

M.E.S., Numéro 134, Vol. 2, mai – juin 2024

<https://www.mesrids.org>

Dépôt légal : MR 3.02103.57117

N°ISSN (en ligne) : 2790-3109

N°ISSN (impr.) : 2790-3095

Mis en ligne : le 25 juin 2024



Revue Internationale des Dynamiques Sociales
Mouvements et Enjeux Sociaux
Kinshasa, mai - juin 2024

DEMOLITION DES IMMEUBLES COUVERTS PAR LE CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT EN DROIT CONGOLAIS

par

David NYEMBWE TSHILENGE

Doctorant, Faculté de Droit

Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete

Résumé

La terre et les immeubles qui y sont érigés demeurent une question de vie ou de mort au sein de toute société. Contrairement aux meubles dont la seule possession vaut titre, le législateur congolais à l'instar d'autres législateurs, surbonne la propriété sur les immeubles à l'établissement du certificat d'enregistrement. Ainsi, lorsqu'un immeuble est couvert par le certificat d'enregistrement, il est en principe la propriété de celui au nom duquel, ledit certificat est établi. Ce faisant, cet immeuble fait partie du patrimoine de celui-ci, et ne peut par conséquent être démoli sans son consentement. Cependant, à la longueur des journées, l'on voit les immeubles être détruits par l'Etat, et ce parfois, sous l'œil impuissant de leurs propriétaires. Ce qui dans certains cas, crée une grogne sociale. C'est pourquoi, dans la présente réflexion, nous nous sommes demandé si en droit congolais, il est possible de démolir les immeubles couverts par le certificat d'enregistrement sans que cela ne soit le fait de leurs propriétaires ?

Après nos recherches, nous avons constaté qu'en droit congolais, l'Etat est investi du pouvoir de procéder à la démolition des immeubles avec certificat d'enregistrement dans les hypothèses limitatives ci-dessous :

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- en cas de constructions dans le domaine public de l'Etat ;
- en cas de constructions dans les zones non aedificandi ;
- lorsqu'il s'agit des immeubles qui menacent de ruine.

En sus, l'Etat peut aussi démolir les immeubles sans autres formes de procédure lorsque ceux-ci lui reviennent en propriété. Il s'agit ici des immeubles du domaine privé de l'Etat. En dehors de ces hypothèses, toute autre démolition des immeubles sous réserve des décisions de justice, constitue une atteinte à la propriété privée et peut par conséquent, engager la responsabilité tant civile que pénale du destructeur. *

Mots-clés : *démolition immeuble, certificat d'enregistrement, droit congolais*

Abstract

The land and the buildings erected on it remain a question of life and death within any society. Unlike furniture, the sole possession of which constitutes title, the Congolese legislator, like other legislators, superimposes ownership of buildings when establishing the registration certificate. Thus, when a building is covered by the registration certificate, it is in principle the property of the person in whose name said certificate is established. In doing so, this building forms part of his heritage, and cannot therefore be demolished without his consent. However, throughout the days, we see buildings being destroyed by the State, sometimes under the helpless eye of their owners. Which in some cases creates social discontent. This is why, in this reflection, we asked ourselves whether in Congolese law, it is possible to demolish buildings covered by the registration certificate without this being the fault of their owners?

After our research, we found that under Congolese law, the State is vested with the power to demolish buildings with a registration certificate in the limiting hypotheses below:

- in the event of expropriation for reasons of public utility;
- in the case of construction in the public domain of the State;
- in the case of construction in non-adificandi areas;
- when it comes to buildings that threaten ruin.

In addition, the State can also demolish buildings without any other form of procedure when they become its property. These are buildings in the private domain of the State. Apart from these hypotheses, any other demolition of buildings, subject to court decisions, constitutes an attack on private property and may therefore incur both civil and criminal liability on the part of the destructor.

Keywords : *demolition, building, registration certificate, Congolese law*

INTRODUCTION

La lecture combinée des dispositions des articles 55, 56 et 57 de la loi foncière, révèle que l'Etat dispose de deux domaines fonciers dont le domaine foncier public et le domaine foncier privé¹. Seul le domaine foncier privé de l'Etat peut faire l'objet de concession. Le domaine foncier public de l'Etat est constitué des biens qui sont affectés à l'usage ou à un service public. Et le reste des terres fait partie du domaine privé de l'Etat.

Même si la terre est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat, l'article 57 de la loi sus évoquée donne à l'Etat la possibilité d'accorder aux personnes physiques ou morales, le droit de jouissance sur ces terres, et ce, par le mécanisme des contrats de concession.

Un particulier qui obtient une concession, est dans la suite du contrat de location, obligé de la mettre en valeur. Ce concessionnaire peut devenir propriétaire des constructions ainsi érigées.

Dans le même sens, l'article 219 de la loi foncière reconnaît que le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat. La propriété privée des immeubles par incorporation, qui est toujours envisagée séparément, n'est légalement établie que par l'inscription sur le certificat établissant la concession du fonds desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession².

De cette disposition, il résulte que l'immeuble couvert par un certificat d'enregistrement est la propriété exclusive de la personne dont ce droit est constaté sur le certificat d'enregistrement.

Ainsi, faisant partie du patrimoine privé, les immeubles avec certificat d'enregistrement bénéficient d'une protection constitutionnelle³, et ne peuvent être démolis ou détruits que par leurs propriétaires. Toute autre destruction ou démolition constitue en principe une atteinte à la propriété privée. Cependant, dans certains exceptionnels, ces immeubles peuvent être démolis sans que cela ne soit la volonté de leurs propriétaires. C'est de cette dernière démolition qu'il est question dans cette étude.

A vrai dire, il sera question dans la présente réflexion, de répondre à la question de savoir, qui peut et comment détruire les immeubles avec certificat d'enregistrement ?

Pour répondre à cette question, nous allons examiner en deux points. Le premier traite la question relative à l'acquisition du certificat d'enregistrement, et le second aborde le mécanisme de démolition des immeubles avec certificat d'enregistrement.

I. ACQUISITION DU CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Le processus d'obtention du certificat d'enregistrement diffère selon qu'il s'agit du certificat d'enregistrement de première main ou qu'on est en présence du certificat d'enregistrement de seconde main.

1.1. Certificat d'enregistrement de première main

D'emblée, soulignons que le certificat d'enregistrement de première main est celui qui est établi pour la toute première fois sur l'immeuble. Il s'agit en réalité du tout premier certificat d'enregistrement.

Selon la législation congolaise, après la conclusion du contrat de location, le concessionnaire est tenu d'occuper le lieu concédé. Si la concession est un terrain inculte, c'est-à-dire, non encore exploité en totalité ou en partie, le concessionnaire est obligé de le mettre en valeur⁴. L'occupation et la mise en valeur du terrain doivent être faites suivant la destination convenue avec l'autorité concédante.

Celui qui conclut avec l'Etat un contrat de location avec option de concession perpétuelle est tenu d'occuper réellement le terrain dans les six mois à partir de la conclusion dudit contrat. La mise en valeur doit commencer dans les dix-huit mois à compter de la même date de conclusion de contrat.

Ce contrat de location est conclu pour un délai maximum de 3 ans. Mais le concessionnaire peut bénéficier d'une prolongation de délai s'il prouve que le retard de la mise en valeur a été causé par un cas fortuit ou un cas de force majeure ou même par la nature du projet à exécuter⁵. C'est après une mise en valeur jugée suffisante que le concessionnaire peut prétendre à l'obtention du certificat d'enregistrement. Le

¹ D.A. FATAKI wa LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, Editions du Service de Documentation et d'Etudes du Ministère de la Justice et Garde des Sceaux, 2004, p.1.

² Voy. V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens*, T.1, Bruxelles, Academia Bruylant, Bruxelles, 2007, p.22.

³ Voy. Article 34 de la Constitution.

⁴ Art. 58 de la loi du 20 juillet 1973 – loi 73-021 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté, D.O.Z, n°03, 1^{er} février 1974.

⁵ Article 94

contrôle de la mise en valeur du terrain est effectué par les géomètres du bureau cadastre fiscal. Toutefois, la police foncière contrevérifie et rassure qu'il y a eu mise en valeur suffisante⁶.

Avant d'établir le certificat d'enregistrement, le requérant doit au préalable, introduire auprès du conservateur des titres immobiliers la demande d'obtention de ce titre en y annexant notamment, les documents de base suivants :

- le contrat de location ;
- le permis de construire ;
- le livret de logeur ou l'acte de vente selon le cas.

Ensuite, le conservateur des titres immobiliers, à travers le bureau du domaine foncier, introduit au cadastre une demande de travaux. Il s'agit dans ce cas, de constater la mise en valeur du terrain. Et le chef du cadastre charge à son tour les techniciens de son service de réaliser cette mission de vérification ou de contrôle de la mise en valeur. Sur terrain, ces agents vont dresser le procès-verbal de mise en valeur qui doit renseigner tous les éléments constitutifs de cette mise en valeur. Ils établissent à ce stade un croquis. Et toutes ces données sont transmises au conservateur. C'est ce qu'on appelle la partie technique de l'élaboration d'un certificat d'enregistrement.

Dans la suite, la procédure se poursuit s'agissant des frais à payer comme dans le cas du contrat de location. Ceci implique qu'avant l'établissement du certificat d'enregistrement, le requérant doit présenter la preuve de paiement des frais exigés à la banque sur présentation du bordereau. Et aussi, avant la signature du certificat d'enregistrement, le requérant est appelé d'abord à signer avec la République, le contrat de concession selon la nature du terrain. Il s'agit notamment du contrat de concession perpétuelle, du contrat d'emphytéose etc...

Après toute cette procédure, le certificat d'enregistrement est établi en deux exemplaires. L'un est conservé dans les archives du bureau d'enregistrement (communément appelé duplicata) et l'autre est remis au concessionnaire. Ce dernier exemplaire comporte le numéro, volume et folio du livre d'enregistrement sur lequel il est inscrit. Le certificat d'enregistrement est daté, scellé et signé par le conservateur des titres immobiliers⁷. C'est la partie juridique de l'élaboration d'un certificat d'enregistrement.

1.2. Certificat d'enregistrement de seconde main

Suivant l'article 219 de la loi foncière, le certificat d'enregistrement constate non seulement le droit de jouissance sur le fonds concédé, mais aussi, le droit de propriété sur les immeubles érigés dans cette concession⁸. D'ailleurs, il n'est pas exclu qu'il existe deux certificats d'enregistrement sur le même fonds dont l'un constate le droit de jouissance sur ledit fonds et l'autre, la propriété des immeubles y incorporés.

L'établissement régulier du certificat d'enregistrement implique que les droits réels du concessionnaire, c'est-à-dire, le droit de jouissance sur le fonds et le droit de propriété sur les immeubles, tombe dans son patrimoine, cela devient sa propriété privée.

Il est ainsi, de conséquence qu'étant tombés dans le patrimoine privé, le droit de jouissance sur le fonds ainsi que le droit de propriété sur les immeubles, deviennent des droits cessibles ou transmissibles et aliénables. Ainsi, le concessionnaire d'une parcelle couverte par le certificat d'enregistrement peut la vendre ou l'aliéner, peut la céder à titre gratuit ou peut la transmettre à ses héritiers pour cause de mort.

Ainsi, la personne qui pour cause de décès, par vente ou par donation vient à acquérir une parcelle déjà couverte par un certificat d'enregistrement, a des démarches à entreprendre afin d'obtenir un autre certificat d'enregistrement en remplacement du premier, et c'est par le mécanisme de la mutation. C'est le certificat d'enregistrement intervenu dans ces conditions que nous qualifions ici du certificat de seconde main. La logique demeure la même pour tous les autres certificats d'enregistrement qui viendront dans la suite du premier.

A vrai dire, le certificat d'enregistrement de seconde main est établi à la suite d'une mutation immobilière. Et en droit congolais, la mutation immobilière est opérée pour les causes ci-après :

- donation entre vifs ;
- par testament ;
- succession ;

⁶ Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière, *op. cit.*, p.39.

⁷ Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière, *op. cit.*, p.40.

⁸ Voy. G. KALAMBAY LUMPUNGU, Droit civil : régime foncier et immobilier, Vol. II, 2^{ème} éd, Kinshasa, PUC, 1999.

- par convention

II. MECANISME DE DEMOLITION DES IMMEUBLES COUVERTS PAR LE CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Dès qu'il y a établissement régulier du certificat d'enregistrement, les droits réels du concessionnaire, c'est-à-dire, le droit de jouissance sur le fonds et le droit de propriété sur les immeubles, tombe dans son patrimoine, et devient une propriété privée. Cette propriété privée est protégée en droit congolais, car ayant un caractère sacré⁹. Partant, nous affirmons qu'un immeuble couvert par un certificat d'enregistrement est une propriété privée qui bénéficie d'une protection constitutionnelle au sens de l'article 34 de la constitution du 18 février 2006.

En effet, lorsqu'on parle des immeubles avec certificat d'enregistrement, l'on fait référence aux immeubles construits par des particuliers sur le domaine privé de l'Etat. C'est-à-dire, sur les terres ayant fait l'objet de concession foncière conformément à l'article 56 de la loi foncière. D'aucuns n'ignorent qu'il est ici exclu les immeubles faisant partie du domaine foncier public de l'Etat étant donné que ceux-ci ne peuvent nullement faire l'objet du certificat d'enregistrement étant donné qu'il s'agit là d'un domaine qui est inconcessible¹⁰.

Cependant, outre les immeubles des particuliers sur le domaine privé de l'Etat, notons aussi que d'autres immeubles de l'Etat peuvent être couverts par le certificat d'enregistrement, mais à conditions que ceux-ci soit aussi dans le domaine privé de l'Etat. Il s'agit concrètement des immeubles du domaine privé de l'Etat. Les immeubles du domaine privé de l'Etat sont en clair, ceux qui ne sont pas affectés à un usage ou à un service public¹¹. Et l'article 211 de la loi foncière reconnaît que ces immeubles sont régis par ladite loi, et par conséquent, il est de droit normal qu'ils soient couverts par le certificat d'enregistrement, surtout qu'ils sont dans le commerce.

C'est pour dire en clair qu'il existe deux catégories des immeubles avec certificat d'enregistrement. Il y a d'une part, les immeubles des particuliers, et d'autre part, les immeubles du domaine privé de l'Etat. C'est pourquoi, nous allons dans la première section analyser la démolition des immeubles avec certificats d'enregistrement des particuliers, et d'autre part, la démolition des immeubles avec certificat d'enregistrement de l'Etat.

2.1. Démolition des immeubles couverts par le certificat d'enregistrement des particuliers

Comme nous l'avons souligné précédemment, les immeubles des particuliers couverts par les certificats d'enregistrement constituent la propriété privée de ceux-ci. Et faisant partie de la propriété privée, ils sont protégés tant par les dispositions constitutionnelles que par les dispositions légales.

Pour cette raison, nous sommes d'avis qu'en principe, le fait de démolir un immeuble couvert par le certificat d'enregistrement sans le consentement de son propriétaire est non seulement une atteinte à la propriété privée qui du reste, peut donner lieu à une action en réparation suivant l'article 258 du CCCLIII¹², mais il s'agit là aussi d'une infraction de destruction méchante¹³ qui peut donner lieu à des sanctions pénales.

Si la non atteinte à la propriété privée en générale et immobilière en particulier est le principe, il existe toutefois une exception en droit. Cette exception résulte du fait que l'article 34 de la constitution qui consacre la sacralité de la propriété privée en droit congolais ainsi que l'article 101 de la loi foncière donne à l'Etat la possibilité de porter atteinte à la propriété privée immobilière par voie « d'expropriation pour cause d'utilité publique ».

A vrai dire, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat peut porter atteinte à la propriété immobilière, c'est-à-dire, peut par cette voie, démolir les immeubles couverts par le certificat d'enregistrement. C'est pour dire qu'en principe, l'expropriation pour cause d'utilité publique est le principal moyen de démolition des immeubles avec certificat d'enregistrement.

1. Expropriation pour cause d'utilité publique, principale voie de démolition des immeubles couverts par le certificat d'enregistrement

a. Notion sur l'expropriation pour cause d'utilité publique

D'emblée, signalons que l'expropriation pour cause d'utilité publique est prévue et organisée par la

⁹ Voy. Article 34 de la constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 telle que modifiée en ce jour.

¹⁰ Voy. Article 56 de la loi foncière..

¹¹ Article 210 de la loi du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûreté, op. cit, p.20.

¹² Voy. LUTUMBA wa LUTUMBA, *Le droit civil des obligations*, Kinshasa, MES, 2020, p.213.

¹³ B. CIZUNGU NYANGEZI, *Les infractions de A à Z*, Kinshasa, Laurent Nyangezi, 2011, pp.406-407.

loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

De la lecture de l'article 1^{er} de cette loi, il ressort que sont susceptibles d'expropriation pour cause d'utilité publique :

- la propriété immobilière ;
- les droits réels immobiliers à l'exclusion du permis d'exploitation minière et de concession minière ;
- les droits de créance ayant pour objet l'acquisition ou la jouissance d'immeubles ;
- le droit de jouissance des communautés locales sur les terres domaniales etc.

En tout cas, pour Gustave PEISER, par l'expropriation, un bien immeuble quitte le patrimoine de la personne expropriée pour entrer dans celui de l'expropriant¹⁴. Ainsi, par l'entremise de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat est en mesure de faire sortir l'immeuble couvert par le certificat d'enregistrement dans le patrimoine du propriétaire pour le faire entrer dans le sien.

De ce qui précède, nous confirmons que l'Etat peut démolir les immeubles couverts par le certificat d'enregistrement, mais il doit d'abord les exproprier.

b. Procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Comme le note avec raison le Professeur Kangulumba Mbambi Vincent, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une atteinte au droit de propriété...Il importe de souligner que s'agissant d'une atteinte grave au droit de propriété, la loi exige que la procédure prévue à cet effet soit impérativement respectée et notamment en ce qui concerne le délai de déguerpissement ainsi que le montant à allouer au propriétaire évincé¹⁵. Ainsi, l'expropriation comporte une procédure que l'administration expropriante est obligé de suivre, faute de quoi, le citoyen intéressé peut en demander la nullité devant le juge¹⁶

De ce qui précède, nous affirmons que l'expropriation pour cause d'utilité publique est une atteinte grave à la propriété privée immobilière et exige pour sa matérialisation, le respect strict des conditions prévues par les lois.

En tout premier lieu, il importe de souligner que l'Etat ne peut pas se réveiller un bon matin, et exproprier comme bon lui semble. Pour exproprier, il est impératif pour l'Etat de justifier tout d'abord d'une utilité publique.

Dans ce sens l'article de la loi de 1977 sur les expropriations précitée dispose que l'utilité publique est de nature à s'étendre aux nécessités les plus diverses de la collectivité sociale, notamment dans les domaines de l'économie, de la sécurité, de la défense militaire, des services publics, de l'hygiène, de l'esthétique, de la sauvegarde des beautés naturelles et des monuments, du tourisme, des plantations et de l'élevage, des voiries et les constructions y compris ses ouvrages d'art. Elle suppose que le bien repris par l'Etat aura une affectation utile à tous, ou à une collectivité déterminée.

En tout cas, même si les motifs faisant partie de l'utilité publique dégagés par cette disposition ne sont pas exhaustifs, il importe de constater que la toute première condition pour exproprier est la déclaration de l'utilité publique.

Cette déclaration est une décision administrative prise par l'autorité qui a compétence d'exproprier.

Après la déclaration de l'utilité public, les articles 34 de la constitution et 12 de la loi susmentionnée oblige que l'autorité expropriante verse une indemnité juste et préalable à l'exproprié. Lorsque la loi parle de l'indemnité juste, cela implique que l'autorité expropriant doit verser une indemnité en même de réparer d'une manière satisfaisante, tous les préjudices subis par l'expropriés du fait de l'expropriation. En parlant de l'indemnité préalable, la loi veut que cette indemnité soit versée avant que l'expropriation ne soit effectuée.

Aussi, signalons que s'il existe à l'égard des immeubles à exproprier, des droits de location ou tous autres droits non-inscrits au certificat d'enregistrement, le concessionnaire ou le propriétaire est tenu d'aviser sans délai les titulaires de leurs intérêts ; à défaut de quoi, il reste seul tenu envers eux des indemnités qu'ils auraient pu réclamer¹⁷.

Soulignons aussi que l'expropriation pour cause d'utilité publique ayant souvent pour conséquences, entre autre le déguerpissement des occupants de l'immeuble, il est tout à fait équitable que l'autorité

¹⁴ G. PEISER, *Droit administratif : fonction publique de l'Etat, expropriation, réquisition, travaux publics*, 12^{ème} éd., Paris, Refondre, 1994, p.10.

¹⁵ V. KANGULUMBA MBAMBI, *Cours de droit civil : Les biens*, 4^{ème} éd. revue et augmentée, 2^{ème} graduat Droit, UNIKIN, 2007-2008, p.224.

¹⁶ R. ALLAR, *Le droit administratif et travaux publics*, Paris, Ayrolle, 1961, p.13.

¹⁷ Article 10 de la loi de 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

expropriante accorde toujours un délai raisonnable à l'exproprié pour qu'il déguerpisse de l'immeuble.

c. Autorité compétente pour exproprier

L'autorité expropriante est celle à qui revient même l'attribution de faire la déclaration d'utilité publique. Ainsi, à la suite de l'article 4 de la loi de 1977 sus évoquée sur l'expropriation, les autorités suivantes sont compétentes :

- le Président de la République pour l'expropriation par zone ;
- le Ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions pour l'expropriation par périmètre ou expropriation ordinaire.

Il ressort de cette disposition légale que les autorités compétentes pour exproprier sont soit le Président de la République, soit le Ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions.

d. Du contentieux de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le contentieux de l'expropriation peut naître à deux niveaux.

D'abord, il peut surgir de l'acte de déclaration de l'utilité publique. En effet, si l'autorité expropriante fait une déclaration d'utilité publique, et que le propriétaire de l'immeuble à exproprier n'est pas convaincu que ladite décision vise réellement une utilité publique, ledit propriétaire peut attaquer cette décision devant le juge.

Et dans ce cas de figure, la déclaration d'utilité publique étant une décision administrative¹⁸, le juge compétent demeure le juge administratif. Ainsi, étant donné que l'autorité expropriante est soit le Président de la République, soit le Ministre des affaires foncières qui du reste, sont des autorités nationales, le juge compétent est le Conseil d'Etat.

Ensuite, le contentieux peut naître de la contestation du montant de l'indemnité ou du non-respect de délai de déguerpissement. Dans cette hypothèse, le juge compétent est le juge de la réparation, c'est-à-dire, le juge judiciaire ordinaire. Ainsi, il peut être soit le Tribunal de Paix, soit le Tribunal de Grande Instance, tout dépend du montant de l'indemnité et de la situation de l'immeuble.

De ce qui précède, nous concluons sur cette question que l'Etat peut démolir les immeubles couverts par le certificat d'enregistrement, mais en procédant par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et en respectant toute la procédure légale exigée quant à ce.

En outre, il appert à notre avis que l'Etat peut aussi démolir les immeubles couverts par le certificat d'enregistrement sans passer par l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.2. Démolition des immeubles avec certificats d'enregistrement sans expropriation préalable

Dans ce cas de figure, trois hypothèses méritent d'être dégagées.

La première est lorsqu'il s'agit des immeubles construits sur le domaine public de l'Etat. En fait, comme nous l'avons souligné précédemment, le domaine public de l'Etat ne peut faire l'objet d'une concession. Mais si tel est le prescrit de la loi, il est à signaler que dans la vie pratique, certaines personnes peuvent avec la complicité des conservateurs des titres immobiliers, se faire établir les certificats d'enregistrement sur les fonds faisant partie du domaine public de l'Etat, et ce, en marge totale de la loi foncière. Dans une telle hypothèse, parce que les titres émis sur le domaine public de l'Etat étant de nul effet, ce dernier est en droit de démolir des tels immeubles sans avoir à indemniser les propriétaires ou à les expropriés. Il s'agit là d'une hypothèse des constructions anarchiques.

La deuxième hypothèse, celle des immeubles construits sur les zones *non aedificandi*. Etant donné qu'il s'agit ici des zones sur lesquelles les constructions sont interdites, l'Etat est en droit de démolir les immeubles y érigés même couverts par le certificat d'enregistrement sans une quelconque indemnité aux propriétaires.

La troisième hypothèse est celle des immeubles qui menace de ruine. En effet, vu l'état de délabrement très avancé, certains immeubles peuvent présenter une menace sérieuse et dangereuse tant pour la sécurité des personnes qui habitent les lieux que celle des personnes dans les environs. Dans ce cas, dans sa mission régaliennne d'assurer la sécurité des personnes et de leurs, l'Etat est en droit de demander les propriétaires desdits immeubles de les démolir. Mais en cas de résistance de ces derniers, il peut le faire lui-même.

Dans ce cas, même si ces immeubles sont couverts par les certificats d'enregistrement, l'Etat est en droit de les démolir sans à devoir une quelconque indemnité aux propriétaires.

2.3. Démolition des immeubles couverts par le certificat d'enregistrement au nom de l'Etat

¹⁸ F. VUNDUAWA te PEMAKO, *Traité de droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 2007, p.659.

Comme nous l'avons souligné précédemment, les immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent aussi être couverts par les certificats d'enregistrement. Dans ce cas, si l'Etat veut les démolir, il est libre de le faire sans passer par une quelconque procédure, car il s'agit là tout simplement de l'exercice de l'un de ses attributs tant que propriétaire desdits immeubles, c'est-à-dire l'abus ou le droit de disposer.

Donc pour ces immeubles, la démolition n'est soumise à aucune procédure particulière même s'ils sont couverts par les certificats d'enregistrement.

CONCLUSION

Il a été question dans cette étude d'analyser la démolition des immeubles couverts par le certificat d'enregistrement.

En effet, les immeubles couverts par le certificat d'enregistrement font partie intégrante du patrimoine de leur titulaire. Il s'agit là en principe des immeubles privés dont les atteintes ne sont pas permises. Aussi, aux côtés de ces immeubles, il existe d'autres immeubles couverts par le certificat d'enregistrement, mais qui appartiennent à l'Etat. Il s'agit là des immeubles du domaine privé de l'Etat.

Ainsi, s'agissant des immeubles des particuliers couverts par le certificat d'enregistrement, nous avons dans le cadre de la présente réflexion démontré qu'ils peuvent être démolis. Mais que la démolition étant une atteinte grave à la propriété privée, l'Etat qui veut démolir est tout d'abord dans l'obligation d'exproprier ces immeubles étant donné qu'il s'agit là d'une atteinte autorisée par la constitution.

Toutefois, l'expropriation pour cause d'utilité publique est soumise à certaines conditions, notamment l'indemnité juste et préalable de l'exproprié.

Partant, nous avons soutenu que par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat peut démolir les immeubles avec certificat d'enregistrement.

En plus, bien que la loi interdise la concession de fonds du domaine public de l'Etat, certains particuliers en complicité avec les conservateurs des titres immobiliers, se font établir les certificats d'enregistrement sur ces fonds et y construisent des immeubles. D'autres personnes, toujours en complicité avec les mêmes conservateurs, obtiennent les certificats d'enregistrement et construisent sur les zones non aedificandi. Pour ces immeubles, même couverts par le certificat d'enregistrement, l'Etat est en droit de les démolir sans à devoir une quelconque indemnité aux propriétaires.

Aussi, l'Etat est en droit de démolir les immeubles avec certificat d'enregistrement qui menacent de ruine, en cas de résistance des propriétaires de les démolir. Il s'agit là de la question de sécurité.

Enfin, pour les immeubles du domaine privé de l'Etat, celui-ci étant propriétaire, est en droit de les démolir sans autre forme de procédure. Car, il s'agit là simple de la mise en œuvre de l'un des attributs de propriété, *abusus*.

BIBLIOGRAPHIE

Textes juridiques

1. Constitution de la RDC du 18 février 2006, telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles, in *J.O*, n°spécial, 52^{ème} année, Kinshasa, 2011.
2. Loi n°73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80/008 du 18 juillet 1980, in *J.O*, n° spécial, 45^{ème} année, Kinshasa, 2004.
3. Décret du 30 juillet 1888 portant « Des contrats ou des obligations conventionnelles », in *B.O*, 1888.
4. Loi n°77 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, in *J.O.*, n°spécial, Kinshasa, 2006.

Doctrine

1. ALLAR (R.), *Le droit administratif et travaux publics*, Paris, Ayrolle, 1961.
2. CIZUNGU NYANGEZI (B.), *Les infractions de A à Z*, Kinshasa, Laurent Nyangezi, 2011
3. FATAKI wa LUHINDI (D.A.), *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, Editions du Service de Documentation et d'Etudes du Ministère de la Justice et Garde des Sceaux, 2004.
4. G. PEISER, *Droit administratif : fonction publique de l'Etat, expropriation, réquisition, travaux publics*, 12^{ème} éd., Paris, Refondre, 1994.
5. KALAMBAY LUMPUNGU (G.), *Droit civil : régime foncier et immobilier*, Vol. II, 2^{ème} éd, Kinshasa, PUC, 1999.

6. KANGULUMBA MBAMBI (V.), *Cours de droit civil : Les biens*, 4^{ème} éd. revue et augmentée, 2^{ème} graduat Droit, UNIKIN, 2007-2008.
7. KANGULUMBA MBAMBI (V.), *Précis de droit civil des biens*, T.1, Bruxelles, Academia Bruylant, Bruxelles, 2007.
8. KENGE NGOMBA TSHILOMBAYI (M-T.), *Sûretés OHADA*, Kinshasa, éd. Mont Sinaï, 2014.
9. LUTUMBA wa LUTUMBA, *Le droit civil des obligations*, Kinshasa, MES, 2020.
10. MUNENE YAMBA YAMBA (P.), *Cours de l'évolution de droit civil/les biens*, troisième graduat, Droit, Unikin, 2018-2019.
11. VUNDUAWE te PEMAKO (F.), *Traité de droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 2007.