

COUR SUPREME DE JUSTICE – SECTION JUDICIAIRE –  
CASSATION – MATIERES CIVILE  
ET COMMERCIALE

*Audience publique du 25 mars 1987*

**I. PROCEDURE**

*FIN NON-RECEVOIR – VIOLATION ART. 4 CPCSJ – REQUETE  
EXEMPLAIRES INSUFFISANTS – ORIGINAL ET DEUX COPIES –  
NOTIFICATION DONNEE DEMANDEUR ET PROCUREUR GENERAL  
REPUBLIQUE – CONFORMITE LOI – NON FONDEE*

*Est recevable, le pourvoi formé, car est non fondée la fin de non-recevoir tirée de la violation de l'article 4 de la procédure devant la Cour suprême de justice en ce que le demandeur n'a pas produit en nombre suffisant d'exemplaires la requête introduite, dès lors que figurent au dossier l'original et deux copies signés par l'avocat et que notification en a été faite au défendeur et au Procureur Général de la République, et qu'ainsi le demandeur s'est conformé à la loi.*

**II. DROIT FONCIER**

*EXCEPTION - VIOLATION ART. 53 LOI N° 73/021 DU 20-7-1973 –  
DEFENDEUR DECLARE PROPRIETAIRE EXCLUSIF PARCELLE  
LITIGIEUSE – ETAT ZAIROIS SEUL PROPRIETAIRE SOL – FONDEE –  
CASSATION PARTIELLE*

*Est fondée, l'exception tirée de la violation de l'article 53 de loi n° 73/021 du 20-7-1973 dite foncière en ce que le juge d'appel a déclaré le défendeur propriétaire exclusif de la parcelle litigieuse, alors que la loi a établi l'Etat zairois seul propriétaire du sol, la conclusion d'un contrat de concession perpétuelle sur une parcelle de terre par lui avec un particulier ne transférant pas à ce dernier un droit de propriété.*

**III. PROCEDURE**

*MOYEN – VIOLATION ART. 239 ET 240 LOI DITE FONCIERE –  
ABSENCE TITRE FINS OPPOSITION MUTATION IMMOBILIERE –  
INVESTIGATIONS FAITS – MELANGE DE FAIT ET DE DROIT –  
IRRECEVABLE*

*Est irrecevable, car mélangé de fait et de droit, le moyen tiré de la violation des articles 239 et 240 de la loi dite foncière en ce que la décision entreprise a déclaré que le demandeur n'avait aucun titre pour faire opposition à la mutation immobilière, car ce moyen tend à amener la Cour suprême de justice à mener des investigations relevant de la compétence des juges du fond.*

ARRET (R.C. 373)

*En cause : KANZA MATONDO, demandeur en cassation,  
ayant pour conseils Maîtres LUKOMBE NGHENDA,  
LWAMBA KATANSI, AKIEWA, KAKEZ et M'BUNGU,  
avocats près la Cour d'appel de Kinshasa*

*Contre : BASSOLA WETI, défendeur en cassation*

Par son pourvoi du 18 janvier 1979, le citoyen KANZA MATONDO poursuit la cassation d'un arrêt infirmatif contradictoire, du 19 septembre 1978 de la Cour d'appel de Kinshasa, qui, statuant sur le conflit existant entre parties au sujet d'une parcelle de terre sise au n°1323, Boulevard Lumumba dans la zone de Limete, a reconnu le défendeur en cassation, détenteur du certificat d'enregistrement vol. 164 folio 30, propriétaire exclusif de la parcelle litigieuse ainsi que de toutes les constructions y érigées et en a ordonné le déguerpissement.

Dans son mémoire en réponse, le demandeur en cassation oppose au pourvoi une exception d'irrecevabilité tirée de la violation de l'article 4 du code de procédure devant la Cour suprême de justice en ce que le demandeur en cassation n'a pas produit le nombre d'exemplaires exigés par la loi.

Cette exception n'est pas fondée. En effet, il y a au dossier l'original de la requête ainsi que deux copies signées par l'avocat à ce mandaté. En outre, il résulte des éléments du dossier que le défendeur en cassation et le Procureur Général de la République ont reçu notification de cette requête. Il s'ensuit que le demandeur s'est conformé à la loi.

Le premier moyen pris de la violation de l'article 53 de la loi n°73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, reproche à l'arrêt entrepris d'avoir décidé que le défendeur en cassation est propriétaire exclusif de la parcelle litigieuse, alors que, conformément à la loi invoquée, le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat.

Ce moyen est fondé. En effet, en vertu de la loi précitée, la propriété du sol appartient au seul Etat zaïrois. Le fait pour celui-ci de conclure un contrat de concession perpétuelle sur une parcelle de terre avec un particulier, ne transfère pas à ce dernier un droit de propriété sur le sol. En ayant en l'espèce reconnu ce droit au défendeur, l'arrêt entrepris a violé les dispositions légales visées au moyen.

Ce moyen entraîne cassation partielle de la décision entreprise.

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 239 et 240 de la loi du 20 juillet 1973 en ce que l'arrêt entrepris a déclaré que le demandeur en cassation n'avait aucun titre pour faire opposition à la mutation immobilière par le citoyen PAIE étant donné qu'il n'était ni créancier gagiste du certificat d'enregistrement ni créancier muni d'un titre exécutoire à l'encontre de BASOLA ni précédent concessionnaire ni propriétaire ayant un droit à rétrocession.

Ce moyen est irrecevable car mélangé de fait et droit en ce qu'il tend à amener la Cour suprême de justice à mener des investigations relevant de la compétence des juges de fond.

C'est pourquoi :

La Cour suprême de justice, section judiciaire, siégeant en cassation en matières civile et commerciale ;

Le Ministère public entendu ;

Reçoit le pourvoi.

Casse l'arrêt entrepris en ce qu'il a reconnu au défendeur en cassation le droit de propriété sur le sol des lieux querellés ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Ordonne que mention du présent arrêt soit faite en marge de la décision cassée ;

Condamne le défendeur au frais taxés à la somme de 2.800,00 zaires (DEUX MILLE HUIT CENTS ZAIRES).

La Cour a ainsi jugé et prononcé à l'audience publique du mercredi vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-sept à laquelle siégeaient les magistrats suivants : BALANDA MIKUI N LELIEL, Premier Président, TSHIKANGU MUKABA et MUAMBA wa SHAMBUYI, Conseillers, avec le concours du Ministère public représenté par KUKU KIESE, Premier Avocat général de la République, et l'assistance du citoyen WANI MANDULU, Greffier du siège.