

**DE LA REMISE EN QUESTION DES DISPOSITIONS DE
L'ARTICLE 223 ALINÉA 2 DU CODE FONCIER :**
défis de l'efficacité du pouvoir du Conservateur des Titres Immobiliers.

par

Albert MAMBIMBI DIAMBU

Assistant, Faculté de Droit, Université de Kinshasa

Résumé

Nous savons tous, en vertu des articles 223 et 225 de la loi foncière, que le CTI, dans la limite de la circonscription foncière lui confiée, est la seule autorité de l'Etat investie du pouvoir de gestion et de distribution des terres du domaine privé de l'Etat, c'est-à-dire d'accorder à tout particulier le droit de jouissance paisible sur le sol de l'Etat, à travers le certificat d'enregistrement qu'il signe et délivre.

Cependant, cette étude soutient que malgré sa maîtrise de la politique foncière de l'Etat dans sa circonscription, les terrains de l'Etat ou mieux les immeubles du domaine privé de l'Etat sont en train de disparaître au profit des spoliateurs qui, au moyen de la corruption, parviennent à se faire établir des certificats d'enregistrement généralement ant-datés, sachant bien qu'en cas de rebondissement, c'est l'Etat congolais qui en sera civilement responsable et ce, conformément à l'article 223 al.2 de la loi précitée. D'où la remise en cause de cette disposition afin que, désormais, lui seul, le CTI, puisse engager sa propre responsabilité au sens de l'article 258 du CCCLIII et non plus au sens de l'article 260 du même code. Que l'Etat doit répondre des dommages causés aux tiers par ce fonctionnaire chaque fois qu'il commet des actes d'indélicatesse, de manque d'éthique ou de probité pour la réparation ; que l'Etat soit chaque fois condamné devant les cours et tribunaux en lieu et place de celui-ci.

Mots-clés : *code foncier, pouvoir, conservateur des titres immobiliers*

Abstract

We all know, by virtue of articles 223 and 225 of the land law, that the CTI, within the limits of the land division entrusted to it, is the only State authority vested with the power of management and distribution of land in the domain private of the State, that is to say to grant to any individual the right of peaceful enjoyment on the soil of the State, through the registration certificate which he signs and delivers.

However, we note with bitterness that, despite his control of State land policy in his constituency, State land or better the buildings in the private domain of the State are disappearing for the benefit of uncivil or spoliators who, through corruption, manage to obtain registration certificates that are generally backdated, knowing well that in the event of a rebound, it is the Congolese State which will be civilly responsible, in accordance with the article 223 al.2 of the aforementioned law. Hence the questioning of this provision so that, from now on, only it, the CTI, can incur its own liability within the meaning of article 258 of the CCCLIII and no longer within the meaning of article 260 of the same code. That the State must answer for damages caused to third parties by this official each time he commits acts of indelicacy, lack of ethics or probity for reparation; that the State be condemned each time before the courts and tribunals in its place.

Keywords : *land code, power, registrar of real estate titles*

INTRODUCTION

Depuis l'adoption de la 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, notamment en son article 223, la RDC peine à sauvegarder et à récupérer ses unités de logement spoliées, à savoir les immeubles du domaine privé de l'Etat.

Ce constat a motivé la présente recherche en vue de démontrer et d'expliquer la logique du Conservateur des Titres Immobiliers (C.T.I), l'un des acteurs conscients de spoliation desdits immeubles, mais dont la responsabilité personnelle n'est pas engagée du fait de la loi (article 223 al. 2 de la loi précitée).

Au départ, nous nous sommes posé la question suivante : comment une autorité, le C.T.I, reconnue comme la seule ayant la maîtrise de la politique foncière de l'Etat dans sa circonscription et, par conséquent, seule compétente pour établir le certificat d'enregistrement (articles 223 et 225 du code foncier), le fait au nom d'un spoliateur, puis soit dédouané de réparer le dommage causé à l'Etat ?

Pour quelle fin s'est-il livré au spoliateur en lui délivrant ce certificat, lui dont on sait qu'il connaît la situation exacte de chaque immeuble dans sa circonscription ? C'est, certes, pour des intérêts personnels afin de nuire à ceux de l'Etat.

Nous partons de l'hypothèse selon laquelle de la création de la loi foncière telle qu'adoptée par le Parlement congolais et promulguée par le Chef de l'Etat, les acteurs ont développé des logiques ayant abouti à son inefficacité.

Grâce à une approche qualitative déductive et à l'analyse documentaire, nous allons répondre à cette question de départ en vue de vérifier l'hypothèse formulée.

Les résultats de la recherche sont présentés selon le plan ci-dessous. Outre l'introduction et la conclusion, nous allons aborder le sujet à travers les trois points suivants : le constat de l'inefficacité du pouvoir du C.T.I (I), la logique des acteurs intervenant dans la spoliation (II), les défis à relever pour l'efficacité du pouvoir du CTI (III).

I. LE CONSTAT DE L'INEFFICACITE DU POUVOIR DU C.T.I

1.1. Le Conservateur des Titres Immobiliers (C.T.I)

Pour la loi foncière sus-indiquée, l'Etat est propriétaire foncier exclusif ayant un patrimoine subdivisé en domaine public, qui comprend non seulement les biens ou immeubles affectés à l'usage du public, mais aussi à l'usage des services publics ; et en domaine privé qui, lui, comprend tous les biens appartenant à l'Etat qui ne sont pas affectés à un usage ou à un service public³⁶⁷.

Il en résulte que, selon Kifwabala Tekilazaya, une impossibilité de coexistence sur le sol congolais du droit de propriété foncière de l'Etat avec un autre droit de même nature qui appartiendrait à une autre personne juridique³⁶⁸ : le droit de jouissance sur le sol.

En d'autres termes, à côté de l'Etat, une autre personne ne peut exister en tant que propriétaire foncier. La jurisprudence en est aussi convaincue. La Cour Suprême de Justice, actuellement Cour de Cassation, a réaffirmé ce principe de base en indiquant : « *Viola la constitution et l'art.53 de la loi foncière, la décision qui reconnaît au défendeur en cassation la propriété de la parcelle litigieuse parce que la propriété du sol appartient depuis l'entrée en vigueur des textes précités, au seul Etat Zaïrois* »³⁶⁹.

Par contre, les autres personnes n'ont que le droit de jouissance sur le sol de l'Etat. Ce droit n'est accordé que par le C.T.I à qui la loi reconnaît et attribue certains pouvoirs sur le sol de l'Etat (1), du coup, certaines missions lui sont dévolues (2).

1.1.1. Les pouvoirs du conservateur des titres immobiliers

Etant une personne publique, le conservateur a le monopole de signer le certificat d'enregistrement, titre accordant le droit de jouissance paisible sur le sol, faisant du conservateur un véritable artisan de ce droit (iii). Ce monopole lui est reconnu par des textes légaux (ii). Avant tout, il sied d'abord de définir le conservateur des titres immobiliers (i).

1.1.1.1. Définition du Conservateur des Titres Immobiliers (C.T.I)

Le C.T.I est le chef d'un service appelé « la conservation des titres immobiliers », un bureau dans lequel sont déposés tous les actes portant sur les droits réels immobiliers ou certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est indirectement l'objet³⁷⁰. Le conservateur est à ce fait, un agent public de l'Etat qui assume la garde des pièces déposées et rassemble les fichiers personnels et réels. Il délivre copies ou extraits des actes publiés sur l'état des inscriptions des droits réels (hypothèques, privilèges) grevant un immeuble déterminé³⁷¹. Il concourt à la gestion et à la distribution des terres du domaine privé de l'Etat.

Le conservateur est l'administrateur d'une circonscription foncière, comme dispose l'art.223 de la loi foncière : « *Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé "conservateur des titres immobiliers"* ». Il en ressort que le conservateur est la seule autorité ayant la maîtrise de la politique foncière de l'Etat dans sa circonscription. Pour mener à bien son travail, le conservateur est conduit par des textes légaux.

L'art.222 de la loi sus-évoquée dispose : « *Pour l'application du régime foncier, le territoire national est divisé en circonscriptions foncières dont le président de la république détermine le nombre et les limites* ». À l'art.223 al.1 d'ajouter : « *Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé conservateur des titres immobiliers* ». Il œuvre dans un bureau dénommé « la conservation des titres immobiliers ».

³⁶⁷KALAMBAY LUMPUNGU, *Conservations des titres immobiliers*, in BRTS, n° GOMA, ULPGL, p. 59 et 68.

³⁶⁸J.P. KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil : Les biens*, Tome 1, *Les droits réels fonciers*, Lubumbashi, PUL, 2004, p. 172.

³⁶⁹CSJ, RC 299 du 23.07.1982, Bulletin des arrêts, KIN, 2001, p. 315

³⁷⁰R. GUILLIEN et J. VINCENT, *Lexiques des termes juridiques*, Paris, 13^e éd. Dalloz, 2001, p. 145

³⁷¹Idem

Dans la Ville de Kinshasa, par exemple, Capitale de la RD Congo, de la Division Unique, comme seule circonscription foncière³⁷², il a été créé quatre circonscriptions foncières que sont Funa, Lukunga, Mont-Amba et Tshangu³⁷³ par Arrêté Ministériel n°009/93 du 12 mai 1993. Plus tard, en 2016, par Arrêté Ministériel N°021/CAB/MIN.AFF.FONC/2016 du 22 mars 2016 portant création des circonscriptions foncières dans la Ville de Kinshasa, toutes ces circonscriptions ont été démembrées en 10 circonscriptions foncières, à savoir : Gombe, Ngaliema, Barumbu, Bandalungwa, Kasa-Vubu, Limete, Matete, Mont-Ngafula, N'djili et N'sele³⁷⁴. À ce jour, depuis 2018, vu le volume toujours croissant des dossiers dans ces différentes circonscriptions et considérant la nécessité du rapprochement de l'Administration des administrés, il a été jugé urgent de modifier et de compléter cet Arrêté Ministériel de 2016 par l'Arrêté Ministériel n°211/CAB/MIN/AFF.FONC/2018 du 15 mars 2018 portant création des circonscriptions foncières dans la ville de Kinshasa, qui arrête en ses art.1 et 2, respectivement que "L'article 11 de l'Arrêté Ministériel n°021/CAB/MIN.AFF.FONC/2016 du 22 mars 2016 portant création des circonscriptions foncières dans la ville de Kinshasa est modifié et complété comme suit : - est créée dans la ville de Kinshasa, la circonscription foncière de Maluku. - Son siège est fixé à Maluku et ses limites coïncident avec celles de la commune de Maluku (Art. 1^{er}). Et que "Sont maintenues les circonscriptions foncières de N'sele, N'djili, Ngaliema, Matete, Mont-Ngafula, Limete, Kasa-Vubu, Gombe, Bandalungwa, Barumbu (Art. 2).

En effet, cette scission de la circonscription foncière de la N'Sele en deux réside dans le fait que les deux communes Maluku et N'Sele sont des vastes entités territoriales. D'où la nécessité de les congestionner afin de résoudre le problème crucial de rapprocher les administrés de Maluku de l'Administration foncière locale³⁷⁵. Il en résulte que dans la seule Ville de Kinshasa, il y a un nombre total de 11 circonscriptions foncières.

1.1.1.2. Le C.T.I : artisan de jouissance paisible du sol

Tout en lui reconnaissant certaines compétences, notamment la gestion du domaine privé foncier, l'attribution du sol à la population moyennant un pouvoir délégué ; la loi foncière fait du conservateur un personnage important en cette matière. Toute concession et tout droit de jouissance sur le sol de l'Etat doivent faire l'objet d'un enregistrement par celui-ci sur un certificat d'enregistrement (1). Il est la seule autorité ayant plein pouvoir de le signer (2).

- Le certificat d'enregistrement

Le législateur congolais n'a pas défini le certificat d'enregistrement³⁷⁶ et ce, malgré l'importance que la loi foncière lui accorde³⁷⁷. La jurisprudence et la doctrine congolaises consultées à cet effet ne le présentent que sous le seul angle de l'acquisition et de la transmission de la propriété immobilière³⁷⁸.

Disons que le certificat d'enregistrement est 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 de droits par l'Etat.

L'article 219 de la loi foncière semble être à cheval avec cette idée lorsqu'il mentionne : « 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).

- La plénitude du pouvoir du conservateur des titres immobiliers sur le certificat d'enregistrement

La loi foncière, dans sa troisième partie réservée à l'établissement et à la transmission des concessions et des droits immobiliers, titre parlant de certificats d'enregistrement, ne fait mention que d'une seule autorité compétente pouvant établir le certificat d'enregistrement. Il s'agit du « conservateur des titres immobiliers » (articles 223 et 225).

³⁷² Ordonnance n°117/AET du 29 sept. 1933 portant circonscriptions foncières de la colonie. Cette ordonnance précisait, entre autres choses que le nombre et limites des circonscriptions foncières de la colonie coïncidaient avec le nombre et les limites des provinces.

³⁷³ J.O de la RDC, n°Spécial 15 octobre 2005

³⁷⁴ J.O de la RDC du 14 avril 2018, 59^e année, Numéro spécial. In ANAPI : *Recueil de textes sur l'amélioration du climat des affaires et des investissements*, p. 85-87.

³⁷⁵ J.O.RDC., 15 avril 2018, n° 8, col. 67.

³⁷⁶ KATUALA KABA KASHALA, *Le certificat d'enregistrement et le livret de logeur* : jurisprudence et notes de lecture, Beteme Ntambua, KIN, 1998, p. 7.

³⁷⁷ Idem, p. 416.

³⁷⁸ FATAKI WA LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, SDE, KIN, 2004, p. 25.

En effet, l'intervention du conservateur des titres immobiliers s'impose depuis la naissance jusqu'au transfert des droits fonciers et immobiliers³⁷⁹, car le droit réel foncier ou immobilier de jouissance et le droit de propriété immobilière ne sont pas le produit de la volonté conjuguée des parties intéressées, mais de l'intervention « souveraine » du conservateur des titres fonciers³⁸⁰.

Le conservateur des titres immobiliers est l'autorité absolue en matière d'établissement du certificat d'enregistrement. Toute personne qui cherche à enregistrer ou à la reconnaissance d'un droit de jouissance sur le sol, doit passer à son bureau pour faire enregistrer son titre (article 219), sinon, toute autre démarche serait irrégulière.

II. LOGIQUE DES ACTEURS INTERVENANT DANS LA SPOLIATION DES IMMEUBLES DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Gérer un service public de l'Etat en RD Congo, plus encore une circonscription foncière n'est pas du tout facile³⁸¹. De fois, le gestionnaire d'un tel service, cas du C.T.I, subit à tout moment des pressions provenant de l'extérieur, notamment les décisions de la Direction des titres immobiliers, autorité hiérarchique (i), l'interférence des autorités politico-administratives dans la gestion du sol (ii), voire les injonctions des décisions de justice (iii).

2.1. Les décisions de la hiérarchie

Normalement, pour mener à bien sa tâche, le conservateur ne doit avoir pour guide que la loi et sa propre conscience. Faute de ce faire, il se verra courir le risque de commettre énormément d'erreurs entamant même ses propres mérites³⁸².

Dans la pratique, le conservateur subit de fois des menaces sous forme de doléances (1) et sous formes d'injonctions (2) en vue de lui permettre de conserver son poste, s'il obéissait.

2.1.1. Menaces-doléances

Le C.T.I est soumis à une menace ayant la forme d'une supplication, plus encore mieux, d'une diligence. Il doit tout faire pour nourrir et remplir les poches de ses supérieurs hiérarchiques. Il doit collecter de l'argent destiné à ceux-ci pour maintenir son poste.

Toutes ces manigances sont dues au mode de son recrutement. Etant un fonctionnaire, son recrutement s'effectue sous forme de « nomination ». Le CTI est nommé sans pouvoir discuter son statut. Il ne doit pas imposer sa volonté ou encore discuter le statut. C'est l'esprit de l'art.6 du statut du fonctionnaire ou encore de la loi n°81-003 du 17 juillet 1981 portant statut du personnel de carrière des services publics de l'Etat lorsqu'il dispose : « *L'agent régi par ce statut est dans une situation légale et réglementaire. Il doit subir les modifications apportées au présent statut* ».

Dès lors qu'ils ont fait l'objet d'une décision de nomination, les agents publics sont dans une situation légale et réglementaire³⁸³. Telle est la situation de tous les fonctionnaires dont on sait qu'ils ne sont jamais recrutés par contrat³⁸⁴.

Ce caractère réglementaire fait que l'administration, voire la hiérarchie, peut modifier unilatéralement la situation des fonctionnaires³⁸⁵, leurs droits et avantages qui peuvent être accrus, de même leurs obligations et sujétions peuvent être aggravées, alors qu'ils sont en cours de carrière, sans qu'ils soient juridiquement fondés à s'en plaindre³⁸⁶.

2.1.2. Menace-Injonction³⁸⁷

L'essor et l'intérêt particulier que connaissent les immeubles dans notre pays ne laissent pas le CTI à l'abri de nombreuses interventions, et même des injonctions de leurs chefs hiérarchiques. Beaucoup parmi eux cherchent à obtenir un ou plusieurs terrains pour eux-mêmes, soit pour leurs amis et connaissances.

³⁷⁹Xxx, mode de calcul de l'impôt foncier (annexe 1), RDC-Ministère des affaires foncières, Direction des titres immobiliers, KIN, Avril 2007, p.29.

³⁸⁰Article du 17.03.2009 de Jean Didier MWAKOMOKEBI sur www.immorrc.net/details.

³⁸¹CHIRISHUNGU CHIZA CHIBWIRE D., *Organisation politico-administrative et développement*, éd. BUSHIRI, BUKAVU, 1993, p. 123, in www.droitcongolais.info, page consultée le 02/09/2019

³⁸²MAKOKILA MAMBULU, *Vade Mecum du CTI*, Directions des titres immobiliers, Kin, 2009, p. 24-35.

³⁸³André de LAUBADERE, *Traité de droit administratif*, Tome 1, Paris, 11^e éd., éd. LGDJ, 1990, p. 320.

³⁸⁴Charles DEBBASCH, *Institutions et droit administratif*, Paris, éd. PUF, 1978, p. 252.

³⁸⁵MUHINDO MALONGA, *droit administratif et institutions administratives*, PUG-CRIG, Butembo, 2010, p. 348, in www.droitcongolais.info, consulté le 02/09/2019.

³⁸⁶Idem, p. 349.

³⁸⁷MAKOKILA MAMBULU, *op.cit*, p. 35 et 36.

Pour ces chefs, leur volonté doit à tout prix être satisfaite, même au mépris de la loi et des droits des tiers. Ces entorses faites à la loi et aux droits des tiers de façon délibérée se manifestent surtout au sujet des biens dits, « Res nullius » (chose sans maître).

Sans anticiper sur ces biens, disons d'ores et déjà que la procédure d'abandon de ces biens est entachée de beaucoup d'irrégularités. C'est pourquoi, la réattribution de ces biens engendre d'innombrables procès devant les cours et tribunaux à travers le pays. À cet égard, il y a lieu de constater que la plupart de ces procès ont donné gain de cause aux personnes auxquelles on a retiré ces biens erronément³⁸⁸.

Toutes ces erreurs et recherches de solutions découlent de l'exécution par le CTI des ordres reçus de leurs chefs hiérarchiques dans le souci de se faire accepter par ceux-ci et de se faire maintenir au poste.

Un autre problème qui se pose dans l'administration et l'accord de droit de jouissance sur le sol ou les terres du domaine privé de l'Etat, c'est l'injonction des décisions judiciaires.

2.1.3. Injonctions des décisions de justice

Il convient de remarquer que certaines décisions de justice ne vont pas sans heurter la conscience du conservateur³⁸⁹. Là où leur intervention est autorisée, certains juges en abusent en faisant assortir leur jugement de la clause exécutoire par provision, nonobstant appel. Encore un jugement du premier degré, or nous savons bien que seul un jugement revêtu de la force de chose jugée peut s'imposer au conservateur.

Lisons l'art.231 al. 5 de la loi foncière, se remettant à notre idée, dispose : « *Les mutations en vertu de jugement ne peuvent être opérées que si elles sont passées en force de chose jugée* ».

On peut comprendre aisément la volonté du législateur d'exiger que le jugement devant servir de base pour mutation soit définitif. En effet, un jugement rendu par les cours et tribunaux peut toujours être attaqué, et par conséquent, être modifié.

Orientant son idée dans ce sens, Kalambay Lumpungu écrit : « *Autoriser une mutation sur base d'un jugement encore susceptible d'une voie de recours ordinaire (appel et opposition) serait illogique, car ce jugement, tant que les délais d'appel ou d'opposition ne sont pas écoulés, n'a pas la force d'un acte authentique, exigé pour toute mutation* »³⁹⁰.

Il en découle qu'il ne peut être établi un certificat d'enregistrement, selon Katuala Kaba Kashala, « *sur base d'un acte sous seing privé, ni sur base d'un jugement susceptible d'un recours, c'est-à-dire non encore passé en force de chose jugée et que tout certificat établi sur cette base peut être annulé à tout moment* »³⁹¹.

C'est dans cette perspective que la jurisprudence mentionne : « *Est fondé et entraîne cassation de la décision querellée, le moyen tiré de la violation de l'art.231 al.5 de la loi foncière en ce que le juge a accordé valeur d'intangibilité à un jugement rendu en première instance et à un certificat établi alors que le litige opposant les parties était encore pendant à la Cour d'Appel* »³⁹².

De toutes ces idées, il en ressort que les juges ne doivent pas heurter la conscience du conservateur en imposant une mutation en vertu d'un jugement non revêtu de la force de chose jugée. Il peut arriver qu'un juge revête son jugement de la clause exécutoire par provision, nonobstant appel, parce qu'il a reçu quelque chose du demandeur, entendez par là la corruption ; encore que la justice congolaise est, d'après José Makila, ce qu'elle est³⁹³. Donc une justice du plus fort ou une justice où on applique la règle du plus fort gagne.

Devant pareille situation, le conservateur ne tergiverse pas, puisque la loi elle-même a donné la solution en autorisant la mutation lorsque le jugement est passé en force de chose jugée.

Il peut arriver que, selon Makokila Mambululu dans le « vade Mecum du conservateur des titres immobiliers », deux jugements soient pourvus de cette autorité. En ce sens, il écrit : « *La priorité sera accordée au premier en date, lorsqu'ils émanent de deux juridictions de même rang et compétentes. Le cas le plus délicat à trancher est celui qui ne laisse entrevoir aucun critère de préférence entre les deux décisions. Nous envisageons ici l'hypothèse de deux jugements, tous coulés en force de chose jugée, rendus à la même date par deux juridictions de même rang. La meilleure solution dans ce cas serait de ne pas placer ce fonctionnaire (le conservateur) devant un problème de conscience, et moins de l'ériger en censeur des juges. Il faudrait donc s'abstenir d'instrumenter et renvoyer les deux prétendants devant la Cour Suprême de Justice qui les départagera par le règlement des juges (procédure de litispendance). Par contre,*

³⁸⁸Nous avons repris in expressis verbis donc à la lettre le vade mecum du conservateur suite à l'importance de cette matière qui concorde plus avec la pratique.

³⁸⁹MAKOKILA MAMBULU, *op.cit*, p. 37.

³⁹⁰KALAMBAY LUPUNGU, *op.cit*, p. 260.

³⁹¹KATUALA KABA KASHALA, *op.cit*, p. 15.

³⁹²CSJ, 22.06.1983, RC 450, Opp. NGAMA c/ MAPUNGU-CSJ, 26.12.1984, RC 569, Opp. DR SEBERA c/ PETRO ZAIRE.

³⁹³JOSE MAKILA, Discours tenu lors de sa destitution par la CSJ au poste de gouverneur, 2009.

si les deux jugements sont rendus ou ont été rendus par deux juridictions de rang différent, c'est-à-dire l'une au premier degré et l'autre au degré d'appel, c'est à cette dernière qu'il convient de donner préférence »³⁹⁴.

Mais l'on dira qu'en réalité, sauf manœuvres dolosives de l'aliénateur, tous ces cas arrivent très rarement. En effet, ces abus sont souvent contournés bien avant par la procédure de litispendance et les règles de compétence territoriale.

III. LES DEFIS A RELEVER POUR L'EFFICACITE DU POUVOIR DU C.T.I

En raison des pressions provenant de l'extérieur, notamment des décisions des autorités hiérarchiques ; de l'interférence des autorités politico-administratives dans la gestion du sol, voire des injonctions des décisions de justice, que les CTI subissent ; mais, ne s'étant pas, pour la plupart d'entre eux, laissés guider par la loi et leur propre conscience parce qu'il faut nourrir et remplir les poches de leurs supérieurs hiérarchiques, lesquels ont milité pour leur nomination en tant que frères ou camarades du parti politique et, dans le souci de se faire accepter par ceux-ci et de se faire maintenir à leur poste, faute de quoi, sans jamais refuser lesdites pressions, ont commis énormément d'erreurs entamant même leurs propres mérites en cautionnant le mal, et consacrer la méconnaissance et la destruction des droits auxquels ils sont appelés à intervenir en tant que maîtres de la politique foncière de l'Etat dans leurs différentes circonscriptions ; ayant agi ainsi, ils doivent engager leur propre responsabilité au sens de l'article 258 du CCCLIII et non plus au sens de l'article 260 du même code.

D'où la révision des dispositions de l'article 223, al. 2 de la loi foncière, qui dispose : « L'Etat est responsable des erreurs du conservateur. »

CONCLUSION

La lecture de l'article 223 al. 2 nous enseigne que le C.T.I n'est pas responsable des erreurs par lui commises dans la gestion des immeubles du domaine privé de l'Etat, mais, c'est plutôt l'Etat qui en est responsable, conformément à l'article 260 du CCCLIII. Tout simplement parce que tous les services publics de l'Etat n'ont pas de personnalité juridique et que seul l'Etat en est dotée et ce, sous la représentation du Président de la République, Chef de l'Etat, à travers le Ministre de la Justice et Garde des Sceaux.

Cette disposition, loin d'être un principe qui puisse protéger tout fonctionnaire de l'Etat, est devenue comme un apanage accordé à celui-ci afin de servir d'alibi pour couvrir ses abus commis dans sa tâche sous le prétexte qu'il s'agit des erreurs qui sont imputables à l'Etat.

Voilà pourquoi, à ce jour, nous regrettons plusieurs immeubles du domaine privé de l'Etat qui ont été spoliés et continuent à être spoliés, environ 103 pour la seule Ville de Kinshasa, puis couverts par des certificats d'enregistrement établis à la hâte par les C.T.I, qui, quant à l'historique desdits immeubles, loin s'en faut, parce qu'il faut gagner de l'argent ou protéger leur poste en lieu et place de respecter la loi ou leur propre conscience.

Or, si le C.T.I devenait seul responsable des erreurs qu'il commet en la lumière de l'article 258 du CCCLIII sus-évoqué en lieu et place de les imputer à son maître qu'est l'Etat, il prendrait conscience de sa tâche et respecterait strictement la loi, surtout que les immeubles du domaine privé de l'Etat sont dans le commerce (art. 212 de la loi foncière), c'est-à-dire susceptibles de rapporter des bénéfices à l'Etat afin de subvenir au bien-être social.

De ce fait, nous recommandons la révision des dispositions de l'article 223 alinéa 2 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 dite loi foncière sus-vantée afin de rendre le conservateur seul responsable pour toute erreur par lui commise, et cela aura comme conséquence le traitement responsable et minutieux des dossiers lui soumis.

BIBLIOGRAPHIE

- Article du 17.03.2009 de Jean Didier MWAKOMOKEBI sur www.immorrc.net/details. CHIRISHUNGU CHIZA CHIBWIRE D., *Organisation politico-administrative et développement*, éd. BUSHIRI ;
- BUKAVU, 1993, p.123, in www.droitcongolais.info, page consultée le 02/09/2019 ;
- CSJ, 22.06.1983, RC 450, Opp. NGAMA c/ MAPUNGU-CSJ, 26.12.1984, RC 569, Opp. DR SEBERA c/ PETRO ZAIRE ;
- CSJ, RC 299 du 23.07.1982, Bulletin des arrêts, Kinshasa, 2001 ;
- De LAUBADERE A., *Traité de droit administratif*, Tome 1, Paris, 11^e éd., éd. LGDJ, 1990 ;
- DEBBASCH C., *Institutions et droit administratifs*, Paris, éd. PUF, 1978, p. 252 ;

³⁹⁴MAKOKILA MUMBULU, *op.cit.*, p. 38-39.

- DÉCRET du 30 juillet 1888 des contrats ou des obligations conventionnelles, dit Code Civil Congolais Livre III, in *B.O, 1888*, p. 109 ;
- FATAKI WA LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquabilité du certificat d'enregistrement en droit congolais*, SDE, KIN, 2004 ;
- GUILLIEN, R. et VINCENT, J., *Lexiques des termes juridiques*, Paris, 13^e éd. Dalloz, 2001 ;
- J.O de la RDC du 14 avril 2018, 59^e année, Numéro spécial. In ANAPI : *Recueil de textes sur l'amélioration du climat des affaires et des investissements* ;
- J.O de la RDC, n^oSpécial 15 octobre 2005 ;
- J.O.RDC., 15 avril 2018, n^o 8, col. 67.
- KALAMBAY LUMPUNGU, *Conservations des titres immobiliers*, in BRTS, n^o GOMA, ULPGL ;
- KATUALA KABA KASHALA, *Le certificat d'enregistrement et le lioret de logeur : jurisprudence et notes de lecture*, Beteme Ntambua, KIN, 1998 ;
- KIFWABALA TEKILAZAYA, J.P., *Droit civil : Les biens, Tome 1, Les droits réels fonciers*, Lubumbashi, PUL, 2004 ;
- Loi n^o73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée par la loi n^o80-008 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 ;
- Loi n^o81-003 du 17 juillet 1981 portant statut du personnel de carrière des services publics de l'Etat ;
- MAKILA, J., Discours tenu lors de sa destitution par la CSJ au poste de gouverneur, 2009 ;
- MAKOKILA MAMBULU, *Vade Mecum du CTI, Directions des titres immobiliers*, Kin, 2009 ;
- MUHINDO MALONGA, *Droit administratif et institutions administratives*, PUG-CRIG, Butembo, 2010, p. 348, in www.droitcongolais.info, consulté le 02/09/2019.
- Ordonnance n^o117/AET du 29 sept. 1933 portant circonscriptions foncières de la colonie.