

## De l'existence et mécanismes légaux de la protection du Droit coutumier foncier congolais

*Kangaseke Mbaka, Mwansa Kalunga Jean Pierre, Kalala Kasongo, and Mbuluku Embu Steve*

Assistants, Faculté de Droit, Université de Lubumbashi, RD Congo

Copyright © 2019 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:** In our research whose topic titles itself "The existence and legal mechanisms of the protection of Congolese customary land law", we found that in the Congolese legislation evolution, this Right was first governed by the custom or all power was devolved to the only customary chiefs but also by the law where only the legislator foresees the modes of acquirement, enjoyment as well as expropriation of the farming concessions. This dualism for us, don't create any contradiction, the common laws of property ownership are recognized altogether and protected by the Constitution, the fundamental law and the jurisprudence on the one hand and the customary rules on the other hand.

**KEYWORDS:** customary power, fundamental law, constitution, traditional chiefs, Common law, statutory law, jurisprudence, the general administration.

La question du Droit coutumier foncier congolais faisant l'objet de la présente étude se rattachera à son existence, en rapport avec son élément légal ainsi que des mécanismes légaux de protection de ce droit, c'est ainsi que son dualisme nous poussera à analyser même sa genèse.

En effet, partant de la période précoloniale, marquée par l'application du Droit coutumier des propriétés foncières sur les populations constituées en royaumes et empires tribaux, qui étaient par la suite devenues des territoires de l'Etat Indépendant du Congo Belge avant d'être la République Démocratique du Congo.

Suite à son arsenal des actes législatifs et règlementaires émanent des autorités compétentes, était revêtu du caractère dualiste consistant à recouvrir d'une part au Droit coutumier (non écrit) et, d'autre part au droit écrit.

A son début, l'autorité publique avait manifesté la bonne volonté de collaborer avec ses chefs traditionnels mais en s'accaparant près que de la quasi-totalité des terres, et, par la suite il s'est totalement octroyé le monopole de la propriété avec la loi dite **BAKAJIKI** où le principe était : « le sol et le sous-sol appartient à l'Etat ».

A ce sujet, plusieurs sujets de Droit méritent d'être examinés, si pas d'être passés en revue.

### 1 APERÇU HISTORIQUE DE LA LEGISLATION FONCIERE EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

Il sied de signaler ici que l'histoire foncière de la République Démocratique du Congo a connu trois périodes remarquables, à savoir :

- L'époque de l'Etat Indépendant du Congo sous Léopold II, celle de la Colonie ainsi que celle de la République du Zaïre (République Démocratique du Congo).

#### 1.1 LA LEGISLATION FONCIERE DANS LE REGIME DE L'ETAT INDEPENDANT DU CONGO

A l'arrivée des agents du Roi Léopold II au Congo, il existait les deux types de propriétés foncières ci-après :

1. Les terres occupées par les indigènes ;
2. Les terres rares occupées par les Hollandais, Portugais et Anglais en vertu des accords conclus avec les chefs locaux.

Une fois sur terrain, les agents cités ci-haut s'empressent de conclure des traités « d'amitié » dans le domaine foncier avec les chefs coutumiers locaux et ces traités cédaient à l'association créée par le Roi Léopold II en 1878 (Association International du Congo), leur terre et (ou territoire) et permettaient à l'A.I.A. (Association International Africaine) et l'A.I.C. de proclamer ces territoires « Etats Libres ».

C'est ainsi que le Roi Léopold II déclarât en 1885 que les terres vacantes appartenaient dans leur quasi-totalité à l'Etat congolais.

Ce à quoi, A Conan Doyle renchérit en disant qu'à partir de 1890, plusieurs décrets stipuleront le partage du Congo en deux zones dont la première serait destinée aux sociétés privées et la seconde devrait être considérée comme le domaine primé du Roi.

A ce titre, l'ordonnance de l'administrateur général du Congo du 1<sup>er</sup> Août 1885 avait décrétée que les concessions foncières obtenues par des tiers de la part des autorités traditionnelles avant cette date étaient valides tandis que celles qui seraient obtenues après cette date, seraient considérées comme non-valides.

L'extension de leur pouvoir de mise en valeur ou de cession des terres héritées de leurs ancêtres, au moyen de la signature de traité de l'amitié avec la couronne belge, n'avait laissé aux chefs tribaux qu'un pouvoir purement symbolique, cela uniquement sur les terres destinées aux usages vitaux et agricoles, pour dire mieux la culture, la chasse et l'habitation<sup>1</sup>.

## **1.2 DE LA LÉGISLATION FONCIÈRE DANS LE RÉGIME DU CONGO-BELGE**

Tout part de la date du 20 août 1908 où le parlement belge avait accepté l'offre royale de la prise en charge de la gestion du Congo.

A l'époque, trois sociétés concessionnaires, dites compagnies à charte, avaient reçu de l'Etat le pouvoir d'explorer des ressources et d'administrer et voir de concéder une partie des terres qui leur avaient été cédées par l'Etat colonial ; en l'occurrence la Compagnie Spécial du Katanga (C.S.K.), le Comité National du Kivu (C.N.K.), ainsi que la compagnie du Chemin de Fer des Grands Lacs (C.F.I.).

Ainsi, durant la période de la colonisation, plusieurs lois de nature à améliorer le système du régime de propriété furent promulguées, c'est le cas de la loi du 31 juillet 1912<sup>2</sup>.

## **1.3 LA LÉGISLATION FONCIÈRE DU 1960, SOIT DE L'INDÉPENDANCE À NOS JOURS**

### **1.3.1 LA LOI BAKAJIKA DU 06 JUIN 1966**

Signalons que l'exode massif des belges et autres étrangers, relativement aux troubles post- indépendances, avait provoqué un phénomène de friches industrielles, des fermes et autres propriétés foncières abandonnées.

C'est de cette suite qu'a vu le jour la loi BAKAJIKA en date du 06 juin 1966 qui avait retenu que « le sol et le sous-sol congolais appartenaient à l'Etat Congolais ».

Cette loi a presque reconduit dans son essentiel le régime foncier mis en place par les colonisateurs, sauf en ce qui concerne l'annulation de toutes les cessions et concessions accordées par l'E.I.C. et les anciens bénéficiaires avaient l'obligation d'introduire de nouvelles demandes dans un délai déterminé, faute de quoi ; leurs propriétés devenaient des biens abandonnés, ce qui donnait droit à l'Etat de les céder à de nouveaux requérants qui les désiraient et cela dans l'espoir de relancer la production économique.

---

<sup>1</sup>KalambayLumpungu, *Droit civil Zaïrois*, Kinshasa, Tome 2, Vol 2, 1984, p.74

<sup>2</sup> Piron et Devos, *Droit foncier et immobilier*, Codes et lois du Congo-Belge, Tome I, Léopoldville et Bruxelles, 1960.

### 1.3.2 LA LOI N°73-021 DU 20 JUILLET 1973

Cette loi également, attribuait à l'Etat la qualité de propriétaire exclusif, inaliénable et imprescriptible du sol, abolissant et excluant ainsi toute appropriation privative du sol.

C'est ainsi qu'il est mieux de passer en revue certaines options fondamentales de cette loi dans les lignes qui suivent :

- a) L'unification du droit foncier en domanialisant toutes les terres y compris celles des indigènes ;
- b) La possibilité pour l'Etat de déléguer ses pouvoirs de gestion foncière ;
- c) La reconnaissance aux particuliers du droit de jouissance uniquement ;
- d) La distinction de la nature des droits sur le sol et de ceux sur les biens immobiliers ;
- e) Le droit foncier congolais tel qu'il résulte de la loi de 1973 est fondé sur le principe général simple établi en son article 53, sui dit expressément ce qui suit : « Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ».

A ce titre, le Professeur LUKOMBE NGENDA, renchérit en soutenant que ce choix politique est justifié par l'exposé des motifs alors une rupture définitive et radicale avec le régime légal des terres de l'époque coloniale, rupture mais refus de s'inspirer de certaines solutions spécifiques pratiquées par le régime colonial notamment en matière d'emphytéose, mais en respectant les droits acquis de façon compatible à l'intérêt général<sup>3</sup>.

C'est dans le respect des droits acquis que la même loi de 1973 a domanialisé les terres occupées par les communautés locales (cfr l'article 387 de la loi dite foncière) tout en laissant le devoir de réglementer les droits acquis sur ces terres.

A chaque étape de l'évolution de la législation foncière congolaise depuis la signature des traités dits l'amitié avec la couronne belge, les chefs traditionnels ont perdu toute compétence en matière d'attribution des terres ainsi que de concessions.

## 2 LA QUINTESSANCE DES TEXTES LEGAUX RELATIFS AU DROIT COUTUMIER FRANÇAIS

Par ce terme éléments légaux, nous entendons parler de la Constitution, des autres lois (ordonnances, ordonnance-lois, loi, etc.), de la jurisprudence ainsi que des règlements administratifs.

### 2.1 LA CONSTITUTION

L'Etat voulait ici garantir le Droit à la propriété individuelle ou collective acquises conformément à la loi ou à la coutume.

Ceci fut dégagé à l'article 34 de la Constitution qui disait expressément : « la propriété privée est sacrée ».

Par cette disposition, l'Etat sentait encourager et veiller à la sécurité des investissements privés, nationaux et étrangers partant de l'idée que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnisation octroyée dans les conditions fixées par la loi. Par lui, nous comprenons que tous les droits acquis ne peuvent faire l'objet d'abus et que tout acte qui prive au particulier son droit acquis est nul et de nul effet.

### 2.2 LES LOIS

Au-delà de la Constitution, dans l'évolution du Droit foncier, certaines lois sont venues en appui de celle-ci, en l'occurrence :

---

<sup>3</sup>Lukombe Ngenda, *Droit civil des biens*, Faculté de Droit des Universités du Congo/Université de Kinshasa, Kin, 2003.

### **2.2.1 LA LOI N°73-021 DU 20 JUILLET 1973**

Cette loi apporte un sens ou une précision sur certains termes précédemment utilisés. C'est ainsi qu'en son article 388, il est dit : « Les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque, de façon individuelle ou collective, conformément aux coutumes et usages locaux »<sup>4</sup>.

### **2.2.2 L'ORDONNANCE-LOI N°82-020 DU 31 MARS 1982**

Cette ordonnance amène une innovation en la matière, du fait qu'elle énonce en son article 110 ce qui suit : « Les Tribunaux de Paix connaissent de toute contestation portant sur le Droit de la famille, des successions, des libéralités, ainsi que des conflits collectifs ou individuels régis par le coutume »<sup>5</sup>.

Ainsi, certains pouvoirs dévolus aux autorités coutumières, firent désormais aux Tribunaux de Paix.

## **2.3 LA JURISPRUDENCE**

En rapport avec les Droits coutumiers fonciers, la Cour Suprême de Justice a déjà eu à juger que : « Etat de nature collective, le Droit doit être nécessairement défendu, en cas de contestation, par un délégué du groupe qui se prétend être titulaire du domaine » dans son arrêt du 24 juillet 1975<sup>6</sup>.

Nous la CSJ affirme que le régime coutumier est abrogé en matière d'occupation de terres<sup>7</sup>, c'est dans son arrêt du 09 avril 1980, elle démontre que : « En vertu de la loi foncière, toute règle coutumière en matière d'occupation des parcelles a été abrogée. Elles relèvent des juridictions de droit écrit ». (C.S.J., R.C. 334 du 09 avril 1980, R.J.Z., p.8 supplément)<sup>8</sup>.

## **2.4 LES ACTES RÉGLEMENTAIRES AYANT FORCE DE LOIS**

Il sera ici question de faire recours à quelques ordonnances, arrêts et décrets pris sur le plan purement administratif.

### **2.4.1 ORDONNANCE DE L'ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL DU CONGO DU 1<sup>ER</sup> AOÛT 1885**

Cette ordonnance de l'administration générale du Congo validait toutes les terres obtenues avant entre les mains des chefs coutumiers, mais déclarait aussi invalides toutes celles obtenues auprès des autorités coutumières après cette date<sup>9</sup>.

Ceci pour restreindre ou limiter le pouvoir de ces dernières en matière foncière et que le droit écrit existant déjà dans ce domaine, devrait donc récupérer le monopole de son contrôle ainsi que de son organisation.

### **2.4.2 L'ARRÊT DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DU CONGO DU 08 NOVEMBRE 1886**

Cet arrêt, ayant le souci de règlemente le domaine foncier, apporte et traite la question de l'enregistrement et au mesurage des propriétés<sup>10</sup>.

Le conservateur des titres fonciers procédera à l'enregistrement :

1. Des terres sur lesquelles des non-indigènes avaient acquis des droits de propriété privée, antérieurement à la publication du décret du Roi Souverain du 22 août 1885, à condition que ces droits aient été régulièrement déclarés et reconnus valables conformément à ce décret et à l'ordonnance du 15 mars 1886 ;

---

<sup>4</sup> Article 388 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973.

<sup>5</sup> Article 110 de l'ordonnance-loi n°82-020 du 31 mars 1982.

<sup>6</sup> Dibunda, Revue générale de la jurisprudence de la Cour suprême de justice 1969-1985, C.P.D.Z., Kinshasa, 1990, p.205.

<sup>7</sup> C.S.J., R.C. 11 du 24 juillet 1975, R.J.Z., 1978, p.8.

<sup>8</sup> KalongoMbikayi, *Code civil et Commercial congolais*, mis à jour le 31 mars 1997, C.R.D.J., Kinshasa, 1997, p.227.

<sup>9</sup> C.S.J. RRC, 334 du 09 avril 1980, R.J.Z., p.8.

<sup>10</sup> B.O. 1886, p.204.

2. Des terres que les indigènes ont cédées ou céderont à des particuliers, pour que leurs cessions soient autorisées ou approuvées par l'administration générale du Congo ;
3. Des terres qui ont été ou qui seront vendues par l'Etat à des particuliers<sup>11</sup>.

### 2.4.3 LE DÉCRET DU 20 JUIN 1960

Ce décret tendait à régler les problèmes de bornage et de mesurage des terres, et c'est à ce titre précis que l'alinéa 3 de son article 1<sup>er</sup> dit ce qui suit : « Les terres occupées coutumièrement par les populations indigènes ne tombent pas sous l'application du présent décret »<sup>12</sup>.

## 3 QUELQUES CARACTERISTIQUES DU DROIT FONCIER COUTUMIER CONGOLAIS

Au regard de l'évolution du système foncier coutumier congolais, il y a lieu de dire que certains points le caractérisant peuvent être mis en relief, à savoir :

### 3.1 DROITS COLLECTIFS

Il ressort de la jurisprudence de la décision rendue par la Cour suprême de Justice dans son arrêt du 24 juillet précité, que le Droit coutumier de propriété foncière est essentiellement de nature collective<sup>13</sup>.

Il en est de même de la quasi-totalité des termes et expressions utilisés par le législateur et autres autorités administratives, à savoir : « Les terres occupées par les communautés locales, conflits collectifs fonciers régis par la coutume » terme repris aux articles 387, 388 de la loi dite foncière, ainsi qu'à l'article 110 de l'ordonnance 82-020 du 31 mars 1982.

### 3.2 DROITS HYBRIDES

Les droits coutumiers fonciers sont de nature hybride d'autant plus qu'ils sont d'origine coutumière et sont aussi reconnus en droit écrit par la loi et la jurisprudence.

En outre, quoi qu'ils ne soient pas couverts par des titres du Droit écrit, ils sont protégés par diverses dispositions légales et les actions tendant à les défendre et ou les revendiquer, sont recevables devant les juridictions de Droit écrit.

Par ailleurs, tout en faisant rentrer les terres occupées par les communautés locales dans le domaine foncier privé de l'Etat, comme cela est repris à l'article 387 de la loi dite foncière, l'autorité publique a reconnu aux indigènes ou populations locales, le pouvoir ou la faculté, de céder leurs terres aux particuliers, à condition que leurs cessions soient autorisées et approuvées par l'administrateur général du Congo<sup>14</sup>.

Cependant, il est aussi d'une constance remarquable que les droits coutumiers de propriétés foncières, revêtent en définitive, un double fondement incontestable, dont :

- Dans le droit coutumier (coutume) ;
- Dans le droit écrit (Constitution, lois, jurisprudence, actes réglementaires).

### 3.3 DROITS INCERTAINS ET PRÉCAIRES

Les droits fonciers coutumiers, bien que reconnus par l'Etat au bénéfice des communautés locales sur toutes les terres rurales, gardent encore des contours matériels flous, incertains et précaires, étant donné qu'ils peuvent à tout moment être reconfigurés et/ou faire l'objet des nouveaux lotissements légaux ou des concessions légales.

---

<sup>11</sup> Codes Larciens, p.144.

<sup>12</sup> Préambule du Décret du 20 juin 1960.

<sup>13</sup> Jur., C.S.J., R.C. 111, 24 juillet 1975.

<sup>14</sup> Loi du 20 juillet 1973, Art. 387, inédit.

Cela n'est pas le cas avec la loi dite foncière qui, non seulement a clairement défini sans équivoque la concession, mais aussi a fixé également le régime juridique applicable en la matière.

Ainsi, dans le régime de cette loi, l'article 61 précise en ce qui concerne la définition d'une concession en disant que : « c'est le contrat par lequel l'Etat 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 »<sup>15</sup>.

La concession est ainsi un fond à superficie bien déterminée qui doit être protégée par un titre écrit légal et officiel.

Depuis la création de l'Etat Indépendant du Congo, l'autorité politico-administrative a écarté les terres habitées par les indigènes ou communautés locales, du régime de mesurage et bornage des terres et propriétés privées, c'est ainsi que le défaut des titres légaux écrits ainsi que l'absence ou l'exclusion du régime de mesurage et de bornage a, de tout temps fragilisé et continue à fragiliser malheureusement les droits fonciers immobiliers en République Démocratique du Congo<sup>16</sup>.

#### **4 DE LA PROTECTION DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS**

Le domaine foncier coutumier congolais est véritablement protégé par la loi, qui prévoit les modalités d'expropriation d'une concession foncière.

##### **4.1 LE PRINCIPE D'INDEMNISATION**

Ce principe est clairement dégagé par la Constitution de la République Démocratique du Congo du 08 février 2006 en son article 34 spécialement en ses alinéas 2 et 4 qui disposent respectivement ce qui suit : « L'Etat garantit le Droit à la propriété individuelle ou collective, acquis conformément à la loi ou la coutume » ; alinéa 4 : « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité octroyée dans les conditions fixées par la loi »<sup>17</sup>.

Il découle dès lors de la combinaison de ces deux alinéas, que la Constitution de la République Démocratique du Congo proscrit donc toute expropriation abusive d'un droit de propriété légale ou coutumier en assujettissant toute expropriation à deux conditions préalables, à savoir :

- L'existence d'une cause d'utilité publique ;
- La juste et préalable indemnité.

##### **4.2 LE PRINCIPE DE RECOURS JUDICIAIRE**

Ce principe donne un peu plus d'assurance et de sécurité en ce qui concerne la protection des droits fonciers déjà acquis.

Ainsi, la Cour suprême de justice avait déjà reconnu la qualité des titulaires des droits fonciers coutumiers d'ester en justice pour défendre et/ou se prévaloir de leurs droits et intérêts<sup>18</sup>.

Ceci permet donc aux communautés locales dont les terres seraient spoliées ou feraient l'objet d'une tentative de spoliation, dans le cadre de l'expropriation abusive des terres, d'en saisir en toute légalité les juridictions compétentes des jugements pour s'entendre dire le Droit.

Ce Droit est aussi consacré à l'article 244 de la loi dite foncière du 20 juillet 1973 qui dit : « Les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours devant le Tribunal de Grandes Instance. Ce recours est introduit par voie d'assignation de ce fonctionnaire, dans les formes de la procédure civile. Le jugement est toujours susceptible d'appel »<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup>KalongoMbikayi, *Code civil et commercial congolais*, éd. C.R.D.J., Kinshasa, 1997, p.181.

<sup>16</sup> Ordonnance de l'Administrateur Général du Congo du 08 novembre 1886.

<sup>17</sup> Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, Article 34.

<sup>18</sup>DibundaKabunji, *Répertoire Général de la Jurisprudence de la Cour Suprême de la Justice*, 1969-1986, C.P.D.Z., Kinshasa, 1990, p.205.

<sup>19</sup>DibundaKabunji, *Op.cit.*, p.207.

#### 4.3 DE LA PROCÉDURE D'ACQUISITION DES TERRES RURALES

En effet, il est tout à fait indiscutable que, ne peuvent être protégés que les droits fonciers coutumiers, obtenus en respect de la loi, tout en passant par la procédure requise pour leur acquisition.

A ce titre précis, l'article 166 de la loi précitée donne l'orientation tout en précisant clairement que : « En vue de sauvegarder les droits immobiliers des populations rurales, toutes transaction sur les terres rurales seront soumises à la procédure d'enquêtes préalables, prévues par la présente loi<sup>20</sup>.

Cette enquête préalable vise la vérification sur place de la délimitation du terrain demandé, le recensement des personnes s'y trouvant ou y exerçant une quelconque activité, la description des lieux et l'inventaire de ce qui s'y trouve en termes de bois de forêt ; cours d'eau, voies de circulation etc., ainsi que l'audition des personnes qui forment verbalement leurs réclamations ou observations, l'enregistrent et l'étude de toutes les informations écrites. C'est ce qui est repris en son entièreté à l'article 194 de la même loi, en vue de protéger dès le départ tout demandeur<sup>21</sup>.

#### 5 CONCLUSION

Le Droit foncier coutumier congolais a connu une évolution remarquable dans le temps et dans l'espace et que son caractère dualiste fait de lui non seulement un Droit présent, mais aussi actuel et mouvant.

Cependant, le fait pour lui d'avoir un pied dans la coutume où tout pouvoir en cette matière était dévolu aux seuls chefs traditionnels, et qu'un autre pied soit dans la loi, où seul le législateur prévoit les modalités d'acquisition, de jouissance ainsi que d'expropriation des concessions rurales, ne peut en rien créer une contradiction entre les deux droits, au-delà du fait que le premier soit verbal et le second écrit.

Bien au contraire, ce dualisme renforce, organise et sécurise ce secteur foncier coutumier en le rapprochant et le rattachant de plus en plus de la volonté du législateur manifestée dans les différentes lois.

Aussi moins vieux que le Droit coutumier(non écrit) ; le droit écrit semble être ascendant vis-à-vis de ce dernier de par son caractère, ainsi que de la force applicable dont revêtent les lois édictées en la matière.

Tout en reniant aux chefs coutumiers le pouvoir concédant, l'Etat par le biais de l'Administrateur Générale, à travers l'ordonnance du 03 novembre 1886, avait reconnu les terres cédées par les tiers à l'avenir.

Cette disposition reconnaît donc implicitement le pouvoir concédant coutumier des chefs coutumiers tout en l'assujettissant à l'autorisation ou à l'approbation de l'Administrateur Général.

Il convient enfin, de signaler que les droits coutumiers de propriété foncière sont bel et bien reconnus et protégés par la Constitution, la loi dite foncière ainsi que la jurisprudence d'une part et, le pouvoir coutumier concédant des chefs coutumiers d'autre part, qui est encore à ce jour implicitement reconnue par le règlement (arrêté) de l'Administration Général du 08 novembre 1886, bien que la loi n°73-021 du 20 juillet reste sur le principe d'attribution du sol à l'Etat comme étant sa propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible.

#### REFERENCES

- [1] Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006.
- [2] La loi n°73-021 du 21 juillet 1973.
- [3] L'ordonnance –loi n°82-02 du 31 mars 1982.
- [4] La loi Bakajika du 06 juin 1966.
- [5] Les Codes Larciens.
- [6] DibundaKabunji, *Répertoire Général de la Jurisprudence de la Cour Suprême de la Justice*, 1969-1986, C.P.D.Z., Kinshasa, 1990.
- [7] KalambayLumpungu, *Droit civil Zaïrois*, Kinshasa, Tome 2, Vol 2, 1984.

---

<sup>20</sup> Loi n°73-021 du 21 juillet 1973, Article 166.

<sup>21</sup> Loi n°73-021 du 21 juillet 1973, Article 194.

- [8] KalongoMbikayi, *Code civil et commercial congolais*, éd. C.R.D.J., Kinshasa, 1997.
- [9] LukombeNgenda, *Droit civil des biens*, Facultés de Droit, Universités du Congo/Université de Kinshasa, Kin, 2003.
- [10] Piron et Devos, *Droit foncier et immobilier*, Codes et lois du Congo-Belge, Tome I, Léopoldville et Bruxelles, 1960.
- [11] C.S.J., R.C. 111 du 21 juillet 1975, R.J.Z., 1978.
- [12] C.S.J., R.C. 334 du 09 avril 1980, R.J.Z., 1986.
- [13] L'ordonnance de l'Administrateur Général du Congo du 1<sup>er</sup> août 1885.
- [14] L'arrêt de l'Administrateur Général du Congo du 08 novembre 1886.
- [15] Décret du 20 juin 1960.
- [16] Bulletin officiel de 1886.