

Numéro de l'arrêt : RPR 005/C

Date de l'arrêt : 11 mars 1998

COUR SUPREME DE JUSTICE SECTION JUDICIAIRE - MATIERE REPRESSIVE
APRES RENVOI

Audience publique du 11 mars 1998

I. PROCEDURE CIVILE

PHOTOCOPIE LIBRE - PRODUITE LORS PROCEDURE FOND - NON CONTESTEE -
FORCE PROBANTE

Les photocopies libres produites au cours d'une procédure de fond devant la Cour suprême de justice, ont, lorsqu'elles n'ont pas été contestées par la partie adverse, une force probante qu'elles méritent.

II. DROIT CIVIL

ECHANGE - ABSENCE PRIX - VERSEMENT PLUS VALUE PROVENANT DIFFERENCE
BIENS ECHANGES

Dans un échange, on ne paie pas un prix. Il y est dû seulement une plus value provenant de la différence entre les valeurs des biens échangés.

III. DROIT FONCIER

DEMANDEUR SANS TITRE MEME PRECAIRE SUR IMMEUBLE QUERELLE - N'AYANT
PAS FAIT OPPOSITION OCCUPATION DEFENDEUR - DEFENDEUR AYANT OBTENU
TITRES SANS ACTE VENTE AUTHENTIFIE - TITRES REGULIEREMENT ATTRIBUES

Ne viole pas l'article 231 de la loi dite foncière, l'attribution par l'Etat des titres de propriété précaire sur un fond occupé par le défendeur lorsque le demandeur n'y détenait aucun titre et qu'il prétend à tort que l'acte de vente passé entre lui et le défendeur, parce qu'il n'ayant pas été authentifié, n'avait pas opéré le transfert du droit de propriété en sa faveur.

ARRET (RPR 005/C)

En cause : MINISTERE PUBLIC

Contre :

1) KABEYA KASHADI

2) KABEYA MUPULA

Par son arrêt R.P.025/TS.R. du 30 décembre 1997, la Cour suprême de justice a cassé l'arrêt R.P.A. 1355 rendu le 18 novembre 1994 par la Cour d'appel de Mbuji-Mayi et a renvoyé la cause devant sa section judiciaire pour être jugée au fond.

Par déclaration faite et actée au greffe de la Cour d'appel de Mbuji-Mayi le 30 juillet 1994, le prévenu KABEYA KASHADI a, par l'intermédiaire de son avocat porteur d'une procuration spéciale du 28 juillet de la même année, relevé appel du jugement R.P. 10.009 rendu contradictoirement le 26 juillet 1994 par le Tribunal de grande instance de Mbuji-Mayi qui avait déclaré établie l'infraction de stellionat mise à charge du prévenu qu'il a condamné à 18 mois de servitude pénale principale, à 350.000 NZ de dommages-intérêts en faveur de la partie civile ainsi qu'aux frais d'instance et a fixé à 7 jours la durée de la contrainte par corps à subir par le prévenu en cas de non paiement dans le délai légal.

Cet appel est régulier en la forme et partant recevable.

Il ressort du dossier de la cause que le prévenu KABEYA KASHADI avait, par acte sous seing-privé du 12 août 1975, vendu au sieur TSHIMPANGILA MUTOBOLA sa maison sise Rue Inga, n°9, quartier Kalundu dans la commune de Bipemba à Mbuji-Mayi au prix de 1.550 zaïres dont il avait perçu un acompte de 800 zaïres. Cette vente fut confirmée par « convention » du 14 juin 1977 dans laquelle le vendeur KABEYA KASHADI déclare avoir reçu le prix de vente de 1.550 zaïres.

Le 18 août 1990, après avoir obtenu les titres de propriété en son nom sur la parcelle acquise, TSHIMPANGILA MUTOBOLA vendit la parcelle achetée au sieur KABEYA MUPULA auquel il a remis le contrat de concession perpétuelle numéro D.8/CP1395 du 6 décembre 1988 et le certificat d'enregistrement de l'immeuble sous volume 11 folio 37 du 26 décembre 1988.

Mais par acte du 19 mars 1992, KABEYA KASHADI revendit la même parcelle au sieur NGANDU MALIK au prix de 600.000 zaïres et cet acte de vente fut dans la suite enregistré le 2 juin 1992 par le Notaire de la Ville de Mbuji-Mayi. C'est ainsi que le prévenu KABEYA KASHADI fut poursuivi pour stellionat devant le Tribunal de grande instance précité qui a déclaré cette infraction établie à charge du prévenu, qui l'a condamné comme dit ci-avant.

A l'audience publique du 11 février 1998 de la Cour de céans, le sieur KABEYA MUPULA, partie civile a, par l'intermédiaire de ses avocats conseils et en termes de conclusions, déclaré faire appel incident et a versé les frais y afférents entre les mains du greffier.

Cet appel incident est régulier en la forme et recevable.

Dans ses conclusions précitées, KABEYA MUPULA réclame une somme de 150.000 dollars US en réparation de tous les préjudices subis du fait qu'il a perdu sa maison vendue par le prévenu et les matériaux de construction déposés dans la parcelle et qu'il est privé de la jouissance de son bien depuis le 13 mars 1991 et est soumis aux caprices des bailleurs, sans oublier qu'il a perdu sa bonne réputation auprès de l'opinion publique

qui le considère comme usurpateur d'un droit de propriété d'autrui, alors qu'il est titulaire de ce droit.

Dans ses réquisitions orales prises à l'audience précitée, le Ministère public demande à la Cour de céans de déclarer établie l'infraction mise à charge du prévenu, de le condamner conformément à la loi et de faire droit à la demande de la partie civile.

Le prévenu, bien que régulièrement cité, n'était ni présent ni représenté à l'audience publique précitée. Mais dans ses moyens de défense présentés par lui-même et, en termes de conclusions par ses avocats à l'audience publique du 3 novembre 1994 de la Cour d'appel de Mbuji-Mayi, il excipe de son innocence en soutenant qu'il était propriétaire de l'immeuble qu'il a vendu à NGANDU MALIK le 19 mars 1992.

Le prévenu précise que l'acte de vente du 14 mars 1977 mentionnant qu'il avait vendu son immeuble et perçu la somme de 1.550 zaïres avait été établi et signé par lui suite aux menaces d'arrestation exercées sur lui par TSHIMPANGILA, mais qu'en réalité, il y a eu un accord d'échange de parcelle entre les parties.

Il ajoute que TSHIMPANGILA n'a ni cédé la parcelle promise ni versé la somme restante due, c'est ainsi qu'il a revendu sa parcelle à NGANDU MALIK et restitué par l'intermédiaire de la banque, l'acompte payé par TSHIMPANGILA. Le prévenu dit aussi qu'il n'a pas vendu un immeuble d'autrui parce que l'acte de vente passée entre lui et TSHIMPANGILA n'était pas authentifié ; qu'ainsi, le transfert de droit de propriété sur l'immeuble vendu n'a jamais eu lieu en faveur de TSHIIVIPANGILA. Quant à la demande de la partie civile KABEYA MUPULA, le prévenu soutient que l'action de ce dernier est irrecevable parce qu'il n'a pas qualité de partie civile étant donné que son vendeur TSHIMPANGILA n'était pas propriétaire et ne pouvait pas lui transférer un droit qu'il n'avait pas lui-même.

La Cour suprême de justice relève d'emblée que bien que produits en photocopies libres, les actes « conventions » de vente passée entre le prévenu KABEYA KASHADI et le sieur TSHIMPANGILA MUTOBOLA n'ont pas été contestés par les parties au procès et, étant produits dans une procédure de fond, la Cour de céans aura égard à ces documents et leur accordera la force probante qu'ils méritent.

Le prévenu reconnaît avoir vendu la parcelle querellée et avoir perçu la totalité du prix de vente soit 1.550 zaïres ; c'est en vain qu'il tente de mettre en cause l'acte de vente qu'il a établi et signé le 14 juin 1977 puisqu'il ne prouve pas et n'offre pas de prouver les menaces d'arrestation alléguées dans sa défense sur ce point. C'est aussi en vain que le prévenu tente de faire accréditer la thèse d'échange de parcelle puisqu'il affirme avoir vendu la parcelle querellée et en avoir touché le prix ; or, dans un échange, on ne paie pas un prix, sauf une éventuelle plus value provenant de la différence entre les valeurs des biens échangés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par ailleurs, le prévenu ne prouve pas son allégation d'avoir restitué le prix de vente de l'immeuble à TSHIMPANGILA qui a nié formellement ce fait.

Dès lors, rien ne permet de mettre en doute l'existence de la vente de l'immeuble intervenu entre KABEYA KASHADI et TSHIMPANGILA MUTOBOLA.

31.

Lors de la vente de l'immeuble à TSHIMPANGILA, le prévenu ne détenait aucun titre même précaire sur cet immeuble ; c'est donc à bon droit que l'acheteur s'était fait délivrer officiellement les titres d'occupation et de propriété sur le bien qu'il venait d'acquérir. En l'absence de tout acte de cession précaire ou d'un contrat de location et en l'absence de toute opposition du vendeur, l'Etat congolais, propriétaire du fonds occupé par TSHIMPANGILA, avait le droit de concéder ce fonds à cet occupant et de lui délivrer, à sa demande, tous les titres de propriété sur cette concession. C'est erronément que le prévenu soutient la violation des dispositions de l'article 231 de la loi dite foncière au motif que l'acte de vente du 14 juin 1977 n'étant pas authentifié, il n'y a pas eu transfert de droit de propriété à TSHIMPANGILA.

La Cour suprême de justice constate dès lors qu'au moment où le prévenu a revendu l'immeuble querellé à NGANDU MALIK, celui-ci était couvert par un certificat d'enregistrement au nom de TSHIMPANGILA ; il s'en suit que le prévenu avait vendu un immeuble d'autrui et n'ignorait pas qu'il portait ainsi atteinte aux droits d'autrui. C'est à bon droit que le premier juge a déclaré établie l'infraction de stellionat mise à charge du prévenu et la Cour de céans fera sienne la motivation donnée sur ce point par le premier juge tant sur les éléments constitutifs de l'infraction que sur la peine de servitude pénale principale prononcée contre le prévenu dont l'appel doit être déclaré non fondé.

La Cour suprême de justice constate aussi qu'au moment de la vente par le prévenu à NGANDU NIALIK, l'immeuble litigieux était déjà acquis par KABEYA MUPULA, pour l'avoir acheté de TSHIMPANGILA qui lui en a cédé les titres de propriété. C'est donc en vain que le prévenu conteste à KABEYA MUPULA la qualité de partie civile dans ce litige. L'acte commis par le prévenu a causé un préjudice à la partie civile KABEYA MUPULA qui a perdu sa maison détruite par NGANDU MALJK, lui privant ainsi de la jouissance de son bien jusqu'à ce jour tout en le livrant aux caprices des bailleurs. C'est donc à bon droit que le premier juge a fait application des dispositions de l'article 258 du code civil, livre III, pour condamner le prévenu à la réparation du préjudice souffert.

La Cour dit que l'appel incident de KABEYA MUPULA est partiellement fondé puisque depuis le prononcé du jugement entrepris, la monnaie a subi plusieurs dévaluations et que la partie civile qui a perdu et la maison et le prix payé continue à subir la loi des bailleurs qui majorent souvent capricieusement le taux des loyers de leurs maisons.

Quant au montant de l'équivalent en nouveau zaire de 150.000 dollars U.S. sollicité par la partie civile à titre des dommages-intérêts pour tous les préjudices confondus, la Cour le trouve exorbitant et le fixera en tenant compte des éléments du dossier.

C'est pourquoi :

La Cour suprême de justice, section judiciaire, siégeant en renvoi en matière pénale ;

Le Ministère public entendu ;

Reçoit l'appel, mais le dit non fondé ;

Reçoit l'appel incident et le dit partiellement fondé ;

Confirme la décision entreprise dans toutes ses dispositions sauf en ce qui concerne le montant des dommages-intérêts alloués à la partie civile ;

31.

Statuant à nouveau quant à ce ;

Condamne le prévenu KABEYA KAS11ADI au paiement de la somme équivalente en nouveau zaïre de 30.000 dollars U.S. (trente mille dollars américains) à titre des dommages-intérêts en faveur de KABEYA MUPULA ;

Condamne le prévenu aux frais de l'instance et fixe à 7 jours la durée de la contrainte par corps à subir par lui en cas de non paiement dans le délai légal.

La Cour a ainsi jugé et prononcé à l'audience publique du 11 mars 1998 à laquelle ont siégé TSIHIKANGU MUKABA, Président de Chambre, MAKAY NGWEY, Président et LANDU NTELE, Conseillers ; en présence de MANGOLO KEMONOKO, Premier Avocat général de la République, avec le concours de MANZENZA ZOLA, Greffier du siège.