

AUTOUR DE LA PROBLÉMATIQUE DE LA PROTECTION DES IMMEUBLES DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT EN RD CONGO :

*interprétation des articles 212 de la loi foncière et 2 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme sur le droit de
l'arbitrage dans le cadre du traité OHADA*

par

Albert MAMBIMBI DIAMBU

Assistant, Faculté de Droit, Université de Kinshasa

Résumé

L'Etat, en tant que sujet de droit, dans sa mission d'assurer le bien-être social, peut, à travers ses biens, se créer des revenus et ce, dans la même logique que les particuliers, notamment la poursuite des bénéfices en vue de les transformer. Dans ce sens, ils sont dans le commerce et méritent d'être protégés, en l'occurrence les immeubles du domaine privé de l'Etat (art. 212 de la loi foncière et 27 du CCCLIII) qui peuvent faire l'objet de compromission (art. 159 du code de procédure civile) et d'arbitrage (art. 2 al.1 de l'Acte Uniforme sur le droit de l'arbitrage dans le cadre du traité de l'OHADA, auquel notre pays, la RDC, a adhéré depuis le 13 juillet 2012 et qui, par conséquent, est devenu supérieur à nos lois en vertu de l'article 215 de la Constitution du 18/02/2006).

Or, parmi ces immeubles du domaine privé de l'Etat, nombreux ont été confiés à des entreprises publiques devenues aujourd'hui des sociétés commerciales. La grande difficulté est que de tous ces immeubles leur confiés, aucun n'a un titre de propriété, c'est-à-dire un certificat d'enregistrement. Qu'advierait-il en cas d'un litige porté contre l'un d'eux devant une juridiction arbitrale ou judiciaire par une personne le revendiquant et possédant un titre de propriété ? N'est-ce pas qu'il s'envolerait au profit de celle-ci ? D'où l'importance de leur titrisation, c'est-à-dire du certificat d'enregistrement, afin de les immuniser surtout lorsque celui-ci est vieux de plus de deux ans.

Mots-clés : *protection des immeubles, domaine privé de l'Etat, RD Congo*

Abstract

The State, as a subject of law, in its mission to ensure social well-being, can, through its property, create income and this, in the same logic as individuals, in particular the pursuit of profits with a view to transforming them. In this sense, they are in commerce and deserve to be protected, in this case the buildings in the private domain of the State (art. 212 of the land law and 27 of the CCCLIII) which can be the subject of compromise (art. 159 of the code of civil procedure) and arbitration (art. 2 al.1 of the Uniform Act on the law of arbitration within the framework of the OHADA treaty, to which our country, the DRC, has joined since July 13, 2012 and which, therefore, has become superior to our laws under article 215 of the Constitution of 02/18/2006).

However, among these buildings in the private domain of the State, many have been entrusted to public companies which have now become commercial companies. The great difficulty is that of all these buildings entrusted to them, none has a title deed, that is to say, a registration certificate. What would happen in the event of a dispute brought against one of them before an arbitral or judicial jurisdiction by a person claiming it and having a property title? Wouldn't he fly away for the benefit of this one? Hence the importance of their securitization, that is to say the registration certificate, in order to immunize them especially when it is more than two years old.

Keywords : *protection of buildings, private domain of the State, DR Congo*

INTRODUCTION

Les immeubles du domaine privé de l'Etat sont l'un des investissements que l'Etat crée, en tant que personne morale (de droit public), pour se donner des revenus afin d'assurer le bien-être social, mais surtout pour protéger celle-ci (la société) contre les appétits des particuliers (personnes physiques ou personnes morales de droit privé) dont l'objectif principal est la poursuite de l'intérêt privé et mieux encore la recherche des bénéfices.

Il va s'en dire que les immeubles du domaine privé de l'Etat sont dans le commerce en vertu de l'article 212 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 juillet 1980 (dite loi foncière), qui dispose : « *Dans les conditions prévues au présent titre, les immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet, soit d'une cession, soit d'un contrat de bail.* »

Or, l'article 27 du CCCLIII dispose qu'il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet des conventions.

À ce titre, ils peuvent faire l'objet d'arbitrage en cas de litige immobilier porté sur eux conformément à l'article 2, alinéa 1 de l'acte uniforme du droit OHADA, auquel la RDC a adhéré, depuis le 13 juillet 2012, lequel dispose : « *Toute personne physique ou morale peut recourir à l'arbitrage sur les droits dont elle a la libre disposition*³² ».

L'Etat congolais a la libre disposition sur ses propres biens, notamment, sur ceux qui font l'objet de la présente étude et, de ce fait, il a le pouvoir et la capacité de compromettre quant à ce pour s'attirer des avantages face à ceux qui peuvent le concurrencer étant donné qu'ils sont dans le commerce.

Sur le terrain des affaires, l'article 159 du Code de procédure civile est très incitant lorsqu'il dispose : « *Quiconque a la capacité ou le pouvoir de transiger, peut compromettre pourvu que la contestation puisse faire l'objet d'une transaction* ».

C'est ainsi que, conformément à l'article 217 de la loi foncière sur la gestion des biens immobiliers de l'Etat qui peut être confiée soit à des administrations publiques, soit à des organismes publics créés à cet effet, soit à des sociétés mixtes immobilières, certains de ces immeubles ont été confiés à des entreprises publiques devenues aujourd'hui des sociétés commerciales.

La grande difficulté en cela réside au fait que de tous les immeubles leur confiés, aucun ne dispose d'un titre de propriété, c'est-à-dire, d'un certificat d'enregistrement. Qu'advierait-il alors au cas où il surgirait d'un litige porté contre l'un d'eux devant une juridiction arbitrale ou judiciaire par une personne le revendiquant et possédant un titre de propriété ? N'est-ce pas qu'il s'envolerait au profit de celle-ci ?

Nous n'allons répondre à ces deux questions à travers l'étude du patrimoine de l'Etat (I) et sur la problématique de la protection des immeubles du domaine privé de l'Etat en RD Congo (II).

De façon sommaire, précisons que le certificat d'enregistrement n'est rien d'autre qu'un titre par lequel le conservateur des titres immobiliers reconnaît à une personne, physique ou morale, de droit public ou privé, le droit de jouissance sur le sol, surtout sur le domaine privé de l'Etat moyennant perception des droits par l'Etat.

L'article 219 de la loi foncière semble être à cheval avec cette idée lorsqu'il mentionne que « *le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un contrat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat* » (art.219 al.1).

I. LE PATRIMOINE DE L'ETAT

Le patrimoine de l'État ou « *res publica* » en latin, est constitué du domaine public et du domaine privé (art. 209 de la loi foncière). Le domaine privé comme le domaine public appartiennent à l'État ou à telle autre collectivité publique, mais leur distinction qui reste fondamentale, constitue la première base de la théorie du domaine (ou patrimoine) de l'Etat et cette distinction se repose sur le caractère de **nécessité** (du bien).

1.1. Le domaine public

1.1.1. Définition

Le domaine public, du latin *res in usu populi* (chose à usage public), est l'ensemble des biens et droits des collectivités et des établissements publics, qui sont soit mis à la disposition directe du public et usager, soit affectés à un service public, pourvu, en ce cas, qu'ils soient par nature ou par des aménagements particuliers, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ces services⁽³³⁾. Il s'agit dans ce cas de l'affectation qui consiste à livrer une chose à l'usage du public, à la faire échapper sous l'emprise des particuliers qui doit émaner des pouvoirs publics (un simple particulier ne peut, en principe, mettre un bien hors commerce).

C'est le cas, notamment, en considération de la lettre n° CAB/PM/CIT/JMG/2016/4422, du 10 août 2016, du Premier Ministre portant instructions pour la mise à disposition d'un bâtiment en

³² Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage du 11 mars 1999, révisé le 23 novembre 2017, ci-après « Acte uniforme » ou « AUA ».

³³ Art. 4 de la Loi n°69-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat en République du Congo.

faveur de la Direction de la Marine et des Voies Navigables, DMVN en sigle, du Ministère des Transports et Voies de Communication pour y loger ses services, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat d'alors, Monsieur Omer Egwake Ya'Ngembe, a pris un Arrêté ministériel n°0016/CAB/MIN.ATUH/2016, du 16 septembre 2016, portant désaffectation et transfert de la villa du domaine privé, sise Avenue de la Gombe n°40, dans la Commune de la Gombe, à Kinshasa, au domaine public de l'État³⁴.

L'article 10 de la loi précitée souligne que « *les biens de l'État qui sont affectés à un usage ou à un service public sont hors commerce, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés* ».

Cette disposition présente donc un intérêt évident lorsqu'elle dispose que les biens du domaine public sont comme tels hors commerce, c'est-à-dire inaliénables et imprescriptibles, car employés à un service d'intérêt général.

1.1.2. Conséquences de la protection juridique des biens du domaine public

1.1.2.1. Au plan civil

S'agissant de l'inaliénabilité, ces biens ne peuvent être vendus, ni échangés, ni loués, ni être grevés de servitude ou d'hypothèque, ni être soumis à la servitude de passage. Leur vente, par exemple, serait nulle de plein droit. Le principe « possession vaut titre » n'est pas applicable aux choses mobilières appartenant au domaine public. Même un acquéreur de bonne foi peut être contraint à tout moment de les restituer. À cet effet, même si l'objet a été acheté dans une vente publique, l'acquéreur devra restituer sans prétendre au remboursement du prix du fait que les biens du domaine public appartiennent à l'État. Ainsi, un particulier ne pourrait soit par titre, soit par usucapion, acquérir des droits sur eux, même s'il lui est attribué le droit d'user de tout ou partie, par exemple, d'une route.

De même, l'incorporation d'un bien dans le domaine public fait tomber toutes les servitudes dont le bien serait affecté et contraire à sa destinée. Quant à la mitoyenneté, le particulier ne pourra rendre mitoyen le mur continu de l'immeuble domanial, mais l'État pourra lui ériger une mitoyenneté.

Quant à l'**imprescriptibilité**, l'article 620 du code civil congolais livre III dispose qu'« *On ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce* ».

1.1.2.2. Au plan pénal

Des sanctions sont prévues en cas de :

- contraventions de voirie à la charge des autorités administratives chargées de les mettre en œuvre afin de faire cesser des situations irrégulières susceptibles de compromettre l'intégrité matérielle dudit bien public ou de nuire à l'usage auquel il est destiné, qu'il soit une grande ou une petite voirie ;
- atteinte à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique commise sur une des dépendances du domaine public confiée soit à des autorités de police générale, soit à des autorités de police spéciale en vue de maintenir l'ordre public ainsi troublé.

1.1.3. Quelques éléments du domaine public de l'État

- Les mers et ses rivages, les fleuves, les lacs ;
- Les lits de tout lac et celui de tout cours d'eau navigable, flottable ou non, font aussi partie du domaine public de l'État conformément aux prescrits de la loi du 09 août 1893 ;
- Les ouvrages d'art accessoires tels les écluses, les barrages et les élévateurs électriques ;
- Les bords des lacs, rivières, fleuves navigables ou flottables appartiennent à l'État ;
- Les ports publics maritimes et fluviaux, les bateaux des commissaires maritimes et du service hydrographique ;
- Les Voies de communication par terre et par air et leurs dépendances ;

³⁴ J. O. de la R.D.C du 15 février 2017, *Première partie* – n° 4, p. 21-22.

- Les routes publiques, les chemins de fer d'intérêt général ainsi que toutes leurs dépendances nécessaires à l'exploitation du chemin de fer : appareil d'aiguillage et de signalisation, quais et places de stationnement, les magasins, les ateliers, les immeubles affectés au logement du personnel dont la présence permanente près de la voie est nécessaire ;
- Les avenues et les monuments qui les ornent les circonscriptions urbaines ;
- Les plaines d'aviation ainsi que les constructions y afférentes : aérogares, hangars... et les habitations réservées au personnel qui sont situés sur le terrain d'aviation ;
- Le domaine public militaire : La législation congolaise, en la matière, suit les principes du droit Belge. Et l'article 540 du code civil Belge consacre l'énumération suivante :
 - fossés, remparts, places de guerre et forteresse. L'art. 541 ajoute que les terrains et les fortifications qui n'ont pas été désaffectés continuent à appartenir au domaine public de l'Etat.
 - les routes et les chemins de fer stratégiques.
 - les immeubles affectés au service de l'armée mais constituant les éléments de défense.
 - les objets mobiliers qui sont nécessairement attachés à la défense nationale (ex. : Grenade, fusil, ...).
- Les installations et bâtiments administratifs : La jurisprudence belge et française n'intègre que les immeubles affectés à l'usage immédiat et direct du public. Néanmoins, il résulte du rapport du conseil colonial qu'en étendant la définition du domaine public aux biens affectés au service public, le législateur a voulu y faire entrer tous les biens employés par l'Etat à une utilité publique, tels les archives de l'administration publique et les bureaux.
- Les mines : Sous l'E.I.C., l'article 1 du décret du 8 juin 1888 disposait que « l'aliénation par l'Etat des terres qui lui appartiennent, et l'enregistrement des terres effectués conformément aux dispositions sur le régime foncier, ne confèrent aux acquéreurs et aux propriétaires de ces terres aucun droit de propriété ni d'exploitation sur les richesses minérales que le sol peut renfermer. Ces richesses minérales demeurent la propriété de l'Etat. La législation minière de 1937 dispose que les mines constituent une propriété distincte de la propriété du sol et appartiennent à la colonie (l'Etat).

En RD Congo, la mine est inaliénable. Il n'y a que la concession qui peut faire l'objet des transactions privées. Et c'est dans la législation actuelle que l'affectation des mines au domaine public est manifeste. *La loi dite « BAKAJIKA » disposait que le sol et le sous-sol (mines) sont la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat »³⁵.*

1.1.4. Régime juridique du domaine public

Les biens du domaine public de l'Etat sont soumis à un régime exorbitant au droit commun, c'est-à-dire, à un régime juridique de Droit Administratif et dont le Juge Administratif est compétent, en vertu de leur affectation pour un intérêt plus grand, pour une utilité plus accentuée.

1.2. Le domaine privé

1.2.1. Notion

Le domaine immobilier privé de l'Etat ou « *res in patrimonio populi* » en latin, et qui signifie propriété de l'Etat gérées comme un patrimoine privé, comprend tous les biens immeubles et droits réels immobiliers du patrimoine de l'Etat, des provinces³⁶, des entités territoriales décentralisées³⁷ et des établissements publics qui, en raison de leur *nature* et de leur *destination*, ne sont pas considérés comme dépendances du domaine public, c'est-à-dire non affectés à l'usage direct du public ou à un Service Public.

³⁵Séverin MUGANGU, Cours de droit civil des biens, syllabus, inédit, G2 Droit, UCB, 1998 – 1999.

³⁶Loi n°08/012, du 31 juillet 2008, portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des Provinces, spécialement les articles 32, 63, 64 et 65.

³⁷Loi organique n° 08/016 du 07 octobre 2008, portant composition, organisation et fonctionnement des Entités Territoriales Décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les Provinces, spécialement les articles 4, 6 et 46.

Ils sont ou peuvent être acquis par la voie :

- d'expropriation, de reprise, de rachat, de dons, de legs, etc., pour leur propre usage ;
- de saisie et de confiscation prononcées au profit de l'Etat, des entités décentralisées ou des établissements publics;
- construction pour loger, *par exemple*, des généraux ou colonels de la police ou des forces armées, des médecins, des membres du Gouvernement national ou provincial, des hauts Magistrats et autrefois des Coopérants franco-belges (Enseignants) ;
- de désaffectation du domaine public au profit du domaine privé de l'Etat, des entités décentralisées ou des établissements publics.

1.2.2. Caractéristiques

Tous ces biens ainsi définis constituent un droit de propriété de l'Etat au sens de l'article 14 de la loi foncière sus vantée, qu'il peut, en tant que sujet de droit, disposer de manière absolue, notamment, faire l'objet de cession ou de contrat de bail (article 212 de la même loi commenté ci-haut), au mieux de convention, car ils sont dans le commerce et, cela, bien entendu avec la même compréhension que les articles 27 du Code civil congolais livre III ; 2, alinéa 1 de l'acte uniforme du droit OHADA et 159 du Code de procédure civile sus-évoqués, quand bien même les règles de compétence diffèrent selon qu'il s'agit d'un bien appartenant à un particulier qu'à l'Etat.

Il sied de rappeler que les biens du domaine privé de l'Etat sont gérés soit par l'administration publique, soit les organismes publics créés à cet effet, soit les sociétés mixtes immobilières (article 217 de la foncière). Ceux-ci, par nature, ne sont pas de commerçants. Mais, l'activité à laquelle ces biens sont est commerciale. *Exemple* : location, magasin, entrepôt. Pour quelle finalité ? L'argent.

En RD Congo, les revenus (l'argent) que ces immeubles génèrent sont perçus par la Direction Générale des Recettes Administratives, Judiciaires, Domaniales et de Participations, "DGRAD" en sigle, qui les verse directement au trésor public (la Banque Centrale) pour servir au bien-être social, sans passer par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat du moins pour les immeubles qui sont gérés par l'Administration publique, sauf pour ceux gérés par les entreprises publiques d'hier transformées aujourd'hui en sociétés commerciales en vertu de leur autonomie financière, mais avec risque qu'étant, pour la plupart, des vaches maigres pour l'Etat, ces immeubles constituant l'essentiel de leur capital social peuvent se voir être balancés par des procédures de saisie surtout avec l'avènement du droit OHADA.

L'avantage pour les autres qui sont gérés par l'Administration publique, c'est qu'ils sont protégés par le fait du prince consacré dans l'article 110 de la Loi-Organique n°16-027, du 15 octobre 2016, portant organisation, compétence et fonctionnement des juridictions de l'ordre administratif, qui prescrit que :

« Les litiges relatifs aux immeubles relevant du domaine public, ceux portant sur la déclaration d'utilité publique d'un bien privé, ceux concernant l'urbanisme et l'habitat, le permis de construire, le classement des monuments et des sites et, de manière générale, tous les litiges résultant des décisions administratives sur les immeubles de l'État relèvent de la compétence du Tribunal administratif dans le ressort duquel se trouvent implantés ces immeubles.

Il en est de même des litiges en matière de réquisition des biens du domaine privé qui relèvent du Tribunal administratif dans le ressort duquel se trouvait le bien au moment de sa réquisition. »³⁸

En dépit de ces prescrits, l'incertitude-pouvoir, le manque de prestige du Ministère précité dû à l'insuffisance des crédits lui alloué, ont poussé beaucoup de ses animateurs à faire un mauvais usage de l'adage latin "*carpe diem*", qui signifie profite du moment présent, pour spolier les immeubles dont ils sont censés gérer en vertu des textes préétablis auxquels ils ont adhérents librement. Et tous leurs complices, les acheteurs, antidatent souvent leurs actes de vente ainsi que leurs titres de propriété et réussissent toujours à corrompre la justice.

³⁸ J.O.RDC., 18 octobre 2016, n° spécial, col. 1.

Citons-en quelques immeubles du domaine privé de l'Etat qui sont spoliés à Kinshasa et à l'Équateur :

- Kamlesh Shukla, gérant de la société UAC SA - Adresse de l'immeuble spolié : Immeuble UAC, Kinshasa/Gombe, croisement des avenues Equateur et Nation.
- M. Tibasima Mboneguemu Ateenyi, Adresse de l'immeuble spolié: Villa n°41, Avenue Lubefu, Kinshasa/Gombe.
- Mme Gradice Ntandu Wanzambi, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement 3/A immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- M. Pancrace Booto Nkongwa, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement 2/C immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- Mme Tyty Malungu Kisolokele, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement 2/C immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- Mme Patience Mampila Nsimba, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement n°4/C immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- M. Marcel Pero M. Kokpwana, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement n°2/D immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- Mme Jovith Bokaozi Mokango, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement n°2 immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- Maître Bonaventure Mautu Boleke, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement n°6/D immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- M. Kabamba Kalonji, Adresse de l'immeuble spolié : Appartement n°1/C immeuble ex-Assistance Technique Française, n°14, Avenue de la Gombe.
- Chantal Bonembe Bosongola, Adresse de l'immeuble spolié : Immeuble situé sur l'avenue EALA n°26 Ikongo Wassa, Mbandaka, Equateur.
- Yomba Bombola, Adresse de l'immeuble spolié : Immeuble situé sur l'avenue EALA n°16 Ikongo Wassa, Mbandaka, Equateur.
- Ambassadeur Bene L-Mpoku, Adresse de l'immeuble spolié : Immeuble situé sur l'avenue Royal n°16, C/Mbandaka, Mbandaka, Equateur.³⁹

1.2.3. Régime juridique du domaine privé

Étant donné que dans le commerce, les immeubles du domaine privé de l'Etat sont soumis à un régime juridique de droit privé et le juge judiciaire est compétent à les connaître.

II. DE LA PROBLEMATIQUE DE LA PROTECTION DES IMMEUBLES DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT EN RD CONGO

Depuis l'époque de la Deuxième République jusqu'à ce jour, ils sont très nombreux les immeubles du domaine privé de l'Etat qui ont été spoliés. La vraie raison de toutes ces spoliations réside de l'absence de titres de propriété, c'est-à-dire d'un certificat d'enregistrement afin de les protéger et de la bonne gouvernance. Car, à ce jour, plus de 103 immeubles rien que pour la Ville de Kinshasa, sont ainsi spoliés.

Cette hémorragie ne va pas s'arrêter si l'on n'applique pas ce qui a été proposé hier sous le Gouvernement Ilunga Ilunkamba, par le Ministre des Affaires Foncières, Monsieur Molendo Sakombi, lors de la 36^{ème} réunion du Conseil des ministres tenue le vendredi 19 juin 2020, par vidéo conférence et qui a consisté en ce que *l'Etat puisse inventorier ses biens fonciers et immobiliers du domaine privé en vue de leur titrisation* qui, à notre avis, est un vœu pieux ou un pis-aller auquel il a recouru faute de mieux et qui requiert une bonne gouvernance, lui qui déplorait, en son temps, que :

- les fonds et immeubles relevant du domaine privé de l'Etat, confiés aux entreprises publiques au moment de leur constitution ou au cours de leur exploitation, ont été exposés

³⁹www.afriwave.com: *Quid du bradage du patrimoine du domaine privé de l'Etat congolais ?* Page consultée le 16/12/2019.

à des actes de spoliation au profit des intérêts privés et ce, avec la complicité de certains services publics ; ensuite,

- de tous les inventaires des biens fonciers et immobiliers affectés aux entreprises publiques transformées en sociétés commerciales, aucun n'a été formellement organisé quant à sa localisation et à ses spécifications. Il a été constaté l'absence de décrets régissant ces inventaires, renseigne le compte-rendu de ladite réunion du Conseil des ministres.

Ainsi avait-il préconisé que ces mesures (inventaire et titrisation) ne concerneront tout d'abord que les concessions et les bâtiments faisant partie du domaine privé de l'Etat, sous gestion des Entreprises publiques transformées en sociétés commerciales. Après débats et délibérations, ce dossier avait été adopté, selon le compte rendu du gouvernement d'alors. Car, agir autrement sans envisager la titrisation de ces immeubles, serait un passe-temps. En guise d'illustration :

- ✚ En 1975, par sa lettre BPR/CC/2953/75, du 23 octobre 1975, le Présidence de la République d'alors a pris des dispositions pour remettre de l'ordre auprès de certains services, pourtant chargés de la gestion immobilière, tel que le Bureau du Président de la République, mais se sont obstinés à enfreindre l'ordonnance n°89-034, du 30 janvier 1989, qui les organisait.

Ainsi, a-t-il décidé de :

- l'entérinement des ventes conclues au profit des personnes de bonne foi ;
- le paiement des maisons lorsqu'il n'y a pas eu de documents quelconques ;
- l'acquisition d'une seule maison par personne ;
- l'inaliénabilité des villas situées au bord du fleuve et des maisons considérées comme biens du domaine public de l'Etat.

Malheureusement, en dépit de toutes ces instructions, les services responsables ont continué à brader ces maisons, à les céder à titre gracieux aux tiers.

- ✚ La Conférence Nationale Souveraine (CNS), en son temps, avait également institué, parmi ses 11 grandes commissions, celle chargée des biens mal acquis. Mais, elle avait été très vite qualifiée de « *sensible* », comme celle appelée à approfondir la réflexion sur les assassinats et violations des droits de l'homme. Après avoir travaillé à la manière d'une fourmi, ladite commission a juste reconnu qu'après l'indépendance, l'Etat n'étant plus en mesure d'assurer la maintenance de ses immeubles, leur gestion a été scindée en deux. La gestion du patrimoine public était assurée par le Ministère des Travaux publics et celle du patrimoine privé par l'Institut de Gestion du Portefeuille (IGP). C'est à cette époque qu'a commencé le bradage de ces immeubles de l'Etat, particulièrement au niveau de l'IGP.
- ✚ En 2007, le Gouvernement d'Antoine Gizenga Fundji a, à travers la Commission Chargée de la Récupération des Immeubles et Terrains de l'Etat, CRITE en sigle, avait tenté d'éradiquer ce fléau, mais sans succès. Aucun immeuble n'a été récupéré ni aucune mesure conservatoire n'a été prise en vue de sauvegarder les immeubles non encore spoliés. Au contraire, ce phénomène s'est accentué.

CONCLUSION

De ce qui précède, la solution à préconiser pour sauvegarder les restes des immeubles du domaine privé de l'Etat, surtout ceux qui sont gérés par les entreprises publiques d'hier et qui, aujourd'hui, sont transformés, en sociétés commerciales, est l'obtention, pour chacun, des titres de propriété, en l'occurrence le certificat d'enregistrement au nom desdites sociétés, faute de bonne gouvernance et ce, au vu des avantages que procure ce titre, à savoir, le principe d'inattaquabilité lorsqu'il est vieux de plus de deux ans dont tous les spoliateurs desdits immeubles se servent, car il est admis que toute action tendant à la rétrocession d'un bien spolié n'est pas concevable, eu égard à ce principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement qui, par ailleurs, ne peut être constaté

et, dans l'ordre de conséquence des actions dirigées contre ce titre, ne se mueront qu'en dommages-intérêts conformément à l'art.1 de la loi n°80-008, du 18 juillet 1980⁴⁰.

En d'autres termes, après l'écoulement de deux ans, aucune action pénale n'est admise pour attaquer ledit certificat et droits y enregistrés. L'action civile peut être admise si elle porte sur la réclamation des dommages-intérêts. La foi due au certificat d'enregistrement devient absolue. Les droits qu'il constate sont immunisés.

C'est pourquoi, au cas où il arrivait que l'Etat ou ses sociétés commerciales soient en conflit avec un de ses partenaires portant sur un immeuble du domaine privé de l'Etat, quel titre devra-t-il faire valoir devant les instances arbitrales et/ou judiciaires ? Car, ces immeubles qui sont dans le commerce (article 212 du code foncier), sont également soumis au droit OHADA auquel la RDC a adhéré depuis, le 13 juillet 2012, précisément, en son article 2, alinéa 2 de l'Acte uniforme qui dispose : « *Toute personne physique ou morale peut recourir à l'arbitrage sur les droits dont elle a la libre disposition* ⁽⁴¹⁾ ». De là, toute l'importance du certificat d'enregistrement pour protéger efficacement les immeubles du domaine privé de l'Etat en RDC.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

I. Textes juridiques

- Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage du 11 mars 1999, révisé le 23 novembre 2017, ci-après « Acte uniforme » ou « AUA » ;
- Loi n°73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés au Congo, dite loi foncière ou Code Civil Congolais Livre II, in *J.O de la RD Congo*, 47^eannée, Numéro spécial, 5 Avril 2006 ;
- DÉCRET du 30 juillet 1888 des contrats ou des obligations conventionnelles, dit Code Civil Congolais Livre III, in *B.O*, 1888, p. 109 ;
- Loi n°69-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat en République du Congo ;
- Loi n°08/012 du 31 juillet 2008, portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des Provinces, spécialement les articles 32, 63, 64 et 65 ;
- Loi organique n° 08/016 du 07 octobre 2008, portant composition, organisation et fonctionnement des Entités Territoriales Décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les Provinces, spécialement les articles 4, 6 et 46 ;
- Loi-Organique n°16-027 du 15 octobre 2016 portant organisation, compétence et fonctionnement des juridictions de l'ordre administratif.

II. Ouvrages et revues

- J.O. de la R.D.C du 15 février 2017, *Première partie* - n° 4, p. 21-22 ;
- J.O. RDC., 18 octobre 2016, n° spécial, col. 1 ;
- FATAKI WA LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, SDE, 2004.

⁴⁰FATAKI WA LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, SDE, 2004, p.19.

⁴¹ Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage du 11 mars 1999, révisé le 23 novembre 2017, ci-après « Acte uniforme » ou « AUA ».