

## Techniques de sécurisation juridique et extra-juridique des terrains acquis en RDC: Cas d'un terrain acquis dans la ville de Mbandaka

### [ Legal and Extra-Legal Land Security Techniques for Acquired Properties in the DRC: Case of a Land Acquisition in the City of Mbandaka ]

*impoela Botuli Cédric<sup>1</sup>, Bokoo Isotonga W'Impeli Denis<sup>2</sup>, and Boika Yando Aziz<sup>3</sup>*

<sup>1</sup>Assistant à l'ISDR-MBANDAKA et Avocat au Barreau de l'Equateur, RD Congo

<sup>2</sup>Assistant à l'ISDR-MBANDAKA et Avocat au Barreau de l'Equateur, RD Congo

<sup>3</sup>Chef de travaux à l'ISDR-MBANDAKA et Avocat au Barreau de l'Equateur, RD Congo

---

Copyright © 2025 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the ***Creative Commons Attribution License***, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

**ABSTRACT:** Legal insecurity regarding land in the DRC stems partly from weak law enforcement and partly from a lack of awareness of legal mechanisms and customary practices to protect legally acquired land. In this context, our article aims to raise awareness among Congolese concessionaires and potential land buyers about the importance of legal and extra-legal techniques that allow for the peaceful enjoyment and protection of land and real estate, often targeted by malicious actors such as false claimants and land agents in the absence of adequate safeguards.

Research findings reveal that in the city of Mbandaka, in particular, some individuals posing as rightful claimants—often in collusion with land affairs agents or certain political-administrative authorities—spread fear and unlawfully resell plots belonging to legitimate owners who failed to take preventive measures.

Studies show that proper enforcement and respect for land legislation—which recognizes land titles, particularly the certificate of registration—as well as the implementation of certain extra-legal practices such as fencing and land development, constitute effective measures for securing land ownership for Congolese citizens.

**KEYWORDS:** concession, land district, security, land titles, land, certificate of registration.

**RESUME:** L'insécurité juridique foncière en RDC résulte à la fois de la faible application des lois et de l'ignorance des mécanismes juridiques et des pratiques coutumières permettant de protéger les terrains régulièrement acquis. Dans ce contexte, notre réflexion vise à sensibiliser les concessionnaires congolais, ainsi que ceux qui souhaitent acquérir des terrains, à l'importance des techniques juridiques et extra-juridiques qui leur permettent de jouir paisiblement de leurs biens fonciers et immobiliers, souvent convoités par des individus malintentionnés tels que des faux ayants droit ou des agents fonciers, en l'absence de protection adéquate.

Les résultats de la recherche révèlent que dans la ville de Mbandaka, en particulier, certains individus se faisant passer pour des ayants droit, parfois en collusion avec des agents des affaires foncières ou certaines autorités politico-administratives, sèment la terreur en violation des lois foncières et pénales, en revendant illégalement des terrains appartenant à des propriétaires ne prenant pas de précautions.

Ainsi, les études démontrent que la bonne application et le respect des dispositions de la loi foncière — notamment la reconnaissance des titres de propriété comme le certificat d'enregistrement — ainsi que la mise en œuvre de certaines pratiques extra-juridiques comme l'érection de clôtures ou la mise en valeur des terrains, constituent des mesures efficaces de sécurisation des biens fonciers des citoyens congolais.

**MOTS-CLEFS:** concession, circonscription foncière, sécurisation, titres fonciers, terrain, certificat d'enregistrement.

## 1 INTRODUCTION

Acheter un terrain en République Démocratique du Congo en général et dans le chef-lieu de la province de l'Equateur en particulier est une étape importante de la vie d'une personne étant donné qu'il fait partie de son patrimoine immobilier, mais le sécuriser, est tout aussi crucial pour protéger son investissement surtout avec les pratiques contra-legem de mises à Mbandaka.

Jusqu'en 2006, les différentes constitutions de la RDC ont toujours consacré le principe de la propriété exclusive de l'Etat sur le sol et le sous-sol. Rompant avec la formulation consacrée par les textes antérieurs, la constitution du 18 février 2006 en vigueur en RDC, proclame à son article 9 alinéa 1<sup>er</sup> ce qui suit: « l'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol... » Comme le soulignent les professeurs MUKADI BONYI<sup>1</sup> et KANGULUMBA MBAMBI Vincent<sup>2</sup> cette formalité ambiguë a soulevé de véritables problèmes de son interprétation<sup>3</sup>. L'article 53 de la loi dite foncière dispose que « le sol est la propriété exclusive, inaliénable de l'Etat<sup>4</sup>...». Ce qui signifierait que l'Etat congolais a seul, le pouvoir exclusif sur tout son sol et qu'il ne peut ni, le transférer à une autre personne tant morale que physique, de droit public ou privé, ou encore l'aliéner au profit d'un tiers.

Cependant, la problématique de la sécurisation juridique et extra-juridique des terrains acquis en RDC est un sujet sensible qui intéresse tous les concessionnaires et toute personne désirant occuper un lopin de terre dans notre pays. Ces mécanismes légaux établis pour protéger les droits de jouissance des particuliers font l'objet de controverse par beaucoup, étant donné que la loi dite foncière qui organise le mode de gestion de terre est moins connue. Ce qui justifie même la multiplicité des conflits fonciers devant les cours et tribunaux et l'incertitude quant aux Droits de jouissance de chaque concessionnaire sur les terres<sup>5</sup>.

En RDC, la sécurité juridique des terres a été mise en péril par plusieurs facteurs, notamment les guerres civiles et la corruption, qui ont entraîné l'effondrement de l'Etat de Droit. De nombreux conflits fonciers sont survenus au fil des ans, lorsqu'il y a eu des revendications concurrentes sur les terres et des litiges juridiques. Malgré les efforts déployés pour garantir cette sécurité, plusieurs défis persistent encore en RDC. En effet, une grande partie des terres dans ce pays, demeurent non enregistrées, ce qui crée des incertitudes quant aux droits de jouissance reconnus à chaque concessionnaire. En outre, les concessionnaires fonciers sont souvent confrontés à des formes d'accaparement et d'expropriation illégale venant des tierces personnes.

Il sied de signaler aussi que, Les défis en matière de sécurisation extra juridiques des portions des terres acquises sont également critiqués puisque la RDC est un pays où les conflits sociaux sont fréquents, La violence communautaire semble devenir permanente, les influences économiques des plus forts et le trafic de pouvoir sont parfois utilisés pour résoudre des litiges fonciers.

En sus, l'Etat congolais dans son domaine privé donne la chance à tout citoyen habitant la RDC désireux acquérir une portion de terre pour sa jouissance perpétuelle ou ordinaire de lui adresser une lettre de demande de terre par le biais de ses préposés et respecter les conditions y afférentes.

Aujourd'hui, d'aucun n'ignore la volonté manifeste de chacune des familles de la ville de Mbandaka de posséder une portion de terre, fort malheureusement beaucoup en achètent mais ne savent pas comment y sécuriser. C'est la raison même de plusieurs conflits fonciers récurrents devant les cours et tribunaux de la province de l'Equateur.

Le titre foncier en ce qu'il est un procédé de protection du droit de propriété, *permet de mettre un terme au phénomène de superposition des ventes qui constituait l'une des principales causes de l'insécurité foncière.*

C'est sur cette problématique que nous orientons notre recherche sur les techniques juridiques et pratiques consistant à sécuriser un terrain acquis.

---

<sup>1</sup> MUKADI BONYI, Projet de la constitution de la RDC: Plaidoyer pour une relecture, Centre de recherche en droit social, Kinshasa, 2005, p.36

<sup>2</sup> V. KANGULUMBA MBAMBI, Précis de droit civil des biens, Tome I, Academia Bruylant, Louvain-La-Neuve, 2007, pp.318 et ss.

<sup>3</sup> E.L. OWENGA ODINGA, Droit minier, Tome I, publications pour la promotion du droit congolais, Kinshasa, 2014, pp 227-235.

<sup>4</sup> La loi n°73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par celle n°80-008 du 18 juillet 1980, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.

<sup>5</sup> <https://www.voicechatapp.ai>, page consultée le 26/08/2024 à 7 heures.

Ainsi, nous nous posons des questions de savoir:

- Comment sécuriser une propriété foncière acquise en RDC ?
- Quelles sont les mécanismes juridiques et techniques extra-juridiques à mettre en œuvre pour échapper aux conflits fonciers récurrents dans la ville de Mbandaka ?
- Quelles sont les pistes de solution diminuer ce fléau ?

Voilà une série de question que nous comptons répondre tout au long de cette étude dont le choix du thème de recherche a été motivé par la résurgence des conflits fonciers devant les cours et tribunaux de la province de l'Equateur. Pareil souci, ne peut que justifier l'intérêt tant pratique que scientifique de notre recherche en cherchant de donner des propositions adéquates pour y remédier.

Ainsi, nos objectifs dans cette recherche consistent à présenter quelques techniques et stratégies tant juridiques que pratiques de la sécurisation d'une concession acquise; aussi, de sensibiliser la population de la ville de Mbandaka sur l'importance des titres fonciers et certaines pratiques de sécurisation des terres acquises; et de Proposer enfin les solutions adéquates pouvant réduire sensiblement les conflits fonciers dans ladite ville en faisant recours aux quelques méthodes et techniques appropriées suivant la définition de R.PINTO et M. GRAWITZ<sup>6</sup>. La méthode fonctionnelle, l'approche (juridique) et les techniques documentaires vont nous aider dans l'étude et la compréhension de modes d'organisation judiciaires, et l'approche juridique de rassembler toutes les lois et autres documents en la matière.

Quatre points essentiels seront traités dans cette recherche: La Revisions du sujet (I), le titre foncier (II), techniques juridiques et extra-juridiques de sécurisation de terrain (III), et enfin les suggestions (IV).

## 2 DÉFINITIONS DES CONCEPTS CLÉS

Il s'agit de la clarification ici, de certains concepts clés de droit utilisés dans notre recherche:

### 2.1 SÉCURITÉ JURIDIQUE

La sécurité juridique, est un droit qui vise à préserver les citoyens contre les effets secondaires négatifs du droit<sup>7</sup>. Elle est l'ensemble des mesures légales et Administratives qui visent à garantir la protection des droits de propriétés foncière sur les terres et à minimiser les risques de litiges fonciers. La sécurisation juridique des terrains en droit foncier congolais peut se faire par l'enregistrement et la délivrance de titres fonciers.

### 2.2 LA CONCESSION FONCIÈRE

Dans la loi foncière, le terme "concession" a deux significations distinctes mais complémentaires. D'un côté, il signifie « le **contrat** entre l'Etat congolais et une tierce personne, par lequel l'Etat consent à cette dernière, de jouir d'une portion de terre aux conditions bien déterminées » (art 61 de la L.F).<sup>8</sup>

De l'autre côté, le même mot concession, signifie « le **droit de jouissance** obtenu par le cocontractant de l'Etat à la suite du contrat précité » (art 80 et 109 de la L.F). Cependant, le droit de jouissance régulièrement consenti par l'Etat dans le contrat de concession, n'est légalement établi que par le **certificat d'enregistrement** (art 59 et 219 LF).

Selon l'article 61 de la loi foncière, « la concession est le contrat par lequel l'État reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution ».

Il ressort d'abord de ces dispositions que le contrat de concession avec l'Etat congolais, **est le mécanisme privilégié pour les collectivités et les personnes (physiques et morales) de se faire octroyer les terrains dont elles peuvent jouir. Autrement dit, les autres voies de possession des terres sont illégales ou simplement provisoires.**

---

<sup>6</sup> R.PINTO et M. GRAWITZ, *Méthodes en sciences sociales*, éd., Dalloz, Paris, 1971, p.283.

<sup>7</sup> [www.toupie.org](http://www.toupie.org)

<sup>8</sup> Article 61 de la loi dite foncière

### **2.3 CIRCONSCRIPTION FONCIERE**

En Droit foncier congolais, une circonscription foncière est une unité territoriale dédiée à la gestion foncière et à la réglementation des droits de propriété foncière. Elle est créée et gérée par les autorités administratives compétentes.

La circonscription foncière est généralement organisée autour d'un bureau foncier, qui est chargé de collecter et de gérer toutes les informations relatives aux propriétés foncières de la zone. Les activités du bureau foncier comprennent l'enregistrement des propriétés, la délivrance des titres fonciers, la gestion des contentieux fonciers et l'Administration des droits fonciers.

En ce qui concerne la ville de Mbandaka, nous avons deux circonscriptions foncières: La circonscription foncière de WANGATA et la circonscription foncière de MBANDAKA. Chacune est dirigée par un chef de division appelé "conservateur des titres immobiliers" CTI en sigle. Chaque chef de division exerce ses prérogatives au respect strict de son pouvoir et limite prévues par la loi.

### **3 LES TITRES FONCIERS**

Il est question dans ce point de notre recherche, de présenter la procédure à suivre pour obtenir un titre foncier en droit congolais, Commencant par la demande de terre jusqu'à l'obtention du certificat d'enregistrement.

Mais avant tout, il faut dire que les titres fonciers n'ont commencé par la loi foncière, Au jour même de la notification aux puissances de la constitution de l'Etat Independent du Congo. L'administrateur général au Congo avait pris d'une ordonnance relative à l'occupation des terres à travers tout le nouveau territoire. En effet, par cette ordonnance, l'administrateur général a voulu marquer d'une part une rupture entre l'ancien et le nouveau régime en ordonnant qu'à partir de la présente proclamation, aucun contrat, ni convention passé avec les indigènes pour occupation à un titre quelconque des parties du sol « ne sera reconnue par le gouvernement et ne sera protégé par lui ». Les droits ne pouvant naître qu'en se conformant aux règles du nouvel Etat.<sup>9</sup> Aujourd'hui, c'est la loi du 20 Juillet 1973 telle que modifiée qui organise la gestion et attribution des titres fonciers et immobiliers.

#### **3.1 LA LETTRE DE DEMANDE DE TERRE**

C'est le requérant qui adresse à l'autorité compétente (le conservateur des titres immobiliers), conformément à l'article 190 et suivants de la loi foncière une demande de terre. On distingue les autorités compétentes proprement dites, chargées de signer le contrat de concession au nom de l'Etat propriétaire, les autorités de validation de contrat de concession ainsi que les autorités foncières par délégation du pouvoir<sup>10</sup>.

#### **3.2 DEMANDE DES TRAVAUX CADASTRAUX: LE MESURAGE ET BORNAGE**

Lorsque le requérant sollicite un terrain et qu'après le traitement la demande est acceptée, le mesurage et bornage constituent la première étape de sécurisation juridique de ce dernier. A ce niveau, ce sont les géomètres ou les arpenteurs du cadastre qui sont chargés d'effectuer des travaux techniques sur terrain, consistant au constat de lieux. A la suite, Ces ingénieurs vont procéder à la délimitation du terrain (mesurage) et bornage éventuel, sanctionné par un procès-verbal de mesurage et bornage.

Par ici, le demandeur de travaux, sera fixé sur des limites justes et appropriées de son patrimoine immobilier qui le séparent avec les voisins enfin d'éviter tout conflit de limites qui pourront survenir.

---

<sup>9</sup> GASTON KALMBAY, Régime foncier et immobilier, PUZ, Kinshasa, 1989, PP.5-25.

<sup>10</sup> NSOLOTSHI MALANGU, Statut et protection juridique des droits fonciers en vertu de coutume et usages locaux en République Démocratique du Congo, Article.

### 3.3 L'OBTENTION D'UN CONTRAT DE LOCATION

C'est le deuxième mode de sécurisation juridique provisoire d'un terrain. Il est le contrat qui lie l'acquéreur avec le l'Etat congolais propriétaire exclusif des terres pour la jouissance ordinaire ou perpétuelle.

Le contrat de location est le contrat de concession provisoire qui exige au propriétaire d'un terrain de mettre d'abord sa propriété en valeur c'est-à-dire construire en matériaux durable en vue de demander un certificat d'enregistrement.

### 3.4 L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Ici, il faudra distinguer s'il s'agit d'une personne physique de nationalité congolaise qui bénéficie d'une concession perpétuelle ou d'une personne morale ou étrangère qui a droit à une concession ordinaire.

JK. KATUALA KABASHALA KASHALA définit le certificat d'enregistrement comme étant « acte par lequel un fonctionnaire ou un agent public atteste l'existence d'un droit sur une chose ou sur valeur »<sup>11</sup>.

Pour Le dictionnaire Larousse le certificat désigne un écrit, officiel ou dument signé d'une personne autorisée qui atteste un fait<sup>12</sup>.

En considérant également les dispositions des articles 59 et 219 de la loi foncière, le certificat d'enregistrement peut se définir comme, **un acte dressé par le conservateur des titres immobiliers, pour établir et prouver au profit d'une personne, le droit de jouissance consenti par l'Etat**. En effet, l'article 59 de la loi foncière dispose que «... toute concession foncière ou toute propriété privée des immeubles par incorporation envisagée séparément du fonds, n'est légalement établie que par certificat d'enregistrement du titre qui lui sert de base... ». Dans le même sens, l'article 219 al 1er de la loi foncière renchérit « le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat<sup>13</sup> ».

Il ressort de ces dispositions que le certificat d'enregistrement est un document distinct mais complémentaire au contrat de concession (contrat de location). Le premier tend à créer le droit de jouissance foncière tandis que le second crée ou établi effectivement ce droit.

Ainsi, **il ne peut y avoir de certificat d'enregistrement sans contrat de concession** (sinon, c'est un faux). En revanche, le contrat de concession sans certificat d'enregistrement, est un processus inachevé, qui ne confère que le droit d'être enregistré ou de devenir concessionnaire. Il s'ensuit que, tout acte de certificat d'enregistrement établi sans qu'il n'y ait un titre de concession lui servant de base, est un faux qui expose son auteur (conservateur) et complice (demandeur) aux peines prévues par l'article 125 du code pénal (10 ans de prison au maximum, pour faux commis par fonctionnaire dans l'exercice de ses fonctions).

Il est très déplorable de constater que, en pratique, beaucoup de gens préfèrent saisir directement le conservateur des titres immobiliers pour solliciter le certificat d'enregistrement de terrains qu'ils occupent sans aucun contrat de concession. Certains conservateurs trompent généralement, en donnant de fausses références de contrat de concession dans les certificats. Ces pratiques ternissent l'image du système foncier congolais et insécurisent gravement les relations foncières et méritent d'être sanctionné de manière exemplaire.

Mais malheureusement, par ignorance ou corruptions les magistrats sont généralement indifférents ou impuissants pour décourager ce comportement. Insistons encore une fois, qu'il ne peut jamais être établi un certificat d'enregistrement couvrant un terrain si l'Etat n'y a pas consenti un contrat de concession d'après les règles développées ci-haut.

Sinon, il y a de la fraude pure et simple devant entrainer la sanction du fonctionnaire qui a dressé pareil certificat et l'annulation de celui-ci. Arts 59, 205/2, 219 et 244 de la loi foncière ainsi que l'art 125 du code pénal livre II. Par ailleurs, à côté du certificat d'enregistrement établi sur base du contrat de concession conclu avec l'Etat (aussi appelé certificat d'enregistrement **primaire**), il existe aussi le certificat d'enregistrement dressé sur base de l'acte de mutation (ou certificat d'enregistrement **secondaire**). En effet, le transfert d'un droit de concession foncière, d'un concessionnaire vers un nouvel acquéreur, s'appelle la mutation. Cette opération, contrairement à ce qu'on fait en pratique, ne se réalise pas par la remise du certificat original du cédant (vendeur) à son cessionnaire (acheteur). Pour qu'il y ait cette mutation, il faut que le certificat

<sup>11</sup> JK. KATUALA KABASHALA KASHALA, Le certificat d'enregistrement et livret de logeur, Edition Betena Ntambua, Kinshasa, 1998, p.7

<sup>12</sup> Larousse petit dictionnaire français, paris 1978, P.204

<sup>13</sup> Article 59 et 219 de la loi dite foncière

d'enregistrement du cédant soit remis au conservateur des titres immobiliers pour être frappé du timbre annulé et qu'un autre certificat soit établi au nom du nouvel acquéreur (ou cessionnaire).

Ainsi, ce dernier certificat d'enregistrement de mutation (secondaire) sera établi non pas sur base du contrat de concession conclu avec l'Etat, mais sur pied de **l'acte de cession passé en forme authentique** (acte de vente, d'échange, de partage ou de donation notarié ou dressé par devant le conservateur) ou sur base d'un jugement d'investiture et de confirmation de cession, passé en force de chose jugé (non susceptible de recours).

Par ce fait, en vertu de l'esprit et la lettre de la loi dite foncière de la RDC, nous prétendons conclure ici que le certificat d'enregistrement est le titre foncier par excellence de la sécurisation d'un terrain acquis. Il est attaquant pendant deux ans à dater de son obtention. Une fois dépassée ce délai, le titre demeure inattaquant.

#### **4 TECHNIQUES EXTRA-JURIDIQUES DE LA SECURISATION DE TERRAIN**

Dans ce point, nous allons de présenter les techniques et/ou stratégies pratiques permettant de sécuriser le terrain acquis dans la ville de Mbandaka en dehors des mécanismes prévus par la loi. Il s'agit notamment:

##### **4.1 L'ÉRUPTION D'UNE CLÔTURE**

Dans une ville des multiples conflits fonciers comme Mbandaka, l'éruption d'une clôture dans un terrain acquis pour le sécuriser est indispensable. Eriger une clôture physique surtout en maçonnerie décourage les intrusions et occupations illégales. Cette dernière doit être durable en respectant les bornes et les normes urbanistiques. En cas de manque de moyens pour ériger une clôture en maçonnerie, la clôture en palissade constitue aussi un mécanisme de sécurité du terrain.

##### **4.2 UTILISATION DES SIGNALISATIONS**

Cette technique pratique et stratégique, décourage tout celui qui pourrait avoir l'idée de vouloir acheter le terrain déjà occupé. Il faut la mise en pied de perçante avec mention comme « NDAKO OYO EZALI YA KOTEKA TE, EZA YA FAMILLE soit NDAKO YO EZALI CONCESSION PRIVEE YA FAMILLE TELLE... ».

Soit aussi ces écrits peuvent être placés en grand caractère dans le mur de la clôture de terrain ou mentionner par un pécantre.

Il sied de préciser que notre expérience entant qu'avocat nous témoigne que l'utilisation de ces signalisations a sauvé beaucoup de biens fonciers et immobiliers sur les tentatives de stellionats et d'occupations illégales.

##### **4.3 MAINTENIR UNE PRÉSENCE RÉGULIÈRE**

Un terrain abandonné est une cible facile des passagers (squatters) et les stellionataires. Il faut une visite régulière, soit l'engagement d'un gardien pour surveiller et entretenir la propreté dans le lieu.

##### **4.4 VÉRIFIER RÉGULIÈREMENT LES DOCUMENTS**

Il est conseillé à celui qui acquiert une portion de terre, d'être le plus prudent pour protéger son investissement. Les litiges fonciers peuvent survenir de manière inattendue, Il est important de s'assurer que tous les documents sont à jour et en ordre en procédant par des vérifications des vérifications périodiques auprès des services du cadastre et des titres immobiliers pour vous assurer que, vos droits de propriété sont bien enregistrés, reconnus et en cours.

En appliquant ces stratégies tant juridiques qu'extra juridiques, vous sécurisez incontestablement vos terrains et protégez vos investissements de manière efficace.

#### **5 SUGGESTIONS ET RECOMMANDATIONS**

Ce travail propose quelques perspectives pour la sécurisation de terrains acquis considérés comme l'un des investissements importants de la vie de l'homme sur la terre en général et de la population de la ville de Mbandaka en particulier, ces quelques suggestions sont faites au gouvernement et aux particuliers acquéreurs des terrains:

### Au gouvernement de la république :

- D'initier des réformes courageuses dans les domaines fonciers et immobiliers: les institutions et les autorités du pays doivent procéder aux réformes de certains textes légaux et réglementaires pour renforcer la sécurisation des droits de jouissance fonciers en d'organisant les ateliers de formations et de tribune d'expression populaire sur le système foncier congolais;
- De Sensibiliser la population sur le système foncier: la sensibilisation de la population congolaise en général et celle de la ville de Mbandaka en particulier aux enjeux liés à la propriété foncière paraît inévitable pour réduire les conflits devant les cours et tribunaux. Il s'agira ainsi de mener des campagnes de sensibilisation sur les techniques de sécurité juridique et extra-juridiques des terres;
- De Renforcer les capacités des agents œuvrant aux institutions foncières: Pour garantir la sécurité juridique voire extra-juridique des terres en RDC, il est important de renforcer le rôle des institutions chargées de gestion foncière et les capacités de ses animateurs par des modules de formations accélérés, des colloques...
- Améliorer la bonne gouvernance foncière: la bonne gouvernance est une préoccupation majeure pour garantir la sécurité juridique des terres acquises en RDC. Le renforcement des principes de transparence, de participation citoyenne, permettra de promouvoir la bonne administration foncière;
- Aux autorités hiérarchiques de veiller sur les actes des conservateurs de titres immobiliers et agents de services de cadastres: Dans la ville de Mbandaka, les conservateurs des titres immobiliers et les agents du cadastres, sont à la base de plusieurs conflits fonciers pendant devant les cours et tribunaux. Ils sont reprochés notamment de signer plusieurs titres sur un même fond, de donner le même terrain à plusieurs acquéreurs...
- De vulgariser la loi foncière dans les 4 langues nationales: afin de permettre à la population de connaître la loi qui organise la gestion de la terre en RDC dans le but d'enlever l'ignorance qui est souvent à la base de plusieurs conflits.

### À la population désirant acquérir les terrains et celle qui a déjà acquis:

- De sécuriser leur terrain par la l'obtention des titres fonciers légaux et réguliers;
- De mettre toujours en valeur, les terres qu'ils acquièrent pour qu'elle soit épargnée à la merci des occupants illégaux et des agents malhonnêtes;
- De clôturer toujours les portions des terres qu'ils achètent.

## 6 CONCLUSION

En somme, ce travail concerne la description des techniques de sécurisation juridiques et extra-juridiques des terrains acquis dans la ville de Mbandaka.

L'objectif de cette recherche était de présenter à la population d'une part les techniques de sécurisation juridiques d'un terrain régulièrement acquis prévu dans la loi dite foncière n°73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par celle n°80-008 du 18 juillet 1980, portant régime général des biens, **régime foncier et immobilier** et régime des sûretés et d'autre part étant professionnel de justice, présenter les techniques pratiques de sécurisation de terrain.

Par ce fait, en faisant la lecture minutieuse de la loi sus indiquée, nous avons comme technique juridique de sécurisation: le bornage ou mesurage, l'obtention de contrat de location au départ et celle du certificat d'enregistrement après la mise en valeur de la concession. Il est à noter que l'obtention des titres fonciers est un atout majeur pour la sécurité d'une propriété foncière. Par contre, s'agissant des techniques extra-juridiques, nous avons conseillé: l'érection d'une clôture, utilisation de signalisations, la maintenance d'une présence régulière et la vérification régulière des titres fonciers. Ces stratégies extra-juridiques ont sauvé beaucoup de familles vivant dans la ville de Mbandaka face aux tentatives d'occupation illégale et de stellionat.

Les résultats de cette recherche montrent que la sécurisation juridique et extra-juridique des terrains acquis dans la ville de Mbandaka comporte encore des défis importants. Les propriétaires fonciers sont confrontés à des incertitudes quant à la reconnaissance de leurs droits de propriété, à la corruption des agents du service des affaires foncières, à l'absence des règles claires et à la faible protection juridique des personnes vulnérables faces aux ayants droits et certains préposés de l'Etat.

Il est conseillé que celui qui acquiert un terrain de terre doit être le plus prudent pour protéger son investissement Car les litiges fonciers peuvent survenir de manière inattendue. Il est important de s'assurer que tous les documents sont à jour et en

ordre. Il faut des vérifications périodiques auprès des services du cadastre et de conservation foncière pour s'assurer que tes droits de propriété sont bien enregistrés et reconnus.

En appliquant ces stratégies tant juridiques qu'extra juridiques, on sécurise incontestablement son terrain et protège son investissement de manière efficace.

#### **REFERENCES**

- [1] E.L. OWENGA ODINGA, Droit minier, Tome I, publications pour la promotion du droit congolais, Kinshasa, 2014.
- [2] GASTON KALMBAY, Régime foncier et immobilier, PUZ, Kinshasa, 1989.
- [3] JK. KATUALA KABASHALA KASHALA, Le certificat d'enregistrement et livret de logeur, Edition Betena Ntambua, Kinshasa, 1998.
- [4] Larousse petit dictionnaire français, paris 1978.
- [5] MUKADI BONYI, Projet de la constitution de la RDC: Plaidoyer pour une relecture, Centre de recherche en droit social, Kinshasa, 2005.
- [6] R.PINTO et M. GRAWITZ, Méthodes en sciences sociales, éd., Dalloz, Paris, 1971.
- [7] V. KANGULUMBA MBAMBI, Précis de droit civil des biens, Tome I, Academia Bruylant, Louvain-La-Neuve, 2007.
- [8] La loi n°73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par celle n°80-008 du 18 juillet 1980, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés. Bien qu'elle soit habituellement appelée « loi foncière ».
- [9] <https://www.voicechatapp.ai>.