. KANGULUMBA MBAMBI (V.), « La saga des titres en droit foncier congolais : existe-il des alternatives à l'(in)sécurité juridique », *in Mélanges en l'honneur du professeur émérite G. KALAMBAY LUMPUNGU*, Kinshasa, éd. Espérance, 2021.
5. KANGULUMBA MBAMBI (V.), *Cours de droit civil : Les biens*, 4^{ème} éd. revue et augmentée, 2^{ème} graduat Droit, UNIKIN, 2007-2008.
6. KANGULUMBA MBAMBI (V.), *Précis de droit civil des biens*, T.1, Bruxelles, Academia Bruylant, Bruxelles, 2007.
7. KATUALA KABA KASHALA (J-M.), *Le certificat d'enregistrement et le livret de logeur*, Kinshasa, éd. Batena Ntambua, 1998.
8. LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : les biens*, Kinshasa, Publications des Facultés de Droit des Université du Congo, 2003.
9. LUTUMBA wa LUTUMBA, *Le droit civil des obligations*, Kinshasa, MES, 2020.
10. MULUMBA KATCHY et MULUMBA KANYUKA, *Introduction générale au droit*, Kinshasa, CREFIDA, 2018.
11. TELEMONO BISANGAMANI (M.), « Les enjeux de la terre en République Démocratique du Congo au miroir de l'interdisciplinarité : Approches juridique, philosophique et théologique », *in Mélanges en l'honneur du professeur émérite G. KALAMBAY LUMPUNGU*, Kinshasa, éd. Espérance, 2021.
12. VUNDUAWE te PEMAKO (F.), *Traité de droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 2007.