

ROLE CIVIL : 076
ANNEE : 2022
REPERTOIRE N° 103
DU 02 JUILLET 2024

ARRET CIVIL N° 103 DU 02 JUILLET 2024

AFFAIRE :

KISSANGOU Jean Philémon, représentant les enfants
MOUANDA Jean
(Me Gyslain NKOUNKOU)

CONTRE

PEMO KONDI Elisabeth

OBJET :

Résolution d'une vente et revendication de propriété

GROSSE

Vu l'appel du 18 janvier 2022 de KISSANGOU Jean Philémon, agissant au nom et pour le compte des enfants MOUANDA Jean, contre le jugement civil rendu en date du 22 décembre 2021 par le tribunal d'instance de Youlou-Poungui dans l'affaire l'opposant à PEMO KONDI Elisabeth portant sur une résolution d'une et revendication de propriété ;

A l'audience publique de la Cour d'Appel de Dolisie (République du Congo), siégeant en matière civile, tenue dans la salle ordinaire des audiences de ladite ville, tenue le deux juillet deux mil vingt-quatre, à neuf heures trente minutes et où siégeaient messieurs :

- Jean Roger MOUKILA, Président de ladite Cour, Président ;
- Rare Charles Clotaire KOUBELO, Conseiller à ladite Cour, Membre ;
- René Morel MOUKALA-MOUKOKO, Conseiller à ladite Cour, Membre ;

Assistés de maître Jean Bruno PINGANA, Greffier en Chef, tenant la plume ;

En présence de Monsieur Leger BENONTADIDI, Substitut général près la Cour d'Appel de Dolisie, tenant le siège du Ministère public ;

A été rendu l'arrêt contradictoire suivant :

ENTRE :

KISSANGOU Jean Philémon, représentant les enfants MOUANDA Jean, ayant pour conseil maître Gyslain NKOUNKOU, avocat à la cour dont cabinet sis 93, avenue de l'Indépendance, centre-ville, Immeuble ELENGA Charlie, 3^{ème} étage, Brazzaville, tél. : 05 556 52 57 / 06 665 73 98 ;

ET :

PEMO KONDI Elisabeth, mère de famille, domiciliée à les Saras (Kimbessi), tél. 05 507 81 23 ;

Appelant, d'une part ;

Intimée, d'autre part ;

Page 1 | 13



Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

POINT DE FAIT

En son audience publique du 22 décembre 2021, le Tribunal d'instance de Youlou-Poungui prononçait un jugement dont le dispositif est ainsi libellé :

« Par ces motifs

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

« Donne acte de ce que les parties ont transigé le 17 septembre 2021 ;

« En conséquence ;

« Les renvoie à l'exécution de ladite transaction ;

« Fat masse des dépens » ;

Par acte en date du 18 janvier 2022, KISSANGOU Jean Philémon, agissant au nom et pour le compte des enfants MOUANDA Jean, interjetait appel dudit jugement ;

Par ordonnance en date du 06 janvier 2023, Monsieur le Président de la Cour d'Appel de Dolisie, fixait à l'intimé un délai pour produire ses moyens de défense et ordonnait que l'affaire serait appelée à l'audience du 10 février 2023 ;

Conformément aux dispositions des articles 89, 90 et suivants de la loi 51/83 du 21 avril 1983, portant code de procédure civile, commerciale, administrative et financière, avis a été donné aux parties ainsi qu'il en résulte des pièces du dossier ;

Inscrite au rôle pour l'audience du 10 février 2023, l'affaire a été renvoyée successivement :

-Aux 14 février, 14 mars, 11 avril, 04 juillet, 19 septembre, 07 novembre, 05 décembre 2023, 09 et 23 janvier, 06 et 20 février 2024 pour maître Gyslain NKOUNKOU ;

-Aux 05 et 19 mars et 02 avril 2024 pour KIBINDA Fulbert Gracia et PEMO KONDI Elisabeth ;

-Aux 07 mai et 04 juin pour maître Gyslain NKOUNKOU ;

Advenue cette date, maître Gyslain NKOUNKOU, avocat à la cour, agissant au nom et pour le compte des enfants MOUANDA Jean, représentés par KISSANGOU Jean Philémon, a été entendu en ses demandes, fins et conclusions ;

Madame PEMO KONDI Elisabeth, agissant au nom et pour son propre compte, a été entendue en ses explications et moyens de défense ;

Le Ministère Public a pris ses conclusions ;

Sur quoi, les débats étant clos, l'affaire a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 02 juillet 2024 ;

Advenue cette date, la cour vidant son délibéré a rendu l'arrêt dont la teneur suit :



LA COUR :

Vu les pièces du dossier

Où maître Gyslain NKOUNKOU, avocat à la cour, agissant au nom et pour le compte des enfants MOUANDA Jean, représentés par KISSANGOU Jean Philémon, a été entendu en ses demandes, fins et conclusions ;

Où Madame PEMO KONDI Elisabeth, agissant au nom et pour son propre compte, en ses explications et moyens de défense ;

Où le Ministère Public en ses conclusions ;

Où le Monsieur Jean Roger MOUKILA, Président de la cour en son rapport :

APRES EN AVOIR DELIBERE CONFORMEMENT A LA LOI

Statuant sur le mérite de l'appel interjeté le 18 janvier 2022 par maître Gyslain NKOUNKOU, agissant au nom et pour le compte de son client KISSANGOU Jean Philémon représentant les enfants MOUANDA Jean contre le jugement civil rendu le 22 décembre 2021 par le Tribunal Instance de Youlou Pongui dans l'affaire l'opposant à KIBINDA Fulbert Gracia et PEMO KONDI Elisabeth et dont le dispositif est ainsi libellé :

« Par ces motifs

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en « premier ressort ;

« Donne acte de ce que les parties ont transigé le 17 septembre 2021 ;

« En conséquence

« Les renvoie à l'exécution de ladite transaction ;

« Fait masse des dépens

Qu'il convient d'examiner ledit appel tant en la forme qu'au fond ;

En la forme

Considérant que le jugement attaqué a été rendu le 22 décembre 2021 et l'appel interjeté le 18 janvier 2022, soit 27 jours après son prononcé ;

Que conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du code de procédure civile, le délai d'appel d'un (01) mois pour faire appel court pour les parties présentes ou représentées au prononcé du jugement ;

Que l'appel intervenu le 18 janvier 2022, soit 27 jours après le prononcé du jugement, a été fait dans le délai légal d'un (01) mois ;

Que cet appel sera déclaré recevable pour avoir été interjeté dans les délais requis ;

Au fond

Considérant que l'appelant KISSANGOU Jean Philémon, représentant les enfants MOUANDA Jean, sous la plume de son conseil maître Gyslain NKOUNKOU, Avocat à la cour, sollicite de la cour de céans l'infirmerie du jugement entrepris en toutes ses dispositions, évoquant et



statuant à nouveau, constater le droit de propriété de feu MOUANDA Jean sur la parcelle de terrain sise au n°4 de la rue MOUKOUBOUKA Maurice, quartier MBOUKOU ; constater, dire et arrêter que KIBINDA Fulbert Gracia en tant que simple petit fils du de cujus n'a pas qualité de vendre la parcelle de son grand père dans la mesure où ses enfants sont bel et bien vivants, déclarer nulle et de nul effet la vente conclue entre KIBINDA Fulbert Gracia et AKINA sur la parcelle de terrain sise au n°4 de la rue MOUKOUBOUKA Maurice, conformément aux dispositions bienveillantes de l'article 1599 du code civil et enfin ordonner l'expulsion de AKINA Cyrs Arlem de la parcelle en cause ;

Qu'il oppose que la présente procédure a été dirigée contre KIBINDA Grâce, petit fils du défunt MOUANDA Jean, en vue d'obtenir l'annulation de la vente conclue entre ce dernier et AKINA Cyrs Arlem, portant sur la parcelle en cause ;

Qu'il se trouve en effet que la parcelle en cause dont annulation de la vente est sollicitée est propriété de leur père feu MOUANDA Jean, achetée dans les années 70 ;

Qu'au lendemain de son décès en 1999, NGOMA Jean, neveu du défunt avait demandé à KIBINDA Fulbert Gracia, petit-fils du de cujus qui revenait de l'intérieur du pays, d'habiter dans la parcelle en cause, question de l'aider à stabiliser sa vie ;

Que malheureusement, contre toute attente, les enfants ont été désagréablement surpris d'apprendre la vente de la parcelle en cause laissée par leur père à AKINA Cyrs Arlem par KIBINDA Fulbert Gracia ;

Que l'acheteur AKINA Cyrs Arlem avait commencé les travaux de construction dans ladite parcelle qui ont été arrêtés par l'ordonnance de cessation de travaux obtenue par les enfants en date du 30 août 2022 ;

Qu'or, il est constant qu'en droit la vente de la chose d'autrui est nulle et de nul effet ;

Que cette thèse est fortement confortée par l'article 1599 du code civil en ces termes : « La vente de la chose d'autrui est nulle, elle peut donner lieu à des dommages intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui » ;

Que c'est ainsi, se sentant dépossédé injustement de la puissance paisible de bien laissé par leur père, il n'a eu d'autre choix que d'intenter au nom des enfants, une action devant le Tribunal Instance de Youlou-Poungui pour que le droit soit dit ;

Que vidant sa saisine en date du 22 décembre 2021, le Tribunal a rendu le jugement dont appel ;

Que surpris par cette décision, il a fait appel en date du 18 janvier 2022 ;

Considérant qu'en cause d'appel, il sollicite l'infirmité du jugement attaqué pour inexistence de l'acte de transaction ;

Qu'en effet, pour renvoyer les parties à l'exécution d'une transaction, il faut au préalable l'existence de l'acte transactionnel ;

Qu'or, ils n'ont jamais signé un quelconque acte de transaction avec l'acheteur ;



Qu'il est désagréablement surpris de la position des premier juge qui, évitant de se prononcer sur les prétentions contenues dans la requête, les renvoie à l'exécution d'une transaction imaginaire, non sanctionnée par une convention ;

Que l'Avocat (maître Crescent Didier NZAHOU) n'a jamais été mandaté par lui pour signer en ses lieu et place le prétendu acte de transaction ;

Qu'en tenant compte de la date dudit acte, l'Avocat était déjà déconstitué et ne défendait plus les intérêts des enfants MOUANDA Jean représentés par KISSANGOU Jean Philémon ;

Qu'il s'en est même référé au bâtonnier pour dénoncer l'attitude indélicate de l'Avocat, dans la lettre datée du 12 septembre 2022 ;

Qu'ensuite, sur le défaut de qualité de KIBINDA Fulbert Gracia à vendre la parcelle de terrain cause, car dépourvu de mandat d'administrateur de la succession de feu MOUANDA ;

Que son action a été faite sans le consentement des enfants MOUANDA ;

Qu'une telle action ne peut produire les effets de droit dans la mesure où ce dernier n'est pas l'héritier bénéficiaire au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article 523 du code de la famille qui énonce que : « L'héritier bénéficiaire administre les biens de la succession, à charge de rendre compte aux créanciers légataires (...) » ;

Que la cour constatera le défaut de qualité de KIBINDA Fulbert Gracia dans la vente de la parcelle en cause et infirmera le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Qu'enfin, sur la violation de l'article 1599 du code civil par KIBINDA Fulbert Gracia, selon lequel : « La vente de la chose d'autrui est nulle ; elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fait à autrui » ;

Que KIBINDA Fulbert Gracia n'étant pas administrateur de la succession de feu MOUANDA Jean, n'avait nullement qualité à vendre la parcelle en cause à AKINA Cyrs Arlem ;

Qu'en validant ladite vente, le premier juge a violé les dispositions de l'article précité, la cour n'aura aucune difficulté à déclarer nulle et de nul effet la vente intervenue entre KIBINDA Fulbert Gracia et AKINA Cyrs Arlem ;

Considérant qu'en réponse, dans des conclusions en date du 09 février 2023, KIBINDA Fulbert Gracia et PEMO KONDI Elisabeth dont les présentes conclusions constituent sa requête en intervention volontaire, rejettent les prétentions des enfants MOUANDA Jean, représentés par KISSANGOU Jean Philémon ;

Qu'ils affirment que la parcelle de terrain en cause est bien la propriété de PEMO KONDI Elisabeth, reçue de son oncle MOUANDA Jean ;

Qu'ayant vendu un bien reçu en donation, elle n'a de compte à rendre à KISSANGOU Jean Philémon qui manque de courtoisie à sa tante et intoxique ses frères ;

Qu'après avoir vendu cette parcelle en associant son fils KIBINDA Fulbert Gracia, au nommé AKINA Cyrs Arlem au prix de trois millions (3 000 000) francs cfa, elle avait partagé le fruit de la vente aux autres membres de la famille, parmi lesquels LOUZOLO Emmanuel, MAKOSSO



Azord, TSINGANA Alphonse, MOUELE Antoine et la somme de deux cent mille (200 000) francs cfa perçue par les enfants MOUANDA Jean par l'intermédiaire de leur Avocat maître Crescent Didier NZAHOU ;

Que KISSANGOU Jean Philémon devait s'attaquer à sa tante PEMO KONDI Elisabeth au lieu de s'acharner à son fils KIBINDA Fulbert Gracia qui n'a fait qu'obéir à sa mère ;

Que la cour de céans confirmera le jugement attaqué et ordonnera le maintien sur les lieux de l'acquéreur de bonne foi, le nommé AKINA Cyr Arlem ;

Que PEMO KONDI Elisabeth en sa qualité de cheffe de famille et tante a le droit de bénéficier des biens de son défunt oncle, conformément à l'article 453 alinéa 2 du code de la famille qui dispose : « Les héritiers acquièrent tout ou partie de la succession sans aucune déclaration d'acceptation ou autre acte juridique préalable » ;

Que l'article 463 du même ajoute : « Toute succession ou partie de la succession échue à des ascendants ou collatéraux se divise en deux parts égales, l'une pour les parents de la ligne paternelle et l'autre pour les parents de la ligne maternelle » ;

Qu'en outre, l'article 478 du code de la famille énonce que : « Sont collatéraux privilégiés, au sens du présent code les frères et sœurs, les oncles et tantes, les neveux et les nièces » ;

Que la cour constatant cela, sanctionnera le comportement belliqueux de KISSANGOU Jean Philémon qui oublie que PEMO KONDI Elisabeth est parente directe de feu son père MOUANDA Jean ;

Qu'une enquête à la terre ou un transport sur les lieux ordonné par la cour l'édifiera sur ces faits et lui permettra de constater que KISSANGOU Jean Philémon et son petit frère se sont accaparés d'une grande et immense étendue de terre du défunt sur laquelle ils ont construit des maisons ;

Qu'enfin, ils allèguent que suivant les dispositions de l'article 689 du code de la famille qui dispose : « Le testament peut être fait par écrit et il peut être également fait en la forme orale », PEMO KONDI Elisabeth avait reçu de son oncle de son vivant et avant sa mort, la parcelle de terrain en cause ;

Considérant qu'en réplique, dans ses conclusions en date du 14 février 2024, KISSANGOU Jean Philémon, représentant les enfants MOUANDA Jean, toujours sous la plume de son conseil, maître Gyslain NKOUNKOU, relève l'absence de preuves de la donation dont font état PEMO KONDI Elisabeth et KIBINDA Fulbert Grâce ;

Qu'il explique l'article 9 du code de procédure civile, commerciale, administrative et financière, reprenant le principe posé par l'article 1315 du code civil, édicte que : « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de son prétention » ;

Qu'indéniablement, il n'existe aucune preuve de cette allégation farfelue ;

Que relativement à la donation immobilière, l'article 648 énonce que : « Tout contrat portant donation d'immeuble ou des droits immobiliers doit être passé devant le notaire ou



devant le président des tribunal populaire du village centre ou de quartier du lieu de passation du contrat » ;

Que l'article 651 alinéa 1^{er} sur la nullité de la donation ajoute : « La donation dépourvue des formes légales est radicalement nulle et ne peut être réparée par aucun acte confirmatif, il faut qu'elle soit faite en forme légale » ;

Que donc, faute de preuve, la cour débouter purement et simplement les allégations sur la donation soutenues par les intimés ;

Que s'agissant du défaut de mandat et de qualité de KIBINDA Fulbert Grâce et PEMO KONDI Elisabeth pour vendre la parcelle de feu MOUANDA Jean, il est évident que ni l'un ni l'autre n'avait qualité pour vendre la parcelle en cause puisqu'il n'existe aucun procès-verbal de conseil de famille leur donnant mandat ;

Que le procès-verbal versé aux débats ne soutient nullement la participation des enfants MOUANDA, encore moins leurs signatures ;

Que celui-ci a été bricolé pour les besoins de la cause ;

Que pour avoir validé et jugé tel qu'il a fait le premier juge n'a pas donné de base légale à sa décision qui encourt infirmation et réformation ;

Considérant que dans leurs conclusions en réplique en date du 26 mars 2024, KIBINDA Fulbert Gracia et PEMO KONDI Elisabeth concluent au débouté de KISSANGOU Jean Philémon représentant les enfants MOUANDA Jean de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Que la cour de céans constatera la sagesse de PEMO KONDI Elisabeth qui avait partagé le fruit de la vente de la parcelle en cause à tous, y compris les enfants MOUANDA Jean qui ont reçu la somme de cent mille (200 000) francs cfa ;

Considérant qu'en réplique, dans ses conclusions en date du 12 avril 2024, KISSANGOU Jean Philémon représentent les enfants MOUANDA Jean, toujours sous la plume de son conseil, maître Gyslain NKOUNKOU réitère sa prétention allant dans le sens de l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions pour cause d'absence de preuves de la transaction sur laquelle s'est basé le premier juge, ainsi que de l'absence des enfants MOUANDA à la tenue du prétendu conseil de famille et à la signature du procès-verbal issu dudit conseil de famille ;

SUR QUOI, LA COUR

Sur l'annulation du jugement attaqué

Considérant qu'aux termes de l'article 2044 du code civil : « La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître » ;

Considérant que pour débouter KISSANGOU Jean Philémon représentant les enfants de feu MOUANDA Jean de sa demande portant sur l'annulation de la vente opérée par PEMO



KONDI Elisabeth, le premier juge a estimé qu'une décharge signée par maître Crescent Didier NZAHOU, Avocat des enfants MOUANDA par laquelle il reconnaît avoir reçu de PEMO KONDI Elisabeth, une somme de deux cent mille (200 000) francs cfa en règlement du litige et copie de la transaction signée par les membres de famille KIBINBA, le 17 septembre 2021, dans laquelle les parties s'engageaient à mettre un terme à leur différend, étaient produites ;

Mais considérant que pour qu'un acte transactionnel produise les effets juridiques subséquents, il doit obéir dans sa conclusion, à certaines règles de forme et de fond ;

Qu'en l'espèce, il résulte de l'examen des pièces du dossier que dans le litige qui l'oppose à sa cousine madame PEMO KONDI Elisabeth et son fils KIBINDA Fulbert Gracia, monsieur KISSANGOU Jean Philémon, représentant les enfants de feu MOUANDA Jean avait engagé en date de 20 avril 2021, une procédure en annulation de la vente opérée, croyait-il par KIBINDA Fulbert Gracia, mais en réalité par PEMO KONDI Elisabeth, portant sur la parcelle de terrain laissée par feu MOUANDA Jean ;

Qu'en cours de procédure, il constituait avocat, en la personne de maître Crescent Didier NZAHOU, du barreau de Pointe-Noire ;

Que constatant par la suite le comportement jugé inapproprié de cet avocat, il l'a déconstitué suivant correspondance adressée au président du Tribunal Instance de Youlou-Poungui en date du 02 septembre 2021 et une autre adressée plus tard au bâtonnier du barreau de Pointe-Noire en date du 12 septembre 2022 lesquelles ont été notifiées à l'intéressé ;

Que malgré cela, maître Crescent Didier NZAHOU faisant fi de sa déconstitution, a reçu de la part de sa contradictrice en date du 17 septembre 2021, une somme de deux cent mille (200 000) francs cfa pour, semble-t-il, mettre fin au litige opposant son désormais ancien client KISSANGOU Jean Philémon à madame PEMO KONDI Elisabeth, alors même c'est son intention de vouloir à tout prix transiger qui a conduit à sa déconstitution ;

Que sur la décharge établie à cet effet, il ressort exactement ceci : « Je soussigné maître Crescent Didier NZAHOU, Avocat à la cour, reconnais avoir reçu de madame KONDI Elisabeth, la somme de deux cent mille (200 000) francs cfa, en règlement du litige qui l'oppose aux enfants MOUANDA relatif à la parcelle de terrain sise rue MOUKOUBOUKA au quartier Mangandzi, sous réserve d'en informer les enfants MOUANDA représentés par KISSANGOU Philémon et de son acceptation » ;

Que la lecture de la décharge démontre que lors de la remise de cette somme d'argent, maître Crescent Didier NZAHOU, n'était pas mandaté par les enfants MOUANDA puisque la condition incluse dans la décharge était d'informer lesdits enfants par la suite et leur acceptation de ladite décharge ;

Qu'or, cela n'a pas été le cas puisqu'à cette date du 17 septembre 2021, maître NZAHOU n'était plus en bons termes avec les enfants MOUANDA qui l'avaient désavoué, ainsi qu'en fait foi la pièce n°1 de l'inventaire intitulée « dessaisissement du dossier », datée du 02 septembre 2021, adressée au président du Tribunal Instance de Youlou-Poungui, dans laquelle il est dit : « Au vu du comportement jugé non professionnel de mon avocat maître



NZAHOU Didier, je vous informe, par la présente, que ce dernier est dessaisi du dossier de l'affaire qui m'oppose à KIBINDA Gracia. L'avocat a d'ailleurs été notifié, ci jointe une copie » ;

Que malgré ce dessaisissement et la notification faite au président du Tribunal Instance de Youlou-Poungui, maître NZAHOU a trouvé le moyen de conclure une transaction on ne peut plus douteuse, prétendument au nom et pour le compte des enfants MOUANDA ;

Considérant que si aux termes de l'article 5 du code de procédure civile, commerciale, administrative et financière le mandataire doit s'il n'est pas avocat, être muni d'un pouvoir spécial, ce qui inclut que l'avocat n'a pas besoin d'un mandat pour représenter son client et accomplir les actes de procédure en son nom ;

Que cependant, lorsque ce mandat lui est expressément retiré suite à sa déconstitution dûment signifiée au président de la juridiction, il ne peut plus accomplir un quelconque acte au nom du client ;

Considérant que le premier juge a motivé sa décision en ces termes : « Attendu que dans les faits de la cause, il a été produit au dossier une copie de la décharge, signée de maître Crescent Didier NZAHOU, Avocat des enfants KISSANGOU, par laquelle leur conseil reconnaît avoir reçu de madame KONDI Elisabeth, une somme de deux cent mille (200 000) francs cfa en règlement du présent litige et copie de la transaction signée par les membres de la famille KIBINDA le 17 septembre 2021, dans laquelle les parties s'engagent à mettre en terme à leur différent ;

Qu'il conviendra en conséquence de donner acte aux parties de cette transaction, mettant un terme au litige qui les oppose » ;

Qu'en motivant ainsi pour asseoir sa décision alors qu'il était en possession de la lettre qui dessaisissait maître Crescent Didier NZAHOU, le premier jugé a entaché sa décision d'une irrégularité qui conduit à l'annulation du jugement attaqué ;

Qu'en effet, si la transaction a pour but, suivant l'article 2044 du code civil, de mettre un terme au litige, qui oppose les parties, elle doit être conclue par elles ou leurs représentants dûment mandatés ;

Qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'au jour de la conclusion de la transaction vantée, maître NZAHOU, avait été déjà déconstitué et n'avait aucun mandat à traiter au nom et pour le compte des enfants MOUANDA ;

Que le premier juge bien au courant de ces faits ne pouvait plus s'appuyer sur une transaction conclue par une personne déchue de son mandat de représentation ;

Que le désaveu de maître NZAHOU par les enfants MOUANDA entraîne la nullité de la transaction conclue en leur nom ;

Qu'en conséquence, faute de transaction, le jugement se basant sur un acte nul est sanctionné d'annulation ;



Qu'il convient d'annuler le jugement attaqué en toutes ses dispositions pour violation de l'article 2044 du code civil ;

EVOQUANT ET STATUANT A NOUVEAU

Sur l'intervention volontaire de PEMO KONDI Elisabeth

Considérant que la requête introductive d'instance est dirigée contre KIBINDA Fulbert Gracia ;

Considérant que tous les actes incriminés dans la présente procédure sont au nom de PEMO KONDI Elisabeth qui a conclu à toutes les étapes de la procédure ;

Que suivant les termes de l'article 140 code de procédure civile, commerciale, administrative et financière : « Le juge veille à la bonne marche de l'instance. Il peut à cette effet, ordonner la comparution des parties, la mise en cause de tiers et ... » ;

Qu'il convient de recevoir l'intervention volontaire de PEMO KONDI Elisabeth dans la présente procédure ;

Sur la mise hors de cause de KIBINDA Fulbert Gracia

Considérant qu'après l'intervention volontaire de PEMO KONDI Elisabeth, le litige soumis à l'appréciation de la cour de céans oppose la succession de feu MOUANDA Jean représentée par KISSANGOU Jean Philémon à PEMO KONDI Elisabeth ;

Que l'instruction du dossier ainsi que l'examen de l'ensemble des pièces ne révèle l'implication de KIBINDA Fulbert Gracia dans la présente procédure, malgré la requête introductive d'instance dirigée contre lui ;

Qu'il convient de le mettre hors de cause ;

Sur l'annulation de la vente conclue entre PEMO KONDI Elisabeth et AKINA Cyrs Arlem portant sur la parcelle de terrain en cause

Considérant que suivant requête en date du 20 avril 2021, KISSANGOU Jean Philémon représentant les enfants de feu MOUANDA Jean a engagé une procédure en annulation de la vente opérée par PEMO KONDI Elisabeth au profit d'AKINA Cyrs Arlem, portant sur la parcelle de terrain sise n°4 de la rue MOUKOUBOUKA, quartier MANGANDZI ;

Que l'ensemble des pièces produites par KISSANGOU Jean Philémon prouve que son père MOUANDA Jean décédé en 1999 est propriétaire de cette parcelle de terrain, ainsi qu'en font foi le permis d'occuper n°1001 établi le 10 juin 1971 et le livret de propriétaire n°878 ;

Qu'il a versé du dossier le mandat général établi le 13 mars 2021 par les enfants MOUANDA Jean, à savoir NGUIMBI Corneille, MATSOUELET Jean François et MOUANDA Davidson Aimé par lequel ceux-ci l'autorisent à ester en justice au nom de tous pour revendiquer la parcelle de terrain laissée par feu leur père MOUANDA Jean ;



Que de ce fait, KISSANGOU Jean Philémon, successible et indivisaire de feu MOUANDA Jean, a bien qualité d'ester en justice ;

Considérant que PEMO KONDI Elisabeth allègue avoir reçu la parcelle de terrain objet du litige en donation de son oncle MOUANDA Jean ;

Que suivant les dispositions de l'article 648 du code de la famille : « Tout contrat portant donation d'immeubles ou des droits immobiliers doit être passé devant le notaire ou devant le président du tribunal populaire de village centre ou de quartier du lieu de la passation du contrat » ;

Que l'article 651 alinéa 1^{er} du même code ajoute : « La donation dépourvue des formes légales est radicalement nulle et ne peut être réparée par aucun acte confirmatif : il faut qu'elle soit faite en forme légale » ;

Qu'en l'espèce, force est de constater que PEMO KONDI Elisabeth n'apporte aucune preuve de son droit de propriété tant vanté sur la parcelle de terrain en cause, découlant de la donation dont elle serait bénéficiaire de la part de son oncle MOUANDA Jean ;

Que les pièces versées au dossier font de cette parcelle propriété de MOUANDA Jean ;

Que MOUANDA Jean étant décédé en 1999, cette parcelle de terrain tombe dans sa succession et demeure un bien indivis ;

Considérant que le code de la famille, en son article 550 dispose « Toute cession par un indivisaire, soit à un co-indivisaire, soit à une personne étrangère à l'indivision, doit pour être opposable aux autres co-indivisaires et au gérant, leur être signifiée ou être acceptée par eux » ;

Qu'il s'ensuit que l'action en nullité ne peut être exercée que par les co-indivisaires du cédant ;

Qu'en l'espèce, il est prouvé que la parcelle de terrain en litige est bien indivis de la succession de feu MOUANDA Jean ;

Que PEMO KONDI Elisabeth a vendu ce bien à AKINA Cyrs Arlem, une personne étrangère à l'indivision, en violation de la loi ;

Que l'action en nullité engagée par KISSANGOU Jean Philémon, représentant la succession MOUANDA Jean est recevable, régulière et fondée ;

Qu'il y a lieu de déclarer nulle et de nul effet la vente consentie entre PEMO KONDI Elisabeth et AKINA Cyrs Arlem et ordonner la réintégration de la parcelle de terrain en cause dans la masse successorale de feu MOUANDA Jean ;

Sur la demande reconventionnelle de PEMO KONDI Elisabeth

Considérant que reconventionnellement, PEMO KONDI Elisabeth sollicite d'une part qu'elle soit déclarée seule et légitime propriétaire de la parcelle de terrain en cause reçue en donation de son oncle feu MOUANDA Jean et d'autre part, que la vente consentie au profit du AKINA Cyrs Arlem soit déclarée bonne et valable et ce dernier, maintenu sur les lieux ;



Considérant que la demande relative à être déclarée seule et légitime propriétaire ne peut prospérer dès lors que donation reçue de son oncle MOUANDA Jean n'a pas été prouvée et rapportée par un acte ;

Que la vente consentie au profit le AKINA Cyrs Arlem ne peut être déclarée bonne et valable dès lors qu'elle a porté sur une parcelle déclarée bien indivis de la succession de feu MOUANDA Jean ;

Qu'il échet de rejeter en conséquence la demande reconventionnelle de PEMO KONDI Elisabeth ;

Sur la nature de l'arrêt

Considérant que toutes les parties ont comparu et conclu dans la présente procédure ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 57 du code de procédure civile, commerciale, administrative et financière, la partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Qu'en l'espèce, PEMO KONDI Elisabeth a succombé ;

Qu'il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ; en absence des parties ;

En la forme

Reçoit KISSANGOU Jean Philémon, représentent les enfants de feu MOUANDA Jean, en son appel ;

Au fond

Dit qu'il a été mal jugé mais bien appelé ;

Annule le jugement civil du 22 décembre 2021 du Tribunal de Youlou-Poungui en toutes ses dispositions en ce qu'il a violé l'article 2044 du code civil ;

Evoquant et statuant à nouveau

En la forme

Reçoit KISSANGOU Jean Philémon, représentant les enfants de feu MOUANDA Jean, en son action ;

Reçoit également PEMO KONDI Elisabeth en son intervention volontaire ;

Met hors de cause KIBINDA Fulbert Gracia ;

Au fond



L'en dit bien fondée, y faisant droit ;

Dit et juge que la parcelle de terrain sise n°4, rue MOUKOUBOUKA Maurice, au quartier Mangandzi, est un bien indivis de la succession de feu MOUANDA Jean ;

En conséquence

Annule la vente de cette propriété conclue entre PEMO KONDI Elisabeth et AKINA Cyr Arlem ;

Ordonne la réintégration de ladite propriété dans la masse successorale de feu MOUANDA Jean ;

Sur la demande reconventionnelle

Reçoit PEMO KONDI Elisabeth en sa demande reconventionnelle ;

L'en dit cependant mal fondée et l'en déboute ;

La condamne aux dépens ;

Ainsi fait, prononcé et jugé en audience publique, les jours, mois et an que dessus ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé après lecture faite par monsieur le président qui l'a prononcé et par le greffier en chef.

En conséquence, la République du Congo mande et ordonne tous Huissiers sur ce requis de mettre le présent arrêt en exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de grande Instance et d'Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente exécution a été scellée et signée par Mr le greffier en chef de la cour d'appel de Dolisie et par lui délivrée sous forme de grosse sur 13 roles à la mande du requérant

Dolisie le

Par la cour d'appel

Collationnée

Le Greffier en Chef



Maître

Jean Bruno Pingana

Greffier en Chef
Chef de Greffe