



DU PRINCIPE DE L'APPARTENANCE DU SOL A L'ETAT A L'EPREUVE DES DROITS DES COMMUNAUTES LOCALES EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

**Frédéric MULAMBA LUFULUABU¹
Daniel MFUMU NGOY KADJAMBI²**

**UNIVERSITE OFFICIELLE DE MBUJIMAYI
UNIVERSITE DE LUBUMBASHI**

Résumé: La question de l'appartenance du sol en République Démocratique du Congo reste un sujet qui divise la communauté congolaise depuis la conférence de Berlin et l'arrivée de l'homme blanc en République Démocratique du Congo. Bien avant l'arrivée de ce dernier avec sa colonisation, les terres faisaient parties des clans, tribus, voire empires. L'histoire renseigne qu'il y avait en ce temps toujours les conflits sur la propriété du sol, cette fois dans l'intérêt des collectivités traditionnelles. La question était devenue encore beaucoup plus compliquée avec l'arrivée de la colonisation, d'où le colon avait instauré le dualisme entre droit écrit et droit traditionnel. Après l'indépendance et surtout dans la vision socio-politico-économique décidée autrefois par le Gouvernement de la République, cette question de propriété du sol s'est vu résolue en consacrant l'Etat son seul propriétaire. Cette solution proposée en son temps s'est montrée limitée, incapable d'apporter une solution définitive quant à cette question d'appartenance du sol à l'Etat. C'est pour cette raison que la présente étude arrive à point nommé pour démontrer la limite des lois par rapport au vécu quotidien et proposer d'autres pistes qui puissent, tant soit peu, arriver à trouver une solution satisfaisante pour tous les intervenants dans ce domaine et surtout pour aider la société congolaise à ne avoir des lois qui ne sont pas appliquées et qui sont regardées comme lettre morte par ceux et celles qui les ont élaborées et ceux et celles qui sont censés les appliquer.

Mots-clés : Appartenance du sol ; Propriété ; Copropriété ; Communautés locales ; Miba ; Communauté bakwanga ; Colonisation, Indépendance, Gouvernement de la République ; Politiques, etc.

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.20512044>

INTRODUCTION

Depuis bien longtemps, l'histoire renseigne que la question du sol reste un problème majeur qui intéresse bien les Etats du monde qui tentent d'exprimer la souveraineté en gérant à l'interne cette question en général et chaque Etat, de par son organisation interne, tente de répondre à ce problème en fixant les Esprits sur la propriété du sol. L'histoire de la République Démocratique du Congo renseigne quant à elle que cette question, depuis la Conférence de Berlin, avait été abordée de différentes manières suivant les inquiétudes exprimées autre fois par l'indigène qui redoutait de se voir dépouillé du sol sur lequel il vivait et aussi de donner en même temps satisfaction

¹ Assistant de 2^{ème} Mandat Faculté de Droit, Université Officielle de Mbuji mayi, Doctorant à la Faculté de Droit de l'Université de Lubumbashi, Département de Droit privé et judiciaire et Magistrat civil du ministère public

² Professeur Ordinaire, Université de Lubumbashi

au nouvel arrivé qui cherchait la fortune dans la culture d'une terre presque vierge ou dans l'exploitation des richesses souterraines.³ Ce conflit est resté durant toute la période de la colonisation et quelques textes légaux pris en ce temps se sont montrés incapables de résoudre d'une manière efficace et durable ce conflit suite aux appétits exprimés par certaines puissances mondiales de contrôler et exploiter les terres en République Démocratique du Congo. En effet, l'histoire nous rappelle que le vrai conflit des terres qui mettait l'Etat congolais en face d'un vrai différend difficile à concilier dans le sens trop penché du côté des colons, dans le temps. C'était d'aliéner l'esprit des indigènes et provoquer peut-être une insurrection protéger avec trop de zèle les droits des indigènes, c'était écarter, décourager ces colons que l'on voulait au contraire attirer.⁴ C'est en cette période que la question avait nécessité l'établissement d'un régime de la propriété foncière sur bases qui permettent de vivre cote à cote sans trop se heurter à ces hommes dont les uns désiraient garder la terre et les autres l'acquérir. Ce conflit a perduré depuis l'époque coloniale et les Gouvernements de la République Démocratique du Congo qui se sont succédés ont tenté d'organiser le sujet qui a semblé n'avoir trouvé une réponse définitive. C'est à ce titre que plusieurs communautés traditionnelles en RDC ont toujours tendance à se considérer comme propriétaires des terres composant leurs territoires jusqu'à ignorer l'appartenance de ces terres à seul l'Etat congolais.

Ayant constaté ce désordre organisationnel et dans le but d'affirmer sa souveraineté, en 1973, l'Etat congolais est revenu à charge, se consacrant le seul propriétaire du sol et du sous-sol.⁵ C'est ainsi qu'en 2006, le constituant Congolais a consacré l'exercice de la souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et forêt, sur les espaces aériens fluvial, lacustre et maritime Congolais à l'Etat.⁶ Le constat amer est que malgré toutes ces mesures prises, il se pose toujours un problème sérieux de la propriété du sol et du sous-sol en RDC, plusieurs communautés locales se veulent propriétaires du sol et du sous-sol et réclament des terres de leurs ancêtres.⁷ C'est ainsi que face à ces conflits éternels, nous nous sommes posé une question de savoir s'il faut maintenir la question de propriété, telle que traitée par les articles 9 de la constitution en vigueur et 53 de la loi de 1973 ou qu'il faille évaluer les conflits actuellement. Ce qui nous a poussé à proposer la présente étude sur un thème ainsi formulé : « Du principe de l'appartenance du sol à l'Etat à l'épreuve des droits des Communautés locales en République Démocratique du Congo ».

1. Objectifs poursuivis

Parmi les objectifs que nous poursuivons, il y a lieu de signaler que nous voulons parvenir à cerner l'importance de cette étude basée sur le principe de l'appartenance du sol à l'Etat à l'épreuve des droits des communautés locales en République Démocratique du Congo. L'objectif de notre recherche sur ce sujet nous permet de faire des investigations sur la question de propriété du sol à l'Etat congolais selon les prescrits des articles 9 de la constitution du 18/2/2026 telle que modifiée et complétée par la loi n°11/002 du 20/01/2011 portant modification de certains articles de la constitution et 53 de la loi n°73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens,

³ G KALAMBAYI LUMPUNGU, Droit Civil, *Régime Foncier et Immobilier*, Vol II, 2^{ème} Ed, Editions Universitaires Africaines, PUC, 1999, p.7

⁴ Ibidem, p.7

⁵ Article 53 de la loi n°73-021 du 20 Juillet portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 Juillet 1980 dispose : le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprésentible de l'Etat.

⁶ Article 9 de la Constitution du 18 Février 2006, telle que modifiée et complétée par la loi n°11/002 du 20 Janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo.

⁷ Top Congo FM, le Journal du 7/6/2023, à 20h, ici le phénomène Mobondo crée au niveau des plateaux, crée comme un mouvement insurrectionnel ou l'on prétend réclamer la terre des ancêtres, c'est dans ce contexte que le gouvernement congolais tente de comprendre dans la mesure où ce mouvement est en train de s'étendre sur d'autres parties de la RDC comme au Kwango) et aussi après le lancement de l'appel d'offre pour l'exploitation des blocs pétroliers et gazières en RDC, deux ans après, des questionnements demeurent quant à l'effectivité du projet. Le projet lancé le 28 Juillet 2022 à Kinshasa par les autorités congolaises n'a toujours pas débuté, alors que c'était une décision prise pour que le pays arrive à exercer son droit de souveraineté afin d'utiliser sa richesse pétrolière pour développement de ses entités. A l'heure actuelle, les congolais se demandent comment et pourquoi il n'y a pas eu d'évolution dans ce projet qu'est-ce qui bloque son avancement ? Plusieurs ONG de défense de l'environnement ont estimé que ce projet pouvait avoir des conséquences catastrophiques pour la biodiversité et les communautés locales car, craignant que la RDC devienne un nouvel el dorado des investissements pétroliers, voilà ce qui constitue un véritable empêchement d'expression de la propriété de l'Etat qui se voit opposer à des communautés locales et d'autres ONG pour l'expression de la souveraineté sur son sol.

régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 Juillet 1980 dite loi foncière et celle n°25/062 du 30 Décembre 2025¹. Notre étude s'assigne également l'objectif de comprendre pourquoi en République Démocratique du Congo en général, les conflits fonciers demeurent entre les particuliers d'une part et d'autre part entre les particuliers et l'Etat congolais ce qui occasionne souvent les troubles à l'ordre public, destruction des bâtis⁸, à des dossiers judiciaires qui aboutissent à des décisions contradictoires, tantôt donnant raison aux communautés locales, tantôt à l'Etat et/ou à d'autres particuliers (surtout aux sociétés commerciales) , alors qu'en réalité et sur base de la législation en vigueur, le sol est censé appartenir à l'Etat et non aux particuliers.

Ce présent travail va permettre de lege ferenda et bien à d'autres chercheurs à bien saisir la dimension de nos analyses par rapport au statu quo « l'Etat seul propriétaire du sol et sous-sol » alors que la réalité sur terrain démontre l'incapacité de l'Etat d'exercer les droits liés à sa propriété (le Sol). Il reste d'actualité, par rapport aux scènes qui sont vécues régulièrement sur presque l'ensemble du territoire national⁹ que l'appartenance du sol à l'Etat congolais mérite à ce jour son évaluation en droit congolais passant par l'inefficacité observée de l'Etat à résoudre les conflits continus qui opposent les particuliers entre eux, voire ces derniers à l'Etat. Cette observation ne se limite pas seulement aux théâtres violents qui sont vécus au quotidien comme l'atteste bien un rapport du Directeur Général de la Société Minière de Bakwanga cité supra et bien d'autres cas qui sont vécus dans des grandes villes du pays. Mais encore par rapport au nombre des dossiers judiciaires et politico-administratifs qui affluent les bureaux de l'Etat, d'autres ayant déjà des décisions définitives et irrévocables mais qui ne parviennent toujours pas à résoudre définitivement cette question épineuse d'appartenance du sol à l'Etat sur pied de l'article 53 de la loi dite foncière et bien d'autres dispositions constitutionnelles.

2. Faiblesses des lois et analyses doctrinales sur la question de la propriété du sol

La question de la propriété du sol a connu en RDC plusieurs périodes d'avant la Conférence de Berlin de 1885 où le sol restait une propriété des populations autochtones (Empires, Clan, Tribu) et d'après ladite Conférence où le Bassin du Congo était devenu une propriété du roi Léopold II jusqu'au moment où le Roi céda sa propriété à l'Etat Belge. Puis la cohabitation qui a eu lieu entre l'E.I.C et les peuples autochtones. Après l'indépendance, l'Etat congolais avait estimé 13 ans après qu'il faudrait qu'il devienne seul propriétaire du sol et de sous-sol pour ainsi faire face aux défis de cette heure-là pour plusieurs raisons. Il nous a semblé de traiter la question de propriété pour évaluer le principe de la propriété que s'est offert l'Etat vis-à-vis des conflits fonciers opposant depuis plusieurs années les communautés locales à l'Etat et aussi à d'autres particuliers depuis l'entrée en vigueur 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 et complétée par la loi n°80-008 du 18/Juliet 1980 dite loi foncière et enfin par la loi n°25/062/ du 30 Décembre 2025 modifiant et complétant la loi foncière en RDC.

Nous avons pensé qu'avec l'arrivé de la loi n°25/062 du 30 Décembre 2025 modifiant et complétant la loi foncière en République Démocratique du Congo, le législateur aurait à son niveau évalué son principe de la propriété du sol à l'Etat vis-à-vis des événements qui se sont produits depuis 1973 jusqu'à ce jour¹⁰, mais fort malheureusement, le législateur congolais, disons-le, est passé outre laissant la même situation à son état sans en apporter la solution durable à même de répondre aux réalités sociales. De manière brève, jetons le regard sur la manière ou d'autres doctrinaires abordent la question :

- ❖ **G KALAMBAYI LUMPUNGU.** En abordant la question de la propriété du sol, estime que le fond reste la propriété de l'Etat qui ne peut donner aux particuliers qu'en jouissance. De cette proposition découlent

⁸ Mbuji-Mayi, Pillage et destruction populaire de toutes les constructions érigées sur le terrain ESGTK coté Banzola par les élèves et curieux. Les Manifestants sont contre le lotissement qualifié par eux d'anarchique par Monsieur Serge KABEYA, Publie sur page Facebook le 24/02/2024.

⁹ Déclaration du DG KABANDA de la MIBA, recueillie sur Etoile New TV du 29/11/2025 où il démontre comment la communauté Bakwanga avait signé les Conventions avec la MIBA depuis la Colonisation et à ce jour, avec les nouvelles législations, les bakwanga ne peuvent pas continuer à se considérer comme propriétaire du sol qui en principe appartient à l'Etat.

¹⁰ Pour ne pas rester focaliser sur l'unique sujet des recherches qui vise les conflits fonciers permanents entre MIBA-BAKWANGA mais encore les conflits fonciers qui permanents dans plusieurs endroits en RDC ou des personnes non habilité par la loi font des lotissements et deviennent vendeurs des parcelles voire à des autorités censées céder la jouissance à des particuliers

plusieurs conséquences d'abord en ce qui concerne les tiers, le concessionnaire a le droit en vertu de son titre de faire respecter son droit par l'Etat.

L'auteur renchérit en soutenant que l'Etat a l'obligation de faire jouir paisiblement du fonds le concessionnaire et donc empêcher qu'un tiers puisse le troubler dans sa jouissance. Quand la concession se fait à titre onéreux l'Etat doit en percevoir la redevance. Il a le droit de faire résilier le contrat, si le fond n'a pas été mis en valeur pendant une période stipulée dans le contrat. Après avoir accordé le droit de jouissance, l'Etat a le droit de contrôler si la mise en valeur est respectée et entretenue suivant la destination du terrain. En cas de non-respect, il peut soit reprendre la concession, soit exiger la remise en état du terrain conformément à sa destination originaire, soit entériner le changement de destination.¹¹ L'auteur a pris la question de propriété dans sa version purement légale soit théorique sans tenir compte des réalités qui sont rencontrées sur terrain dans l'obtention d'une concession.

D'où pour notre part, nous proposons qu'il soit organisé par le législateur la copropriété du sol entre l'Etat et la Communauté locale pour garantir la paix sociale. Généralement et même dans les grandes villes du pays, le lotissement est fait par un chef du village ou chef coutumier alors que le législateur démontre clairement comment on peut occuper un terrain¹² ; le législateur voudrait clairement qu'en attendant l'accomplissement des formalités de concession d'un fonds appartenant au domaine privé de l'Etat, celui-ci peut autoriser le demandeur à occuper ledit fonds par le bornage, la délimitation et éventuellement la clôture et l'entreposage. Cette autorisation est donnée à titre précaire et ce, aux risques et périls du demandeur, sauf la responsabilité des services publics en cas de négligence fautive ou de dol.

La réalité qui est vécue en RDC tous les jours et surtout avec l'entrée en scène des institutions étatiques pour calmer le jeu nous pousse à voir clairement si l'Etat congolais mesure le principe de l'appartenance du sol à lui seul ou doit-on nous interroger quant à ce et surtout qu'en principe et suivant la loi en vigueur l'initiative de lotissement revient au Président de la République.¹³ (au Ministre ayant les affaires Foncières dans ses attributions pour la ville de Kinshasa et aux gouverneurs des provinces pour leurs entités avec la modification de 2025). Sur base de la propriété que se veulent les communautés locales en RDC, plusieurs occupants de fonds (parcelles concessions et surtout se trouvant sur les terrains qui appartiennent aux sociétés commerciales ont pour la plus part comme tout 1^{er} Document un jeton accordé soit par le Chef de la Communauté comme par tout celui ou toute celle qui veut de la communauté et même d'autres ouvrages érigés sur le fonds seraient détruits par des personnes se voulant de la communauté au vu et su des autorités politico-administratives, judiciaires etc.

- ❖ **DYNA'SUP DROIT** se pose une question de savoir si l'homme peut poser une question de savoir si l'homme peut vivre sans droit ? L'auteur estime que si l'hésitation est possible pour un individu vivant de façon totalement isolée, la réponse paraît en revanche négative pour l'homme en société.¹⁴ A ce stade où la société vit avec une loi non observée, nous pensons qu'il est important de comprendre avec l'auteur si nous sommes dans une société sans droit, le fait pour l'homme en société d'ignorer le Droit.
- ❖ **J.P KIFWABALA TEKILAZAYA** estime pour sa part que le législateur a voulu, nous semble-t-il, s'inspirer du droit des communautés traditionnelles qui tout en reconnaissant l'appartenance du sol à la communauté, reconnaissait en outre un droit individuel sur la portion de terre exploitée individuellement par chacun de ses membres.

Nous estimons pour notre part que le législateur en consacrant l'Etat seul propriétaire suivant l'article 53 de la loi foncière n'avait ou n'a voulu soit partager les propriétés de l'Etat avec aucune autre personne. Lorsque l'auteur J.P KIFWABALA revient à charge en affirmant que même si tel est le cas une analyse en profondeur des droits que consacre le législateur est nécessaire. Elle permettra d'établir si les droits fonciers de jouissance tels que connus dans les coutumes traditionnelles n'ont pas été dénaturés. Toutes fois, il faudra d'ores et déjà relever que ladite loi a précisé que les terres occupées par les communautés locales et exploitées individuellement ou collectivement conformément aux usages et costumes locaux étaient devenues de terres domaniales qu'ainsi les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres devraient être réglés par une ordonnance du Président de

¹¹ G KALAMBAYI LUMPUNGU, Droit Civil Vol II Régime foncier et immobilier, PUZ, Kinshasa, 1989, p.87

¹² Article 69 de la loi n°73-021, du 20/07/1973 portant régime général des biens, régimes foncier et immobilier et suretés telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n°80-008 du 18 Juillet 1980 et la loi n°25/062 du 30 Décembre 2025 modifiant et complétant la loi foncière en RDC.

¹³ Article 63 de la loi Foncière.

¹⁴ Aline chey net de Beau pré DYNA SUP DROIT, Droit des biens, magnard-vubert, 2^{ème} DB,75015, paris, 2011, p.1

la République et que cette ordonnance n'a jamais été prise entraînant par ce fait, un malaise juridique profond et une ambiguïté.¹⁵

Nous sommes totalement d'accord avec l'auteur sur ce point, ce qui nous pousse à voir si réellement doit-on observer l'Etat comme seul propriétaire du sol alors que les réalités sur terrain donnent autre chose jusqu'à nous demander si réellement cette loi de 1973, avec tout ce qu'elle a eu à subir comme modification est adaptée aux réalités sociales. 52 ans après, le dualisme persiste, il y a comme l'avait dit MAGANGU MATABARO qui a étudié la gestion des terres chez les Bushi, une coexistence conflictuelle d'ordres juridiques différents : d'un côté la tradition juridique locale et de l'autre la législation étatique, chacune avec ses croyances et ses institutions.¹⁶

- ❖ Pour sa part **Hilaire KABUYA KABEYA TSHILOBO** estime que l'on est aussi amené à constater que les conflits fonciers se sont multipliés. La période allant du 24.05 au 13 octobre 1997 sur 172 causes inscrites au rôle civil du tribunal de Grande Instance de Mbuji-Mayi, 66% étaient des conflits fonciers et immobiliers.¹⁷

L'auteur renchérit en soutenant que les Cours et Tribunaux rendent souvent des décisions contradictoires ou tout au moins dégagent des interprétations divergentes des règles foncières établies. Sauf une minime partie de citoyens, la population s'est de manière générale montrée indifférente à l'égard de cette loi qui implique des procédures et mécanismes juridiques qui sont manifestement inaccessibles. Cette indifférence se manifeste plus spécialement dans l'application des règles sur l'immatriculation des droits réels fonciers. Ces droits de jouissance fonciers n'ont selon la loi d'existence légale qu'à partir du moment où l'administration foncière établit un certificat d'enregistrement qui les consacre. Ce titre fait pleinement foi et les droits qu'il consacre sont inattaquables. L'on pourrait aisément affirmer « pas de droits réels fonciers, ni droits réels immobiliers sans certificat d'enregistrement ».

Mais à ce jour, l'on constate d'une part que les titres fonciers déjà établis ne couvrent même pas le dixième des droits que devraient l'être d'autre part que si ce système d'enregistrement s'est relevé un instrument de travail important et une garantie de sécurité pour les transactions, la pratique a relevé malheureusement qu'il est à la base de plusieurs spoliations. Pouvons-nous dès lors croire que les contours exacts et la portée des principes édictés par la loi de 1973 étaient mal cernés à la fois par ceux pour qui ils étaient sur pieds et par ceux qui devraient les appliquer. C'est là qu'un mérite peut être accordé au législateur du 30/12/2025 qui vient de consacrer la responsabilité pénale du conservateur des titres immobiliers seul chaque fois qu'il établit un certificat d'enregistrement en violation des règles impératives prescrites par la nouvelle loi, l'autorité qui aura signé ou approuvé au nom de l'Etat, propriétaire d'un contrat en violation des règles impératives et aussi le chef de division du cadastre étant agent placé sous son autorité qui aura fourni sciemment des éléments techniques erronés ayant conduit à l'établissement d'un contrat de concession ou du certificat d'enregistrement.¹⁸

Le débat doctrinal sur la question de la loi divise plusieurs auteurs. Doit-on douter de la valeur réelle de cette législation ? Pour KABUYA TSHILOBO, la loi foncière n'est pas mauvaise mais elle est simplement mal appliquée¹⁹ Mais pour KIFWABALA qui ne partage pas ce point de vue, la loi n'est pas parvenue à briser les structures traditionnelles des rapports de l'homme avec la terre.²⁰ Il propose que n'avait-il pas fallu au lieu de tenter une nouvelle expérience, consistant à faire référence à la conception traditionnelle de la jouissance du sol tout en déclarant l'Etat propriétaire universel dans le style occidental, opérer un choix de l'une de ces conceptions, le législateur est arrivé à mettre en place des règles parfois inconciliables et qui engendrent des incertitudes. C'est pour cette raison que certains juristes congolais ont pensé que les normes établies par le législateur colonial n'étaient pas en contradictions avec les normes juridiques connues dans les coutumes traditionnelles congolaises et qu'il fallait probablement les reconduire. Un auteur a eu à plaider pour l'unification du droit foncier congolais

¹⁵ JP KIFWABALA TEKILAZAYA, Droit Civil les biens, Tom I, PUL, LUBUMBASHI, 2004, p.16

¹⁶ MUGANGU MATABARO, la gestion foncière rurale au Congo, Réformes Juridiques et pratiques foncières locales : cas du BUSHI, Thèse de doctorat défendue à l'Université Catholique de Louvain, Publié par Harmattan, Paris, 1997, P5 et Suivante, cité par JP KIFWABALA TEKILA ZAYA, Ibidem p.17

¹⁷ KABUYA TSHILOBO, Droit Congolais face à la pléthore des conflits fonciers et immobiliers : Cas de la Ville de Mbuji-Mayi, in Justicia revue de la Faculté de Droit de l'Université de Lubumbashi, vol IV, N°1, Lubumbashi, janvier 2001, p.155

¹⁸ Art 205 de la loi n°25/062 du 30/12/2025 modifiant et complétant la loi foncière en République Démocratique du Congo.

¹⁹ KABUYA TSHILOBO Op.Cit, p.159

²⁰ J.P KIFWABALA TEKILAZAYA, Op.Cit, p.159

afin d'évaluer le dualisme existant, il avait pensé que grâce au concept de « propriété travail » connu par les autochtones, il n'était pas nécessaire, estime-t-il, de remettre en cause la loi occidentale introduite au Congo par le code colonial.²¹

Lors de notre entretien avec l'un des notables de la communauté Bakwanga, il a soutenu que le principe selon lequel « le sol et le sous-sol appartiennent à l'Etat » est faux. Au contraire, soutient-il : « le sol et le sous-sol appartiennent aux autochtones car ils ont vécu des siècles là-bas. Ils y ont des souvenirs sur la terre ou ils ont vécu avant toute organisation humaine, empire et ou Royaume, même avec l'arrivée de l'homme blanc avec sa colonisation tout comme après son départ avec sa colonisation. Comment se fait-il que les autochtones ne soient-ils considérés comme propriétaires du sol et sous-sol mais le devienne l'Etat ? ». ²² Ce même comportement ou cette même considération des choses s'observe dans plusieurs endroits en République Démocratique du Congo. Certains autochtones se substituent en conservateur des titres immobiliers même dans la capitale de la République Démocratique du Congo (Kinshasa) voire dans le reste des chefs-lieux des provinces.

A ce titre, plusieurs communautés traditionnelles ont toujours tendance à se considérer propriétaires des terres composant leurs territoires jusqu'à ignorer plusieurs lois qui consacrent l'Etat seul propriétaire du sol et du sous-sol. Ceci peut être démontré par le phénomène Mobondo au niveau des plateaux de BATEKE créé comme un mouvement insurrectionnel ou les initiateurs prétendent réclamer la terre de leurs ancêtres. Dans ce contexte, le Gouvernement de la République a tenté de comprendre ça dans la mesure où ce mouvement est en train de s'étendre dans les autres parties de la RDC comme dans la Province de Kwango.²³ Dans cette logique, la question de propriété du sol est traitée à couteau tiré à Mbuji-mayi entre la communauté Bakwanga et la Société minière de Bakwanga qui continuent à se disputer les terrains pépinières. BCRC, GMI AAVC, etc.

A ce titre, la communauté de suivi et revendication de la communauté Bakwanga soumettent parfois cette question aux autorités politico-administratives pour lotir des terres censées appartenir à l'Etat et dont le lotissement était jusqu'avant la modification de la loi n°73-021 du 20/07/1973 portant régime général des biens, régimes foncier et immobilier et régime des suretés par la loi du 30/12/2025 à l'initiative du Président de la République.²⁴ Alors qu'à ce stade avec la modification apportée à l'article 63 la loi n°25/062/ du 30 Décembre 2025 modifiant et complétant la loi foncière en RDC qui dispose : « conformément au plan d'urbanisme et aux normes environnementales, le Ministre National ayant dans ses attributions les affaires foncières fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder dans la ville de Kinshasa.

Pour les localités érigées en circonscription urbaine en Province, le Gouverneur de Province fait dresser un plan parcellaire à concéder conformément au plan d'urbanisme et aux normes environnementales. Donc la nouvelle loi a retiré au Président de la République le pouvoir de faire dresser le plan parcellaire des terrains urbains à concéder et l'a confié au Ministre National des affaires foncières pour la ville de Kinshasa et au Gouverneur de Province dans sa Province. Parcourant la nouvelle loi n°25/062/ du 30 Décembre 2025 tout comme la loi de 1973, nulle part, il est reconnu à une communauté locale traditionnelle le pouvoir de propriété sur le sol, ni sous-sol. L'Etat qui se veut propriétaire participe à résoudre les conflits permanents entre la communauté Bakwanga et la Société Minière de Bakwanga. Doit-on continuer à observer l'Etat qui se veut propriétaire trancher à l'avantage de l'une des parties ou doit-on mettre en cause cette propriété qui n'est que de nom ?

L'analyse du régime mis en place par la loi de 1973 nous démontre qu'en fait, il y a une récusation de cette vision des choses. Raison pour laquelle dans notre rédaction de cet article, nous n'allons pas nous limiter à démontrer ce régime instauré, faudra-t-il encore proposer des éléments qui puissent renforcer la propriété et son propriétaire et la paix sociale. Le principe fondamental est que seul l'Etat est propriétaire foncier et lui seul donne une affectation à son sol. Toute personne qui veut jouir d'une terre est donc forcée de s'en faire concéder l'utilisation par l'Etat. Cette concession ne se réalise que selon les règles que la loi détermine. Cependant vivant dans la société l'on ne peut s'empêcher de constater qu'une distance s'est créée entre la loi et la réalité vécue. La volonté des communautés traditionnelles encore vivaces de maintenir la gestion coutumière de la terre, les pressions des

²¹ KALAMBAY LUPUNGU, le droit foncier congolais et son unification, thèse de doctorat en droit présentée en défendue à l'Université Catholique de Louvain, 1973 voir sa conclusion générale.

²² Interview du 29 Décembre 2024 avec le Docteur Eric MUBENGA, Notable de la Communauté Bakwanga à Mbujimayi.

²³ Top Congo FM, Journal du 7 Juin 2023, Op.Cit.

²⁴ Article 63 de la loi foncière 1973 ancienne version.

mentalités et des traditions censées pourtant être sous-jacentes à l'ordre juridique sont nettement palpables. Mais la volonté de l'Etat de s'assurer de l'appropriation des terres demeure incontestablement confirmée par la loi.

D'où une confession s'est installée et est entretenue par les différents acteurs fonciers.²⁵ S'il est vrai que l'on peut s'attendre à ce que le souci de la moralité, du civisme ou simplement de l'intérêt bien compris soit sans aucun doute le meilleur gage du respect du Droit, il reste tout autant évident, comme le révèle si bien le premier Président Honoraire de la Cour Suprême de Justice Benoit LWAMBA BINDU, qu'une contrainte extérieure s'avère cependant nécessaire pour assurer le respect des normes par les individus récalcitrants.²⁶ Pour renforcer la responsabilité et le respect de l'ordre établi, entendu par Gérard Cornu comme une situation résultant pour une société de sa soumission à un ordre juridique excluant l'anarchie et la justice privée, l'Etat de droit renvoie à la soumission d'un Etat à un ordre juridique dans lequel le respect du droit est réellement garanti aux sujets de droit.²⁷ Alors dans la mesure de mettre fin au dualisme observé en matière foncière et pour faire prévaloir le Droit censé gérer la Société toute entière, il revient d'évaluer le principe de propriété du seul à seul l'Etat et son adaptation à l'évolution sociétale pour prévenir l'anarchie qui a déjà élu domicile et observée comme règle de Droit censée gérer la communauté.

En tout état de cause même certaines jurisprudences des hautes juridictions n'ont pas réussi à calmer le jeu entre communautés locales et l'Etat, *la Cour Suprême de Justice avait tranché en affirmant que la propriété du sol appartient au seul Etat Zaïrois (Congolais). Le fait pour celui-ci de conclure un contrat de concession perpétuelle sur une parcelle de terre avec un particulier, ne transfère pas, à ce dernier un Droit de propriété sur le sol.*²⁸ *La loi du 20 Juillet 1973 a institué un nouveau système dans lequel les particuliers ne déterminent que la propriété privée des immeubles incorporés et acquièrent sur le sol un droit de jouissance qui sert de support de cette propriété.*²⁹

Fort de cette jurisprudence émanant de la plus Haute Juridiction, le principe de la propriété du sol connaît toujours ses limites, non pas forcément par les communs des mortels, mais aussi par ceux ayant la mission de dire le droit.³⁰ C'est pourquoi il est temps d'évaluer ce principe et voir s'il faut le considérer dans la conception que lui veut la société. Bien avant d'amorcer cet examen, l'argumentation, de par sa nature, revêt plusieurs caractéristiques, elle est protéiforme, répondant fondamentalement au besoin humain d'avoir raison, soit il s'agit de conforter notre opinion de « frotter et limer notre cervelle contre celle d'autrui (Montaigne), soit de propager nos propres convictions pour que la lumière ne soit pas mise sous le boisseau ou sous le lit (Evangile de Marc 4-21).³¹ Nous n'allons pas nous limiter à la simple critique de la loi en vigueur, aussi de nous interroger fût-ce, partiellement, sur l'effectivité même du principe de l'appartenance du sol à l'Etat seul établi par ce législateur. Nous n'allons pas nous y attendre pour ne pas donner l'impression de réduire notre système juridique à un ensemble des normes qui prévoient des comportements alors que les règles de droit constituent d'abord des modèles pour toute action. Encore est-il que fassions des analyses sur base des rudiments de sociologie que nous avons, que nous nous référons autant que faire se peut, à celle faites par les autres, afin de proposer une meilleure critique du Droit en vigueur.

- ❖ **Justin PALUKU LUFUNGI** estime pour sa part qu'en RDC, toutes les terres appartiennent à l'Etat. A cet effet, le législateur consacre « le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ». Même les terres occupées par les communautés locales, qualifiées aussi des terres coutumières,

²⁵ MAFIKIRI TSHONGO, la problématique foncière au Kivu Montagneux, in *cahier du CIDEP*, Bruxelles, N°21, Septembre 1994, Bruxelles pp.20-21

²⁶ Benoit LWAMBA BINDU, Cité par Maître Néhémie MWILANYA WLONDJA, la responsabilité professionnelle des Magistrats en Droit Congolais. Cas de la prise à partie, Edition Cabinet MWILANYA 2 Associés Loco, p.2

²⁷ Gérard Cornu, Vocabulaire Juridique, Paris PUF, 1987, P 374, Cité par Néhémie MWILANYA, p.1

²⁸ C.S.J RC 378 Juin 1987, Inédit.

²⁹ C.S.J RC 378 Juin 1987, Inédit.

³⁰ Aux termes de l'article 53 de la loi n°73-021 du 20 Juillet 1973, le sol est la propriété exclusive et imprescriptible de l'Etat. Un jugement ne peut en reconnaître la propriété à une personne privée « CSJ RC 18 67, Le 29 Août 1996 Inédit » il se dégage de l'article 53 que la propriété du sol et du sous-sol appartient à l'Etat qui peut accorder des concessions à ceux qui en font la demande. En reconnaissant à une partie la propriété de la parcelle de terre querellée au lieu d'un droit de concession, l'arrêt déféré a violé l'article 53 de la loi précitée « C.S.J RC 18 69, 25 Août 1996 ».

³¹ Jean-Paul SEGIHO BIGIRA, Argumentation Juridique academia, Harmattan, Louvain-la-neuve, 2018, p.25

appartiennent à l'Etat Congolais, puisqu'elles font partie du domaine de l'Etat.³² En plus du sol, le sous-sol appartient aussi à l'Etat Congolais.³³

Par ces mesures, l'Etat Congolais a décidé de domanialiser les terres de la RDC. La domanialisations est l'action qui consiste à intégrer un bien dans le patrimoine de l'Etat. Ainsi, le domaine de l'Etat est l'ensemble des biens lui appartenant.³⁴ L'auteur est resté dans la théorie tel que le législateur. Pour notre part, nous proposons que le législateur parvienne à consacrer la copropriété du sol entre l'Etat et les Communautés locales et aussi que chaque Chef de Communauté locale soit consacré de droit, conservateur des titres immobiliers. En le faisant, le dualisme juridique en matière foncière qui se vit entre l'Etat et les Communautés locales va disparaître et la paix sociale sera rassurée sur l'ensemble des terres qui composent la République Démocratique du Congo en générale.

- ❖ **Emmanuel Gillet-lorenzi et Seydou Traoré** estiment pour eux, que la notion de domaine public n'est envisageable que par rapport aux biens appartenant aux collectivités publiques. Il existe nécessairement un lien entre les propriétés publiques et le régime de domanialité publique. Il est de jurisprudence traditionnelle que seuls les biens appartenant aux personnes publiques peuvent faire partie du domaine public. Cela signifie, sur le plan purement juridique, qu'une personne de droit privé ne saurait être propriétaire d'une dépendance du domaine public. Autrement dit, même si le bien en question est utilisé par l'administration ou dans l'intérêt général.

Il peut arriver qu'une situation contentieuse présente à juger un problème se rapportant à l'utilisation ou à la gestion d'une dépendance du domaine public. Les différentes juridictions ont été, ainsi, conduites à se prononcer sur la nature juridique de ce Droit. Elles devaient toutes admettre l'existence d'un Droit de propriété.³⁵ Les auteurs sont restés focalisés au Droit traditionnel, ce qui justifie leur prise en compte de l'aspect selon lequel une personne de Droit Privé ne saurait être propriétaire d'une dépendance du domaine public. Sur ce point, nous relativisons notre appréhension sur ce débat pour ne parler d'une personne privée, plutôt de la Communauté locale qui est représenté par un Chef ce qui en principe, par rapport à notre originalité, devrait être consacré conservateur des titres immobiliers.

- ❖ **Vincent KANGULUMBA MBAMBI** soutient que la propriété foncière s'entend de la propriété du sol et du sous-sol. En Droit Congolais, en vertu de l'article 53 de la loi, le sol et le sous-sol appartiennent à l'Etat Congolais. Ils sont la propriété exclusive de l'Etat, inaliénable et imprescriptible. Violer ainsi la loi, le juge qui reconnaît cette propriété à un particulier.³⁶

D'une manière générale, la plupart des auteurs restent focaliser sur la question de propriété du sol qui revient à l'Etat Congolais seul conformément aux prescrits ses plusieurs législation. Pour notre part, par rapport au constat fait, il est illogique de demeurer sur ce principe alors que les réalités sociales révèlent autre chose. Voilà qui fonde notre position par rapport au mode de gestion qui devrait en principe se basé sur la copropriété du sol entre l'Etat la Communauté locale. Nous focalisant sur la notion de copropriété tel que définie comme la propriété de plusieurs personnes sur une chose indivise entre elles ou le droit de propriété d'une même chose divise entre plusieurs personnes. La chose en copropriété n'appartient pas à une personne à titre explicite mais à plusieurs personnes qui s'appellent copropriétaires et indivisaires ou encore communistes.³⁷ Dans l'effort fourni par l'auteur en définissant « la copropriété » nous nous tenons plus au mot « Communistes », pour arriver à donner le sens à l'appréhension de la copropriété sur le sol entre l'Etat et la Communauté locale. Raison pour laquelle, il nous a paru nécessaire avant de faire l'analyse du régime actuel et pour mieux dégager la portée exacte des règles qu'il contient, étudier au préalable le Droit foncier dans sa conception traditionnelle de l'appropriation foncière et les droits fonciers tel que consacré par le législateur colonial en son temps, par le législateur de 1973 et enfin par la révision et modification du 30 Décembre 2025.

³² Art 387 de la loi du 20 Juillet 1973.

³³ Art 32 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture.

³⁴ Justin PALUKU LUFUNGI, module sur la protection des droits des communautés Locales et la réforme foncière en RDC, NRC, Conseil Norvégien pour les Réfugiés, Swede, Sverige, 2023, p.3

³⁵ Emmanuel Gillet-Lorenzi Seydou Traoré, *Droit administratif des biens*, 1^{er} Edition du CNFPT, 2007, p.23

³⁶ Vincent KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit, civil : les biens, théories générales des biens et théorie spéciale des Droits réels fonciers et immobiliers congolais*, T1 Louvain-la neuve, Bruylant-academia, 2007, p.144

³⁷ ALONI MUKOKO, *Droit Civil les Biens, G2 Droit UCC/DSPO*, 2014-2015, p.28

3. Regard sur la position des autorités politico-administratives et judiciaires congolaises

Certaines décisions de Justice sont contradictoires à ce sujet ; certaines reconnaissent à des Communautés locales la propriété du sol et d'autres estiment que la propriété du sol revient exclusivement à l'Etat. Certaines autorités politico-administratives qui entrent en scène parviennent même à constituer des commissions ad hoc pour trancher les différends permanents entre Communautés locales et des sociétés commerciales et voire entre ces communautés et l'Etat lui-même. Le constat amer est que dans cette confusion, les Communautés locales parviennent à initier les lotissements sur certains terrains ayant écoles, hôpitaux et ou résidences et dans d'autres cas les autorités censées protéger les domaines de l'Etat et les lois de la République participent à ces genres de mesures et bénéficient à titre privé de partage. Sur le plan juridique, la coexistence des titres revendiqués par les Communautés locales et l'Etat Congolais, combinée à des décisions judiciaires divergentes, soulève un problème de Sécurité Juridique et de la hiérarchie des droits fonciers en droit congolais.

Sur le plan gouvernance, l'ambiguïté du rôle de l'Etat Congolais, à la fois propriétaire déclaré et arbitre partisans sur les terrains, pose le problème de la gouvernance foncière en RDC. Sur le plan socio-politique, les conflits fonciers entre les sociétés commerciales et les Communautés locales entretenus par des décisions judiciaires controversées et les interventions étatiques incohérentes, mettent en lumière les tensions entre Droit moderne, droit coutumier et intérêt économique. Sur base de ce récit, nous sommes tentés donc à nous poser principalement la question de savoir :

A qui appartient juridiquement la propriété des terres exploitées par les sociétés commerciales : A l'Etat Congolais, à ces sociétés commerciales ou aux communautés locales ?

Comme on peut le constater, ce questionnement prend en charge toutes les variables inscrites dans notre sujet de recherche. Nous nous rendons compte que le législateur congolais depuis qu'il s'est donné la propriété du sol depuis 1973 jusqu'à ce jour, fait semblant de constater que dans bien des cas, la loi est restée désuète et qu'il se pose une question de savoir réellement la nature juridique du sol en République Démocratique du Congo. En élaborant les lois comme en les modifiant, le législateur devrait avoir à l'Esprit l'idée de mettre en vigueur une loi qui devrait en principe être opposable à tous et non une loi qui n'a d'existence que dans les papiers. Ceci dans la mesure où dans le cadre de la soumission de tous à la volonté légale, il devrait être tenu compte aussi des droits et libertés fondamentaux aux membres des communautés et de leur place dans l'ordonnement juridique interne.

La Société Minière de bakwanga, prise comme illustration, avait bénéficié d'une cession temporaire des villages où habitaient les autochtones aux fins d'exploitation minières notamment les villages TSHIKAMA, MATAFARI, KONGOLO, DIBINDJI, CIMETIERE ainsi que la rivière Kanshi, et ce aux termes des accords de 1958 renouvelés en 1963.³⁸ Que la Société Minière de Bakwanga avait rétrocédé à la Communauté Bakwanga 22 hectares SU 25 site MIBA/Volaille comprenant 350 parcelles comme l'indique l'arrêté Ministériel 0145/CAB.MIN/AFF. Il se constate qu'à l'issue de cette rétrocession, la communauté Bakwanga devrait avoir 350 parcelles (Parcelles acquises et identifiées par les services techniques de l'Etat sur réquisition du Procureur Général (notamment les parcelles portant les numéros cadastraux suivants : 9.949,9.950, 10.198, 10 203, 10. 204, 10.205, 10.206, 10.207, 10.208, 10.209, 10.211, etc.).³⁹

Donc sur base de ces données l'on pourrait constater que la Communauté Bakwanga se considère propriétaire du sol et pour fonder sa propriété qu'elle aurait cédé à la Société Minière de bakwanga, elle se base sur des contrats civils conclus bien avant l'entrée en vigueur de la loi foncière de 1973 (les accords de 1958 renouvelés en 1963). A un moyen du défaut de qualité soulevé par devant la Cour d'appel du Kasai-oriental, TSHIELA ROMBAUT est revenu sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité dans le chef de l'intimé. Moyen qui aux dires de l'appelant fut soulevé devant le premier juge sans que celui-ci n'en dise mot. A ce propos, l'appelant exposa que l'intimé se dit Chef de groupement de Bakwandianga sans en apporter la preuve, ni la qualité en laquelle il agissait.

Rencontrant ce moyen, la Cour avait eu à constater qu'outre le fait que l'appelant ne conteste pas à l'intimé son appartenance au clan Bakwandianga. Il est versé au dossier la lettre n°05/SK/2005 du 02/02/2005 de Monsieur le Chef de secteur de KABALA notifiant à l'intimé sa désignation en qualité de Chef de Clan Bakwanga. La contestation en présence étant fondée sur le droit coutumier toute personne intéressée dont l'actuel intimé peut s'en prévaloir car ce droit est toujours de nature collective. Ainsi fut arrêté que : étant de nature collective, le droit

³⁸ Dossier inscrit sous RC 6352 /TGI/MBUJI-MAYI prononce le 14/06/2013 au 44^{ème} feuillet.

³⁹ Idem, 45^{ème} feuillet.

*coutumier de propriété foncière doit nécessairement être défendu, en cas de contestation par un délégué du groupe qui se prétend titulaire du domaine (CSJ 24/07/1975 RJZ 1978, P8 avec note).*⁴⁰

L'on peut constater que le principe de l'appartenance du sol à l'Etat consacré par le législateur de 1973 n'avait pas sa place suivant l'arrêt de la Cour Suprême de Justice du 24/07/1975 et qu'en 2016, la cour d'appel de Mbuji-Mayi, pour légitimer cette conception des choses contraires à la loi s'était également fondée sur cette jurisprudence pour motiver sa décision visant à reconnaître une propriété collective du sol à une communauté. La Société Minière de bakwanga pour sa part, par la correspondance du 05 Août 2013 de sa direction générale N°12 E5/D FISC/2013 adressée à Monsieur le Chef de Division Provinciale de la DGRAD ayant pour concerne : « Votre transmission titres de perceptions S/Réf : N°0376/DGRAD/ DP/KOR/2013 du 29 Juillet 2013 », Justifie que les 13 Concessions auxquelles le Chef de Division fait référence (allusions), 11 ont été rétrocédées au tiers et ne font plus partie du patrimoine de la Société Minière de bakwanga, seuls deux d'entre elles à savoir S.U 4532 et 45 sont concernées par le moratoire.⁴¹

Avec ces agissements de la Communauté Bakwanga, de la Société Minière de bakwanga, des Cours et Tribunaux et des Autorités Politico-Administratives en violation flagrante de la propriété du sol consacré par la loi foncière de 1973 et la Constitution du 18/02/2006 telle que modifiée à ce jour, il reste alors important d'évaluer ce principe en Droit de la République Démocratique du Congo. Le Directeur Général de la MIBA soutient qu'il a trouvé les conflits fonciers permanents avec les frères Bakwanga qui se disent originaires de la ville de Mbuji-mayi. Lui-même s'estimant Mukuanga ayant étudié et grandi à Mbuji-mayi, il s'identifie pour citoyen mukuanga, il opine que le mal c'est que ses frères pensent que le sol leur appartient à la suite d'une convention signée avec les belges au temps colonial et que dans la convention, quand la Miba exploite une mine après, on doit rétrocéder au Chef de Bakwanga, alors qu'en réalité, estime-t-il, on peut exploiter un endroit et y revenir encore plus part pour ré exploiter encore.

Il estime pour sa part que le principe du « sol appartient au Bakwanga » pouvait avoir sa place au temps colonial, car on parlait aux étrangers, alors qu'après indépendance, il y a eu une loi appelée « loi Bakajika » ou le sol et le sous-sol appartiennent à l'Etat, alors les Bakwanga, le Chef Coutumier, qui qu'il soit, ne peut pas se prétendre propriétaire de sol et encore moins du patrimoine de la Miba car dans 80% que l'Etat oppose au 20% dans le cadre du partenariat les terres, les mines, c'est répertoriés dans ce 80% et ben ils ne peuvent se permettre de le dire, qu'autant plus que la Miba travaille pour eux.⁴²

Le texte législatif ne nous fournit que peu de réponses mais néanmoins, il ressort des travaux préparatoires et de la loi que l'Etat dispose d'un droit de propriété sur le sol mais que ce droit de propriété sur le sol n'est pas le même que celui qui porterait sur les biens autres immobiliers et meubles que l'Etat n'a pas tous les attributs reconnus traditionnellement au propriétaire.⁴³ Le législateur a voulu s'inspirer du droit des communautés traditionnelles, qui tout en reconnaissant l'appartenance du sol à la communauté, reconnaît en outre un droit individuel sur la portion de terre exploitée individuellement par chacun de ses membres. Même à considérer le cas, une analyse en profondeur des droits que consacre le législateur est nécessaire ; elle permettra d'établir si les droits fonciers de jouissance tels que connus dans les coutumes traditionnelles n'ont pas été dénaturés. Il sied de rappeler que ladite loi a précisé que les terres occupées par les communautés locales et exploitées individuellement ou collectivement conformément aux usages et coutumes locaux étaient devenues des terres domaniales qu'ainsi les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres devaient être réglés par une ordonnance du Président de la République. Cette ordonnance n'a jamais été prise entraînant par ce fait un malaise juridique profond et ambiguïté.^{44,45}

⁴⁰ R.C.A 2023/2024/C. A/MBUJI MAYI Arrêté et prononcé à son audience publique du 29/12/2016 motivation de l'arrêt au 63^{ème} Feuillet.

⁴¹ Pièces n°39 et 40 dans la cause Inscrite sous RC 63 52, Op.Cit

⁴² Déclaration recueillis sur ETOILE NEW TV/Réalisation, Jonathan Madika : (+243) 844988790 consulter sur you tube le 29 Novembre 2025.

⁴³ J.P KIFWABALA TEKILAZAYA, Op Cit, P15.

⁴⁴

⁴⁵ J.P KIFWABALA TEKILAZAYA, Op Cit, P16 ;

CONCLUSION

Dans cette présente réflexion, il importe de rappeler que nous avons eu le temps d'examiner la question de propriété du sol en droit congolais par rapport aux conflits des terres qui se vivent presque partout en RDC. Nous nous sommes rendu compte que l'Etat congolais qui tient à sa propriété reste comparable à un homme qui se dit chef d'une chefferie mais qui en réalité n'exerce les attributs de son pouvoir, soit qu'il serait empêché d'exercer ces derniers. Après analyse des attributs d'une propriété et en considérant sa définition donnée par le législateur et bien la doctrine, il reste illogique de rester au chant éternel qui consacre l'Etat « propriétaire du sol » alors qu'en réalité, l'Etat est mis en mal par les communautés locales dans l'exercice total des attributs liés à la propriété. Dans le cadre de travail de terrain mené par nous et échanges avec les intervenants dans ce domaine, il se constate que chaque partie prend conscience des faiblesses qui sont enregistrées pour pousser tout le monde à respecter les lois et aussi il se dégage que l'Etat est en difficulté pour faire observer les lois et surtout que dans bien des cas, les représentants de l'Etat qui sont censés protéger les droits de l'Etat, se retrouvent mêlés dans ces desordres qui gangrènent ce secteur^{46 47}. Au vu des réalités sociétales et dans l'esprit de gérer cette question épineuse de la propriété du sol qui continue à traverser les siècles sans une réponse et une paix sociale définitive dans le dualisme entre Droit écrit et droit coutumier, et surtout qu'il reste de principe qu'une loi doit être transcendante et immanente, nous pouvons affirmer que la loi qui organise la propriété foncière en consacrant l'Etat comme seul propriétaire est désuète et que le législateur devrait prendre le courage de la modifier en consacrant la copropriété dans la gestion du sol entre l'Etat et toutes les communautés locales qui constituent la République Démocratique du Congo; chacune prise individuellement tenant compte de sa circonscription géographique.

⁴⁶Il nous est rapporté lors de notre entretien du 25 Mai 2026 avec le chef de division unique de la mairie de Mbujimayi, appelée dans le temps « division urbaine de l'intérieur », qu'en 2001, il aurait reçu un ordre de mission venant de son chef hiérarchique pour chasser tous les membres de la communauté bakwanga qui étaient entrain d'opérer le lotissement irrégulier dans le quartier kansèle et que fort de cet ordre de mission sur place, il s'est vu en difficulté pour chasser ces membres de la communauté bakwanga dans la mesure ou sur place, il y avait la présence de quelques éléments des forcées armées de la République Démocratique du Congo commis à la garde d'une concession offerte à un Général d'armée ; en face de lui, quelques concessions du Gouverneur de Province et pire encore, d'autres pour le maire signataire de l'ordre de mission. Devant cette difficulté, les membres de la communauté qui opéraient le lotissement irrégulier lui ont invité à venir choisir aussi sa concession et abandonner son ordre de mission, faute de quoi, il devrait être démissionnaire de ses fonctions quelques heures après. Comment peut-on arriver à faire respecter la loi dans ces conditions ?

⁴⁷ Toujours dans le cadre de notre recherche, la division des affaires foncières et immobilières nous renseigne bien que chaque fois qu'elle intervient pour stopper le lotissement irrégulier et illégal, soit opérer un lotissement, certains politiques interviennent, exigeant au conservateur de ne rien faire et qu'à cette occasion, la communauté traditionnelle bakwanga entre en scène pour opérer le lotissement au vu et su de toutes les autorités et que pour la division, il y a la cogestion et apprécie cette méthode illégale et irrégulière qu'elle apprécie pour contourner les politiques.

TEXTES JURIDIQUES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

I. Textes juridiques

- Constitution de la RDC du 18/02/2006 telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 Janvier 2011 portant révision des certains articles ;
- Loi n°73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 Juillet 1980 et la loi n°25/062 / du 30 Décembre 2025 modifiant et complétant la loi foncière en RDC ;
- Ordonnance n°74-148 du 2 Juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi n°73-021 du 20 Juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés ;
- Décret-des contrats ou des obligations conventionnelles du 30 juillet 1888 (B.O, 1888, 109) ;
- Edit n°002/2012 du 28 Juin 2012 pourtant rapports entre les Chefs Coutumiers, Chefs terriens et exploitants agricoles en gestions des terres coutumières dans la Province du Nord Kivu ;
- Arrêté Ministériel n°0022/CAB/MIN-ETAT/AFF. FONC ABM/2025 du 20 Février 2025 portant interdiction du morcellement des parcelles et fixation de la superficie minimale des parcelles à concéder ;

II. Jurisprudences

- Cour Suprême de Justice, RC 378, 27 Juin 1987, Inédit ;
- Cour Suprême de Justice, RC1869, 25 Août 1996 ;
- RCA 2023/2024/C. A /MBUJIMAYI ;
- RC 6352/TGI/MBUJIMAYI.

III. Ouvrages

- Emmanuel Gillet-Lorenzi Seydou Traoré, *Droit Administratif des biens*, 1^{er} Edition, CNFPT, 2007 ;
- Gérard CORNU, *vocabulaire Juridique*, Paris, PUF, 1987 ;
- Jean-Paul SEGIHOBE BIGIRA, *argumentation juridique*, Academia, Harmatan, Louvain-la-Neuve, 2018 ;
- Maitre Néhémie MWILANYA WILONDJIA, *la responsabilité professionnelle des Magistrats en Droit congolais : cas de la prise à partie*, Edition Cabinet MWILANYA et Associés, Loco ;
- MULUMBATI N, *Initiation à la Science Politique*, Ed Afrique Kinshasa-Lubumbashi, 1977 ;
- R PINTO et M GRAWITZ *Méthodes des Sciences sociales*, Paris, Librairie Dalloz, 1967 ;
- ROUVERY VAN, *Mémoire, Thèse, l'art et les méthodes*, Maison-le-Neuve et les Roses, Paris, 1996 ;
- Aline CHEYNET DE BEAUPRE DYNA SUP, *Droit des biens*, Magnard-vuibert, 2^{ème} DB, 75015, Paris, 2011 ;
- G KALAMBAYI LUMPUNGU, *Droit civil, Régime foncier et immobiliers*, vol II 2^{ème} Ed, Edition Universitaire Africaines ;
- G. KALAMBAYI LUMPUNGU, *Droit Civil, Vol II, Régime Foncier et immobilier*, PUZ, Kinshasa, 1989 ;
- JP KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit Civil les biens*, Tom 1, PUL, LUBUMBASHI, 2004 ;
- Justin PALUKU LUFUNGI, *Module sur la Protection des droits des Communautés locales et la Réforme foncière en RDC*, NRC, Conseil Norvégien pour les Réfugiés, Sweden Sverige, 2023 ;
- Vincent KANGULUMBA MBAMBI, *précis du Droit Civil les biens*, théorie générale des biens et théorie spéciale des Droits réels fonciers et immobiliers Congolais, T1, Louvain-la-Neuve, Bruylant, Academia.

IV. Thèses de Doctorat

- KALAMBAYI LUMPUNGU, le Droit Foncier Congolais et Son Unification, Thèse de Doctorat en Droit présentée et défendue à l'Université Catholique de Louvain, 1973 ;
- MUGANGU MATABORO, la gestion foncière rurale au Congo, réformes Juridiques et Pratiques Foncières Locales : Cas de Bushi, Thèse de Doctorat défendue à l'Université Catholique de Louvain, Publiée par Harmatan, Paris, 1997.

V. Articles

- Hilaire KABUYA KABEYA TSHILOBO, le Droit congolais face à la pléthore des conflits fonciers et immobiliers : cas de la Ville Mbuji-Mayi, *in justitia revue de la Faculté de l'Université de Lubumbashi*, volume IV, n°1, Lubumbashi, Janvier 2001 ;
- MAFIKIRI TSHONGO, problématique foncière au Kivu Montagneux, *in cahier du Cidep*, Bruxelles, n°21, Septembre 1994.