

Acquisition du foncier et ses conséquences dans les circonscriptions urbaines non loties: Cas de la ville de Kalemie

[Acquisition of land and its consequences in non-parcelled urban districts: Case of the city of Kalemie]

Kasongo Kabwe Kasco

Assistant, Faculté de droit, Université de Kalemie, RD Congo

Copyright © 2023 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: Any acquisition of land is conditioned by certain legal formalities provided for by the land law, the violation of which may result in both criminal and civil sanctions with regard to the purchaser on the one hand, and the authorities of the land administration on the other hand. All land ownership is proven by the registration certificate or a rental contract duly drawn up by the competent authority; and this is what is by land law and case law, other titles that are not recognized by law cannot constitute proof par excellence in matters of land ownership. In an urban constituency, the acquisition of land is only made after the signing of an order by the competent authority creating a subdivision. Therefore, any acquisition of land in an undeveloped urban district can lead to sanctions such as the nullity of established titles, or even the loss of the concession.

KEYWORDS: acquisition, land, constituency, urban, undivided, Kalemie.

RESUME: Toute acquisition du foncier est conditionnée par certaines formalités légales prévues par la loi foncière, la violation de celle-ci peut entraîner des sanctions tant pénales que civiles à l'égard de l'acquéreur d'une part, et des autorités de l'administration foncière d'autre part. Toute propriété foncière est prouvée par le certificat d'enregistrement ou un contrat de location dûment établi par l'autorité compétente; et c'est ce qui est par la loi foncière et jurisprudence, les autres titres qui ne sont pas reconnus par la loi ne peuvent pas constituer une preuve par excellence en matière de propriété foncière. Dans une circonscription urbaine, l'acquisition du foncier ne se fait qu'après signature d'un arrêté de l'autorité compétente créant un lotissement. Donc toute acquisition du foncier dans une circonscription urbaine non lotie peut entraîner des sanctions telles que la nullité des titres établis, voire la perte de la concession.

MOTS-CLEFS: Acquisition, foncier, circonscription, urbaine, non lotie, Kalemie.

1 INTRODUCTION GENERALE

D'aucun n'ignore qu'en République Démocratique du Congo, plusieurs questions restent à résoudre dans différents secteurs de la vie; L'acquisition du foncier dans les circonscriptions non loties paraît une problématique indéniable, si bien qu'elle peut susciter tout au long de la recherche de cet outil d'innombrables préoccupations et réponses susceptibles de barrer certaines conséquences juridiques pouvant surgir au moment de la jouissance du foncier par l'acquéreur d'une part, et par l'Etat de l'autre part.

C'est dans cette perspective que notre réflexion va plus loin dans le cadre de ce travail en se posant une myriade de questions pertinentes qui se résument en une seule, sur laquelle certaines propositions et pistes provisoires de solutions seront

données: Quelle est la nature juridique d'un titre de propriété établi pour un terrain dans une circonscription foncière non lotie et ses répercussions sur l'acquéreur, sur l'Etat ainsi que sur la sécurité du foncier ?

C'est cette question qui retiendra notre particulière attention dans les paragraphes qui suivent pour constituer les hypothèses; voyons maintenant ce que nous réservent les lignes qui suivent.

Rappelons que dans son enseignement de méthodes en sciences sociales : NYUMBAISA renseigne que: «l'hypothèse est une proposition provisoire qui selon le cas peuvent être des concepts ou des phénomènes. Elle est donc une proposition provisoire ou une présomption qui demande une vérification »¹

Tout de même, il est plausible de répondre en ces termes: Il semble certes que le droit foncier qui prévoit la procédure d'acquisition du foncier ou des concessions, n'a pas adapté celle-ci à la réalité Bantoue dans notre pays la République Démocratique du Congo. Ce serait choquant d'appliquer le principe: « le sol et le sous-sol appartiennent exclusivement à l'Etat congolais » dit l'article 53 de la loi dite foncière, pendant que ce dernier est mis en brèche par la réalité sur terrain presque sur toute l'étendue du territoire national par certains chefs coutumiers. Il en est de même pour les titres de propriété établis par les conservateurs des titres immobiliers dans les circonscriptions non loties qui posent problème pour leur fondement juridique, d'autant plus que pour mettre en vente les concessions ou les parcelles, il y a des préalables légaux, obligatoires, voulant qu'une décision de l'autorité compétente soit prise pour créer un lotissement.

C'est pour cela, que l'Etat congolais doit créer sur l'ensemble du territoire national, plusieurs lotissements pouvant permettre aux autorités habilitées d'établir les titres de propriété valables pouvant sécuriser les acquéreurs, car il y a beaucoup de certificats d'enregistrement et contrats de locations signés pour les concessions situées dans les circonscriptions dont les arrêtés créant les lotissements ne sont pas encore signés. Pourtant, en vertu de la loi N° 73 -021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée en son article 204 dispose que: est nul, tout contrat signé en violation de la présente loi 2. Donc l'Etat doit créer les lotissements dans chaque province du pays.

Pour arriver à mener bien les recherches dans le cadre de ce travail, les méthodes juridiques et déductives nous ont servi afin d'élaborer cet outil. Elles nous ont servi de support pour l'interprétation du cadre de référence qui est la loi pour arriver à des résultats vérifiables.

Aussi l'utilisation de la méthode sociologique nous a permis de descendre sur terrain, c'est à dire dans la société plus précisément, dans le domaine foncier pour bien cerner le problème afin d'atteindre les résultats escomptés.

En dehors des méthodes, nous avons également recouru à certaines techniques d'observation indirecte ou documentaire pour appréhender la réalité des faits sur le champ d'investigation. En effet, le recours aux textes légaux, aux écrits doctrinaux, a permis de féconder notre prise de position.

Comme tout travail scientifique doit être délimité dans le temps et l'espace pour lui éviter un caractère encyclopédique. Dans le temps, nous partons de l'entrée en vigueur de la loi foncière No 73-021 telle que modifiée jusqu'à nos jours, autrement dit, de mille neuf cent septante trois jusqu'à ce jour. C'est pour cela, que l'Etat congolais doit créer sur l'ensemble du territoire national, plusieurs lotissements pouvant permettre aux autorités habilitées d'établir les titres de propriété valables pouvant sécuriser les acquéreurs, car il y a beaucoup de certificats d'enregistrement et contrats de locations signés pour les concessions situées dans les circonscriptions dont les arrêtés créant le lotissement ne sont pas encore signés.

Pourtant, en vertu de la loi n 73-021 du 20 juillet 1973 tel que modifiée, Portant régime général des biens, régime foncier et immobilier, et régime des suretés en son article 204 qui dispose: est nul tout contrat signé en violation de la présente loi. Donc l'Etat doit créer les lotissements dans chaque province du pays

Pour arriver à mener bien les recherches dans le cadre de ce travail, les méthodes juridiques et déductives nous ont servies enfin d'élaborer cet outil. Elles nous ont servi de support pour l'interprétation du cadre de référence qui est la loi pour arriver à des résultats vérifiables. Aussi, utilisation de la méthode sociologique nous a permis de descendre sur terrain, c'est à dire dans la société plus précisément, dans le domaine foncier pour bien cerner le problème enfin d'atteindre les résultats escomptés.

¹A lex NYUMBAISA, Cours de méthodes de Recherche en science sociale, G2 SPA, UNILU ,1997 ,p33 inédit .

En dehors des méthodes, nous nous sommes contentés également aux techniques d'observation indirecte ou documentaire pour appréhender la réalité de faits sur le champ d'investigation. En effet, le recours aux textes légaux, aux écrits doctrinaux, a permis de féconder notre prise de position.

Comme la méthodologie scientifique exige pour tout travail une subdivision, ce travail renferme un squelette comprenant trois chapitres subdivisés en sections et paragraphes. Le premier chapitre est consacré à l'approche conceptuelle et organisationnelle du foncier. A sa première section, il s'agit de la définition conceptuelle. A sa deuxième section, nous examinerons l'organisation foncière.

Le deuxième chapitre gravite autour des principes de base en matière d'acquisition du foncier. Sa première section aborde sur les règles générales et la seconde section traite des obligations du concessionnaire et de l'Etat. Enfin, le troisième chapitre qui est le dernier dans ce travail, s'intéresse au fondement juridique des titres de propriété établis pour les concessions situées dans les circonscriptions foncières non loties. Sa première section se focalise sur la valeur juridique des titres de propriété, et sa deuxième section enfin, tourne au tour des conséquences dans l'acquisition du foncier.

2 APPROCHE CONCEPTUELLE ET ORGANISATIONNELLE DU FONCIER

2.1 APPROCHE CONCEPTUELLE

Tout travail scientifique nécessite pour sa bonne lecture, une définition de concepts clés qu'il renferme. C'est pourquoi, il est de bonnes méthodes d'expliquer et de définir les mots clés dans les paragraphes qui suivent:

2.1.1 ACQUISITION

Dans le langage simple, l'acquisition est le fait de devenir propriétaire d'une manière ou d'une autre, plus spécifiquement, c'est une opération par laquelle on devient propriétaire d'une chose ou d'un bien.

2.1.2 CIRCONSCRIPTION

C'est une petite des territoires, plus spécialement du territoire de l'Etat, servant de cadre à l'exercice de compétences des autorités administratives déconcentrées, ou judiciaires ainsi qu'à l'exécution d'opérations électorales, groupement de départements dans lequel s'exerce l'autorité d'un même préfet de région en vue du développement économique et de l'aménagement du territoire »².

C'est une division administrative, militaire ou religieuse d'un territoire. C'est aussi une espace territoriale dans laquelle l'autorité exerce ses dans les limites de ses fonctions. Selon nous et dans le cadre de ce travail, une circonscription foncière est l'espace spéciale de l'Etat servant de cadre à l'exercice des fonctions et compétences du conservateur des titres immobiliers, c'est aussi son ressort administratif.

2.1.3 LOTISSEMENT

Un lotissement est une opération ou résultat des opérations ayant objet ou effet, la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par vente ou location en vue de la création d'habitations, des jardins, ou d'établissement industriel ou commerciaux.

« C'est encore un morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations »³.

Pour LARROUMET, « le lotissement est une division d'un immeuble non bâti en plusieurs lots, en vue d'édifier des constructions sur chacun de ces lots; lesquels sont destinés à être acquis par des titulaires différents »⁴. C'est également une opération qui aboutit à la création d'immeubles à concédés dit le prof KIFWABALA »⁵

² Henri CAPITANT Gérard connu et Alii, vocabulaire juridique, Paris, dernière édition, PUF, 2011, p.172

³ Henri CAPITANT, op .cit, P. 623.

⁴ LARROUMET Christian, Droit civil, Tome 2, 3é édition, Economica Paris, 1997, p 490.

⁵ KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, Droit Civil : les biens, Tome I , 2é édition mars 2015,p .182

2.1.3.1 PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Une propriété foncière est l'ensemble des biens réels, immeubles de l'Etat. Il peut s'agir de la terre, du sol et du sous-sol, autrement dit, les biens immeubles du domaine public et privé de l'Etat. « Le domaine public de l'Etat est composé de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public. Ces terres sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées par l'Etat. Toutes les autres terres constituent le domaine privé de l'Etat dit les articles 55 et 56 de la loi foncière ». ⁶

2.2 ORGANISATION FONCIERE

Comme tout département doit être structuré pour son bon fonctionnement, le ministère des affaires foncières prévoit une organisation fonctionnelle au sein de son département. Mais l'accès pour ce travail sera mis sur l'organisation fonctionnelle de la division des titres immobiliers et du cadastre dans la ville de Kalemie.

2.2.1 DIVISION DES TITRES IMMOBILIERS

2.2.1.1 ORGANIGRAMME

La division des titres immobiliers est organisée à la tête par le conservateur des titres immobiliers secondé par les chefs des bureaux, les secrétaires ainsi que les agents du bureau.

2.2.1.2 FONCTIONNEMENT

La Division des titres immobiliers à différents bureaux qui fonctionnent comme suite:

1. Bureau Services Généraux: qui s'occupe de:

- De la gestion du personnel;
- Du budget et matières;
- De la comptabilité;
- De la tenue des dossiers administratifs du personnel;
- Du traitement des dossiers administratifs;
- De la réception, expédition et classement;
- De la tenue / indication – numérotation;
- De l'élaboration des projets des actes administratifs (dossiers disciplinaires, cotation, promotion, mouvement du personnel...)

2. Bureau Domaine: il s'occupe;

- Des études des lotissements;
- De la liaison avec l'urbanisme;
- De l'élaboration des projets des arrêtés de lotissement;
- De la facturation, loyers et redevances
- De la tenue des fiches parcellaires, des lotissements, des registres divers;
- De l'application législative sur expropriation et régime des eaux,
- De gestion des carrières.

⁶ loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée à ce jour arts 55 et 56

3. Bureau Enregistrement, s'occupe:

- De la vérification des actes;
- Du statut des sociétés;
- Du calcul et la facturation des droits, de la tenue de registre journal, de la conservation des actes et procurations;
- De l'enregistrement des titres fonciers et miniers;
- De l'inscription et radiation des hypothèques et autres droits réels;
- De la vente publique immobilière ainsi que des pièces périodiques.

4. Bureau Contentieux, celui-ci s'occupe:

- De l'analyse des aspects juridiques et techniques des conflits, du constat des lieux;
- De la recherche et constatation des infractions, des contrôles itinérants;
- Des opérations d'évacuation et de recouvrement;
- De la liaison avec les Avocats, la République et la justice, ainsi que des biens acquis à l'Etat.

5. Bureau Taxation et Recouvrement, s'occupe:

- De constatation et liquidation des recettes, de l'établissement des notes de perception;
- De la tenue des registres des recettes ordonnées, des recettes recouvrées et non recouvrées;
- De l'identification des locataires et concessionnaires redevables aux loyers et redevances;
- De l'application de la politique de tarification ainsi que l'élaboration et la transmission des recettes domaniales.

2.2.2 DIVISION DU CADASTRE

2.2.2.1 ORGANIGRAMME

La division du cadastre est organisée comme suite: à la tête se trouve le chef de division, secondé par le chef de bureau technique (CBT), les chefs des bureaux, les géomètres, les arpenteurs ou topographes et le secrétaire.

2.2.2.2 FONCTIONNEMENT

Pour son bon fonctionnement, la division de cadastre comprend quatre bureaux dont voici leur fonctionnement:

1. Bureau Services Généraux, il traite:

- De la gestion du personnel, du budget et matière, de la comptabilité;
- De la tenue et traitement des dossiers administratifs du personnel;
- De la réception, expédition et classement des dossiers, de la tenue indication – numérique;
- De l'élaboration des projets des actes administratifs (dossiers notification...)
- De la gestion du patrimoine mobilier et immobilier

2. Bureau Technique, il traite:

De mesurage et bornage des terres, des constats des lieux, des mises en valeur, il contrôle également des missions itinérantes et permanentes.

3. Bureau Fiscal, celui-ci est composé de deux cellules:

- a. Cellule d'expédition, il s'agit de l'exécution des expertises immobilières, de la modification et adaptation de la mercuriale; De la classification des immeubles: types d'appartements et des villas par secteur; Il s'occupe encore de la détermination des valeurs minimum pour chaque type d'immeuble par secteur.
- b. Cellule des revenus cadastraux qui s'occupe des revenus cadastraux, des réclamations, de l'arbitrage et des relations avec des services des impôts.

4. Bureau Documentation, il s'occupe:

De la conservation des toutes les planches cadastrales et plans des lotissements;

De la vérification de respect des normes au niveau de la division du cadastre, des instructions permanentes sur le dessin et la conservation de plans, il émet enfin des normes sur la reproduction du plan.

3 PRINCIPES DE BASE EN MATIERE D'ACQUISITION DU FONCIER

3.1 REGLES GENERALES

En matière foncière, le législateur congolais avait déjà prévu les principes des base pour l'acquisition du foncier, c'est avec les dispositions des articles 49, 50, 56, 387, 390 de la loi foncière. Ces dispositions donnent d'une manière générale la façon dont on peut acquérir un bien. Il s'agit acquisition par donation entre vif, par testament, par succession et par convention.

Il faut signaler à ce niveau que le mode qui nous intéresse dans le cadre de ce travail, est celui de la convention tel que prévu par les dispositions des articles 3 et 4 de la loi n °74 – 145 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi dite foncière. Cette loi donne la modalité et procédure à suivre pour arriver à acquérir un fond dans une circonscription urbaine. Elle prévoit que « les parcelles ou terrains à concédés sont offerts au public par un arrêté du ministre des affaires foncières ou du gouverneur de province selon le cas ».⁷

Car le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat congolais dit l'article 53 de la loi précitée. Il en est de même du rapport de la commission économique et financier sur la proposition de la loi portant régime général n ° 33 /2 qui prévoit que: « le terme concession puisse recouvrir deux concepts différant à s'avoir l'acte par lequel les pouvoirs publics concèdent le droit d'une part, et de l'autre le droit ainsi concédé ».⁸

Toute acquittions qui viole les dispositions impératives de la loi dite foncière et ses mesures d'exécution est nulle et de nul effet.

3.1.1 PROCEDURE POUR ACQUERIR LE FONCIER

Toute demande d'une concession foncière est adressée à l'autorité compétente sous pli recommandé avec acquise de réception. Ce formulaire à remplir est appelé « demande de terre ». Il doit être rempli conformément aux dispositions des articles 190 et suivent de la loi dite foncière. Le requérant ou demandeur des terres dépose sa demande au bureau du domaine de la conservation des titres immobiliers, celui-ci travers ses préposés renvoi la requête au conservateur des titres immobiliers pour étude et approbation.

Le conservateur peut approuver les demandes des travaux que pour des concessions ayant des superficies que la loi lui accorde la compétence ou en cas de délégation du pouvoir par le gouverneur de la province. Il est à noter que pour les terres dites rurales de moins de dix hectares et les terres urbaines de moins de cinquante ares le conservateur est compétant pour autoriser les demandes des travaux.

Toutes les autres demandes des terres ayant une superficie supérieure à dix hectares pour les terres rurales et supérieure de cinquante ares des terres urbaines est de la compétence soit du Président de la République soit du ministre des affaires foncières soit encore du gouverneur de Province selon le cas dit l'article 183 de la loi précitée.

Après approbation de la demande par le conservateur des titres immobiliers, le dossier est renvoyé à la division de cadastre précisément au bureau technique pour opérer la descente (enquête préalable) sur le lieu de la terre demandée et éventuellement procéder aux mesurages et bornage du terrain, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1 du décret du 20 juin 1960 qui dispose que « les terres soumises au régime de la propriété privée doivent être mesurées et abornées officiellement. Les terres détenues à tout autre titre doivent être mesurées et abornées officiellement si le gouverneur de Province ou le chef du cadastre délégué prescrit ».⁹

⁷ LOI n°74-145 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi foncière

⁸ Rapport de la commission économique et financier sur la proposition de la loi foncière, doc. N° 33 /2

⁹ Décret-loi du 20 juillet 1960 portant mesurage et bornage ;art 1 .M.C , P .2044

Après les travaux techniques au niveau de la division du cadastre, le chef de division fait un rapport qu'il revoit au conservateur pour la préparation soit d'un projet du contrat de bail appelé contrat de location, soit d'un projet du contrat de concession appelé certificat d'enregistrement, c'est alors que le titre de propriété est établi par le conservateur.

3.1.2 LA PROPRIETE

La notion de la propriété foncière pose d'innombrables problèmes en République Démocratique du Congo. Une matière complexe avec l'avènement de la loi n° 73-021 du 20 juin 1973 modifiée par la loi n° 80.008 du 18 juillet 1980. Cette loi qui devait automatiquement lever l'équivoque en matière d'acquisition foncière, vient encore ajouter d'ambiguïtés.

Le législateur qui avait consacré le principe d'exclusivité, d'aliénabilité et d'imprescriptibilité du sol et du sous-sol au seul maître Etat congolais, pose en même temps certaines restrictions à ce principe dans le sens ou les mesures d'exécution de la loi foncière sont à un certain niveau étouffées.

Tel est le cas des mesurages des terres qui sont occupées coutumièrement par la population indigène ou le législateur prévoit que ces terres ne peuvent pas tomber sous l'application du décret du 20 juin 1960 déjà cité supra. Il en est de même pour le cas des titres de propriété communément appelés livret de logeur et titres d'octroi parcellaire qui du reste créent toujours des confusions en matière d'occupation des propriétés foncières étant donné que ces titres reconnaissent le droit d'occupation du foncier aux habitants et sont également établis par les autorités qui ne sont pas compétentes, malgré l'existence de l'article 390 de la loi foncière qui dispose « à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le droit d'occupation constaté par le livret de logeur ou par tout autre titre équivalant délivré dans une ville ou une zone de la République est supprimé... ».

C'est aussi le cas des fiches parcellaires établis par les maires des villes, les commissaires des territoires, les bourgmestres les chefs des secteurs, les chefs des quartiers s'il ne faut citer que ceux-ci...

Comme nous l'avons démontré supra, le sol est le sous-sol appartient à l'Etat congolais dit l'article le 53, toute autre personne ne peut qu'en disposer qu'à titre précaire ou en vertu d'une convention.

« La notion de la propriété foncière ne date pas d'aujourd'hui, elle est connue dans la législation congolaise depuis l'Etat indépendant du Congo, bien qu'à cette époque, le législateur eut une conception de la concession foncière tout à fait particulière, dictée essentiellement par les besoins financiers de l'Etat »¹⁰

C'est en effet, dans son décret-loi du 17 octobre 1889 que le roi Belge voulant protéger les récoltes et l'exploitation de caoutchouc dans les forêts congolaises considérées comme domaniales avait institué le régime de la concession foncière. Il était question pour tout exploitant de requérir auprès de l'administration générale du Congo, une permission avant toute exploitation.

« A la suite du dit décret, celui du 29 septembre 1891 et du 3 août 1893 ainsi que de leur circulaire d'exécution, plusieurs sociétés avaient acquis des concessions d'exploitation foncière »¹¹

3.1.3 EFFETS DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

La propriété foncière a des effets à l'égard de l'Etat congolais et aux occupants de la terre. Ces effets peuvent être soit d'ordre juridique soit d'ordre sociologique.

& AU NIVEAU JURIDIQUE

Au niveau juridique l'Etat congolais risque et continue à perdre les étendues des terres suite à des ventes des concessions par les autorités sans aucun respect de la procédure en la matière.

¹⁰ THAMBWE MWAMBA, les concessions foncières et minières en République du Zaïre, mémoire présenté pour l'obtention du grade de licence en science politique et diplomatique, Bruxelles, ULB, 1973, p. 1

¹¹ ANTON, politique domaniale et agraire de l'Etat indépendant du Congo institut colonial international, Paris, 1908, pp 528.

& AU NIVEAU SOCIAL

Les conflits d'intérêt et des pouvoirs sont nés entre les autorités compétente en matière du foncière et les occupants appelés autochtones estiment que la propriété foncière est l'affaire des ancêtres et non du pouvoir publique.

C'est alors que plusieurs actions continuent à être menées par les chefs coutumiers pour qu'une portion du pouvoir de gestion du foncier leur soit accordée.

3.2 OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE ET DE L'ETAT

En matière d'acquisition du foncier les obligations sont observées respectivement par l'Etat qui donne en bail une concession ou une portion de terre et par l'acquéreur qui reçoit la concession.

3.2.1 OBLIGATIONS DE L'ETAT OU DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'Etat est tenu par son préposé de remettre tous les documents correspondant à la portion de terre qu'il a concédé, il veille également que l'acquéreur puisse mettre en valeur la concession conformément aux textes légaux.

3.2.2 OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

La concession étant une collection par contrat d'un droit ou d'un privilège par l'autorité publique ou un droit accordé à quelqu'un, de faire une chose déterminée à l'exclusion de toute autre ».¹²

Le concessionnaire à l'obligation de mettre en valeur la concession c'est-à-dire construire des maisons ou d'autres constructions mais aussi la jouir, l'user et la disposer sous réserve des droits de la propriété par excellence reconnus à l'Etat congolais. Le doctrinaire KIFWABALA ajoute en plus que « l'on peut constater que la concession implique souvent deux éléments à savoir: l'intervention de l'autorité publique et le monopole au profit du concessionnaire ».¹³

Donc en matière d'acquisition du foncier les obligations sont réciproques et observées toujours par toutes les deux parties.

4 FONDEMENT JURIDIQUE DES TITRES DANS LES CIRCONSCRIPTIONS NON LOTIES

Dans ce chapitre nous allons expliquer les catégories des titres, leur légalité ainsi que leur valeur juridique, signés pour les concessions ou parcelles situées dans les circonscriptions urbaines non loties et les conséquences qui en découlent à l'égard de l'acquéreur d'une part, et de l'Etat congolais d'autre part.

4.1 TYPES DE TITRES

La législation foncière et la jurisprudence abondante donne deux types de titres, il s'agit de:

4.1.1 LE CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Au regard des dispositions de l'article 219, la loi foncière dispose que le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat. En évoquant cette disposition le législateur touche en principe de l'importance et la force probante reconnu à ce titre. Il peut être considéré comme un contrat ou un titre par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale des droits privés ou publics, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la loi foncière et ses mesures d'exécution.

Il en est de même de la jurisprudence abondante qui ajoute également que « la preuve de droit de propriété et des droits réels qui en découle sur les biens régis par le système de l'enregistrement organisés autre fois par le code civil livre II est actuellement par la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime des biens, régime foncier et immobilier et régime de sureté

¹² CSJ .RC : 100 du 03 avril 1976. B.R ,1976 p .64

¹³ BADY KABUYA Gabin cité par KIFWABALA, cours du droit civil : les biens ; , Lubumbashi, UL, G2 Droit 2017-2018 p70

est exclusivement le certificat d'enregistrement établi par le conservateur des titres fonciers actuellement conservateur des titres immobiliers »¹⁴.

Ce mode de preuve par l'investiture officielle de l'enregistrement tendant à assurer la sécurité juridique des biens immobiliers ainsi que les crédits fonciers qui en découlent a un caractère public. En dehors du certificat d'enregistrement, l'Etat par le truchement du conservateur des titres immobiliers peut également établir un contrat de location.

4.1.2 LE CONTRAT DE LOCATION

Par la location dit l'article 144 de la loi foncière, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain ou une concession moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à lui payer. «Le contrat de location concerne spécialement les terres urbaines » dit le Professeur BADI KABUYA Gabin¹⁵.

C'est un titre que la loi confère une certaine force probante pour attester la propriété d'un terrain. Le conservateur ne peut pas établir ce titre sans qu'il ne soit en possession de tous les éléments techniques provenant de la division du cadastre. Il en est de même pour la signature du certificat d'enregistrement.

En principe le contrat de location est un titre préparatoire à une autre concession ordinaire ou perpétuelle appelé certificat d'enregistrement. Il peut être accordé que pour un terme n'excédant 3 ans. Il est régi par les dispositions de la loi foncière et ses mesures d'exécution.

4.1.2.1 LEGALITE OU VALEUR JURIDIQUE DES TITRES

Tout contrat de location ou contrat de concession (certificat d'enregistrement) signé conformément aux normes édictées par la loi foncière et ses mesures d'exécution est valable, il produit les effets juridiques à l'égard des parties. Il peut être révoqué ou annulé que dans les conditions prévues par la loi, ce c'est que stipulent les articles 204 et 244 de la loi foncière.

Conformément aux dispositions des articles 144 et 219 de la loi foncière, la légalité ou valeur juridique des titres est fondée sur le caractère authentique et le pouvoir probant que lui reconnaît la loi pour produire les effets juridiques.

4.1.2.2 ANALYSE CRITIQUE

Le législateur foncier congolais semble créer une confusion dans l'attribution du foncier ou des terres dans le sens où il reconnaît les livrets de logeur et autres titres similaires comme document faisant foi de la preuve en matière foncière, tandis que à son article 390, la loi dispose qu'à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le droit d'occupation constaté par le livret de logeur ou par tout autre titre similaire est supprimé...Cependant à son al 2, le même article dit que toutefois, les nationaux qui détiennent actuellement un tel droit pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastré se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fonds occupé.

A ce niveau il y a lieu de dire qu'en dehors du certificat d'enregistrement et le contrat de location qui sont reconnus comme preuve par excellence en matière de propriété foncière, le livret de logeur produit aussi les effets juridiques. Ce qui serait aberrant et contraire à la philosophie du législateur congolais qui pouvait automatiquement supprimer le livret de logeur et autres titres similaires tout en procédant immédiatement à la conversion de ces documents dans un bref délai légal.

L'idée pouvait être celle d'éviter que ces titres ne prêtent plus confusion en matière d'occupation foncière et que les titulaires de ces derniers pouvaient vite les couvrir dans un délai imparti par la loi enfin d'éviter les conséquences de droit prévues à l'article 207 de la loi foncière qui dispose que: « tout acte d'usage ou de jouissance qui ne trouve pas son titre dans la loi ou un contrat constitue une infraction punissable d'une peine de deux à six mois de servitude pénale et d'une amende...»¹⁶.

¹⁴ Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté est exclusivement le certificat d'enregistrement établi par le conservateur des titres fonciers actuellement conservateur des titres immobiliers

¹⁵ Article 144 de la loi foncière

¹⁶ Article 207 de la loi foncière

Les autorités qui délivrent ces titres n'ont pas qualité et ne sont pas reconnues par la comme nous l'avons démontré précédemment. Les chefs des localités, les bourgmestres, les maires des villes, les administrateurs continuent à établir jusqu'à ce jour les documents appelés titres de propriété.

Il en est de même pour certains chefs coutumiers qui délivrent les titres d'octroi parcellaire, alors que les autorités compétentes en matière foncière selon la loi ce notamment le conservateur des titres immobiliers, le gouverneur de province, le ministre national des affaires foncières et dans d'autre cas par le président de la république chef de l'Etat. La loi foncière en son article 204 renchérit et dit que tous les titres signés en violation de la loi sont nuls, c'est-à-dire: a) tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives de la présente loi;

Tout contrat contraire aux impositions impérative d'ordre urbanistique. De l'analyse de cette disposition, il y a lieu de retenir que le législateur a prévu une série de formalités à remplir pour avant d'établir les titres de propriété dans une circonscription urbaine lotie ou non lotie.

Il s'agit de l'ordonnance présidentielle créant la ville ou d'un arrêté organisant le lotissement. A défaut de ces deux décisions selon le cas, un contrat de concession ou de location ne peut pas être établi. Tout titre qui sera délivré avant les formalités impératives de la loi foncière et ses mesures d'exécution sera nul et de nul effet au regard de l'article 204.

Ceci voudrait dire tout simplement que dans la circonscription urbaine non lotie, l'on ne peut pas établir un titre de propriété sans qu'au préalable les arrêtés créant les lotissements soient signés par l'autorité compétente. Dans la pratique, il a été constaté par nous que plusieurs parcelles ou concessions foncières ont été mis en vente en général dans les circonscriptions de la république, en violation de la loi foncière et ses mesures d'exécution. Le cas le plus légion est celui des ventes des concessions ou parcelles dans la ville de Kalemie, précisément dans la circonscription de la Lukuga ou les contrats de location et certificats d'enregistrements sont établis sans que l'arrêté créant les lotissements dans cette circonscription ne soit signé par le gouverneur de province.

Chose encore regrettable est le fait que la plus part de ces titres sont signés par un conservateur d'une autre circonscription de Kalemie, qui du reste n'a pas qualité sur le plan du ressort territorial.

Sur le plan du droit, ces titres posent problème pour leur légalité face à l'article 204 cité ci-haut, et même les titres d'octroi parcellaires qualifiés des titres similaires au livret de logeur continuent à majorer les taux des conflits parcellaires dans la ville de Kalemie.

4.2 CONSEQUENCES DANS L'ACQUISITION DU FONCIER

Il s'agira ici de dégager les conséquences qui peuvent surgir après avoir acquis un fonds, une parcelle ou une concession dans une circonscription urbaine non lotie. Elles peuvent être soit à l'égard de l'acheteur, acquéreur ou concessionnaire, soit à l'égard de l'Etat congolais qui cède ou accorde la concession.

4.2.1 A L'EGARD DU CONCESSIONNAIRE OU L'ACQUEREUR

Les conséquences peuvent se produire dans l'acquisition du foncier, il s'agit de la perte de la concession ou de la parcelle reprise par l'Etat pour la non mise en valeur; et aussi de l'annulation des titres par le conservateur ou par une décision judiciaire pour la non conformités des prescrits de la loi.

4.2.2 A L'EGARD DE L'ETAT

Premièrement, l'Etat peut au cas où l'acquéreur n'est pas entré en possession de la concession lui retourner le prix qu'il avait versé pour l'obtention de la concession.

Deuxièmement, les poursuites judiciaires peuvent être déclenchées l'égard des autorités ayant signé les titres des propriétés au nom et pour le compte de l'Etat en violation des dispositions de l'article 205 de la loi foncière qui dispose que: « sera passible d'une peine de 6 mois à 5 ans, l'autorité qui aura conclu au nom de la personne publique propriétaire, un contrat visé par l'article 204 de la loi foncière. Le fonctionnaire qui aura dressé un certificat en vertu d'un tel contrat... »

5 CRITIQUES ET SUGGESTIONS

La République Démocratique du Congo est un Etat de droit ou la législation foncière doit impérativement être appliquée et respectée.

Avant de clore ce travail, il est pour nous impérieux d'émettre quelques critiques sur l'applicabilité de la loi foncière en matière d'acquisition du foncier, enfin de donner certaines suggestions.

En effet, nous l'avons déjà dit dans l'introduction de cet outil que la loi foncière couvre d'innombrables difficultés dans son application et ses mesures d'exécution du fait que les principes fondamentaux qu'elle énonce en matière d'acquisition du foncier ne sont pas pratiquement respectés généralement par le peuple congolais.

Certaines populations jouissent des terres ou des fonciers dans les milieux urbains en général en République Démocratique du Congo, et en particulier dans la ville de Kalemie en vertu des titres appelés: «**livret de logeur ou titre d'octroi parcellaire**». Chose qui crée plusieurs conflits et anéanti la raison d'être de la loi foncière (**ratio legis**).

Il en est de même de la situation des ventes des concessions ou parcelles dans les circonscriptions urbaines non loties entre les agents de l'administration foncière et les acquéreurs qui continuent à susciter les conflits au sein de la société congolaise.

6 CONCLUSION

En définitive, toute acquisition du foncier est conditionnée par certaines formalités légales prévues par la loi foncière, la violation de celle-ci peut entraîner des sanctions tant pénales que civiles à l'égard de l'acquéreur d'une part, et des autorités de l'administration foncière d'autre part. Toute propriété foncière est prouvée par le certificat d'enregistrement ou un contrat de location dûment établi par l'autorité compétente; et c'est ce qui est par la loi foncière et jurisprudence, les autres titres qui ne sont pas reconnus par la loi ne peuvent pas constituer une preuve par excellence en matière de propriété foncière.

Dans une circonscription urbaine, l'acquisition du foncier ne se fait qu'après signature d'un arrêté de l'autorité compétente créant un lotissement.

Donc toute acquisition du foncier dans une circonscription urbaine non lotie peut entraîner des sanctions telles que la nullité des titres établis, voire la perte de la concession pour faute d'inobservation des dispositions des articles 204, 205, 206 et 207 de la loi dite foncière.

REFERENCES

- [1] Loi n°74-145 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi foncière.
- [2] Décret-loi du 20 juillet 1960 portant mesurage et bornage; art 1.M.C
- [3] Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime des biens, régime foncier.
- [4] A lex NYUMBAIZA, Cours de méthodes de Recherche en science sociale, G2 SPA, UNILU, 1997.
- [5] Henri CAPITANT Gérard connu et Alii, vocabulaire juridique, Paris, dernière édition, PUF, 2011.
- [6] LARROUMET Christian, Droit civil, Tome 2, 3^e édition, Economica Paris, 1997.
- [7] KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, Droit Civil: les biens, Tome I, 2^e édition mars 2015.
- [8] THAMBWE MWAMBA, les concessions foncières et minières en république du Zaïre, mémoire présenté pour l'obtention du grade de licence en science politique et diplomatique, Bruxelles, ULB, 1973.
- [9] BADY KABUYA Gabin cité par KIFWABALA, cours du droit civil: les biens;, Lubumbashi, UL, G2 Droit 2017-2018.