



RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU CONGO
PARQUET GÉNÉRAL DE LA RÉPUBLIQUE
CABINET DU PROCUREUR GÉNÉRAL DE LA RÉPUBLIQUE



THÈME :
**DES CONFLITS
FONCIERS ET
IMMOBILIERS
RÉCURRENTS EN
RÉPUBLIQUE
DÉMOCRATIQUE DU
CONGO :
PERSPECTIVES DE
SOLUTIONS »**

Mercuriale prononcée par
Flory KABANGE NUMBI
Procureur Général de la République

Rentrée Judiciaire de la Cour Suprême de Justice / Octobre 2016





RÉPUBLIQUE DÉMOCRATIQUE DU CONGO
PARQUET GÉNÉRAL DE LA RÉPUBLIQUE
CABINET DU PROCUREUR GÉNÉRAL DE LA RÉPUBLIQUE

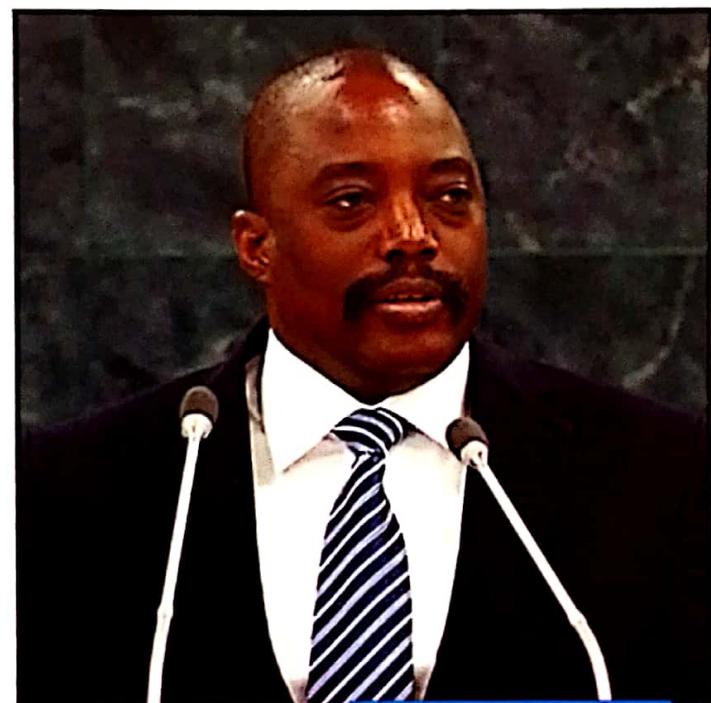


THÈME :
**DES CONFLITS
FONCIERS ET
IMMOBILIERS
RECURRENTS EN
RÉPUBLIQUE
DÉMOCRATIQUE DU
CONGO :
PERSPECTIVES DE
SOLUTIONS »**

Mercuriale prononcée par
Flory KABANGE NUMBI
Procureur Général de la République

Rentrée Judiciaire de la Cour Suprême de Justice / Octobre 2016





**Joseph KABILA KABANGE,
Président de la République
Démocratique du Congo**





Madame et Monsieur le Procureur Général près la Cour Constitutionnelle, Monsieur le Premier Président de la Cour Suprême de Justice et Honoré Collègue, Honorable Députés, Honorable Sénateurs, Messieurs les Membres de la Cour Constitutionnelle, Mesdames et Messieurs les Hauts Magistrats du Parquet Général près la Cour Constitutionnelle, de la Cour Suprême de Justice, du Parquet Général de la République, de la Haute Cour Militaire et de l'Auditorat Général, Excellences Mesdames et Messieurs les Ambassadeurs et Chefs des Missions diplomatiques ainsi que les Représentants des Organismes Internationaux, Monsieur le Président du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel et de la Communication, Monsieur le Président du Conseil Economique et Social, Monsieur le Président de la Cour des Comptes, Monsieur le Procureur Général près cette Cour, Mesdames et Messieurs les Magistrats, Monsieur le Bâtonnier National,

7

- ⦿ Messieurs les Officiers Généraux et Supérieur des Forces Armées de la République Démocratique du Congo et de la Police Nationale Congolaise,
- ⦿ Monsieur le Bourgmestre de la Commune de la Gombe,
- ⦿ Messieurs les Bâtonniers des Ordres des Avocats,
- ⦿ Distingués Invités,
- ⦿ Mesdames et Messieurs,

Je salue votre présence significative qui est la marque de l'attention particulière que vous avez toujours accordée à notre institution et à sa mission hautement régaliennes. Veuillez recevoir, ici, mes sentiments de profonde gratitude.

En conformité avec les articles 223 de la Constitution et 64 de la loi organique n° 13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire, le Procureur Général de la République prononce une mercuriale à l'occasion de l'audience solennelle et publique de la rentrée judiciaire de la Cour Suprême de Justice. C'est dans ce cadre que se situe une fois de plus, mon intervention de ce jour.



En République Démocratique du Congo, les conflits fonciers et immobiliers générés par les rapports sociaux au sein de la communauté occupent une grande partie des activités de nos parquets ainsi que de nos cours et tribunaux.

Dans son discours prononcé à l'audience solennelle de la rentrée judiciaire d'octobre 1975, le Premier Président de la Cour Suprême de Justice BAYONA – ba – MEYA MUNA KINVIMBA, invitant les acteurs judiciaires et juridiques à la réflexion scientifique sur certaines questions, disait : « Aux termes de l'article 53 de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973, la propriété du sol et du sous-sol revient à l'Etat, ce dernier se substituant en quelque sorte aux familles traditionnelles. Par cette disposition se trouve traduite de manière authentique, la philosophie propre à l'Africain en matière foncière, à savoir le caractère inaliénable de la terre tant il est vrai que pour un zairois authentique (entendez congolais), la propriété individuelle de la terre est inconcevable et plus inconcevable encore, la vente de la terre qui équivaudrait à la vente des forces de vie de son milieu naturel où l'on est né » ⁽¹⁾.

Quatre ans après, en date du 06 octobre 1979, le Président du Conseil Judiciaire et Procureur Général de la République KENGO wa DONGO, dans sa mercuriale prononcé à l'audience solennelle de la rentrée judiciaire intitulée : « *De l'acquisition et de la transmission des droits immobiliers en droit Zaïrois* » a souligné le nombre particulièrement élevé de litiges relatifs aux immeubles portés tant devant le Ministère des Affaires Foncières que devant nos cours et tribunaux ⁽²⁾.

1 BAYONA – ba – MEYA MUNA KINVIMBA, discours prononcé à l'audience solennelle de rentrée d'octobre 1975, in Bulletin des arrêts de la Cour Suprême de Justice, Année 1975, Kinshasa, Edition de la Cour suprême de justice, p. 243.

2 KENGO wa DONGO, de l'acquisition et de la transmission des droits immobiliers en Droit zaïrois, mercuriale prononcée à l'audience solennelle de rentrée d'octobre 1979, CSJ, Kinshasa, 1980.

A mon tour, dans le même contexte de solennité, en l'année 2015, je n'ai pas manqué de relever dans ma mercuriale portant sur le thème suivant : « *Du déguerpissement en Droit Positif Congolais* » que dans la plupart de nos juridictions, les conflits fonciers viennent largement en tête des affaires traitées (3).

Voila pourquoi, j'ai résolu d'y revenir sous une autre forme en traitant : « Des conflits fonciers et immobiliers récurrents en République Démocratique du Congo : perspectives de solutions ».

En dépit des mécanismes actuels tant administratifs, juridiques que judiciaires, force est de constater que les conflits liés à la terre et à l'immobilier demeurent présents et ont même tendance à s'exacerber au regard notamment de l'exode rural de nos populations.

Leur caractère récurrent, révélateur de l'inadéquation des solutions proposées, interpelle.

Il y a lieu dès lors de se poser la question relative à la pertinence des mécanismes mis en place, à leur efficacité et à leur capacité à répondre aux besoins et attentes de nos populations.

Eu égard au constat objectivement négatif qui s'impose, il convient d'envisager impérativement d'autres pistes de solutions susceptibles de corriger ou de remplacer celles existantes aujourd'hui.

Tel est l'intérêt du sujet.

Le sujet en soi est très vaste. Il sera, en cette occasion, abordé dans les limites de la gestion de la terre par l'Etat et sa jouissance par les particuliers et les communautés locales.

Il me paraît nécessaire dès l'abord, de définir le concept de « conflit ».

Selon Marie Laure Mathieu IZORCHE, le conflit est la situation dans laquelle deux personnes différentes se prévalent d'une relation particulière avec la chose, ces deux relations s'affrontant

3 « Du déguerpissement en Droit Positif congolais », mercuriale prononcée à l'audience solennelle de rentrée d'octobre 2015.

parce qu'elles correspondent à des intérêts directement opposés et concernant des sujets différents (4).

Gérard CORNU quant à lui, définit le conflit comme « une opposition de vues ou d'intérêts ; mésentente, situation critique de désaccord pouvant dégénérer en litige ou en procès ou en affrontement de fait (5).

Les conflits fonciers qui se rapportent à la terre et les conflits immobiliers qui sont relatifs aux biens fixes du sol et ceux qui y sont incorporés, peuvent en République Démocratique du Congo être scindés en deux catégories. D'une part, les conflits fonciers et immobiliers individuels sur les terres urbaines situées dans les villes et les cités et d'autre part, les conflits individuels et collectifs sur les terres rurales.

Les conflits fonciers et immobiliers sont des affrontements qui concernent ou qui ont pour objet un fonds, un immeuble ou des immeubles et qui opposent dans les milieux ruraux comme dans les milieux urbains des particuliers entre eux ou des groupes d'individus contre d'autres.

De même, il me paraît important de connaître les raisons pour lesquelles ces conflits reviennent fréquemment pour juger de l'efficacité du système actuel de résolution et de prévention des dits conflits.

Par souci de clarté et pour une meilleure compréhension, mon exposé sera articulé en trois parties suivies d'une conclusion. La première sera consacrée aux conflits fonciers et immobiliers en milieu rural. La deuxième portera sur les conflits fonciers et immobiliers en milieu urbain. La troisième se penchera sur les solutions actuelles et les perspectives à entrevoir pour une meilleure approche du problème pour l'avenir.

4 Marie Laure MATHIEU – IZORCHE, Droit Civil les biens, Dalloz, p. 371.

5 Gérard CORNU, Vocabulaire Juridique, PUF, 2009, p. 205.



PREMIERE PARTIE

LES CONFLITS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN MILIEU RURAL.

Parler des conflits fonciers en milieu rural, c'est s'intéresser aux litiges qui proviennent de la gestion et de l'exploitation des terres qu'occupent les communautés locales.

Aux termes de l'article 388 de la loi foncière du 20 juillet 1973, telle que modifiée à ce jour, les terres occupées par les communautés locales sont celles qu'elles habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque, individuelle ou collective, conformément aux coutumes et usages.

La loi foncière ne définit pas ce qu'il faille entendre par communauté locale. C'est plutôt dans la loi n° 011/2002 du 29 août 2002 portant Code forestier que nous trouvons la définition suivante en son article premier, point 17 : « une

population traditionnellement organisée sur la base de la coutume et unie par des liens de solidarité clanique ou parentale qui fondent sa cohésion interne. Elle est caractérisée, en outre, par son attachement à un terroir déterminé ».

En effet, les communautés locales attachent une importance capitale aux terres héritées de leurs ancêtres car leur existence y est liée. La terre est pour ces communautés, source de développement économique dans la mesure où l'homme en tire des ressources nécessaires à sa survie par la cueillette, l'agriculture, la pêche, la chasse, l'élevage, etc.. Elle est le lieu où l'homme construit son habitation et enterre ses morts. Elle configure, en ce qui concerne le pouvoir coutumier, l'étendue du territoire sur lequel s'exerce ce pouvoir.

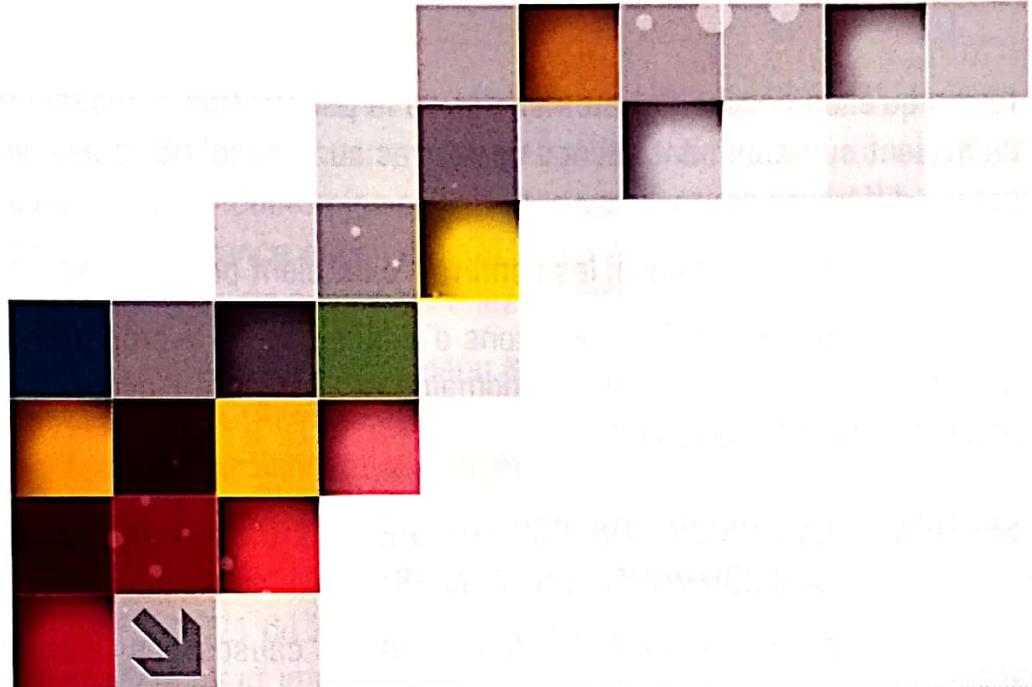
Ainsi, la terre comme « mère nourricière » porte des mamelles de l'autosuffisance alimentaire et de la sécurité économique⁽⁶⁾.

La terre a donc une valeur sacrée et sans elle, l'homme n'est rien.

L'importance de la terre pour les communautés locales, comme je viens de l'épingler, fait que la quête de celle-ci et sa gestion engendrent souvent plusieurs formes de conflits dans notre pays.

Dans cette partie, j'aborderai la nature juridique des droits fonciers des communautés locales (chapitre I) avant d'évoquer les formes des conflits y relatifs et leurs causes (chapitre II).

⁶ Bruno LAPIKA et KIYUVU, « Les enjeux fonciers et conflits en République Démocratique du Congo, in KANGULUABA, La Loi du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier, régime de sûreté au Congo, Trente après, quel bilan ? Essai d'évaluation, Ed. KAZI, Kinshasa, 2004, p. 164.



CHAPITRE 1

NATURE JURIDIQUE DES DROITS FONCIERS DES COMMUNAUTÉS LOCALES.

La question de la nature des droits coutumiers sur le sol est l'une des plus controversées car elle a divisé les auteurs qui se sont intéressés à définir le régime foncier. Ce qui est important de relever, c'est qu'avant l'Etat Indépendant du Congo, les différents groupements existant sur le territoire congolais sont demeurés sur les

terres qu'elles occupaient au moment de la pénétration européenne. Ils avaient suffisamment occupé ces terres sur lesquelles ils avaient exercé différents droits.

A cette époque, les conflits n'existaient presque pas.

De ce fait, les conditions d'acquisition de la propriété, à savoir l'occupation juridique d'un domaine et la volonté d'acquérir la propriété étaient réunies (7).

SECTION I. LA CONCEPTION COUTUMIÈRE DES DROITS FONCIERS DES COMMUNAUTÉS LOCALES.

Avant d'analyser les formes et les causes des conflits fonciers et immobiliers en République Démocratique du Congo, puis-je dire un mot sur la vision des congolais qui habitent nos villages, par rapport aux terres qu'ils occupent et exploitent ? A qui s'adressent-ils dans ces cas ?



7 KIFWABALA, Droit Civil, Les Biens, T. I – Les droits réels fonciers , PUL, Janvier 2004, p. 53.

Dans sa réflexion critique sur la gestion de la loi foncière, NYAMUGABO MPOVA écrit ceci : « ... dans beaucoup de contrées, c'est au chef coutumier qu'il faut s'adresser, c'est à lui qu'il faut payer la redevance appelée « KALINZI » au Sud-Kivu chez les Bashis, « MAKASU » ou un sac de sel chez les BAKONGO »⁽⁸⁾.

Au lieu de considérer le sol et le sous-sol comme propriété exclusive de l'Etat, nos compatriotes des milieux ruraux estiment que les terres appartiennent aux ancêtres.

Ceux-ci inspirent le quotidien de chaque villageois au sein de son clan. L'autorité de l'Etat est ainsi méconnue alors que la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telles que modifié et complété à ce jour par la loi n° 080-008 du 18 juillet 1980 en son article 53, proclame la propriété de l'Etat sur le sol et le sous-sol de la République Démocratique du Congo. Ceci implique que les terres congolaises sont indivisibles et inaliénables.

A cet effet, B. LAPIKA et N. KIYULU soutiennent que la terre reste à l'échelle individuelle et collective, un symbole fort de l'identité d'une communauté et un élément de reproduction sociale. C'est de la terre que l'homme tire les ressources matérielles, thérapeutiques, alimentaires et vestimentaires dont il a besoin pour survivre. C'est aussi par la terre que l'homme se situe par rapport à la chaîne généalogique qui le relie aux ancêtres ⁽⁹⁾.

Par ailleurs, après plus de deux siècles de coexistence entre les lois écrites et les règles coutumières, nul ne peut affirmer avec aisance que cette cohabitation, du reste difficile dans nos milieux ruraux a produit des effets positifs. Les lois écrites sont peu acceptées et souvent même repoussées dans les milieux traditionnels.

8 KANGULUMA, op cit, p. 31.

9 In KANGULUMBA, op cit, p. 161.

Les chefs coutumiers sont sollicités souvent au vu et au su des autorités administratives pour réglementer les activités relatives à la jouissance des terres.

Il n'est pas rare de rencontrer dans ces milieux, des individus brandir, à l'occasion d'un contrôle administratif ou d'un procès, des lettres, des documents ou des objets datant de plusieurs années et œuvres de leurs arrières grands-parents comme preuves de leurs droits sur tel ou tel lopin de terre ou le simple fait d'y avoir posé dans une photographie avec ses grands-parents.

Cette conception des droits fonciers des communautés locales s'oppose malheureusement à celle de la loi.

SECTION II. LA CONCEPTION LÉGALE DES DROITS FONCIERS DES COMMUNAUTÉS LOCALES.

L'ordonnance du 1^{er} juillet 1885 avait institutionnalisé un dualisme dans le régime des terres, selon l'affirmation de KALAMBAY LUMPUNGU cité par KIFWABALA. D'un côté, les terres régies par le droit écrit, de l'autre celles régies par la coutume (10).

Avec cette ordonnance, les terres dans l'Etat Indépendant du Congo se répartissent en trois grandes catégories :

- ⦿ Les terres occupées par les populations indigènes et sur lesquelles elles ont un droit d'occupation ;
- ⦿ Les terres enregistrées propriétés privées des non indigènes ;
- ⦿ Les terres domaniales comprenant : les terres dites vacantes et celles occupées ou exploitées par l'Etat.

Qu'en est-il du régime juridique des terres des communautés locales à ce jour ?

10 In KIFWABALA, op. cit, p. 99.

La Constitution du 18 février 2006, telle que modifiée à ce jour, en son article 9 alinéa premier dispose que l'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aérien, fluvial, lacustre, maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental tandis que son article 34 alinéa 2 ajoute que l'Etat garantit le droit de propriété individuelle ou collective, acquis conformément à la loi ou à la coutume.

L'article 387 de la loi foncière régit le sort des terres que ces communautés locales occupent et qui sont devenues aux termes de cette disposition légale, des terres domaniales.

Leurs droits de jouissance y relatifs devraient, conformément à l'article 389 de ladite loi, être réglés par une ordonnance de Chef de l'Etat, laquelle malheureusement n'a jamais été prise.

La domanialisation de toutes les terres par la loi foncière a entraîné la rupture de la propriété foncière des communautés locales.







CHAPITRE 2

FORMES ET CAUSES DE CONFLITS EN MILIEU RURAL.

SECTION I : FORMES DE CONFLITS

Avant l'indépendance, les conflits en milieu rural n'avaient pas la même ampleur qu'aujourd'hui. Nos ancêtres respectaient la coutume, les traditions et les usages locaux ; mais surtout ils vivaient dans ce que nous appelons, solidarité africaine (11).

Ces conflits dans leurs formes sont individuels ou collectifs selon qu'il y a atteinte aux droits de jouissance individuelle ou collective.

11 LAINGULIA NJEWA et Vincent KANGULUMBA MBAMBI. Conflit des pouvoirs coutumiers et des terres coutumières en territoire de LUBERO (Nord-Kivu) ; pistes de résolution pacifique et durable in KANGULUMBA, op.,cit, p. 176.

§ 1. Conflits individuels

Ce sont les conflits qui naissent lorsque le droit de jouissance d'une personne est troublé par un ou plusieurs individus ayant chacun, à tort ou à raison, des prétentions sur la portion de terre que cette personne occupe à titre individuel. Il peut s'agir de la violation des limites de ladite portion par un voisin ou de son exploitation par une tierce personne sans autorisation de l'ayant-droit.

§ 2. Conflits collectifs

Ces conflits naissent souvent lorsque deux clans, deux ethnies ou autres entités se disputent une terre ancestrale dont chaque partie s'attribue à tort ou à raison, l'appartenance.

Ces différends apparaissent parfois, lors des manifestations des conflits de pouvoirs coutumiers, étant donné que ceux-ci s'exercent sur une étendue de terre donnée avec possibilité de mésintelligence quant aux limites.

Les conflits de ce genre, sont souvent à la base d'affrontements entre populations de différentes entités coutumières et peuvent conduire parfois à la destruction de maisons, de villages entiers et de champs, à des tueries et au déplacement de populations. Bref, ils sont à la base de troubles graves de l'ordre public. Il y a lieu d'épingler notamment des conflits en territoire de LUBERO entre les BASUKALI et les BASWAGHA et en ITURI entre les LENDU et le HEMA.

Dans la perspective de voir notre pays, la République Démocratique du Congo, à l'abri de menaces graves de troubles de l'ordre public que constitue la récurrence de ces conflits en milieu rural, il est impérieux d'en déceler les causes en vue de proposer des pistes de solutions durables.

SECTION II : LES CAUSES DE CONFLITS

J'ai relevé ci-haut que la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, en ses articles 388 et 389 a reconnu aux communautés locales, le droit de jouissance sur les terres qu'elles habitent et sur lesquels elles déploient leurs activités.

C'est dans ce cadre et dans cette optique que le législateur en l'article 389 de la loi précitée a prévu qu'une ordonnance présidentielle serait prise pour régler les droits de jouissance acquis par les communautés locales sur ces terres.

C'est le cas des chefs coutumiers TEKE et HUMBU dans la ville de Kinshasa qui se substituent aux responsables des affaires foncières dans la distribution des terres.

J'ai retenu parmi tant d'autres, trois causes principales de conflits fonciers et immobiliers en milieu rural. Il s'agit de :

1. l'absence de l'ordonnance présidentielle qui devait intervenir conformément à l'article 389 de la loi dite foncière pour régler les droits de jouissance acquis par les communautés locales sur ces terres.
2. l'ignorance de la loi en question se traduisant notamment par le non-respect de la procédure préalable et obligatoire d'enquête de vacance de terres à la concession des terres rurales.
3. l'insuffisance de terres.

Dans les lignes qui suivent, je vais examiner lesdites causes.

§ 1. L'absence de l'ordonnance présidentielle qui devait intervenir conformément l'article 389 de la loi foncière.

Ainsi que je l'ai dit plus haut, cette carence réglementaire a donné le feu vert au dérapage comportemental des chefs coutumiers qui s'invitent, au mépris absolu de la loi, dans la distribution des lopins de terres.

C'est de là que naissent les conflits fonciers qui opposent souvent les chefs coutumiers aux autorités administratives.

La conception africaine de la terre qui repose sur l'idée-force de l'identité d'une communauté par rapport à la terre qu'elle occupe et exploite, renforcée en cela par les dispositions légales énoncées aux articles 387 et 389 du code foncier et immobilier a fait ancrer dans la mentalité des communautés locales vivant dans les terres rurales, que la terre est régie par les coutumes locales.

Les communautés locales vivant dans leurs milieux ruraux demeurent réfractaires à toute règle qui les dépouillerait de ce qu'elles considèrent comme étant leurs droits.

§ 2. L'ignorance de la loi foncière

Aux termes de l'article 193 de la loi foncière, toute concession de terres est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant la procédure prévue par la loi.

Cette enquête a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que les tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concessions.

Le non-respect de la procédure sus-évoquée entraîne la nullité du contrat de concession et expose les au-

teurs à des sanctions pénales, telles que spécifiées aux articles 204 à 207, sans préjudice des dispositions prévues par le code pénal ordinaire.

Telle est la position de notre législation en la matière. Mais la pratique révèle que l'octroi des concessions rurales ne répond pas toujours aux exigences du circuit prévu par la loi. L'autorité administrative a tendance à en octroyer à sa guise, au mépris des dispositions légales en la matière.

§ 3. L'insuffisance de terres

L'accroissement démographique a pour conséquence, dans les milieux ruraux, que les populations soient à tout moment, en quête de nouvelles terres afin de s'adonner aux travaux champêtres principalement, et accessoirement aux autres activités, telles la cueillette, la chasse, la pêche, l'exploitation forestière et pastorale.

Cette recherche constante de terres, engendrent souvent des conflits. A titre d'exemples, il est de notoriété publique qu'il y a quelques années dans l'ancienne province de l'Equateur, des populations de clans voisins se sont entretuées à cause de l'exploitation des étangs. De même, pour la même raison dans l'ancienne province du Kasaï-Oriental, des cases ont été brûlées, sans compter de nombreuses pertes en vies humaines enregistrées.

Ainsi, les litiges fonciers sont susceptibles de déclencher de graves troubles sociaux, au sein des communautés locales.

Les rébellions et les guerres à répétition dans notre pays, depuis son accession à l'indépendance ont entraîné les déplacements forcés des populations, des milieux ruraux vers les villes à la recherche de la sécurité et du mieux-être.

Les conflits fonciers et immobiliers sont multiples mais ils peuvent être regroupés en deux catégories : les conflits en matière foncière et ceux en matière immobilière.





CHAPITRE 1.

LES CONFLITS EN MATIÈRE FONCIÈRE.

Dans les milieux urbains, plusieurs causes sont à l'origine des conflits en matière foncière: Il s'agit notamment de la dualité des terres et du conflit d'autorité, de l'interférence des autorités politico-administratives, des faits de l'administration foncière, de l'interventionnisme parfois malheureux des autorités de la territoriale, des décisions inadaptées et surprenantes de justice, des problèmes soulevés par les cas des immeubles dit abandonnés.

SECTION I : DE LA DUALITÉ DE TERRES DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ETAT.

Aux termes des articles 54 et 55 de la loi foncière, le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé.

Le domaine foncier public de l'Etat est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public.

Contrairement aux terres du domaine public dont la gestion pose moins de problèmes, celle des terres du domaine privé

est à l'origine de nombreux conflits dont la dualité des terres et l'antagonisme entre les autorités étatiques et coutumières.

Aux termes de l'article 60 de la loi foncière, les terres du domaine privé sont urbaines ou coutumières. Sont urbaines, celles qui sont comprises dans les limites des entités administratives, déclarées urbaines par les lois ou règlements en vigueur, tandis que toutes les autres sont rurales. C'est dire que les terres rurales n'existent pas dans les entités déclarées urbaines.

Les premières, c'est-à-dire les terres urbaines sont placées sous gestion de l'autorité étatique compétente tandis que les secondes sont exploitées conformément à la coutume.

Il n'est pas rare de trouver dans un même lotissement des parcelles cédées aux occupants, les unes par l'Etat et les autres par des responsables coutumiers occasionnant ainsi, un désordre d'occupation, source de conflits.

SECTION II : DE L'INTERFÉRENCE DES AUTORITÉS POLITICO-ADMINISTRATIVES.

Alors que l'attribution des terres en milieu urbain est de la seule compétence des services des affaires foncières, d'autres services de l'Etat à la recherche du lucre, s'y immiscent. C'est le cas notamment des autorités politico-administratives qui interviennent aussi dans la distribution des terres. L'organisation territoriale telle que conçue aujourd'hui place le Conservateur des Titres Immobiliers sous l'autorité des responsables politico-administratifs du pays, lesquels sont susceptibles de lui donner par moments, des ordres qui vont à l'encontre de sa mission. Ainsi, il arrive qu'ils lui intiment des ordres qui ne tiennent pas compte des droits des tiers et au sujet desquels, ils ne tolèrent pas d'être contredits. Par voie de conséquence, il se retrouve devant un dilemme qui l'amène à poser des actes illégaux ou tout au moins irréguliers, à l'origine de bien de conflits.

SECTION III : DES FAITS DES ORGANES DE L'ADMINISTRATION FONCIÈRE

D'aucuns affirment que le fonctionnement de ces services de l'Etat ne donne pas satisfaction aux usagers. On y déplore tant au niveau du Conservateur des Titres Immobiliers lui-même, comme animateur principal, que de ses auxiliaires, des faits et actes qui sont sources de conflits tant décriés.

§1. Du conservateur

En tant qu'animateur principal des services, il est exigé de lui, certaines qualités dont l'observance stricte de la loi, l'indépendance d'esprit et une conscience éprouvée. Il se fait que toutes ces qualités sont mises à rude épreuve par diverses sollicitations des particuliers, essentiellement ceux qui se retrouvent à des positions privilégiées dans la société. C'est ainsi qu'il lui arrive de commettre certaines irrégularités qui occasionnent des conflits.

§2. Du cadastre foncier

Dans la réalisation de sa mission, le Conservateur des Titres Immobiliers n'est pas seul ; il est entouré et assisté des agents qui exécutent le travail sur terrain, qui lui fournissent des éléments ou informations, des données techniques sur base desquelles, il pose des actes de son état.

Les topographes et arpenteurs agissent en amont en faisant l'étude du sol et en opérant le choix du site, de l'emplacement ou lotissement qui répond au mieux aux normes urbanistiques générales.

Les géomètres constatent et établissent des procès-verbaux de mesurage et bornage, de mise en valeur d'une concession ou d'une parcelle, phase nécessaire pour l'enregistrement. C'est à ce niveau que se situe l'origine de bon nombre d'erreurs et d'abus commis par le Conservateur des Titres Immobiliers.

§3. De la Hiérarchie du Conservateur des Titres Immobiliers

Le Conservateur des Titres Immobiliers est un agent de l'Etat. A ce titre, il est placé sous les ordres de sa hiérarchie, de qui il reçoit des injonctions de service auxquelles il doit en principe, obtempérer.

Malheureusement, il en arrive à exécuter aveuglément des ordres même manifestement illégaux de sa hiérarchie alors que la Constitution de la République en son article 28 dispose : « Nul n'est tenu d'exécuter un ordre manifestement illégal. Tout individu, tout agent de l'Etat est délié du devoir d'obéissance, lorsque l'ordre reçu constitue une atteinte manifeste au respect des droits de l'homme et des libertés publiques et des bonnes mœurs. La preuve de l'illégalité manifeste de l'ordre, incombe à la personne qui refuse de l'exécuter ».

Or, l'essor et l'intérêt particulier que connaissent les activités agro-pastorales, dans notre pays ne laissent pas indifférents ses chefs hiérarchiques qui voudraient se voir octroyer à eux-mêmes ainsi qu'à leurs amis et connaissances, des concessions foncières.

SECTION IV DES DÉCISIONS DE JUSTICE RELATIVES AUX CONCESSIONS FONCIÈRES.

Aux termes de l'article 231 de la loi foncière en son alinéa 4, les mutations en vertu des jugements ne peuvent être opérée que s'ils sont passés en force de chose jugée (12).

Malheureusement, en violation du prescrit de la loi, certaines décisions rendues sont assorties de la clause exécutoire nonobstant tout recours et sans caution, et s'il advenait que la requête en défenses d'exécuter soit rejetée au degré d'appel, le Conservateur serait désarmé pour s'opposer à la mutation.

La porte est, dès lors ouverte pour des contestations interminables entre parties et particulièrement dans l'hypothèse où intervient en définitive une décision exécutoire coulée en force de chose jugée, remettant en cause la décision provisoire exécutée.

12 Journal officiel, 22 année, n° 15, 1980, p. 27.



CHAPITRE 2

LES CONFLITS EN MATIERE IMMOBILIÈRE.

Outre les causes de conflits mixtes que l'on retrouve à la fois dans les domaines foncier et immobilier, telles que les faits des organes de l'administration foncière et l'interférence des autorités politico-administratives, il y en a d'autres plus spécifiquement liées au domaine immobilier.

Le présent chapitre sera consacré aux causes spécifiques de conflits en matière immobilière.

Je me pencherai successivement sur les conflits de succession, les ventes d'immeubles appartenant à autrui, la controverse autour du principe de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement et le cas des immeubles dits abandonnés.

SECTION I : DES CONFLITS DE SUCCESSIONS

Il est regrettable de constater que le décès d'une personne puisse donner l'occasion à des comportements marginaux s'analysant en termes de fraude. Il arrive que de faux héritiers, de faux liquidateurs, et même de vrais héritiers mis par la volonté de s'accaparer en exclusivité, de la totalité du patrimoine du de cujus, fassent leur apparition ou s'affichent pour induire en erreur les Cours et Tribunaux ou profiter de la vénalité de certains magistrats et avocats pour spolier le patrimoine d'autrui.

L'article 232, alinéas 1 et 3 de la loi foncière dispose que les mutations par décès ne peuvent être opérées qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble (13).

Cet article détermine la procédure à suivre en matière de mutation pour cause de décès. La méconnaissance ou la violation de ces dispositions entraîne souvent des conflits.

SECTION II : LES VENTES D'IMMEUBLES APPARTENANT À AUTRUI.

Ce genre de délinquance qui est une des résultantes de la crise économique de plus en plus sévère et que le code pénal qualifie de stellionat, est à l'origine de la remise en question de la sécurité immobilière, gage de la paix, de la tranquillité sociale et de l'ordre public.

Vendre un bien immobilier appartenant à autrui est un acte d'une particulière gravité dans la mesure où il entame injustement une composante très importante et hautement sensible du patrimoine d'autrui avec des conséquences sociales incalculables et génère de gros revenus en faveur de personnes sans scrupules n'y ayant aucun droit.

13 Journal officiel, 22^e année, n° 15, p. 27

SECTIONS III : CONTROVERSE AUTOUR DU PRINCIPE DE L'INATTAQUABILITÉ DU CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT.

KIFWABALA TEKILAZAYA cité par FATAKI, a souligné que l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement n'est malheureusement pas comprise de la même façon par les juristes congolais. Des points de vue les plus divergents sont véhiculés par les doctrinaires. Des jugements et arrêts sont rendus dans les sens les plus divers (¹⁴)

Il ressort de l'exposé des motifs faisant état des imperfections de la loi du 20 juillet 1973, que la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 prévoit la possibilité d'attaquer le certificat d'enregistrement endéans deux ans à partir de son établissement. En d'autres termes, après cette échéance, l'action en justice tendant à la rétrocession d'un bien immeuble spolié n'est pas concevable eu égard au principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement qui par ailleurs, ne peut être contesté.

Dans l'ordre de conséquences, des actions dirigées contre ce titre ne se mueront qu'en dommages-intérêts conformément à l'article 1° de la loi n° 80/008 du 18 juillet 1980 (¹⁵).

Le Professeur LUKOMBE NGHENDA cité par FATAKI soutient qu'en présence d'un vice entachant un titre ayant servi à l'enregistrement, le droit réel enregistré est inattaquable et qu'il ne reste à la victime que la possibilité d'exercer une action en dommages-intérêts (¹⁶).

Pour sa part, KABUMBU M'BINGA BANTU, Premier Président Honoraire de la Cour d'Appel cité par FATAKI soutient que le certificat d'enregistrement vieux de plus de deux ans ne peut être attaqué quand bien même il serait entaché de faux ou obtenu sur base de faux documents (¹⁷).

14 FatakiwaLuhindi , « Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais », 2° édition, S.D.E., 2010 p. 12

15 FatakiwaLuhindi , op.cit, p. 26.

16 FatakiwaLuhindi, op. cit. p. 26

17 FatakiwaLuhindi, op. cit. p. 27.

Quant à FATAKI, il partage la position du Professeur LUKOMBE en ce qu'elle est concevable en matière civile, tandis qu'il n'adhère pas à l'opinion de KABUMBU qui privilégie une approche civiliste et tend à ignorer l'objet du droit pénal, détruisant ainsi son autonomie⁽¹⁸⁾.

Il s'agit là d'un échantillon de divergences doctrinales qui se répercutent sur le plan jurisprudentiel par des décisions plutôt contradictoires en la matière. Cet état de choses crée une réelle insécurité judiciaire qui est loin de rassurer l'opinion sur la question.

SECTION IV : LES CAS DES IMMEUBLES DITS ABANDONNÉS.

Alors que la loi du 20 juillet 1973 ne fait aucune allusion aux biens immeubles dits abandonnés, cette notion n'est apparue dans notre droit qu'avec l'ordonnance n° 74-152 du 02 juillet 1974 relative aux biens abandonnés ou non mis en valeur. Dans son application, cette ordonnance avait généré beaucoup de conflits dont plusieurs demeurent en cours devant les Cours et Tribunaux.



Bien qu'abrogée par l'ordonnance n° 84/026 du 02 février 1984, certains ministres des Affaires foncières ont continué à y recourir par des arrêtés, poussant l'effronterie jusqu'à déclarer abandonnés même certains biens immeubles de l'Etat.

Ce comportement entraînant nécessairement une implication inopportunne des Conservateurs des Titres Immobiliers est assurément constitutif de source de conflits dans notre Pays.

18 Fataki wa Luhindi, op. cit. p.27



©PHOTO BLAISE MUNDO

TROISIÈME PARTIE

LES MODES DE SOLUTIONS AUX CONFLITS FONCIERS ET IMMOBILIERS.

Les solutions aux conflits fonciers et immobiliers ne sont pas évidentes. Et pourtant, si l'on considère les diverses causes des conflits ci-haut relevés ainsi que leur incidence sur la sécurité publique et le développement de notre pays, les solutions à y apporter revêtent une importance capitale.

Voilà pourquoi, la République Démocratique du Congo s'emploie à travers les actions menées par les cours et tribunaux et les ministères des affaires foncières et de l'urbanisme, à les réduire sensiblement, si pas les éradiquer.

Or, ainsi que nous le savons tous, il n'y a pas de panacée en matière de résolution des conflits. Ces solutions sont autant formelles qu'informelles.

Dans les développements qui suivent, je n'ai pas la prétention d'apporter des solutions à tous les conflits fonciers et immobiliers ; néanmoins, je passerai en revue celles jusqu'alors appliquées aux conflits existants ainsi que les mécanismes de prévention.

Je proposerai également d'autres pistes de solutions susceptibles d'être exploitées.



CHAPITRE 1

MODES ACTUELS DE SOLUTIONS AUX CONFLITS FONCIERS ET IMMOBILIERS.

Ces modes de solutions relèvent essentiellement de l'administration publique et du pouvoir judiciaire.

Les juridictions de l'ordre judiciaire sont celles qui sont compétentes pour trancher tous les litiges dont ceux relatifs aux conflits fonciers et immobiliers.

J'examinerai d'abord le mode de solution administrative des conflits, qui intervient souvent avant que les usagers ne saisissent les cours et tribunaux compétents.

SECTION I: LA SOLUTION PAR VOIE ADMINISTRATIVE DES CONFLITS FONCIERS ET IMMOBILIERS.

Le territoire national est divisé en différentes circonscriptions foncières, dirigées chacune par un conservateur des titres immobiliers. Ce fonctionnaire engage l'Etat congolais dans la signature des certificats d'enregistrement et des différents contrats dans le domaine foncier et immobilier avec des particuliers ou des personnes morales de droit public ou de droit privé.

En cas de conflits relatifs aux droits fonciers et immobiliers, si les services des affaires foncières sont déjà intervenus, la loi foncière reconnaît au seul conservateur des titres immobiliers, le pouvoir de les résoudre au plan administratif. Ces conflits peuvent découler notamment :

- ⌚ des mutations (art 231 de la loi foncière) ;
- ⌚ des oppositions au droit du propriétaire ou du concessionnaire (art 238 de la loi foncière) ;
- ⌚ du remplacement des certificats reconnus inexacts ou incomplets et des certificats détruits ou perdus (art 241 de la loi foncière) ;
- ⌚ de l'empiètement par le voisin (art 241 – 242 de la loi foncière) ;
- ⌚ du déplacement des bornes (art 241 de la loi foncière) ;
- ⌚ de la falsification du plan cadastral ou des croquis par les géomètres (art 241 de la loi foncière) ;
- ⌚ de la mise en valeur insuffisante ou défaut de mise en valeur (art 144 et 152 de la loi foncière).

Néanmoins quoique revêtues d'une grande force probante, ces décisions n'ont aucun caractère contraignant, conformément à l'article 243 de la loi foncière. Elles sont susceptibles de recours devant les tribunaux de grande instance compétents ⁽¹⁹⁾.

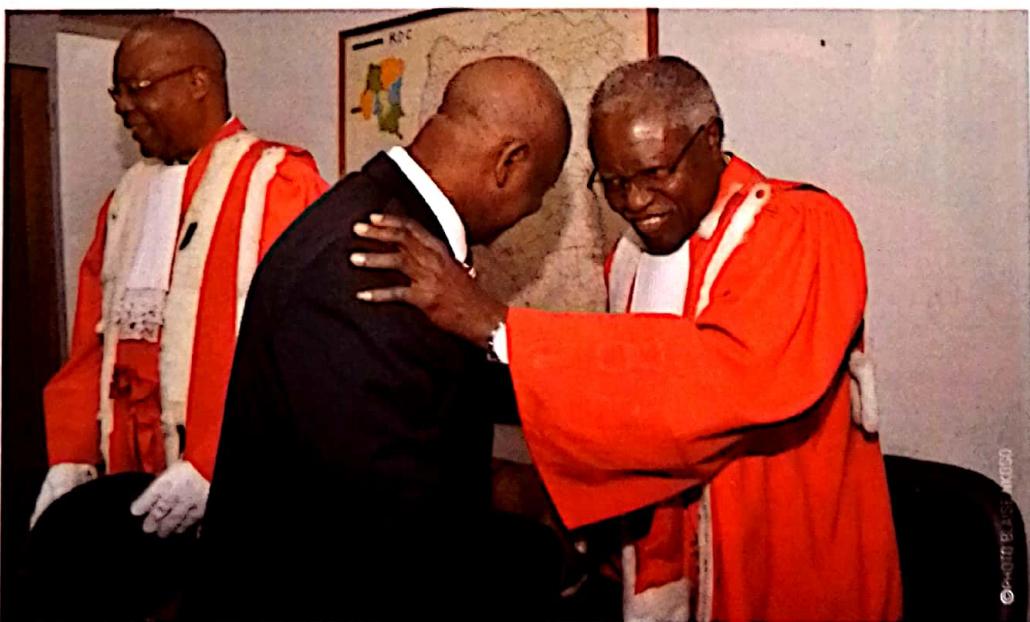
¹⁹ Loi du 1er août 1980, modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté, Journal Officiel n° 15, 1er août 1980, p.29.

SECTION II : LA SOLUTION PAR VOIE JUDICIAIRE DES CONFLITS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Il y a lieu de relever que notre ordre judiciaire reconnaît la compétence en la matière aux tribunaux de paix, aux tribunaux de grande instance, aux cours d'appels et à la Cour de cassation.

§1. Tribunaux de paix

En matière civile, la loi organique n° 13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire dispose à son article 110 que : »les tribunaux de paix connaissent de toute contestation portant sur le droit de la famille, les successions, les libéralités et les conflits fonciers collectifs ou individuels régis par la coutume. Ils connaissent de toutes les autres contestations susceptibles d'évaluation pour autant que leur valeur ne dépasse pas deux millions cinq cent mille francs congolais. Ils connaissent également de l'exécution des actes authentiques ».



En matière pénale, en vertu de l'article 85 de la loi organique précitée les tribunaux de paix sont compétents pour connaître des infractions punissables au maximum de 5 ans de Servitude pénale principale et d'une peine d'amende, quel que soit son taux ou l'une de ces peines seulement.

On constate que nos tribunaux de paix sont plus chargés au pénal qu'au civil. Cela est dû au fait qu'outre les infractions de droit commun, bon nombre de violations de la législation foncière, sont érigées en infractions en droit positif congolais. Il en est ainsi notamment des infractions de stellionat (article 96 du Code Pénal Congolais livre II), de faux en écriture et usage de faux (article 124 et 126 du CPL II), de destruction méchante (articles 110 et 112 du CPL II), de déplacement de bornes (articles 115 du CPL II), de l'occupation illégale (article 207 de la loi foncière), de signature d'un contrat par un fonctionnaire en violation des dispositions légales (article 205 de la loi foncière), de la construction sur une terre concédée en vertu d'un contrat nul (article 206 de la loi foncière).



§2. Tribunaux de grande instance

En matière civile, les tribunaux de grande instance sont compétents pour connaître, en vertu de l'article 112 de la loi organique précitée, de toutes les contestations qui ne sont pas de la compétence des tribunaux de paix. Néanmoins, ils deviennent compétents pour connaître des conflits de la compétence des tribunaux de paix en statuant en premier et dernier ressort, une fois qu'ils sont saisis au 1^{er} degré et que le défendeur y consent.

Ils sont également compétents pour connaître de l'appel des jugements rendus par les tribunaux de paix.

En clair, au civil, les tribunaux de grande instance peuvent en premier ou en dernier ressort, ou encore en premier et dernier ressort de juridiction, connaître des conflits fonciers et immobiliers régis soit par la loi soit par la coutume.

Il est souvent question de :

- ⌚ demander la destruction des constructions érigées de mauvaise foi (article 23 LF) ;
- ⌚ demander la correction et la restitution des limites empiétées (articles 24 et 25 LF) ;
- ⌚ obtenir la cessation de troubles de jouissance et la confirmation de son droit de propriété (article 14 LF) ;
- ⌚ obtenir le déguerpissement des occupants illégaux d'une parcelle d'autrui (articles 14, 219, 227 de LF) ;
- ⌚ demander des dommages-intérêts pour réparation des préjudices subis (article 258 du Code civil des obligations).

En matière répressive, les tribunaux de grande instance sont compétents au premier degré pour connaître des infractions ayant trait au domaine foncier, notamment celles du faux et usage de faux aggravées, conformément à l'article 125 du CPL II, c'est-à-dire commis par un fonctionnaire, notamment le conservateur des titres immobiliers et de l'appel des jugements rendus par les tribunaux de paix.

§3. Cours d'appel

En matière civile, les cours d'appel connaissent de l'appel des jugements rendus par les tribunaux de grande instance, en vertu de l'article 115 de la loi organique n° 13/011-B du 11 avril 2013.

En matière pénale, au premier degré, les cours d'appel connaissent des infractions en matière foncière commises par les personnes bénéficiant des priviléges de juridiction en vertu de l'article 91 alinéa 2 point 2 de la même loi organique.

Elles connaissent aussi des appels formés contre les décisions rendues par les tribunaux de grande instance au premier degré.

§4. Cour de cassation

En matière civile, la Cour de cassation est compétente, conformément à l'article 116 alinéa 1^{er} de la loi organique n° 13/011-B du 11 avril 2013 qui dispose : « la Cour de cassation connaît des pourvois en cassation pour violation des traités internationaux dûment ratifiés, des lois et de la coutume contre les arrêts et jugements rendus en dernier ressort *par les juridictions de l'ordre judiciaire en matière civile, commerciale et sociale...* ».

En matière pénale, en premier et dernier ressort, elle connaît des infractions relatives aux conflits fonciers et immobiliers commises par des personnes bénéficiant de privilège de juridiction devant elle, conformément à l'article 153 de la Constitution et à l'article 93 de la loi organique précitée.

Au degré d'appel, elle connaît, conformément à l'article 94 de la même loi, de l'appel des arrêts rendus au premier degré par les Cours d'appel ; elle connaît des pourvois en cassation des décisions rendues par les juridictions inférieures au degré d'appel, notamment les infractions en matière foncière et immobilière.

A côté des modes de solutions de conflits fonciers et immobiliers que je viens d'examiner, il arrive que les parties recourent aussi à des mécanismes informels, tels que l'arbitrage, la conciliation et la médiation.





SECTION I : AU PLAN LÉGISLATIF.

Ainsi que l'a souligné KANGULUMBA, la gestion de la loi foncière n'a pas été conséquente, sérieuse et rationnelle. Cette loi manque de cohérence ou de validité tant interne qu'externe, d'efficience et d'efficacité (20).

Il convient d'améliorer et de renforcer les procédés d'enregistrement et de mutation des biens immobiliers et des droits de jouissance foncière. Il faut également renforcer la responsabilité tant civile que pénale du Conservateur des Titres Immobiliers. Ces procédés passeront par la sécurisation des titres immobiliers et leur uniformisation.

Certains, dont le professeur KIFWABALA ont tendance à privilégier la procédure d'immatriculation judiciaire publique en matière foncière et immobilière par la création des chambres de l'enregistrement auprès des tribunaux de grande instance.

Cette procédure d'enregistrement commencerait par une requête déposée au greffe du Tribunal de Grande Instance et destinée au Président de ladite juridiction.

Cette requête serait portée à la connaissance du public, par sa publication au journal officiel, au média du lieu de l'immeuble et par l'affichage à des lieux publics.

Dans le contexte particulier de notre pays, cette solution ne me paraît pas judicieuse, malgré le caractère positif de certains de ses aspects, notamment la publicité. En effet, nos juridictions sont déjà submergées. Les magistrats ne se retrouvent pas en nombre suffisant et des moyens peu conséquents sont mis à la disposition de nos Cours et Tribunaux. Cette situation risque fort d'aggraver la lenteur dans un domaine qui requiert beaucoup de célérité.

20 KANGULUMBA, op. cit., p. 214

Néanmoins, je suis d'avis que toute la procédure relative à l'enregistrement fasse l'objet d'une large publicité, notamment au niveau de sa publication au Journal officiel, de son insertion au média du lieu de l'immeuble et par l'affichage au bureau de la Conservation des Titres Immobiliers et en d'autres lieux publics.

Par ailleurs, j'adhère à l'opinion du Procureur Général de la République KENGO wa DONDO, selon laquelle les Conservateurs devraient être recrutés parmi les juristes rompus dans la pratique du droit⁽²¹⁾. Cette exigence devrait être reprise dans la loi.

Cette qualité de juriste le mettrait plus à l'aise dans les échanges avec les magistrats et les avocats et dans l'interprétation des décisions de justice.

En effet, la matière foncière et immobilière est si sensible et si technique, qu'elle doit pour son application et sa gestion, reposer entre des mains expertes, alliant l'expérience à la maîtrise de la science du droit.

SECTION II : SUR LE PLAN DE L'EXÉCUTIF ET DE L'ADMINISTRATION PUBLIQUE

§ 1. Mise en œuvre de l'ordonnance prévue par l'article 389 de la loi foncière.

Il est impérieux que soit prise l'ordonnance prévue par l'article 389 de la loi foncière, laquelle est censée régler les droits de jouissance régulièrement acquis sur les terres occupées par les communautés locales.

Elle aurait pu certainement éviter des conflits qui naissent suite à la concession de ces terres par l'administration foncière à des personnes étrangères à ces communautés⁽²²⁾.

21 Kengowa DONDO – De l'acquisition et de la transmission des droits immobiliers en Droits Zaïrois.

22 KANGULUMBA, op. cit. p. 32.

Il s'agit, d'une préoccupation urgente à rencontrer, dans la mesure où ces terres coutumières s'étendent sur la majeure partie du territoire national.

§ 2. La vulgarisation de la loi foncière

La vulgarisation de cette loi est un impératif incontournable. La population doit connaître la loi et la maîtriser, car elle la concerne. Ceci aurait pour conséquence positive, la réduction sensible des conflits.

En effet, bon nombre de comportements répréhensibles doivent être mis sur le compte de l'ignorance. Le gouvernement doit s'employer à traduire cette loi dans les quatre langues nationales, à savoir le lingala, le kikongo, le shwahili et le tshiluba. Son enseignement devrait être inscrit sans tarder dans les programmes scolaires.

SECTION III : AU NIVEAU DES COURS ET TRIBUNAUX

A propos du principe de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement, une uniformisation jurisprudentielle s'impose dans les décisions rendues par nos Cours et Tribunaux.

Jean Constant dit ceci : « Puisque le droit pénal est autonome, les règles qui président à son interprétation doivent être indépendantes de celles qui régissent l'interprétation des autres disciplines juridiques » (23).

En vertu de l'autonomie du droit pénal, j'estime qu'un certificat d'enregistrement dont le caractère faux est établi, doit obligatoirement amener le juge à prononcer une condamnation pénale à l'endroit de l'auteur du faux et de celui qui en fait usage et à ordonner sa destruction au-delà du terme de deux années que prévoit l'article 227, alinéa 3 de la loi foncière.

23 Constant J, *Traité élémentaire du Droit Pénal, Principes généraux du Droit Pénal positif belge*, T. I., Imprimerie Nationale, Liège, 1965, p. 92, cité par KANGULUMBA, op. cit., p. 103

Il s'agit notamment des infractions du faux en écritures et usage de faux, tant que la prescription de l'action publique n'est pas intervenue.

Comme dit supra, aux termes de l'article 231 de la loi foncière, en son alinéa 4, les mutations en vertu de jugements ne peuvent être opérées que si ceux-ci sont passés en force de chose jugée.

Les juges doivent s'interdire de rendre, en cette matière, des décisions assorties de la clause exécutoire.

Il s'agit des matières sur lesquelles, tous les juges doivent avoir le même entendement et prévenir ainsi tout désordre social. Dans notre système juridique, faut-il le rappeler, la jurisprudence constitue la deuxième source du droit, après la loi, d'où son importance.

SECTION IV : DE L'ACTION DU MINISTÈRE PUBLIC

L'organe de la loi, gardien de l'ordre public doit assumer pleinement ses responsabilités. Toute léthargie et tout attentisme ne sauraient être tolérés.

Les atteintes aux droits de propriété ou de jouissance en matière foncière et immobilière sont arrivées à des proportions inquiétantes. Le stellionat qui se définit selon l'article 96 du Code pénal livre II comme la vente d'un bien immobilier appartenant à autrui doit être sanctionné avec rigueur. Le magistrat du parquet doit faire montre d'un zèle particulier dans la recherche de ce genre d'infractions qui non seulement perturbent la quiétude des individus, mais aussi favorisent un climat de désordre social.

Il doit y apporter la célérité indispensable car l'ordre public ne peut être troublé pendant longtemps.

Tout naturellement, l'infraction de stellionat va ensemble avec celle de faux en écritures et usage de faux. Les auteurs de cette

dernière infraction doivent être poursuivis avec la même détermination (article 124 et 126 du CPL II).

S'agissant des fonctionnaires de l'administration publique, qui se compromettent dans l'exercice de leurs fonctions, en commettant des faux en écritures, le législateur a prévu une aggravation de sanctions, portant la peine de 5 ans à 10 ans de servitude pénale principale (article 125 du CPL II).

Il en va ainsi du Conservateur des Titres Immobiliers qui commettrait un faux en établissant un certificat d'enregistrement ou un contrat ainsi que du géomètre qui établirait un faux procès-verbal de mesurage et de bornage ou de mise en valeur.

Il est bon de relever qu'il y a d'autres infractions en lien direct ou indirect avec la terre et l'immobilier : le déplacement de bornes (art. 115 du CPLII), l'occupation illégale des terres (art. 207 de la loi foncière), le trafic d'influence (art. 150, e du CPLII), les menaces d'attentats (art. 160) du CPL II), les atteintes aux droit garantis aux particuliers (art. 180 du CPLII), les incendies volontaires (art. 103 à 108 du CPLII).

Les conflits en, cette matière conduisent parfois aux dérapages les plus violents, mettant ainsi en péril l'intégrité physique et la vie des protagonistes, à savoir la commission des infractions de coups et blessures volontaires (art. 43 et 46 du CPLII), de coups et blessures ayant entraîné la mort (art. 43 à 48 du CPLII), d'empoisonnement (art. 49 du CPLII), de meurtre et assassinat (art. 43 à 45 du CPLII).

Ce large éventail d'infractions traduit le malaise social profond qui peut résulter d'un désordre dans ce domaine.

J'invite donc tous les magistrats du ministère public à instruire avec fermeté les affaires ayant trait à ce genre particulier de délinquance. J'y veillerai personnellement.



CONCLUSION

- ⦿ Monsieur le Procureur Général près la Cour Constitutionnelle,
- ⦿ Monsieur le Premier Président de la Cour Suprême de Justice et Honoré Collègue,
- ⦿ Honorables Députés,
- ⦿ Honorables Sénateurs,
- ⦿ Messieurs les Membres de la Cour Constitutionnelle,
- ⦿ Mesdames et Messieurs les Hauts Magistrats du Parquet Général près la Cour Constitutionnelle, de la Cour Suprême de Justice, du Parquet Général de la République, de la Haute Cour Militaire et de l'Auditorat Général,
- ⦿ Excellences Mesdames et Messieurs les Ambassadeurs et Chefs des Missions diplomatiques ainsi que les Représentants des Organismes Internationaux,
- ⦿ Monsieur le Président du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel et de la Communication,
- ⦿ Monsieur le Président du Conseil Economique et Social,
- ⦿ Monsieur le Président de la Cour des Comptes,
- ⦿ Monsieur le Procureur Général près cette Cour,
- ⦿ Mesdames et Messieurs les Magistrats,
- ⦿ Monsieur le Bâtonnier National,

- ⇒ Messieurs les Officiers Généraux et Supérieur des Forces Armées de la République Démocratique du Congo et de la Police Nationale Congolaise,
- ⇒ Monsieur le Bourgmestre de la Commune de la Gombe,
- ⇒ Messieurs les Bâtonniers des Ordres des Avocats,
- ⇒ Distingués Invités,
- ⇒ Mesdames et Messieurs,

Ma Mercuriale de ce jour a porté sur le thème : « Des conflits fonciers et immobiliers récurrents en République Démocratique du Congo : perspectives de solutions ».

Dans la première partie, j'ai abordé les conflits fonciers et immobiliers en milieu rural. J'y ai circonscrit la nature juridique des droits fonciers des communautés traditionnelles locales tout en livrant un aperçu quant aux formes et causes de ce genre de conflits.

Je me suis penché dans la deuxième partie, sur les conflits fonciers et immobiliers en milieu urbain. J'en ai relevé les causes, épingleant notamment la dualité des terres et le conflit d'autorité, l'interférence des autorités politico-administratives et les actes maladroits posés par le Conservateur des titres immobiliers. J'ai mis en lumière le rôle déterminant que joue ce fonctionnaire dans le système foncier de notre Pays, ainsi que l'environnement humain, professionnel et psychologique dans lequel il évolue, à l'occasion de l'accomplissement de sa mission.

L'action de la justice, dans sa mission régulatrice des rapports sociaux, a été mise en exergue de manière à en évaluer l'impact dans la construction et le maintien de la paix.

La troisième partie de mon exposé m'a offert l'opportunité de passer en revue différents modes de solutions de conflits fonciers et immobiliers. J'ai noté d'une part, la solution par voie administrative et d'autre part celle par voie judiciaire.

Après avoir posé le problème de la récurrence de ces conflits fonciers et immobiliers dont la sensibilité, il faut le souligner, n'a cessé de marquer les esprits ; après en avoir exposé les causes principales et réfléchi sur les solutions telles qu'elles se présentent aujourd'hui, j'ai voulu relayer un lourd et profond sentiment d'insatisfaction dans l'opinion, traduisant un besoin urgent de modification de nos stratégies de lutte en la matière, bref un impératif pressant de proposer ou de suggérer d'autres pistes de solutions à exploiter.

Bien d'abus pourraient être évités, si la loi foncière était suffisamment vulgarisée. Je préconise que le Gouvernement puisse s'y atteler.

La coutume dont je reconnaiss la place et l'importance dans nos sociétés doit être prise en compte. A cet effet, il est plus que souhaitable que soit enfin prise l'ordonnance prévue par l'article 389 de la loi foncière pour régler les droits de jouissance régulièrement acquis sur les terres occupées par les communautés locales.

Il va sans dire néanmoins, que la coutume ne peut aller à l'encontre de la loi et ne saurait constituer un frein au développement.

L'Etat, à travers ses trois pouvoirs classiques : législatif, exécutif et judiciaire, doit s'impliquer dans le sens de l'amélioration de la loi et de la pertinence de son application.

Les Cours et Tribunaux s'efforceront d'uniformiser la jurisprudence en la matière, spécialement en ce qui concerne leur perception du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement et de la portée réelle de l'article 231 alinéa 4 de la loi foncière qui subordonne les mutations exclusivement aux jugements passés en force de chose jugée.

Le Ministre Public doit faire sa part en intervenant de façon accrue dans la recherche des infractions en la matière et dans la poursuite sans désemparer de leurs auteurs. La sévérité dans la

répression doit être de mise pour une sanction méritée à l'endroit des délinquants dans le cadre d'une politique de prévention et de dissuasion à l'égard de toute velléité de dérapage.

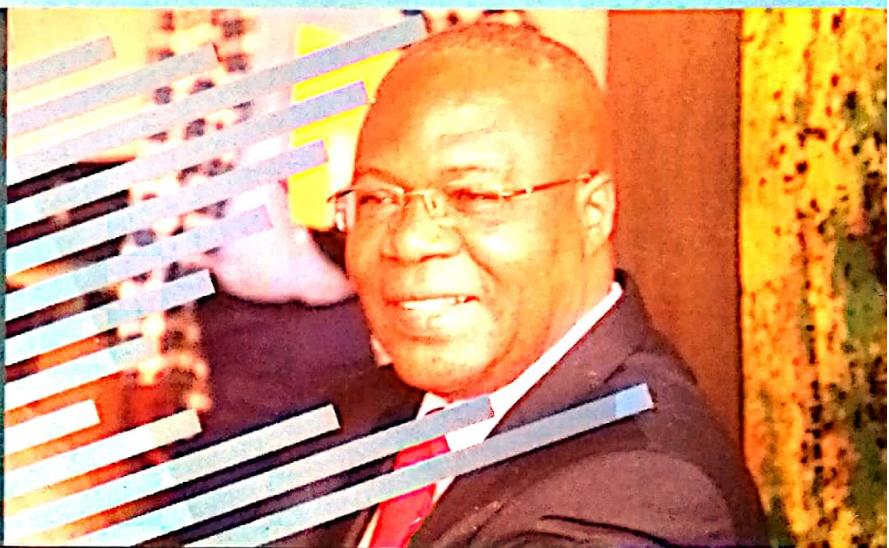
Ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de le dire, le Congolais est profondément attaché à la terre. Faisons en sorte que la jouissance de ce patrimoine commun se réalise dans le respect de la loi pour nous éviter ces conflits récurrents déplorés par tous.

Pour le Président de la république, je requiers qu'il plaise à la Cour Suprême de Justice, qu'elle reprend des travaux.

Je vous remercie.

« Ce qui importe ce n'est pas d'être un homme d'action mais un homme d'action sage. Et l'action sage se fait d'abord dans la pensée. »

Rene Cassin



Flory KABANGE NUMBI, Procureur Général de la République Démocratique du Congo.

**Né le 25 mai 1956 à Manono,
Marié à Madame Chantal NGOI et père de 4 enfants.**

**Licencié en Droit de l'Université de Kinshasa, Option :
Droit privé judiciaire, Département de Criminologie
Gradué en Théologie.**

Ancien Journaliste au Quotidien « MJUMBE » du SHABA;

**Fondateur des journaux :
La Nouvelle Dépêche;
Le Vrai Modérateur.**

Ancien Délégué Assistant au Département des Droits et Liberté du Citoyen;

Ancien Chargé des cours de l'Institut Universitaire du Zaïre (Ishi);

Formation à l'Ecole Nationale de la Magistrature (Paris et Bordeaux) en France;