

Et pour que l'assigné n'en ignore :

Attendu qu'il n'a ni domicile ni résidence connus dans ou hors de la République Démocratique du Congo, j'ai affiché une copie du présent exploit à la porte principale du Tribunal de Grande Instance de Kinshasa Kalumu et envoyé une autre copie du présent exploit au Journal officiel de la République Démocratique du Congo pour insertion.

Dont acte	Coût	L'Huissier

Jugement R.C. 97.514

Le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe y siégeant en matière civile au premier degré a rendu le jugement suivant :

Audience publique du vingt et un février deux mille huit.

En cause : Monsieur Mukoie Okitunungu Christophe, résident au n° 22 avenue Dona Béatrice, à Kinshasa-Ngaliema ayant pour conseils Maîtres Bamuangayi Kalukuimbi, Ghislain Miza Gere Nzango Eric, Kapinga Ntumba Gisèle et Ntelo Tshikuna, Jean Thomas, tous Avocats au barreau de Kinshasa et y résidant au rez-de-chaussée de l'immeuble la Rwindi, ensembles boulevard du 30 juin, et avenue Kitona en face de Brussels Airlines ;

Comparassant par Maîtres Bamuangayi conjointement avec Maître Tshikuna Avocats à Kinshasa.

Demandeur

Aux termes d'un exploit d'assignation de l'Huissier Mone Mandjei, près le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa-Gombe en date du 21 juin 2007, fait par affichage et par Journal officiel ;

Contre : La succession Mobutu Kongolo, prise à la personne de mesdemoiselles Shadii Mobutu, Tibwa Mobutu, Esther Mobutu, Elsa Mobutu, Emmanuella Mobutu et Messieurs Sese Mobutu, Manda Mobutu, David Mobutu, Emmanuel Mobutu et Alex Mobutu, tous enfants du deçujus n'ayant pas de domicile connu en R.D.C.ou en dehors de celle-ci ;

En défaut de comparaitre.

Défenderesse.

Aux fins dudit exploit :

Par ledit exploit, le demandeur fit donner à la défenderesse assignation d'avoir à comparaitre par devant le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa-Gombe, siégeant en matière civile au premier degré à son audience publique du 24/ octobre 2007 à 9 heures du matin en ces termes pour :

Par ces motifs ;

Sous toutes réserves généralement quelconques que de droit ;

Sans préjudice de tout fait et/ou droit à faire vaLoir en cours d'instance et/ou à suppléer même d'office par le juge ;

Plaise au Tribunal.

Dire recevable et fondée la présente action ;

Condamner l'assignée à verser à mon requérant la somme de 586.000 USD à titre de loyers des mois échus non payés ;

La condamner au paiement de l'équivalent en FC de 118.000 USD représentant la valeur des biens meubles, meublant la villa mais portés disparus ;

La condamner à verser à mon requérant l'équivalent en FC de 500.000 USD à titre des dommages intérêts ;

Assortir toutes les sommes à allouer à mon requérant des intérêts judiciaires de 6% l'an à compter de la présente assignation jusqu'au parfait paiement ;

Dire le jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours ;

Et ce sera justice ;

La cause étant inscrite sous le numéro R.C. 97.514 du rôle des affaires civiles au premier degré fut fixée et introduite à l'audience publique du 24/10/2007.

A cette audience publique du 24 octobre 27 et la dernière, à l'appel de la cause seul le demandeur comparant par ses conseils, Maîtres Bamuangayi et Tshikuna, tous Avocats à Kinshasa, tandis que la défenderesse ne comparant pas ni personne pour la représenter.

Après vérification de la procédure, le Tribunal se déclara saisi et invita le demandeur à présenter ses moyens.

Maître Bamuangayi ayant la parole pour le demandeur demanda au Tribunal de retenir le défaut à charge de la défenderesse et quant au fond, sollicita le bénéfice intégral de son exploit introductif d'instance.

Dispositif de la note de plaidoirie écrite de Maître Bamuangayi, Avocat pour le demandeur.

Par ces motifs ;

Sous toutes réserves généralement quelconques que de droit ;

Plaise au Tribunal.

Dire recevable et fondée la présente action ;

Condamner la partie défenderesse à payer au demandeur : la somme de 586.000 USD à titre d'arriérés des loyers des mois échus non payés ;

La somme équivalant en francs congolais de 118.000 USD représentant la valeur des biens meubles, meublant la villa mais portés disparus ;

La somme équivalent en FC de 500.000 USD à titre des dommages intérêts ;

Assortir toutes les sommes à allouer à mon requérant des intérêts judiciaires de 6% l'an à compter de la présente assignation jusqu'au parfait paiement ;

Dire le jugement à intervenir exécutoire par provision et sans caution nonobstant tout recours et en vertu d'un titre authentique et d'une promesse reconnue ;

Et sera justice

Pour le concluant, son conseil ;

Le Ministre public représenté par Monsieur Kuku Kiese, Substitut du Procureur de la République, ayant la parole en son avis verbal premièrement demanda au Tribunal de retenir le défaut à charge de la défenderesse et quant au fond y communiquant le dossier pour son avis écrit quant au fond ;

A l'appel de la cause, à l'audience publique du 27 décembre 2007, le Ministre public représenté par Monsieur Kuku Kiese, Substitut du Procureur de la République, ayant la parole donna lecture de son avis écrit, qu'il déposa au dossier et dont voici le dispositif :

Par ces motifs ;

Plaise au Tribunal de céans ;

Dire irrecevable l'action mue par la partie demanderesse pour irrégularité de procédure ;

Frais comme de droit ;

Et ce sera justice ;

Sé/L'OMP, Kuku Kiese Eric.

Sur ce, le Tribunal déclara les débats clos, prit la cause en délibéré et à l'audience publique du 21 février 2008, prononça publiquement le jugement suivant :

Jugement

Attendu que par assignation du 21 juin 2007 donnée à la succession Mobutu Kongolo représentée par mesdemoiselles Shadii Mobutu, Tibwa Mobutu, Esther Mobutu, Elsa Mobutu, Emmanuella Mobutu et messieurs Sese Mobutu, Manda Mobutu, David Mobutu, Emmanuelli Mobutu et Alex Mobutu, tous enfants du deçujus, sicur Mukoie Okitunungu Christophe sollicita du Tribunal de céans de condamner l'assignée à lui verser la somme de 586.000 USD (cinq cent quatre-vingt six mille dollars américains) à titre de loyers des mois échus non payés et au paiement de l'équivalent en francs

congolais de 118.000 USD (cent dix huit mille dollars américains) représentant la valeur des biens meubles, la villa, mais portés disparus et de 500.000 USD (cinq cent mille dollars américains) à titre des dommages intérêts et d'assortir toutes les sommes à lui allouer des intérêts judiciaires de 6% l'an à compter de la présente assignation jusqu'à parfait paiement ainsi que de dire le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours ;

Attendu qu'à l'audience publique du 24 octobre 2007 à laquelle cette cause fut appelée et plaidée, le demandeur a comparu conjointement avec Maître Ntelo Tshikuna Jean Thomas, tous Avocats au barreau de Kinshasa/Gombe, tandis que la défenderesse n'a pas comparu ni personne en son nom quoique régulièrement assignée suivant les prescrits de l'article 7, al. 2 du Code de procédure civile ; qu'en application de l'article 17, al. 2 du même Code, le Tribunal a donné défaut à la défenderesse comme sollicité par le demandeur et sur avis du Ministre public quant à ce ;

Que la procédure suivie étant régulière, la cause fut prise en délibéré à l'audience publique du 27 décembre 2007, après avis écrit du Ministre public ;

Attendu qu'il ressort des termes de l'assignation que le demandeur avait signé avec feu Mobutu Kongolo, décédé à Monaco le 24 septembre 1998, le contrat de bail n° 001291 portant sur une villa meublée située au n° 2 de l'avenue palais de marbre dans la Commune de Ngaliema à Kinshasa et dont le loyer mensuel fut fixé à 10.000 USD ;

Que la demanderesse allégué que depuis l'année 1991, date de l'entrée en possession de ladite villa, jusqu'au 03 mai 1997, les arriérés de loyers s'élevaient à la hauteur de 586.000 USD ;

Qu'aussi allégué-t-il, en plus de cette somme, l'assignation lui doit celle de 118.000 USD, représentative de la valeur des biens meubles inventoriés mis à sa disposition en vertu du bail et comprenant un salon marocain complet Louis XIV, un salon complet, une salle à manger complète, une chambre à coucher complète pour parents, trois chambre complètes pour enfants et visiteurs, un salon privé complet, trente-quatre splits keeprite, un bureau complet, huit lustres, accessoires de piscine et de pailote, accessoires de jardin complets et des rideaux dans toutes les pièces ;

Qu'enfin, il allégué avoir subi un grand préjudice du fait de non paiement des loyers et de pertes constatées que le montant de réparation est estimé à l'équivalent en francs congolais de 500.000 USD ;

Qu'à l'appui de ces faits, également allégués dans ses conclusions prises à l'audience publique, le demandeur produit au dossier les éléments de preuve constitués des photocopies certifiées conformes du contrat de bail conclu entre d'une part, Mukoie Okitunungu, bailleur, et d'autre part, Mobutu Kongolo, locataire, et de l'annexe I, dûment vis pour légalisation des signatures y apposées par le commissaire de zone de Ngaliema en date du 04 octobre 1991, ainsi que de sa lettre du 03 mai 1997 adressée par le premier cité au second avec en annexe la situation comptable au 30 juin 1997 et du certificat d'enregistrement vol. Al. 347 folios 138 établi en son nom ; que de même, il est produit copie d'une attestation du 03 novembre 2006 adressée par Maître Jean-Pierre Marchant, notaire de résidence à Uccle-Bruxelles ;

Attendu que face au défaut de la défenderesse et se référant à l'article 17, alinéa deuxième du Code de procédure civile, le Tribunal estime devoir examiner les prétentions du demandeur si elles se trouvent justes et vérifiées ;

Qu'en espèce, à l'examen des pièces auxquelles le Tribunal peut avoir égard, il demeure établi que la copie certifiée conforme du certificat d'enregistrement établi au nom du demandeur est incontestablement une preuve rapportée conformément à l'article 227 de la Loi dite foncière de son droit réel immobilier sur la Ville, située au n° 2 de l'avenue de Marbre à Kinshasa/Ngaliema au moment de la conclusion du contrat de bail ;

Qu'en outre, agissant comme propriétaire de ladite Ville, le demandeur qui se prévaut d'une convention écrite dans ses allégations a apporté la preuve de l'existence de celle-ci par la

production du contrat de bail du 04 octobre 1991 dont signatures légalisées au moment de sa conclusion ;

Qu'en effet, il résulte de cet accord entre parties que le locataire Mobutu Kongolo avait obligation de payer semestriellement par anticipation au bailleur Mukoie Okitunungu ou à son mandataire par remise de chèque ou espèces le montant du loyer fixé à 10.000 USD ;

Que d'évidence, il ressort du même accord qu'un état des lieux contradictoire avait été dressé et un inventaire des biens meubles établi avant la jouissance ; que sur la réalisation de cette obligation par les parties, l'annexe I du contrat en fait pleinement foi ;

Qu'ainsi, des éléments de l'existence d'un contrat de bail et de l'accord sur les éléments essentiels de celui-ci entre les parties Mukoie Okitunungu et Mobutu Kongolo outre qu'il note que leurs signatures traduisent le consentement de chacune aux obligations qui découlent de cet acte ;

Qu'en ce qui suivant les termes de l'article 33, alinéa premier du Code civil, livre III « les conventions légalement formées tiennent de Loi à ceux qui les ont faites », il s'ensuit que le demandeur, en sa qualité de bailleur, avait accompli ses obligations résultant du contrat ; que par contre, il allégué le non-accomplissement par le locataire de sa principale obligation de paiement de prix du loyer jusqu'à accumuler les arriérés ;

Qu'à cet égard, le Tribunal constate effectivement que le locataire Mobutu Kongolo avait manqué à cette obligation que le bailleur Mukoie Okitunungu s'était résolu de lui le rappeler suivant sa lettre du 03 mai 1997, dûment réceptionnée, avec en annexe la situation comptable et financière Arrêtée au 30 juin 1997 ;

Que c'est pourquoi, en l'absence de toute contestation formulée de suite de cette correspondance le Tribunal considère que le demandeur Mukoie Okitunungu a émis une prétention appuyée par des preuves qui emportent la conviction, sa conviction sur l'existence de l'obligation dont l'inexécution réclamée, et il découle de la vérité établie sur les faits allégués des conséquences juridiques à tirer de l'inexécution

Par la partie Mobutu Kongolo de son obligation manifestée par la signature du contrat de bail du 04 octobre 1991 qui fait foi de la convention légalement formée entre parties et qui se devait d'être exécuté de bonne foi que, dès lors, en admettant comme dès à présent établi que le locataire Mobutu Kongolo n'avait pas payé le prix du bail aux termes convenus et en l'absence de tout élément attestant que son obligation de payer les arriérés de loyer de 586.000USD s'est déteinte par paiement, le tribunal considérés que celle-ci passe à ses héritiers en ce que lui-même étant décédé ;

Qu'en effet, appréciant souverainement les pièces versées au dossier, le Tribunal estime avoir égard à la copie de l'attestation établie à Uccle-Bruxelles le 03 novembre 2006 par le notaire Jean Pierre Marchant ; que même passé à l'étranger, cet acte renferme des renseignements suffisants sur la personne de qui elle émane et donne dans son contenu les indications sur les ascendants du deçujus ; qu'en outre, il ne traduit pas ce qui a été convenu entre parties pour devoir être soumis à l'exigence de légalisation considérée seulement comme mode preuve et non comme formalité substantielle ;

Qu'ainsi, faute de preuve contraire sur l'authenticité de cet écrit, il y a lieu de constater comme attesté et certifié par le notaire susnommé que Madame Marie Antoinette Ghatibwa Gogbe Yetebe, décédée à Genève (Vaud, suisse) le 22 octobre 1977, a laissé comme seuls descendants légaux ses enfants dont Mobutu Kongolo ; que ce dernier est décédé à Monaco le 24 septembre 1998 laissant comme descendant légaux ses dix enfants assignés, en l'espèce, à titre de représentant de la succession ;

Qu'étant donné que les droits et obligations du deçujus constituant l'hérédité passent à ses héritiers et légataires suivant les prescrits de l'article 756 du Code de la famille, la présente action mue par le demandeur Mukoie Okitunungu sera dite recevable ;

Que, par ailleurs, en présence des écrits rapportés à titre de preuve légale justifiant ses prétentions et établissant la vérité du fait d'où découle sa créance, le Tribunal dira que le demandeur est fondé dans son action et qu'il échât de condamner la défenderesse à lui

payer en principal les sommes de 586.000 USD (cinq cent quatre vingt six mille dollars américaines) et de 110.000 USD (cent dix mille dollars américains) représentant respectivement les loyers des mois échus non payés et la contre valeur des biens meublant la Ville portés disparus ;

Attendu qu'il demeure établi que le locataire Mobutu Kongolo s'était obligé de payer les loyers à des échéances et suivant les modalités convenues dans le contrat de s'était obligé de payer les modalités convenues dans le contrat de bail, mais que, de manière évidente, le Tribunal constate qu'il ne s'était pas exécuté ; que cette inexécution des années durant caractérise son comportement fautif avéré en l'absence d'une cause étrangère, d'une bonne foi prouvée, et même encore d'une force majeure ou d'un cas fortuit, pouvant l'exonérer ; qu'au surplus, il est un fait prouvé par le demandeur que, malgré terme et délais autrefois accordés durant le contrat le retard accumulé procédait de la mauvaise foi du locataire plutôt que des circonstances étrangères à sa volonté ;

Qu'il suit que le préjudice est énorme pour le demandeur qui attendait jouir des loyers provenant d'un bien dont il est propriétaire mis en location ; que cependant la somme par lui sollicitée s'avère exagérée et qu'il a lieu pour le Tribunal de la ramener à ce qui paraît suffisant pour réparer le préjudice subi tenant compte de jour des différentes variations de la monnaie et du cours de change ;

Qu'ainsi, faisant application conséquente des articles 45 et 258 du Code civil, livre III, le Tribunal condamnera la défenderesse à payer au demandeur la somme de l'équivalent en franc congolais de 150.000 USD (cent cinquante mille dollars américains) à titre des dommages-intérêts ;

Attendu que l'exploit introductif d'instance et les conclusions prises à l'audience renferment une demande expresse sollicitant qu'il soit dit que les sommes à lui allouer seront assorties des intérêts judiciaires de 6% l'an à compter de l'assignation jusqu'à parfait paiement ;

Qu'en ce que le présent jugement contient des condamnations à des sommes d'argent et qu'une créance est née de ce fait, le Tribunal fera droit à cette demande formée sur pied de l'article 51 du Code civil livre III ;

Attendu que sur l'exécution provisoire du présent jugement par provision et sans caution nonobstant tout recours, le demandeur soutient que deux de trois conditions non cumulatives prévues par l'article 21 du Code de procédure civile sont réunies ;

Qu'en effet, il allègue l'existence dans la présente cause d'un titre authentique établissant sa qualité de propriétaire sur la villa, objet du contrat de bail, et d'une promesse reconnue manifestée par la reconnaissance explicite de la créance lors d'un paiement partiel de la somme de 134.000 USD sur un montant total de 720.000 USD réclamée ; que pour le demandeur, le titre authentique vanté est le certificat d'enregistrement vol AL. 347 FOLIE 138 du 21 juillet 2005 établi en son nom ;

Quant à ce, en tant que le titre authentique vanté par le demandeur même établi par le conservateur des titres immobiliers en sa qualité de notaire, n'est pas un acte judiciaire ou un jugement ordonnant l'exécution d'une quelconque obligation, le Tribunal relève que la première condition n'est pas réalisée en l'espèce ;

Qu'au contraire, même si la promesse reconnue est généralement écrite, le Tribunal considère, à l'instar de la doctrine et de la jurisprudence, qu'elle peut également se retrouver dans une déclaration verbale et que toute affirmation d'une partie qui n'est pas constatée par l'autre est assimilée à la promesse reconnue (CUCHE petit traité de procédure civile et commerciale, cité par Kengo va Donde, l'exécution des jugements, mercuriale, in bulletin des arrêts de la CSJ, 1978 p. 187) ;

Que dans le cas sous examen, il résulte de la lettre du demandeur adressée au locataire Mobutu Kongolo en date du 03 mai 1997 une promesse reconnue de suite des entretiens successifs entre les deux parties et qui ont donné lieu aux divers paiements Arrêtés à 134.000 USD en exécution des sommes dues à titre des loyers échus ;

Qu'en considération de cette promesse reconnue, le Tribunal dira le présent jugement exécutoire par provision et sans caution nonobstant tout recours ;

Que les frais de la présente instance seront à charge de la défenderesse ;

Par ces motifs,

Le Tribunal, siégeant en matière civile au premier degré ;

Statuant publiquement et par défaut à l'égard de la défenderesse ; vu le Code de l'organisations et de la compétence judiciaires ;

Vu le Code de procédure civile ;

Vu le Code civil, livre III ;

Le Ministère public entendu ; dit recevable et fondée l'action du demandeur ;

En conséquence, condamne la succession Mobutu, représenté par les défendeurs susnommés, à payer au demandeur en principal les sommes de 586.000 USD(cinq cent quatre-vingt mille dollars américains) représentant la valeur des biens meubles portés disparus ;

La condamne également à lui payer l'équivalent en Francs Congolais de 150.000 USD (cent cinquante mille francs Congolais) à titre des dommages et intérêts ;

Dit que ces sommes seront augmentées des intérêts judiciaires calculés sur le taux de 6% l'an depuis l'assignation jusqu'à parfait paiement ;

Dit le présent jugement exécutoire par provision et sans caution nonobstant tout recours en ce qui concerne uniquement les sommes de condamnation en principal ;

Met les frais de l'instance à charge de la défenderesse ;

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe publique de ce jeudi 21 février 2008 à laquelle siège le magistrat thomas D. Otshudi Wongodi, président de chambre, en présence de l'Officier du Ministère public représenté par Madame Lulua Muya et avec l'assistance de Madame charlotte Bandu Greffier du siège.

Le Greffier

Se/Charlotte Bandu

Le Président de Chambre

Se/Thomas D Otshudi Wongodi.

vingt-deuxième feuillet et dernier RC 97.514

Mandons et ordonnons à tous Huissier à ce requis de mettre présent jugement exécution ;

Aux procureurs généraux et de la république d'y tenir la main et à tous commandants et officiers des FARDC d'y prêter main forte lorsqu'ils seront légalement requis ;

En foi de quoi, le présent jugement a été signé et scellé de sceau du Tribunal de Grande Instance de Kinshasa/Gombe ;

Il a été employé vingt-deux feuillets utilisés uniquement au recto et paraphés par nous, Greffier divisionnaire délivrée par Nous Greffier Divisionnaire de la juridiction de céans le 04 juillet 2008 contre paiement de :

1. Gosse	: 12.420 Fc
2. Copie (s)	: 12.420 FC
3. frais e dépens	: 6.480 FC
4. Droit trop.de 6%	: 291.053.080 FC
5. signification	: 540 FC
Soit au total	: 29.084.940 FC

Délivrance en débit sui.ord. n° 0467/4.15/2008 du 29 juin 2008 de Monsieur, Madame le (la) président (e) de la juridiction.

Note de perception n° 0977275 du 26 juin 2008

le Greffier Divisionnaire

Panzu T'sese Ne Nzau N'goy