

M.E.S., Numéro 118, Juillet-Septembre 2021

<https://www.mesrids.org>

Dépôt légal : MR 3.02103.57117

Mise en ligne le 18 janvier 2022

VERS L'ECLAIRCIE DES DROITS FONCIERS DES COMMUNAUTES LOCALES EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

par

NKONGOLO TSHITUPA

*Assistante, Faculté de Droit, Département Droit Privé et Judiciaire
Université de Kinshasa*

Résumé

L'article 14 bis de la Constitution du 24 juin 1967 proclame : « Le sol et le sous-sol ainsi que leurs produits naturels appartiennent à l'Etat ». C'est sur base de cette disposition que le législateur a pris la loi portant code foncier qui dans son article 53 dispose : « Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat. De cette disposition, la loi a prévu les dispositions transitoires concernant les droits fonciers acquis antérieurement à cette loi. C'est ainsi que l'article 389 du code foncier prévoit : « Les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une ordonnance du Président de la République. Jusqu'à ce jour, l'ordonnance promise n'a pas encore eu lieu. Dans l'entre-temps, le législateur a pris deux lois, une concernant les forêts en date du 29 août 2002 et l'autre sur l'agriculture en date du 24 décembre 2011. Ces deux lois ont apporté des dispositions qui ont des incidences sur le secteur foncier particulièrement dans le sens de combler le vide de l'article 389 du code foncier.

Introduction

« Les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une ordonnance du Président de la République⁸⁷ ». Cette disposition date du 20 juillet 1973, date de la promulgation de la loi portant régime général des biens, régime foncier et régime immobilier et régime des sûretés. Jusqu'à ce jour, cette ordonnance n'a pas encore vu le jour.

En attendant cette ordonnance, le législateur a pris certaines dispositions dans des lois spéciales qui permettent aux communautés locales de jouir de leur droit coutumier sur les forêts et les terres qu'elles occupent. Cet article a comme objectif de le démontrer.

I. ARTICLE 53 DE LA LOI FONCIERE ET SES RETOMBÉES

« Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ». Partant de cet article, en droit congolais, seul l'Etat est propriétaire foncier en République démocratique du Congo. Quels sont alors les droits que les tiers ont sur les terres qu'ils occupent à dater de la promulgation de la loi foncière ?

En lisant cette loi, la réponse à cette question est donnée à la cinquième partie de la loi et plus précisément au titre premier. En effet, la cinquième partie est intitulée « Dispositions transitoires » et le titre premier : « Des droits fonciers et immobiliers acquis antérieurement à la promulgation de la foncière ».

De l'exclusivité et de l'inaliénabilité de la propriété foncière, l'Etat ne peut disposer de son droit sur le sol qu'en accordant aux tiers un droit de jouissance, dénommé « concession foncière ».

Le titre premier comprend trois chapitres. Le premier concerne la propriété foncière acquise en vertu du droit écrit antérieurement à la promulgation de la loi foncière. A ce propos, la loi fait une distinction entre les Congolais, personnes physiques, les étrangers et les personnes morales sans distinction de nationalité.

Pour les Congolais, leur droit de propriété foncière est converti en un droit de concession perpétuelle⁸⁸, tandis que pour les étrangers et les personnes morales, leur droit de propriété foncière est converti en un droit de concession ordinaire⁸⁹. Il faut noter que ce changement de nature juridique s'est opéré sans indemnité.

Le chapitre deuxième est consacré aux terres occupées par les communautés locales. Il s'agit, il faut le dire, des terres situées au dehors des circonscriptions urbaines, autrement dit, il s'agit des terres rurales⁹⁰. Faute des mesures d'application, ce chapitre pose deux problèmes, d'abord celui de l'absence de la définition de la communauté locale dans la loi foncière et ensuite celui de l'étendue de droits de jouissance régulièrement acquis par les communautés locales.

II. VERS L'ECLAIRCIE DES DROITS FONCIERS DES COMMUNAUTES LOCALES

La première faille a été corrigée par la loi n°011-2002 du 29 août 2002 portant code forestier, d'abord, en donnant la définition de la communauté locale en son article 1 point 17 « ...une population traditionnellement organisée sur base de la coutume et unie par des liens de solidarité clanique ou parentale qui fondent sa cohésion interne. Elle est caractérisée, en outre, par son attachement à un terroir déterminé⁹¹ ».

Il se fait que les terres occupées par les communautés locales, c'est-à-dire villageoises n'ayant pas un titre légal ou administratif d'occupation, l'article 387 les a déclarées terres domaniales. Afin de respecter le principe de la Constitution : « La propriété est sacrée. L'Etat garantit les droits de la propriété individuelle et collective acquis conformément à la loi ou à la coutume...Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité octroyée par les conditions fixées par la loi... ». C'est ainsi que l'article 389 prévoit : « Les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une ordonnance du Président de

⁸⁷ Article 389 de la loi foncière.

⁸⁸ Article 369 de la loi foncière

⁸⁹ Article 374 de la loi foncière

⁹⁰ Article 60 de la loi foncière

⁹¹ G. SAUTER : - « Structures agraires en Afrique tropicale ». Paris. Centre de documentation universelle, 1968 – « Terroir est l'espace dont une communauté de résidence tire l'essentiel de ses ressources... » p.107

la République. Jusqu'à ce jour, l'ordonnance promise n'a pas encore eu lieu.

Dans l'entre-temps, le législateur a pris deux lois, une concernant les forêts en date du 29 août 2002 et l'autre l'agriculture en date du 24 décembre 2011. Ces deux lois qui ont des incidences sur le foncier.

Concernant la forêt, l'article 22 dispose : « Une communauté locale peut à sa demande, obtenir à titre de concession forestière une partie ou la totalité des forêts protégées parmi les forêts régulièrement possédées en vertu de la coutume. Toutes les modalités d'attribution des concessions des communautés locales sont déterminées par un décret du Président de la République. L'attribution est à titre gratuit ».

L'article 30 de la loi organique n°10-011 du 18 mai 2010 portant fixation des subdivisions territoriales à l'intérieur des provinces dispose : « Le village est toute communauté traditionnelle organisée sur base de coutume ou des usages locaux et dont l'unité et la cohésion interne sont fondées principalement sur les liens de parenté et de solidarité » - « Les arbres situés dans un village ou son environnement immédiat ou dans un champ collectif ou individuel sont la propriété collective du village ou celle de la personne à laquelle revient le champ⁹²... » Cette disposition peut renvoyer à l'article 389 de la loi foncière, et ce, concernant les verbes « habitent » et « cultivent ».

En outre, la loi forestière reconnaît aux communautés locales les droits d'usage dans les forêts classées⁹³ et dans les forêts de production permanente ou concession forestière⁹⁴.

Concernant l'agriculture - La loi n°11-022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture reconnaît de manière formelle à chaque communauté locale des droits fonciers coutumiers en son article 18 : « Il est reconnu à chaque communauté locale des droits fonciers exercés collectivement ou individuellement conformément à la loi. L'ensemble des terres reconnues à chaque communauté locale *constitue son domaine foncier de jouissance* et comprend des réserves des terres de cultures, de jachère, de pâturage et de parcours, et les boisements utilisés régulièrement par la communauté locale » et l'article 19 de conclure : « L'exercice collectif ou individuel de ces droits ne fait pas l'objet d'un certificat d'enregistrement. » Ces droits ainsi reconnus doivent être matérialisés sur le terrain par un bornage.

Conclusion

De ces trois articles repris ci-haut respectivement, le 22 de la loi forestière, les 18 et 19 de la loi portant principes fondamentaux de l'agriculture : il devient alors clair pour celui qui doit prendre l'ordonnance promise à l'article 389 de la loi foncière de déterminer les droits à reconnaître aux communautés locales. Ainsi, le vide de la loi foncière sera comblé.

Bibliographie

Textes officiels

- Constitution du 18 février 2006
- Loi n° 73-021 du 20 juillet portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés
- Loi n°011-2002 du 29 août 2002 portant code forestier
- Loi n°011-2002 du 29 août 2002 portant code forestier
- Loi organique n°10-011 du 18 mai 2010 portant fixation des subdivisions territoriales à l'intérieur des provinces
- Loi n°11-022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture.

Ouvrages – Articles et Cours

- Kalambay Lumpungu (G)
Droit civil : Régime foncier et immobilier, Vol.II, Kinshasa, PUZ, 1985
- Kalambay Lumpungu
Droits agricole et forestier. Cours- Université Protestante, Faculté de Droit, 2015
- Kalambay Lumpungu
Domaine de l'Etat, Aménagement du territoire et Urbanisme, Cours, Université de Kinshasa, Faculté de Droit, 2015
- Nkongolo Tshitupa
Code forestier congolais de 2002 au regard d'innovations. Contribution à l'étude du droit forestier. In Revue Juridique de la République Démocratique du Congo, N° spécial 003, janvier-juin 2019
- Sakata M. Tawab (G)
Code forestier congolais et ses mesures d'application. Commentaire pratique. Bruxelles, Academia Bruylant, 2012
- Sautter (G)
Les structures agraires en Afrique tropicale, Paris, Centre de documentation universitaire, 1968.
- Vundu dia Massamba (V) et Kalambay Lumpungu (G)
Code forestier commenté et annoté. Version complétée de la Loi n° 11/2002 du 29 août 2002, Kinshasa, ICCN, 2013

⁹² Article 9 de la loi forestière

⁹³ Article 38 de la Loi forestière

⁹⁴ Article 44 de la loi forestière