



**PUBLICATIONS**

**TFC & Mémoires**

# **Acquisition de la concession foncière en Droit Congolais : Analyses et perspectives**

**Dieudonné Mposhi Kabange**

(Tél: +243900929466)



## **Citer cette version:**

Dieudonné Mposhi Kabange, Acquisition de la concession foncière en Droit Congolais : Analyses et perspectives, Travail de Fin de Cycle sous dir. Pr. K. Ndukuma, UPN, Kinshasa, 2023-2024. (N°2024-NAK-01T-DR-D-UPN)

[https://www.kodjondukuma.com/2024-NAK-01T-DR-D-UPN\\_tfc\\_mposhi.php](https://www.kodjondukuma.com/2024-NAK-01T-DR-D-UPN_tfc_mposhi.php)

Submitted on 30 March 2025

Les vues et positions exprimées, dans le présent Mémoire ou TFC, sont celles de l'auteur et ne reflètent pas la position de l'Université ni ne doivent être considérées comme telle. Les ouvrages, articles, citations, et autres exemples mentionnés dans l'œuvre sont à titre de références et d'informations scientifiques

Cette publication est destinée au dépôt et à la diffusion des documents scientifiques de niveau mémoires et TFC, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche UCC, UPC, UPN, en RD Congo sous la direction de recherche du Professeur Kodjo Ndukuma Adjayi.

En envoyant son œuvre, l'auteur a consenti à être publié sans frais d'exposition à payer et revendique le droit de paternité de son œuvre vis-à-vis du public pour tout référencement.

Le site web ne commercialisant pas le contenu de l'œuvre, les vues sur le contenu n'emportent aucune rétribution quelconque pour l'auteur à qui la vitrine d'exposition de son œuvre est offerte gratuitement, pour tout contact personnel, au monde sous l'icône du directeur de recherche.

L'auteur conserve le droit de demander la suppression de son œuvre du site web à tout moment.

UNIVERSITE PEDAGOGIQUE NATIONALE



B.P 8815  
KINSHASA / NGALIEMA

FACULTE DE DROIT

**DEPARTEMENT DE DROIT PRIVE ET JUDICIAIRE**

**Acquisition de la concession foncière en Droit Congolais :  
Analyses et perspectives**

Par :  
**MPOSHI KABANGE Dieudonné**

L3 LMD

*Travail de fin de cycle présenté et défendue en  
vue de l'obtention du titre de licencié en Droit*

Directeur : **Kodjo NDUKUMA ADJAYI**  
Professeur  
Co-directeur : **Blaise LOLEKA RAMAZANI**  
Assistant

ANNÉE ACADÉMIQUE 2023-2024

**EPIGRAPHE**

*« Jésus les regarda, et leur dit : Aux hommes cela est impossible, mais à Dieu tout est possible. »*

Matthieu 19 :26

## AVANT PROPOS

Ce travail de fin de cycle s'inscrit dans le cadre de nos études en Droit et représente une étape fondamentale dans notre formation académique. Intitulé « *Acquisition de la concession foncière en droit congolais : analyses et perspectives* », ce TFC vise à examiner en profondeur les mécanismes, les enjeux et les défis liés à l'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo.

La question de la terre est au cœur des préoccupations socio-économiques et juridiques en R.D Congo, où les enjeux fonciers sont souvent source de conflits et d'incompréhensions. À travers ce travail, nous avons cherché à analyser les dispositions légales encadrant l'acquisition des concessions foncières, tout en mettant en lumière les perspectives d'amélioration et les réformes nécessaires pour garantir une gestion équitable et durable des ressources foncières.

**DEDICACE**

A mon père biologique KABANGE MPOSHI Christophe et ma mère biologique MUSAMBE YAMUKIEKIE Jolie, pour votre amour inconditionnel, votre soutien indéfectible, vos précieux conseils et l'instruction parfaite que nous avons réussi depuis notre âge de minorité. Vous avez toujours cru en nous dans le moment les plus difficiles et nous avons appris auprès de vous la valeur de la persévérance et de la justice. Ce travail est le fruit de vos sacrifices et de votre sagesse.

A mon précieux petit frère KILOLO KABANGE David, pour ta générosité et ton esprit libre, ton accompagnement dans tous les temps compliqués ; puisse-tu toujours poursuivre tes rêves avec passion et courage !

A ma très chère épouse BANZA WAKUSWEBWA MPOSHI Adeline, ma fille ainée MUSAMBE MPOSHI La blonde, ma fille NGOYI MPOSHI Mariam, NSANGA MPOSHI Princilia et mon fils MUVULA MPOSHI Maël. Votre amour et votre soutien illuminent ma vie chaque jour. Vous êtes ma plus grande source d'inspiration et de bonheur dans ce monde.

Ce travail est dédié à vous !

**MPOSHI KABANGE Dieudonné**

## **REMERCIEMENTS**

Nous tenons à exprimer notre profonde gratitude à toutes les personnes, qui, de loin ou de près, ont contribué à la réalisation de travail de fin de cycle. Pour cela, nos sentiments de reconnaissance vont directement au Professeur Docteur Kodjo NDUKUMA ADJAYI, qui a accepté dirigés ce travail malgré son statut social ; également son assistant Blaise LOLEKA RAMAZANI qui était toujours disponible pour l'encadrement à nous apportant l'inspiration scientifique, un esprit d'analyse et de la maîtrise.

C'est une immense joie encore de manifester notre de reconnaissance envers le Secrétaire Académique Facultaire de la faculté de Droit à l'Université Pédagogique Nationale citons : Chef de travaux Félix MAZUNDA pour son soutien dans les hauts et les bas ; ainsi l'assistant Paul MUSUNGU qui n'as cessé de nous aider dès la première année jusqu'à fin et tous les autres assistants et chefs des travaux qui étaient toujours disponibles pour toutes orientations possibles.

Nous remercions le père spirituel le Révérend Pasteur Bélier TSHIMPANGA Achil pour tout ce qu'il ne cesse de faire pour nous ; nous tenons à remercier également : papa Lee LEMBELEMBE MUSONGIELA, Maître Hénock NTUNDA KIMANKINDA, mes petites sœurs Béatrice NSOMWE NKONGOLO, Lucie MUKONKOLE YAKIABU, Flerie MUKONKOLE KABANGI et autres, mon petit frère Jonathan KALONDA NKONGOLO, papa Donat KAJADIKA, ma tante Odette MWIUMBU MPOSHI, mes oncles Benoît KITENGIE MPOSHI, Yeboss EBONDO MPOSHI et Bélon KIBALA KIA KALOMBO, mon grand frère Fidèle KIOMBA MUYUNGA, papa Djosa MUVULA WA KALENGA, mes amis Prince NSANGA NSANGA et sa femme Carine KAMBA, Prince KABEY, Tonton NSOMUE LUAMBA, Augustin BADIBANGA MUKENGE et Emmanuel WELOWI BUGIA tous pour vos différents soutient.

Nous ne pouvons pas terminer cette phase sans penser également à nos amis de lutte dont Liliane MANYONGA ODINGA, Emmerly NTUMBA TSHAMALA, Héritier NDJOLOKO KIKUNI, Harmony MBALA MPANSU, Esther MULANGA MATALA, Merveille ZAINA KITENGE, Simon MIKOBİ MINGASHANGA, Paulin MUSASA ILUNGA, Justin MANTSHIUMBA KABONGO et consorts qui, pour nous, durant notre cursus académique ont été une grande bénédiction pour nous et nous louons le Seigneur Jésus-Christ de nous avoir accorder cette grâce afin qu'ils soient à nos côtés.

Pour finir, nous adressons nos sincères remerciements à tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, n'ont jamais cessé de nous soutenir et qui pour des raisons scientifiques leurs noms n'ont pas figuré dans la liste, qu'ils trouvent à travers ces lignes l'expression de notre profonde gratitude.

Nos sincères remerciements à tous et toutes !

**MPOSHI KABANGE Dieudonné**

## ABREVIATIONS ET SIGLES

%	: Pourcent
§	: Paragraphe
CONAREF	: Commission Nationale de la réforme foncière
CPI	: Cour pénale internationale
DEA	: Diplôme d'études approfondies
Éd.	: Edition
Http	: Hypertex text transfert protocol (protocole de transfert hypertexte)
Ibidem	: Au même endroit
Idem	: La même chose
J.O	: Journal officiel
L3	: Troisième lice licence
LF	: Loi foncière
LMD	: Licence, Master et Doctorat
M2	: Deuxième mastère
N°	: Numéro
Op. Cit.	: Ouvrage déjà cité
P.	: Page
R.D Congo	: République Démocratique du Congo
S.I.G	: Systèmes d'information géographique
TFC	: Travail de fin de cycle.
U.P. N	: Université Pédagogique Nationale
UCL	: Université Catholique de Louvain
UNIKIN	: Université de Kinshasa
UNILU	: Université de Lubumbashi
Www	: World wide web (toile mondiale)

## INTRODUCTION

Dans cette partie introductive de notre travail de fin de cycle, il est question de la problématique (I), les hypothèses (II), la méthodologie de recherche (III), l'intérêt théorique et pratique du choix du sujet (IV), la délimitation du sujet (V) et le plan sommaire (VI).

### I. PROBLEMATIQUE

L'Homme, dès sa naissance, lutte à tous égards de mettre sa vie en sécurité ainsi que celle de sa famille notamment en travaillant pour subvenir à ses besoins fondamentaux, tel est le cas dans la société congolaise. Parmi ces Hommes vivant dans la société, il y en a un acquis, comme dans toutes les autres sociétés du monde, demeure le plus important c'est celui d'avoir un immeuble et ou plus des immeubles. Or, celui-ci, bien qu'il soit le souhait de plusieurs personnes, reste toujours un besoin difficile à satisfaire, car il fait l'objet de sacrifice immense.<sup>1</sup>

L'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo est souvent marquée par des ambiguïtés juridiques et des pratiques administratives complexes, ce qui peut mener à des conflits fonciers et à une utilisation inefficace des terres. Il semble important d'inclure un aperçu de la gestion foncière à la base. En effet, pour résoudre les conflits, qu'ils soient fonciers ou non, il est essentiel de bien en comprendre les causes immédiates mais également les causes plus profondes. De nombreux conflits n'émergeraient pas, ou dans une proportion fortement réduite, si le cadre de gestion foncière en RDC était clair et respecté. Ces ambiguïtés découlent en grande partie de la coexistence du droit coutumier et du droit moderne, créant ainsi des zones grises dans l'application des lois. Par ailleurs, les processus administratifs souvent longs et coûteux découragent les citoyens et les investisseurs étrangers.<sup>2</sup>

Les lois actuelles sur les concessions foncières en R.D Congo, notamment la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 et ses amendements, présentent des lacunes qui nécessitent des réformes pour mieux protéger les droits des concessionnaires fonciers et des investisseurs. La loi de 1973, bien qu'ambitieuse pour son époque, ne prend pas suffisamment en compte les réalités contemporaines telles que l'urbanisation rapide et la pression sur les terres agricoles. De plus, les procédures de mise en œuvre des lois foncières manquent de transparence et sont souvent entachées de corruption, ce qui compromet leur efficacité et la confiance des citoyens.<sup>3</sup>

Les pratiques administratives et les procédures d'acquisition de concessions foncières en R.D. Congo sont souvent critiquées pour leur manque de transparence et d'efficacité, ce qui peut dissuader les investisseurs étrangers et locaux. La bureaucratie excessive, associée à une corruption endémique, ralentit considérablement les processus d'acquisition et augmente les coûts pour les acquéreurs. Les témoignages d'investisseurs révèlent des délais interminables pour obtenir des titres fonciers, ainsi que des demandes répétées de pots-de-vin de la part des

---

<sup>1</sup> L. UMBA MAVUNGU, *De l'expropriation pour cause d'utilité publique comme prérogative exorbitante de puissance publique et ses limites en droit congolais*, Mémoire présenté et défendu en vue de l'obtention du titre de licencié en Droit, Université de Lubumbashi, 2019, p.1.

<sup>2</sup> F. FERRARI et A. TSHIMBALANGA, *Étude sur les modes de résolution formels et informels des conflits fonciers Dans la ville-province de Kinshasa et la province du Kasai occidental*, RCN justice & Démocratie en République Démocratique du Congo, 1<sup>ère</sup> éd., Kinshasa, 2015, p.27.

<sup>3</sup> M. NSOLOTSHI MALANGU, *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, Leganet, Kinshasa, 2017, p.15.

fonctionnaires. Ces obstacles bureaucratiques non seulement sapent la confiance des investisseurs mais contribuent également à la persistance de l'insécurité foncière, limitant ainsi le développement économique.<sup>4</sup>

Les réformes législatives et administratives sont nécessaires pour moderniser le cadre juridique des concessions foncières en RDC et pour répondre aux besoins croissants de développement économique et social. Une telle modernisation pourrait inclure la simplification des procédures administratives, la réduction de la bureaucratie et la mise en place de mécanismes robustes pour lutter contre la corruption. De plus, l'intégration des technologies modernes comme les systèmes d'information géographique (SIG) pourrait améliorer la gestion des données foncières et faciliter les processus d'acquisition. Les initiatives de réforme devraient également inclure des campagnes de sensibilisation pour informer les citoyens de leurs droits fonciers et des procédures à suivre pour acquérir des terres de manière légale et sécurisée.<sup>5</sup>

Conscient de l'importance de la question foncière et le développement économique et la stabilité politique de leur Pays, de nombreux Pays d'Afrique ont engagé depuis plus d'une dizaine d'année des réformes visant à améliorer l'administration et la gestion foncière et assurer un meilleur accès à la terre pour tous les citoyens. La question de la propriété foncière que nous appelons pour les particuliers la concession en République Démocratique du Congo (RDC), est un sujet complexe et multidimensionnel. Dans un pays riche en ressources naturelles et en diversité culturelle, les droits de propriété sont souvent au cœur des tensions sociales et économiques. L'acquisition de la concession foncière peut se faire par divers moyens, tels que l'occupation, la prescription, la vente, l'héritage ou la donation. Chacune de ces méthodes présente des avantages et des inconvénients, ainsi que des implications juridiques qui méritent d'être examinées.<sup>6</sup>

L'observation et l'étude démontrent que la quasi-totalité des terres congolaises occupent en République Démocratique du Congo sont détenues et exploitées sur base des coutumes et des usages locaux, et seulement, près de 2% des terres congolaises font l'objet des concessions octroyées et enregistrées par l'Etat.<sup>7</sup> En outre, les cours et tribunaux congolaises connaissent en majorité des conflits fonciers dont la plus part consistent dans la négation ou la réclamation d'un droit foncier acquis en vertu de coutume ou d'usage local. Cette situation met en évidence l'intérêt juridique qu'il faut accorder à la jouissance foncière coutumière dans la perspective de résolution de la crise foncière en R.D. Congo.<sup>8</sup>

Nous intéressant de plus près de la situation de l'acquisition de la concession foncière en Droit congolais, notre travail repose sa problématique sur les questions suivantes :

- Quels sont les divers modes d'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo (RDC) ?

---

<sup>4</sup> M. NGOY NSUMBU, Congomemoire.net, *La protection judiciaire des enfants en situation difficile et la promotion de leurs droits*, Congomemoire.net, Kinshasa, 2020, p.25

<sup>5</sup> P.- L BUSSA TONGBA, *Note d'information sur la concession FINALOG SA*, Ministère du Portefeuille, Kinshasa, 2024, p. 5

<sup>6</sup> J.P. CHAUVEAU, E. LE ROY et M. MERLET, *Conférence-débat, « Ejeux et défis de la question foncier en Afrique »*, (<https://www.foncier-développement.fr>) (consulté le 18 février 2025 à 12h51.)

<sup>7</sup> KALAMBAY LUPUNGU, *Le droit foncier congolais et son unification*, Thèse de doctorat, UCL, 1973, p.488

<sup>8</sup> M. NSOLOTSHI MALANGU, MUEMBO NKUMBA et KASONGA MUTOMBO, *Statut et protection Juridiques des Droits Fonciers en vertu de Coutume et usages locaux en République Démocratique du Congo*, publication inédite, p.1.

- Comment ces différentes méthodes d'acquisition influencent-elles la sécurité foncière et le développement économique en République Démocratique du Congo ?
- Comment l'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo (RDC) peut-elle être améliorée pour garantir une gestion foncière durable et équitable ?
- Quelles sont les perspectives d'amélioration peuvent être envisagées pour garantir une meilleure protection des propriétaires foncières ?

## II. HYPOTHESES

Dans le cadre de notre étude, nous avons trouvé les hypothèses selon lesquelles :

- Il existe plusieurs modes d'acquisition de la concession en R. D. Congo dont nous regroupons en deux modes notamment : les modes originaires d'acquisition de la concession foncière ainsi que les modes dérivés d'acquisition de la concession foncière dont chaque mode a plusieurs types d'acquisitions de la concession foncière ;
- Les conflits entre le droit coutumier et le droit civil entravent la sécurité juridique des droits de propriété en RDC. La coexistence de ces deux systèmes juridiques crée des ambiguïtés, rendant difficile l'application uniforme des règles de propriété et entraînant des conflits entre les différents acteurs. L'absence d'un système d'enregistrement efficace des titres de propriété contribue à l'insécurité foncière en RDC. Sans un registre foncier fiable, les propriétaires ont du mal à prouver leur droit de propriété, ce qui augmente les litiges et la vulnérabilité face aux expropriations ;
- Des réformes législatives visant à harmoniser le droit coutumier et le droit positif pourraient améliorer la sécurité des droits de propriété. En créant un cadre juridique cohérent, ces réformes permettraient de réduire les conflits et d'assurer une meilleure reconnaissance des droits de propriété pour tous et
- La sensibilisation des populations sur leurs droits en matière de la concession foncière peut réduire les litiges fonciers. Une meilleure connaissance des droits et obligations permettrait aux citoyens de faire valoir leurs droits tout en respectant ceux des autres, réduisant ainsi les conflits.

## III. METHODOLOGIE DE RECHERCHE

### 1. Méthodes

Parlant d'une méthode, c'est la stratégie consistant à récolter, analyser et interpréter les données relatives à la recherche. C'est elle qui aide à trouver les réponses aux questions posées dans la problématique, à confirmer ou infirmer les réponses soulevées dans l'hypothèse et à proposer des pistes de solution du problème posé (au départ et/ou) au sein du travail.<sup>9</sup>

**A. Méthode exégétique :** Le recours à cette méthode est d'une grande importance pour nous, car, nous avons utilisé cette méthode, du fait qu'elle consiste à interpréter les textes

---

<sup>9</sup> K. NDUKUMA ADJAYI et J. J. DOBO KUMA, *Guide méthodologique de référence pour recherche et relations des écrits universitaires en science sociale et juridique : L3, M2, DEA, Doctorant*, Harmattan, Paris, 2024, p. 58.

juridiques en se demandant quelle a été la volonté du législateur. Il s'agit donc de la portée même de ce texte juridique.<sup>10</sup>

**B. Méthode sociologique :** De même que nous avons utilisé cette méthode sociologique pour aider à étayer notre réflexion. Nous appuyant ainsi sur les observations sociologiques à la confrontation des réalités juridiques, nous avons noté que : « les juristes ne dédaignent pas l'étude des forces créatrices du Droit ni de celle de son avenir, inversement, la sociologie éclaire, notamment, la perception du sens des textes.<sup>11</sup>

## 2. Techniques

Les techniques permettent la mise en pratique de la méthode qui est une abstraction, à l'instar de la méthode exégétique qui s'exprime dans le documentaire ou encore de la méthode historique qui se rencontre dans les techniques de fouille archéologique.<sup>12</sup>

**A. Enquête sur terrain :** Nous avons cette technique pour évaluer les forces, faiblesses, opportunités et menaces liées aux différents modes d'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo.

**B. Interview :** Nous avons réalisés des entretiens avec des experts en droit foncier, des avocats de carrière, notaires et autres spécialistes du Droit pour obtenir des perspectives qualitatives sur le sujet. Au même fil d'idées, nous avons réalisés les données recueillies pour dégager des tendances et recommandations.

## IV. L'INTERET THEORIQUE ET PRATIQUE DU CHOIX DE SUJET

### 1. L'intérêt théorique

Notre sujet nous a permis d'explorer comment le Droit civil et le Droit coutumier coexistent en République Démocratique du Congo, offrant une occasion d'analyser la complexité des systèmes juridiques congolais ; Il contribue à la littérature sur le Droit foncier, en mettant en lumière les spécificités locales et les défis auxquels sont confrontés les concessionnaires.

Nos recherches peuvent servir de base pour proposer des réformes juridiques en matière de concessions foncières, contribuant à l'évolution du cadre juridique dans notre pays RD Congo.

### 2. L'intérêt pratique

Une meilleure compréhension des modes d'acquisition de la concession foncière peut aider à renforcer la sécurité foncière pour les individus et les communautés, réduisant ainsi les conflits liés à la terre. Notre travail peut sensibiliser les populations locales sur leurs droits fonciers et leurs options d'acquisition, ce qui est important dans un contexte où l'ignorance juridique est répandue.

<sup>10</sup> I. GERMAIN, *L'interprétation juridique de la règle de droit par le juge*, disponible sur (<http://www.court-de-droit.net>), (consulté le 04 Octobre 2024 à 21h00.)

<sup>11</sup> B. MUGISHO NTERANYI, *La contribution des organisations non gouvernementales à poursuite des criminels devant la cour pénale internationale : cas de la Coalition Nationale pour la CPI en RDC*, mémoire de licence en Droit, option droit public, Université de Goma, 2012, disponible sur (<http://www.memoireonline.com>), (consulté le 2 octobre 2024 à 12h45.)

<sup>12</sup> K. NDUKUMA ADJAYI, *Les essentiels pour la méthodologie des recherches et rédaction en sciences sociales et juridiques*, L3, M2, DEA, Doctorant, note de cours à l'U.P. N, 2022-2023, p.13.

Les résultats de notre étude peuvent fournir des recommandations concrètes aux décideurs politiques et aux praticiens du droit sur la manière d'améliorer le cadre légal relatif à l'acquisition de propriété foncière.

En somme, notre sujet a un intérêt théorique et pratique fort en enrichissant la compréhension académique du droit foncier en RDC tout en ayant une portée pratique significative pour améliorer la sécurité foncière et favoriser le développement local.

## **V. LA DELIMITATION DU SUJET**

### **1. La délimitation dans le temps**

Nous prenons depuis la modification de la 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 ; Dont nous examinons les évolutions législatives et les changements socio-économiques récents. Nous nous sommes également concentrer sur des événements clés liés à la réforme foncière ou à des crises foncières survenues durant cette période.

### **2. La délimitation dans l'espace**

Nous parlons sur l'étendue du territoire National, mais plus précisément dans la ville province de Kinshasa ;

### **3. La délimitation matérielle**

Dans le cadre de notre travail, nous parlons de toutes les concessions, c'est-à-dire, de concessions foncières à titre résidentiel et à titre locatif ; nous sommes focalisés dans le département de Droit privé et judiciaire avec les branches dont en premier nous avons la législation en la matière, nous citons :

En seconde position, nous sommes dans les cours ci-après :

- Droit civil des biens ;
- Droit civil des personnes ;
- Droit civil des contrats spéciaux ;
- Droit foncier etc...

## **VI. PLAN SOMMAIRE**

Notre travail comprend deux chapitres dont le premier porte sur les modes d'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo et le second traite les enjeux et perspectives liés à l'acquisition de la propriété foncière.

## CHAPITRE 1 : LES MODES D'ACQUISITION DE LA CONCESSION FONCIERE

En réalité, l'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo, c'est l'acquisition du titre à exercer les compétences ou les droits sur un territoire donné dont on devrait parler d'un titre d'acquisition du sol. On distingue deux catégories des titres territoriaux selon qu'ils résultent d'un mode originaire d'acquisition de la concession foncière et d'un mode dérivé d'acquisition de la concession foncière.<sup>13</sup>

Nous évoquons tour à tour dans ce premier chapitre, de l'acquisition originaire de la concession foncière (section 1) et de l'acquisition dérivée de la concession foncière (section 2).

### SECTION 1 : L'ACQUISITION ORIGINNAIRE DE LA CONCESSION FONCIERE

Les modes d'acquisitions originaires de la concession foncière s'opposent aux modes d'acquisitions dérivés, les premiers confèrent à l'acquéreur une propriété initiale ; il n'est l'ayant cause de personne ; on peut citer dans cette catégorie l'occupation, l'accession, dans certains cas du moins la présomption de propriété attachée à la procession des meubles corporels, la prescription acquisitive.<sup>14</sup>

Sous cette section nous étudions la définition et les caractéristiques de l'acquisition originaire de la concession foncière (§1) et les procédures et les exemples de l'acquisition originaire de la concession foncière (§2).

#### §.1 La définition et les caractéristiques de l'acquisition originaire de la concession foncière

L'acquisition originaire est un concept fondamental du droit congolais qui désigne les moyens par lesquels une personne peut acquérir un droit de propriété ou un autre droit réel sans le transférer d'un propriétaire précédent. L'un des exemples les plus typiques de l'acquisition originaire est l'occupation, qui se produit lorsque quelqu'un prend possession d'une chose qui n'appartient à personne, comme un terrain vacant. Dans le contexte congolais, ce principe est souvent relié à la manière dont les terres sont revendiquées et utilisées, surtout dans les zones rurales où les titres formels de propriété peuvent être absents.<sup>15</sup>

Ce paragraphe traite l'absence du concessionnaire antérieur de la concession foncière (A) et l'acte de prise de possession initial de la concession foncière (B).

#### A. L'absence du concessionnaire antérieur de la concession foncière

L'absence de concessionnaire antérieur de la concession foncière, signifie qu'aucune personne physique ou morale ne détient un titre de concession reconnu sur une parcelle de terrain donné. Selon les dispositions de l'article 53 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, qui disposent, « *le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat* » ; les terres inoccupées et sans maître sont la propriété de l'Etat.<sup>16</sup> Cela signifie que l'Etat congolais est le seul qui a le pouvoir suprême et

<sup>13</sup> P. MUKONDE MUSALAY, *Introduction au Droit international public*, Ancha, CongoleseLaw, Genève, 2022, p.22.

<sup>14</sup> V. KANGULUMBA MBAMBI, *Droit civil : les biens*, cours de 3<sup>e</sup> graduat, Université de Kinshasa, 2002, p.292.

<sup>15</sup> J.-C. MWAMBA TSHIBANGU, *Le Droit foncière en RDC*, 3<sup>e</sup> éd., Kinshasa, 2015, p.112. *Inédit*.

<sup>16</sup> Article 53, 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, J.O RDC, 45<sup>e</sup> Année, n° spécial, le 1<sup>e</sup> décembre 2004.

directe sur tout le sol congolais et qu'il ne peut ni transférer ce pouvoir à quelqu'un d'autre ni le partager avec une autre personne, ni le perdre au profit d'un tiers qui aurait usé du sol pendant longtemps. Ce pouvoir est donc supérieur à tout droit de jouissance ou d'occupation que les autres personnes peuvent se prévaloir sur une portion du sol congolais.<sup>17</sup>

Lorsque des terres n'ont pas de propriétaire (concessionnaire) légal ou reconnu, des individus ou des communautés peuvent les occuper et revendiquer des droits de concessions après une certaine période de temps. Ce processus est souvent informel et peut conduire à des conflits si les occupants ne sont pas en mesure de régulariser leur situation. L'occupation doit généralement être continue et visible pour que les droits de concession soient éventuellement reconnus. Le futur concessionnaire est donc tenu d'occuper d'une manière effective et pérennante le terrain et de l'exploiter selon son choix.<sup>18</sup>

En République Démocratique du Congo (RDC), l'acquisition de la concession foncière peut se faire à travers plusieurs modes, chacun régulé par des lois spécifiques. Les dispositions de l'article 80 et 82 du code foncier disposent, « *La concession perpétuelle est le droit que l'Etat reconnaît à une personne physique congolaise de jouir indéfiniment de son fonds aussi longtemps que sont remplies les conditions prévues par la loi.* » *Lorsque la concession perpétuelle porte sur un fond entièrement inculte, alors elle ne peut être consentie que moyennant un contrat de location avec option de concession perpétuelle. Dans le cas contraire, il suffit d'un contrat de concession perpétuelle* ». <sup>19</sup>

Les personnes étrangères ou morales ne peuvent jouir que de concessions ordinaires : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location, d'une durée maximale de 25 ans, permettant au concessionnaire d'exploiter le terrain à des fins agricoles, industrielles ou commerciales. Le concessionnaire bénéficie du droit d'améliorer le terrain et de construire des infrastructures, ce qui encourage le développement économique et l'investissement à long terme. L'emphytéose est un outil précieux pour promouvoir l'utilisation productive des terres, tout en garantissant que ces terrains restent sous le contrôle de l'État.<sup>20</sup>

Ce type de concession est important pour attirer les investissements étrangers, tout en veillant à ce que les intérêts nationaux soient protégés. Un autre mode d'acquisition est la concession directe accordée par l'État, souvent à des fins d'intérêt public ou pour encourager des projets de développement spécifiques. Dans ce cadre, l'État peut attribuer des terres à des individus ou des entreprises pour des projets qui contribuent à l'intérêt général, tels que la construction de routes, d'hôpitaux, ou d'autres infrastructures publiques. Ce mode d'acquisition est généralement encadré par des contrats détaillés stipulant les obligations du concessionnaire quant à l'utilisation des terres. L'objectif est d'assurer que les terres allouées sont utilisées de manière optimale et en conformité avec les objectifs de développement national.<sup>21</sup>

Une autre voie d'acquisition originaire de la concession foncière est l'octroi par l'État, qui peut se faire à travers des concessions administratives. En R.D Congo, l'État est considéré

<sup>17</sup> M. SOLOTSKI MALANGU, *Précis de Droit foncier congolais Module de vulgarisation de la loi foncière de la RDC*, Kabinda, 2017, p.3, *Inédit*.

<sup>18</sup> G. KALAMBAY LUMPUNGU, *Droit civil : Régime foncier et immobilier*, Esperance, Paris, Volume II, 2021, p.94.

<sup>19</sup> Article 80 et 82, 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, *Préc.*

<sup>20</sup> F. FERRARI et A. TSHIMBALANGA, *Étude sur les modes de résolution formels et informels des conflits fonciers Dans la ville-province de Kinshasa et la province du Kasai occidental*, *Op. Cit.*, p.38.

<sup>21</sup> M. NSOLOTSKI MALANGU, *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, *Op. Cit.*, p.16.

comme le propriétaire ultime de toutes les terres, selon dispositions de l'article 9 de la Constitution qui stipulent « *L'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aérien, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental. Les modalités de gestion et de concession du domaine de l'Etat visé à l'alinéa précédent sont déterminées par la loi* ». <sup>22</sup> Et la loi foncière en vigueur. Cela signifie que les particuliers, qu'ils soient individus ou entités juridiques, ne peuvent obtenir des droits sur la terre que par le biais d'une concession accordée par l'État. Ces concessions peuvent être octroyées à des fins diverses, telles que le développement agricole, la construction résidentielle, ou des projets d'infrastructure. Le processus d'obtention d'une concession foncière via l'État implique généralement plusieurs étapes, y compris la demande formelle auprès des autorités compétentes, le paiement de frais administratifs, et parfois l'approbation de divers ministères ou agences gouvernementales. Bien que ce processus soit censé être transparent et équitable, il est souvent critiqué pour sa complexité et son manque de clarté, ce qui peut conduire à des abus et à la corruption. <sup>23</sup>

Lorsque des terres n'ont pas de propriétaire légal ou reconnu, des individus ou des communautés peuvent les occuper et revendiquer des droits de concessions après une certaine période de temps. Ce processus est souvent informel et peut conduire à des conflits si les occupants ne sont pas en mesure de régulariser leur situation. L'occupation doit généralement être continue et visible pour que les droits de concession soient éventuellement reconnus. Le futur concessionnaire est donc tenu d'occuper d'une manière effective et pérennante le terrain et de l'exploiter. <sup>24</sup>

La République Démocratique du Congo est confrontée à des défis significatifs en matière de propriété foncière. La complexité des lois foncières, l'absence de cadastre complet et le chevauchement des droits coutumiers et formels créent un environnement où l'absence de concessionnaire intérieur est courante. Les conflits fonciers sont fréquents, et les droits des individus ne sont souvent pas respectés ou reconnus par l'État. <sup>25</sup>

Les organisations internationales jouent un rôle dans la tentative de résoudre les problèmes fonciers en RDC. Elles apportent un soutien technique et financier pour la mise en place de systèmes cadastraux et la formation des agents fonciers. Toutefois, l'impact de ces initiatives est souvent limité par les réalités locales complexes. <sup>26</sup>

Les solutions communautaires aux problèmes fonciers, dans certaines régions, les communautés locales ont développé leurs propres solutions pour gérer les problèmes fonciers,

---

<sup>22</sup> Article 9, Constitution de la République Démocratique du Congo telle que révisée par la loi n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, J.O RDC, 52<sup>è</sup> Année, n° spécial, 5 février 2011.

<sup>23</sup> T. GLOIRE NGAMUNA, *Gestion foncière en RDC : enjeux juridiques, défis et perspective de réforme*, (sur <https://www.legavox.fr/blog/gloire-ngamuna243/gestion-foncière-enjeux-juridiques-defis-36422.htm>.) (consulté le 20 février 2025 à 14h20.)

<sup>24</sup> G. KALAMBAY LUMPUNGU, *Droit civil : régime foncier et immobilier*, Op. Cit., p.94.

<sup>25</sup> T. THEODORE, *Gouverner sans l'État ? La réforme du secteur foncier en République démocratique du Congo*, Tervuren : Musée royal de l'Afrique centrale, 2009.

<sup>26</sup> M. STEFAAN ET R. FILIP, *L'Afrique des grands lacs : Annuaire 2005–2006*, Harmattan, Paris, 2006, p.20

souvent en dehors du cadre légal officiel. Ces solutions incluent des accords informels entre familles et groupes, mais elles restent vulnérables en l'absence de reconnaissance officielle.<sup>27</sup>

### **B. L'acte de prise de possession initial de la concession foncière**

La République Démocratique du Congo a une histoire complexe marquée par diverses formes de prise de possession, allant de l'époque précoloniale aux périodes coloniale et postcoloniale. Les communautés locales avaient leurs propres systèmes de gestion et de possession des terres, souvent basés sur des coutumes et des traditions ancestrales. Ces systèmes ont été profondément perturbés par l'arrivée des colonisateurs européens, qui ont imposé leurs propres modèles de propriété.<sup>28</sup>

Avant la colonisation, des royaumes puissants comme le Royaume Kongo et le Royaume Luba avaient établi des systèmes sophistiqués de gestion des terres. Le Roi, ou Mani, était considéré comme le possesseur suprême des terres, déléguant des portions à ses sujets selon les besoins de la communauté. Ce système garantissait une utilisation équitable des ressources, respectant l'équilibre écologique et social.<sup>29</sup>

Sous l'administration coloniale belge, des réformes foncières ont été mises en place pour faciliter l'exploitation économique du territoire. Les terres traditionnellement gérées par les communautés locales ont été redistribuées sous forme de concessions aux entreprises européennes, souvent au détriment des populations locales. Cela a entraîné des tensions et des résistances qui perdurent encore aujourd'hui.<sup>30</sup>

Face à l'accaparement des terres par les colonisateurs, de nombreux mouvements de résistance ont vu le jour. Des leaders charismatiques, tels que Simon Kimbangu, ont mobilisé les populations locales pour revendiquer leurs droits ancestraux sur leurs terres. Ces mouvements ont joué un rôle important dans la lutte pour l'indépendance et la réappropriation des terres.<sup>31</sup>

L'indépendance de la RDC en 1960 a ouvert la voie à une reconsidération des questions foncières. Cependant, les nouvelles autorités ont hérité d'un système complexe et souvent injuste, nécessitant des réformes en profondeur pour rétablir l'équité et la justice sociale. Les politiques foncières post-indépendances ont souvent été marquées par des tentatives de nationalisation et de redistribution.<sup>32</sup>

Les conflits armés qui ont ravagé la RDC depuis les années 1990 ont souvent été exacerbés par des disputes foncières. Les groupes armés ont souvent pris le contrôle de terres riches en ressources naturelles, entraînant des déplacements massifs de populations et une insécurité alimentaire croissante. La gestion des terres est devenue un enjeu important pour la

---

<sup>27</sup> P. MATHIEU ET TSONGO, MUKENDI, *Enjeux fonciers et conflits en Afrique : à propos de l'expérience congolaise*, Cahiers Africains, 1998, p.32

<sup>28</sup> S. ILUNGA MUNYUNGU, *Evolution du droit foncier en République Démocratique du Congo : Regard sur la gestion des terres*, International Journal of Innovation and Applied Studies ISSN 2028-9324 Vol. 28 No. 2 Jan. 2020, pp. 418-427 © 2020 Innovative Space of Scientific Research Journals <http://www.ijias.issr-journals.org/>, p.418.

<sup>29</sup> NDAYWEL E NZIEM, *Le système politique luba et lunda : émergence et expansion*, Bokondoli, Kinshasa, 2021, p.22

<sup>30</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Codelt, Kinshasa, 2013, p.22.

<sup>31</sup> *Idem*

<sup>32</sup> *Ibidem*

stabilité du pays.<sup>33</sup> Des personnes armées se réclamant membres de ces tribus s'attaquent mutuellement à cause d'un conflit foncier.<sup>34</sup>

Face aux nombreux défis, la R.D Congo a entrepris des réformes législatives pour moderniser son cadre juridique foncier. L'objectif est de sécuriser les droits fonciers des communautés locales tout en attirant les investissements étrangers. Ces réformes doivent concilier les traditions ancestrales avec les exigences modernes de développement économique.<sup>35</sup>

La gestion durable des terres est un enjeu majeur pour l'avenir de la RDC. Il s'agit de trouver un équilibre entre exploitation économique et préservation des ressources naturelles. Des initiatives innovantes, telles que l'agroforesterie et la gestion communautaire des forêts, sont des exemples de pratiques qui peuvent contribuer à une prise de possession responsable et durable.<sup>36</sup>

## § 2. Les procédures et les exemples de l'acquisition originaire de la concession foncière

Les personnes voulant occuper ou exploiter une terre doivent donc obtenir un titre légal et être informées de leurs droits et devoirs en tant qu'occupants légaux. La procédure légale est relativement simple. Il est important que les populations en soient informées, et parfois accompagnées dans ces démarches, car des obstacles peuvent se poser lors de l'application de cette procédure légale.<sup>37</sup>

Dans ce paragraphe nous analysons en première position de l'attribution de la concession foncière par l'État (A) et en second lieu de l'occupation de terres vacantes de concession foncière (B).

### A. L'attribution de la concession foncière par l'État

Toutes les personnes cherchant occuper ou exploiter une terre, doivent donc obtenir un titre légal et être informées de leurs droits et devoirs en tant qu'occupants légaux. La procédure légale est relativement simple. Il est important que les populations en soient informées, et parfois accompagnées dans ces démarches pour l'obtention d'une concession, car des obstacles peuvent se poser lors de l'application de cette procédure légale.<sup>38</sup>

Selon les dispositions de l'article 13, alinéa 1 de l'ordonnance portant mesures d'exécution de la loi foncière, le conservateur des titres immobiliers est habilité de recevoir toutes les demandes de concession et de les instruire. Cet article dispose que « *Si le terrain demandé en concession est situé dans les limites de la Ville de Kinshasa, la demande est adressée au chef de division des terres pour la Ville de Kinshasa. Dans les autres cas, la demande est adressée au conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé. Ces fonctionnaires, chacun en ce qui le concerne, instruisent les demandes qui leur sont adressées, les transmettent éventuellement aux autorités chargées de la procédure de l'enquête préalable, procèdent à la rédaction des projets de contrat de*

<sup>33</sup> P. NGOY, *Guerres et terres en RDC*, Kananga, 2020, p.101, *Inédit*.

<sup>34</sup> G. KOWENE et P. AMUNAZO, (<http://www.BBC Afrique>, ce qu'il savoir sur les violents affrontements entre Téké et yaka en RDC,) (consulté le 28 décembre 2024 à 10h12.)

<sup>35</sup> C. MACHOZI, J. BORVE, C. LONZAMA JILO, etc..., *Guide pratique de résolution et de prévention des conflits fonciers*, International Alert, Kinshasa, 2010, p.11.

<sup>36</sup> D. KALALA, *Gestion durable des terres en RDC*, Éd. Vertes, Kisangani, 2023, p.116.

<sup>37</sup> *Idem*

<sup>38</sup> *Ibidem*, p.1

*concession et acheminement, le cas échéant, et par la voie hiérarchique, ces projets de contrat vers les autorités chargées de signer ceux-ci conformément aux dispositions de l'article 14 ci-après* ». <sup>39</sup>

Ce fonctionnaire reçoit ces demandes en qualité de représentant de toutes les autorités concédantes et en qualité de gestionnaire des terres urbaines. L'instruction de la demande qu'il doit faire, consiste :

- A vérifier si toutes les conditions légales sont réunies pour octroyer au demandeur la concession,
- A faire déclencher les formalités préalables s'il y a lieu (enquête préalable, création de parcelle, mesurage et bornage) et le cas échéant, <sup>40</sup>
- A préparer le projet du contrat de concession à soumettre à l'autorité signataire lorsque toutes les conditions légales sont réunies ; et à défaut, transmettre la demande à l'autorité signataire pour disposition, avec avis négatif, en soulignant l'illégalité éventuelle qui entacherait le contrat. Selon les dispositions de l'article 203 alinéa 2 de la loi foncière, l'autorité signataire doit répondre à la demande de terre lui adressée soit positivement (s'il estime que la concession sera légale) soit négativement, dans un délai de six (6) mois à compter de la réception de la demande par son représentant, sous peine d'un recours administratif devant l'autorité hiérarchique, puis devant le juge administratif s'il échet. <sup>41</sup>

En marge de prescrits de la loi foncière, plusieurs pratiques d'octroi de terres se consolident, se popularisent, se normalisent légitimement autour de la ville de Kinshasa. Elles sont parfois institutionnalisées car les instances compétentes (le service de titres immobiliers) jouent ouvertement au laisser-faire. <sup>42</sup>

Dans les communes purement urbaines de Kinshasa, l'accès à la terre semble se faire majoritairement par achat à des particuliers ou par héritage. Bien sûr, des cas de concessions par l'Etat existent, mais cela a été peu rapporté par les personnes interrogées dans nos quartiers respectifs. Deux facteurs d'explication peuvent être considérés dans la ville province de Kinshasa et la province du Kasai occidental :

- La procédure officielle est connue et considérée surtout par des personnes ayant un niveau de vie et d'éducation assez élevé. Ces usagers n'étaient pas les cibles privilégiées de l'étude ;
- De façon plus marginale, une partie des terres a déjà été concédée et est donc déjà « dans le marché foncier » et ne peut plus faire l'objet de demande.

Lorsqu'une personne veut acheter une parcelle, elle passe très souvent par l'intermédiaire d'un commissionnaire. Celui-ci a pour mission d'aider à repérer les parcelles « libres » et à mettre en contact le détenteur de la parcelle avec l'acheteur intéressé. Les informations récoltées doivent être vérifiées auprès d'une autorité locale (souvent le chef de

<sup>39</sup> Article 13, Ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés, J.O RDC, 46<sup>e</sup> année, n° spécial, 15 octobre 2005.

<sup>40</sup> M. MUNTASOMO KALING, *De la résiliation d'office du contrat de location en Droit congolais*, p.3. *Inédit*.

<sup>41</sup> NSOLOTSHI MALANGU, *Compétence et conditions de validité du contrat de concession foncière en RDC*, (in <http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/ArticleNsolotshi.malangu.2014.pdf>), (le 16 mars 2022.)

<sup>42</sup> P. BAMBU LIENA, F. MAINDO MWANYA, A. MAINDO, *Acquisition de terres par les populations urbaines auprès des communautés rurales de Kisangani*, Tropenbos International RD Congo, Kisangani, 2014, p.33.

quartier). Si la véracité des faits est établie, on procède à l'achat. Ensuite, par mesure de protection du droit foncier acquis, il faut se présenter avec l'acte de vente au bureau du quartier pour se faire enregistrer, puis se rendre à la commune pour obtenir la fiche parcellaire, et enfin, si la personne en a les moyens, aller à la circonscription foncière pour faire établir le certificat d'enregistrement. Comme documents utilisés, en plus de ceux cités ci-dessus qui se retrouvent également dans les communes urbaines (sauf peut-être les documents des chefs coutumiers), les personnes rencontrées citent souvent :

- L'acte de vente définitif (contrat de vente entre parties) ;
- Le livret du logeur (document délivré dans le passé mais qui n'est plus valable aujourd'hui.)
- Le contrat de location (délivré par l'administration foncière) ;
- Le certificat d'enregistrement (délivré par l'administration foncière).<sup>43</sup>

Pour le cas d'attribution des concessions minières, en République Démocratique du Congo, l'attribution des concessions minières est l'une des fonctions essentielles de l'État, en raison de la richesse du sous-sol congolais. Les concessions sont souvent accordées à des entreprises, tant nationales qu'internationales, qui s'engagent à respecter les réglementations locales et à contribuer au développement local. Par exemple, l'État congolais a attribué des concessions importantes à des entreprises chinoises dans le cadre de partenariats stratégiques.<sup>44</sup>

L'attribution des terres agricoles, en R.D. Congo, l'attribution des terres agricoles est une autre responsabilité de l'État. Elle vise à promouvoir l'agriculture et à assurer la sécurité alimentaire. Des terres peuvent être allouées à des coopératives agricoles ou à des investisseurs privés qui s'engagent à développer des projets agricoles durables.<sup>45</sup>

## **B. L'occupation de terres vacantes**

Le droit d'occupation coutumière, tout en gardant le même contenu et le même mode opératoire que sous le régime colonial du décret du 03 juin 1906 (habitation, culture et exploitation foncière coutumière, individuelle ou collective), a été reconnu, conceptualisé et organisé dans la loi foncière comme un droit de jouissance collectif, qui s'applique sur le domaine foncier privé de l'Etat. La législation de 1973 a ainsi reconnu les droits fonciers coutumiers collectifs et les a intégrés dans le régime juridique du foncier. Les communautés locales exercent, dès lors, des droits de jouissance collectifs sur les terres rurales du domaine privé de l'Etat, en vertu desquels elles acquièrent les droits fonciers d'usage subsidiaires suivants : ceux d'habiter, de cultiver et/ou d'exploiter d'une manière quelconque, individuellement ou collectivement, conformément aux coutumes et usages locaux les terres qu'elles occupent.<sup>46</sup>

L'occupation des terres vacantes en République Démocratique du Congo, est un phénomène complexe qui s'inscrit dans un contexte de forte urbanisation et de pression démographique. De nombreuses personnes migrent vers les villes à la recherche d'opportunités

<sup>43</sup> F. FERRARI et A. TSHIMBALANGA, *Étude sur les modes de résolution formels et informels des conflits fonciers Dans la ville-province de Kinshasa et la province du Kasai occidental*, Op. Cit., p.40,

<sup>44</sup> J. KALALA, *Les concessions minières en RDC : Enjeux et Perspectives*, Kinshasa en 2019, p. 45. *Inédit*

<sup>45</sup> M.-L. KANKU, *Agriculture et Développement Rural en RDC*, Lubumbashi, 2020, p.102. *Inédit*

<sup>46</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.44.

économiques, ce qui entraîne une expansion de l'habitat informel surtout dans la ville de Kinshasa.<sup>47</sup>

Ce système est constitué par un ensemble de règles et de procédures qui permettent à l'Etat, aux collectivités territoriales concernées et à leurs groupements d'établir des normes organisant l'occupation des sols à divers niveaux géographiques.<sup>48</sup>

Pour que l'occupation des terres vacantes soit reconnue légalement, les occupants doivent souvent prouver une utilisation continue et productive du terrain pendant une période déterminée. Cela peut inclure des activités agricoles, des constructions ou d'autres formes de développement. La régularisation de l'occupation peut être facilitée par des programmes gouvernementaux visant à formaliser les droits fonciers dans les zones rurales et urbaines.<sup>49</sup>

L'acquisition de concessions foncières peut également se faire par le biais de la régularisation des occupations coutumières. En R.D. Congo, une grande partie des terres est traditionnellement occupée par des communautés locales selon des coutumes ancestrales. Le processus de régularisation vise à reconnaître officiellement ces occupations en accordant des titres de concession aux occupants coutumiers. Ce processus est essentiel pour sécuriser les droits fonciers des communautés locales, prévenir les conflits fonciers, et intégrer les systèmes coutumiers dans le cadre légal national. Cependant, le processus peut être complexe, impliquant des négociations entre l'État, les chefs coutumiers et les communautés locales.<sup>50</sup>

Dans les grandes villes comme Kinshasa et Lubumbashi, des quartiers entiers se sont développés sur des terres vacantes. Ces quartiers sont souvent dépourvus d'infrastructures de base, ce qui pose des défis importants en termes de santé publique et de sécurité.<sup>51</sup>

Les conflits et les résolutions sont fréquents en R.D. Congo, souvent entre occupants informels et propriétaires légaux. Les mécanismes de résolution de ces conflits sont souvent inefficaces, en partie à cause de la corruption et d'un système judiciaire surchargé.<sup>52</sup> Les autorités locales jouent un rôle important dans la gestion des terres vacantes. Cependant, leur capacité à réguler efficacement l'occupation des terres est souvent limitée par un manque de ressources et de formation.<sup>53</sup>

## SECTION 2. L'ACQUISITION DERIVEE DE LA CONCESSION FONCIERE

Contrairement à la période coloniale et précoloniale, où les relations foncières étaient fondées essentiellement sur le kalinzi qui veut dire de l'organisation de la propriété foncière autour des clans,<sup>54</sup> le souci des parties à la transaction étant plus de créer des liens sociaux que

<sup>47</sup> J. OMASOMBO TSHONDA, *La ville de Kinshasa : mutations et défis*, Harmattan, Paris, 2014, p.89.

<sup>48</sup> H. JACQUOT et F. PRIET, *Droit de l'urbanisme*, Dalloz, 7<sup>e</sup> éd., Paris, 2015, p.143

<sup>49</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.67.

<sup>50</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.30.

<sup>51</sup> H. KATALAYI MUTOMBO, *Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement*, Thèse de doctorat en Géographie, Université Bordeaux Montaigne, 2014, p.12.

<sup>52</sup> *Idem*, p.118.

<sup>53</sup> C. TSHIMANGA, *Administration locale et gestion des terres en RDC*, Africana, Bruxelles, 2017, p.56.

<sup>54</sup> J. BARAKA AKILIMALI, D. BAHATI SHAMAMBA et A. ANSOMS, *Pressions sur les terres au Sud-Kivu (RDC)*.

*Quelle alternative face à la saturation agraire sur l'île d'Idjwi ?*, (disponible sur <https://doi.org/10.4000/anthropodev.1860>), (consulté le 20 février 2025 à 4h00.)

de transférer la « propriété ». Ainsi, des contrats fonciers précaires ont pris une importance dans le système foncier coutumier.<sup>55</sup>

Dans cette section, nous analysons la définition et les caractéristiques de l'acquisition foncière dérivée (§1) et la procédure et les exemples de l'acquisition de la concession foncière dérivée (§2).

### **§.1 La définition et les caractéristiques de l'acquisition foncière dérivée**

L'acquisition dérivée, dans le contexte juridique de la République Démocratique du Congo (RDC), se réfère à l'obtention de droits de propriété qu'on appelle la concession à travers des transactions ou des transferts légaux, plutôt que par l'occupation initiale ou la création. Un exemple courant est l'achat d'un bien immobilier. Dans ce cas, l'acquéreur obtient la propriété du vendeur par un contrat de vente, un document légal qui stipule le transfert de la propriété. L'acquisition dérivée se distingue de l'acquisition originaire, qui concerne l'obtention de droits de propriété directement à partir de la nature ou de l'occupation initiale. En RDC, le cadre légal régissant ces processus est principalement ancré dans le code civil, qui établit les procédures et les exigences pour un transfert de propriété valide. Le respect de ces procédures est essentiel pour garantir la sécurité juridique et éviter les litiges futurs.<sup>56</sup>

Nous évoquons dans ce paragraphe, le transfert de la concession foncière existante (A.) et l'acte juridique nécessaire pour l'acquisition de la concession foncière (B).

#### **A. Le transfert de la concession foncière existante**

Les transferts de concessions foncières en R.D Congo sont influencés par les dynamiques locales et les coutumes traditionnelles. Dans de nombreuses régions, les chefs coutumiers jouent un rôle important dans la gestion des terres et peuvent influencer considérablement les décisions concernant les transferts de concessions. Les coutumes locales peuvent soit faciliter soit compliquer l'acquisition des droits fonciers, en fonction de la reconnaissance des droits traditionnels par l'État. Par exemple, dans certaines régions, les terres sont transmises par héritage au sein des familles, ce qui peut entraîner des conflits lorsque les lois coutumières s'opposent aux lois Nationales. La reconnaissance légale des droits fonciers coutumiers reste un sujet de débat en RDC, où les droits fonciers formels et informels s'entremêlent souvent de manière complexe.<sup>57</sup>

Le cadre légal pour l'acquisition des concessions foncières en R.D. Congo a fait l'objet de nombreuses réformes, hors mis 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 nous avons encore :

- L'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés ;

- Le décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisation ;

<sup>55</sup> A. SERGE RAMANANTSOA, *Analyse du régime foncier et social dans les provinces du Nord Kivu, du Sud Kivu et de l'Ituri en République Démocratique du Congo*, Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), Kinshasa, 2019, p.39.

<sup>56</sup> J.-P. MBOKANI, *Les fondements du droit des biens en RDC*, 2<sup>e</sup> éd., Kinshasa, 2016, p.134, *Inédit*

<sup>57</sup> A. M MPOYI., *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit, p.29.

- L'arrêté départemental n°00122 du 8 novembre 1975 érige certaines zones de la ville de Kinshasa en circonscription urbaine et d'autres en circonscription partielle urbaine ;
- Décret-loi n°031 du 8 octobre 1997 portant dénomination des entités et autorités administratives ;
- Décret-loi n°081 du 2 juillet 1998 portant organisation territoriale et administrative ;
- Décret-loi n° 082 du 2 juillet 1998 portant statut des autorités de l'administration des circonscriptions territoriales et autres ;<sup>58</sup> mais tous ces textes visent à clarifier et simplifier le processus pour encourager l'investissement et le développement économique. Toutefois, la mise en œuvre de ces réformes est souvent entravée par des problèmes de corruption et de manque de transparence. Les efforts pour numériser les registres fonciers et améliorer l'accès à l'information ont été lancés, mais restent inégaux à travers le pays. Les investisseurs étrangers, en particulier, doivent naviguer dans un paysage juridique et administratif complexe pour sécuriser les droits fonciers, souvent en partenariat avec des entités locales qui comprennent mieux le contexte. L'amélioration de la gouvernance foncière en RDC est primordiale pour la stabilité et le développement du pays, mais elle nécessite un engagement soutenu et une coopération entre divers acteurs, y compris le gouvernement, les communautés locales et les partenaires internationaux.<sup>59</sup>

L'acquisition dérivée est un pilier essentiel pour le développement du marché immobilier en RDC, car elle assure une circulation fluide et sécurisée des biens entre les parties. Les caractéristiques de l'acquisition dérivée en RDC incluent plusieurs éléments clés, tels que le consentement des parties, la capacité juridique, la cause légitime, et le respect des formalités requises.<sup>60</sup>

Ces caractéristiques sont décrites comme essentielles pour la validité de toute acquisition dérivée, garantissant ainsi que les droits de propriété sont correctement transférés et protégés par la loi. Une autre caractéristique importante de l'acquisition dérivée en RDC est la publicité foncière. La publicité foncière est le processus par lequel les transactions immobilières sont enregistrées auprès d'une autorité compétente, souvent un bureau de la propriété foncière, pour informer le public de l'existence et de la nature des droits de propriété. Ce processus est crucial pour prévenir les fraudes et les conflits de propriété, car il établit un registre officiel des droits de propriété. En RDC, comme dans de nombreux autres pays, la publicité foncière est une condition légale pour que le transfert de propriété soit opposable aux tiers. Cela signifie que, même si un transfert de propriété a eu lieu entre deux parties, il ne sera pas reconnu par la loi comme valide à l'égard des tiers tant qu'il n'a pas été enregistré.<sup>61</sup>

L'acquisition dérivée de la concession foncière en R.D. Congo est également influencée par des facteurs socio-économiques et culturels. Par exemple, l'incertitude économique ou l'instabilité politique peuvent affecter la confiance des acheteurs et des vendeurs

---

<sup>58</sup> Y. BIYINA LOYOLA, *gestion et exploitation des terres agricoles dans ville de Kinshasa : vers une agriculture favorable à la sécurité alimentaire*, mémoire de la deuxième licence, Université de Kinshasa, Faculté de Droit, département de Droit économique et social, 2020, p.20.

<sup>59</sup> G. NZONGOLA-NTALAJA, *L'État et la propriété foncière en RDC*, Karthala, Paris, 2002, p.78.

<sup>60</sup> V. IRENGE, *Acquisition des biens immobiliers en RDC : Processus légal et défi à surmonter*, 1<sup>ère</sup> éd., Lubumbashi, 2018, p.89, *Inédit*.

<sup>61</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, VGN International, 2019, p.5

dans le marché immobilier, compliquant ainsi les transactions. De même, les coutumes locales et les droits fonciers coutumiers peuvent jouer un rôle significatif dans la manière dont les biens sont transférés et enregistrés, parfois en contradiction avec le cadre juridique formel. Ces facteurs peuvent entraîner des défis uniques pour les transactions immobilières en RDC, nécessitant souvent une compréhension nuancée des lois locales, des pratiques culturelles, et du contexte économique général.<sup>62</sup>

Le transfert de la concession foncière implique plusieurs étapes administratives, y compris la vérification des titres de propriété existants, l'obtention de certificats de non objection des autorités locales, et l'enregistrement du transfert auprès du cadastre. Ce processus peut être long et nécessite souvent l'intervention de notaires et d'avocats spécialisés.<sup>63</sup>

Au regard des dispositions de l'article 49 de la loi foncière qui dispose que « *La propriété des biens s'acquiert et se transmet par donation entre vifs, par testament, par succession et par convention.* »<sup>64</sup> La transmission est donc le transfert de la concession foncière ou de la propriété d'un bien d'une personne à une autre personne. La propriété est ainsi dérivée car l'acquéreur ne crée pas ce droit lequel a existé dans le chef de celui qui avait la concession. L'on ne peut donner que quelque chose que l'on possède, il ne s'agit donc pas d'un mode originaire d'accession à la propriété lequel, le cas échéant, ne nécessiterait aucun, aucune mutation, pour que le créateur du droit en devienne propriétaire.<sup>65</sup>

### **B. L'acte juridique nécessaire pour l'acquisition dérivée de la concession foncière**

L'acquisition dérivée de la concession foncière en République Démocratique du Congo (RDC) est un processus complexe qui nécessite l'accomplissement de plusieurs actes juridiques. Ces actes sont encadrés par le Code foncier et d'autres législations connexes tels que précités dans le point précédent. Le premier acte essentiel est la demande de concession. Cette demande doit être adressée à l'autorité compétente, généralement le Ministère des affaires foncières. Elle doit contenir une description précise du terrain sollicité, l'identité du demandeur et les motifs de la demande. Elle est souvent accompagnée de documents justificatifs, tels qu'une carte topographique du terrain. Une fois la demande déposée, elle est soumise à une enquête de commodo et incommodo, qui vise à s'assurer que la concession ne porte pas atteinte aux droits d'autres personnes. C'est une étape importante pour éviter les litiges futurs.<sup>66</sup>

L'enquête de commodo et incommodo, mentionnée précédemment, mérite également d'être détaillée. Il s'agit d'une procédure administrative qui vise à recueillir les avis de voisins et autres parties intéressées par la concession projetée. Cette enquête est annoncée publiquement et les objections éventuelles doivent être examinées par l'administration foncière. Si des objections sont soulevées, elles peuvent conduire à des modifications du projet de concession ou même à son rejet. L'enquête de commodo et incommodo est donc un mécanisme de prévention des conflits et de protection des droits des tiers.<sup>67</sup>

<sup>62</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.38.

<sup>63</sup> A. SERGE RAMANANTSOA, *Analyse du régime foncier et social dans les provinces du Nord Kivu, du Sud Kivu et de l'Ituri en République Démocratique du Congo*, Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), Op. Cit., p.14.

<sup>64</sup> Article 49, Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, Préc.

<sup>65</sup> G. MOLE MOGOLO, *Droit civil : Régime général des biens, régime foncier et immobilier*, note de cours, UPN, L2 LMD, 2022-2023, p.54.

<sup>66</sup> B. KAPIAMBA, *Droit foncier et régime de la propriété en RDC*, 2<sup>e</sup> éd., Kinshasa, 2015, p.135. *Inédit*.

<sup>67</sup> S. KALOMBO, *Les enjeux de la réforme foncière en RDC*, 1<sup>ère</sup> éd., Goma, 2019, p.164. *Inédit*.

Un autre acte juridique capital est la rédaction du cahier des charges. Ce document contractuel fixe les obligations du concessionnaire et les conditions d'exploitation du terrain. Il est négocié entre le demandeur et l'administration foncière. Le cahier des charges peut inclure des engagements environnementaux, sociaux, et économiques que le concessionnaire doit respecter. Sa rédaction nécessite une attention particulière car toute violation des obligations qu'il contient peut entraîner la résiliation de la concession. Le cahier des charges est ensuite annexé au contrat de concession, lui conférant une valeur juridique contraignante.<sup>68</sup>

L'acte de concession proprement dit est également important, il s'agit d'un contrat administratif par lequel l'État accorde au concessionnaire le droit d'occuper et d'exploiter le terrain. Ce contrat précise la durée de la concession, le montant du canon annuel, et les conditions de renouvellement. L'acte de concession est signé par le ministre des Affaires Foncières ou son délégué, et doit être enregistré au cadastre. Cet enregistrement confère un caractère officiel à la concession et la rend opposable aux tiers. L'absence d'enregistrement peut rendre la concession vulnérable à des contestations.<sup>69</sup>

Les différents documents tenus par la conservation des titres fonciers sont : - *le livre d'enregistrement*, - *le Registre à souches*, - le répertoire alphabétique et - le registre-journal (art. 224 LF). L'article 228 de la loi foncière dispose que « *le livre d'enregistrement et le répertoire alphabétique sont publics. Moyennant le paiement de la taxe fixée par les règlements, toute personne peut les consulter sous la surveillance du conservateur* ». « *Le registre journal dans lequel le conservateur prend bonne note de tous les certificats, les annotations, requêtes et documents qui lui sont remis ainsi que le registre à souche de certificats mobiles, sont de documents personnels et n'intéressent donc pas le public.* » (Art. 229 LF. » Selon les dispositions de l'article 230 de la loi foncière, « *le conservateur fait parvenir mensuellement au conservateur en chef une copie certifiée conforme de tous les certificats qu'il a inscrits à son livre d'enregistrement, ainsi que des annulations et des annotations qu'il y a faites. Cette copie, en cas de perte ou de destruction du livre d'enregistrement, fait la même foi que l'original* ». Notons que, au dos de l'acte du certificat d'enregistrement (de l'exemplaire du livre foncier), le conservateur peut apposer les mentions (*signées, datées et scellées par lui*), y inscrivant des charges réelles telles que les hypothèques, les commandements aux fins de saisie immobilière, les servitudes conventionnelles, et les oppositions à la mutation. (Art 226 de LF).<sup>70</sup>

En considérant les dispositions des articles 59 et 219 de la loi foncière, le certificat d'enregistrement peut se définir comme, un acte dressé par le conservateur des titres immobiliers, pour établir et prouver au profit d'une personne, le droit de jouissance consenti par l'Etat. En effet, l'article 59 de la loi foncière dispose que « *toute concession foncière ou toute propriété privée des immeubles par incorporation envisagée séparément du fonds, n'est légalement établie que par certificat d'enregistrement du titre qui lui sert de base* ». Dans le même sens, l'article 219 al 1<sup>er</sup> de la loi foncière renchérit « *le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'État* ». <sup>71</sup>

<sup>68</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.102.

<sup>69</sup> C. BITIJULA, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, CONAREF, Kinshasa, 2019, p.34.

<sup>70</sup> M. NSOLOTSI MALANGU, *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, Op. Cit., p.42.

<sup>71</sup> Art. 59 et 219, Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, Préc.

La réalisation d'un plan cadastral est souvent nécessaire pour clarifier les limites du terrain concédé. Ce plan est dressé par un géomètre agréé et doit être validé par le service du cadastre. Il permet de prévenir les conflits de limites avec les parcelles voisines et de garantir une exploitation conforme aux termes de la concession. Le plan cadastral est annexé à l'acte de concession et fait partie intégrante du dossier foncier. Sa précision et sa fiabilité sont essentielles pour sécuriser les droits du concessionnaire.<sup>72</sup>

L'obtention des autorisations environnementales peut également être nécessaire, surtout pour les concessions à usage industriel ou agricole. Ces autorisations sont délivrées par le ministère en charge de l'environnement et sont destinées à s'assurer que les activités du concessionnaire ne portent pas atteinte à l'environnement. Elles peuvent inclure des études d'impact environnemental et des plans de gestion environnementale. A ce sujet, les dispositions de l'article 6 de la loi n°11/009 du 9 juillet 2011 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement, par exemple, dispose que « *l'Etat, la province et l'entité territoriale décentralisée prennent en compte, lors de l'élaboration des plans d'aménagement du territoire ou d'urbanisme, les impératifs de la protection environnementale et du bien-être de la population locale dans le choix et emplacement des zones d'activités* ». <sup>73</sup>

La publication de l'avis de concession dans un journal officiel ou local est souvent exigée pour assurer la transparence du processus. Cette publication informe le public de l'octroi de la concession et offre une opportunité supplémentaire pour toute personne lésée de faire valoir ses droits. L'avis de concession comprend généralement les principales caractéristiques de la concession, telles que sa localisation et son objet. La publication est une garantie de publicité foncière et contribue à la sécurité juridique des transactions foncières.<sup>74</sup>

## **§ 2. La procédure et les exemples de l'acquisition de la concession foncière dérivée**

D'une manière générale, la procédure d'acquisition des concessions est la même, sous réserve de certaines particularités liées à la nature du droit sollicité, à l'étendue du terrain demandé et à sa localisation. En principe, elle se déroule selon les étapes ci-après : la création d'un lotissement pour les terres urbaines et la détermination de la superficie exploitable pour les terres agricoles, l'ouverture du dossier de demande de terre, l'instruction de la demande de concession, l'enquête préalable à la concession pour les terres rurales, la demande et la réalisation des travaux au cadastre, la taxation et le paiement, l'établissement du contrat de concession, la réalisation de la mise en valeur constatée par le PV de l'administration foncière, et l'établissement du certificat d'enregistrement.<sup>75</sup>

Nous abordons tour à tour dans ce paragraphe, la procédure de l'acquisition de concession foncière dérivée (A) et l'exemple de l'acquisition de la concession foncière dérivée (B).

<sup>72</sup> M. NSOLOTSHI MALANGU, *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, Op. Cit., p.48.

<sup>73</sup> Article 6, Loi n°11/009 du 9 juillet 2011 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement, 52<sup>e</sup> année, n° spécial, J.O.RDC, 16 juillet 2011.

<sup>74</sup> M. NSOLOTSHI MALANGU, *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, Op. Cit., p.42.

<sup>75</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.13.

### A. La procédure de l'acquisition de concession foncière dérivée

L'acquisition de la concession foncière dérivée en République Démocratique du Congo (RDC) implique le transfert de droits d'usage sur une terre concédée d'un concessionnaire initial à un tiers. Ce processus est encadré par la Loi foncière de 1973 et les textes réglementaires qui s'y rapportent. Mais s'agissant du Droit des biens, la loi prévoit que cette transmission donne lieu à un nouveau certificat.<sup>76</sup>

Avant de procéder au transfert des droits de concession, certaines conditions préalables doivent être remplies. Le concessionnaire initial doit obtenir l'accord préalable de l'autorité foncière compétente. De plus, il est nécessaire que la terre ait été mise en valeur conformément aux conditions stipulées dans le contrat de concession initial. Le non-respect de ces conditions peut entraîner le refus de l'autorité foncière d'approuver le transfert.<sup>77</sup>

La procédure d'acquisition de la concession foncière dérivée commence par la soumission d'une demande formelle de transfert par le concessionnaire initial. Cette demande doit être accompagnée de tous les documents pertinents, y compris une preuve de mise en valeur de la terre et une déclaration d'intention de transfert. Les autorités foncières examinent la demande pour s'assurer qu'elle respecte les exigences légales et contractuelles.<sup>78</sup>

Les autorités foncières procèdent à une évaluation approfondie de la demande de transfert. Cette évaluation inclut la vérification des antécédents du nouveau concessionnaire pour s'assurer qu'il est en mesure de respecter les conditions de mise en valeur et d'utilisation de la terre. Les autorités peuvent également effectuer des inspections sur le terrain pour vérifier l'état de la mise en valeur de la terre.<sup>79</sup>

Il est nécessaire de respecter les règles impératives qui sont établies en matière d'acquisition d'une concession foncière et d'urbanisme, car leur violation est sanctionnée par la nullité du contrat de concession (art. 204 de la LF), des sanctions pénales et administratives sont également prévues à l'encontre de tout agent qui ne respecterait pas la loi dans l'accomplissement de sa mission. Il faut aussi retenir que les particuliers sont passibles de sanctions pénales quant au non-respect de la procédure.<sup>80</sup>

Une fois le transfert approuvé, il doit être enregistré au Cadastre foncier. Cet enregistrement est une étape importante pour sécuriser les droits du nouveau concessionnaire et prévenir les conflits fonciers. L'inscription au Cadastre foncier inclut la mise à jour des informations relatives au nouveau concessionnaire est tenu de respecter toutes les conditions stipulées dans le contrat de concession initial. Cela inclut la mise en valeur de la terre, le paiement des redevances foncières et le respect des réglementations environnementales. Le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions, y compris la résiliation de la concession.<sup>81</sup>

<sup>76</sup> G. MOLE MOGOLO, *Droit civil : Régime général des biens, régime foncier et immobilier*, note de cours, UPN, L2 LMD, 2022-2023, p.55.

<sup>77</sup> I. NDAYWEL, *Régime foncier et Droit de la terre en Afrique centrale*, Karthala, Paris, 2020, p. 62.

<sup>78</sup> M. NGANDU MBATA, *Problématiques du Droit Foncier en RDC : Entre tradition et modernité*, Harmattan, Bruxelles, 2018, p. 105.

<sup>79</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.55.

<sup>80</sup> *Idem*

<sup>81</sup> I. NDAYWEL, *Régime foncier et Droit de la terre en Afrique centrale*, Op. Cit., p. 198.

Les autorités foncières continuent de suivre et d'évaluer la mise en valeur de la terre par le nouveau concessionnaire. Des inspections régulières peuvent être effectuées pour s'assurer que les conditions de mise en valeur et d'utilisation de la terre sont respectées. Le suivi continu permet de garantir que la terre concédée est utilisée de manière productive et conforme aux objectifs de développement.<sup>82</sup>

Une fois l'enquête de terrain terminée, un rapport est rédigé par les agents de l'administration foncière. Ce rapport contient des recommandations sur l'attribution ou non de la concession foncière. S'il est favorable, le demandeur est informé de la décision positive et peut passer à l'étape suivante. En cas de décision défavorable, le demandeur a généralement la possibilité de faire appel ou de fournir des informations supplémentaires pour clarifier ou corriger les éléments problématiques. Ce rapport constitue une base essentielle pour la décision finale sur l'attribution de la concession. Il est important que le rapport soit détaillé et transparent pour éviter toute contestation ultérieure.<sup>83</sup>

Après l'approbation du rapport, le demandeur est tenu de s'acquitter des frais d'enregistrement et des taxes associées à l'acquisition de la concession. Ces frais peuvent varier en fonction de la taille et de la localisation du terrain. Le paiement de ces frais est une condition préalable à l'obtention du certificat de concession. Une fois les frais payés, un reçu est délivré, et le processus de finalisation de l'enregistrement peut commencer. Le paiement ponctuel et complet de ces frais est important, car tout retard ou défaut de paiement peut entraîner l'annulation de la demande.<sup>84</sup>

La prochaine étape consiste à obtenir le certificat de concession foncière, un document officiel qui légalise l'occupation et l'utilisation du terrain. Ce certificat est délivré par le bureau des titres fonciers après vérification de tous les documents et paiements. Le certificat de concession est un titre légal et constitue la preuve officielle des droits de l'acquéreur sur le terrain. Ce document est essentiel pour toute transaction future concernant le terrain, qu'il s'agisse de vente, de location ou d'hypothèque. La possession de ce certificat offre une sécurité juridique à l'acquéreur et est souvent exigée par les institutions financières pour toute opération impliquant le terrain.<sup>85</sup>

## **B. L'exemple de l'acquisition dérivée de la concession foncière**

Pour parler des exemples de l'acquisition dérivée de la concession foncière, nous avons plusieurs exemples dont nous avons la succession, qui est le processus par lequel les biens, droits et obligations d'une personne décédée sont transférés à ses héritiers. En République Démocratique du Congo (RDC), la succession peut inclure des biens fonciers concédés. Lorsqu'une personne décède, ses biens concédés peuvent être transmis à ses héritiers légaux ou testamentaires. Le problème successoral surgit de la conjonction de la mort du concessionnaire, ce phénomène qui est incontournable pour tout être humain.<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Codelt, Kinshasa, 2013, p.112.

<sup>83</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, *Op. Cit.*, p.21.

<sup>84</sup> *Idem*

<sup>85</sup> *Ibidem*, p.41.

<sup>86</sup> LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : les biens*, Publications des facultés de Droit des Universitaires, Médiaspaul, Kinshasa, 2003, p.1073

Lorsqu'un bien foncier concédé est inclus dans une succession, les héritiers doivent suivre une procédure spécifique pour faire reconnaître leurs droits. Cette procédure commence par l'inventaire des biens du défunt et la vérification des titres de concession foncière. Les héritiers doivent ensuite obtenir la validation de la succession par les autorités foncières compétentes, qui vérifient que les conditions de la concession sont respectées. Ce processus permet de sécuriser les droits fonciers des héritiers et de prévenir les conflits.<sup>87</sup>

L'héritage en RDC est régi par le Code de la famille, qui établit l'ordre de priorité des héritiers. En l'absence de testament, les biens fonciers concédés sont transmis aux héritiers légaux, qui incluent généralement les enfants, le conjoint survivant, les parents et les collatéraux du défunt. Les héritiers légaux doivent accepter ou renoncer à l'héritage, et cette décision peut influencer la gestion et la mise en valeur des biens fonciers concédés.<sup>88</sup>

La donation est un acte par lequel une personne, le donateur, transfère gratuitement et volontairement de son vivant la propriété d'un bien à une autre personne, le donataire. En RDC, les biens fonciers concédés peuvent être donnés sous certaines conditions. La donation doit être formalisée par un acte notarié et enregistrée auprès des autorités foncières pour garantir la validité juridique du transfert de droits. Selon les dispositions de l'article 168, qui disposent que « *Les terrains concédés resteront affectés aux œuvres des organismes donataires ; ils ne pourront être concédés, donnés en location ou grevés d'autres droits réels que moyennant l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente* ». <sup>89</sup>

Pour que la donation de biens fonciers concédés soit valide, le donateur doit s'assurer que les terres ont été mises en valeur conformément aux conditions de la concession. Le donataire, quant à lui, doit accepter la donation et s'engager à respecter les obligations de mise en valeur et de paiement des redevances foncières. L'enregistrement de la donation au Cadastre foncier est une étape essentielle pour officialiser le transfert et garantir la sécurité juridique du donataire.<sup>90</sup>

Le testament permet à une personne de disposer de ses biens pour après sa mort. En RDC, les biens fonciers concédés peuvent être inclus dans un testament, permettant ainsi au testateur de désigner librement les bénéficiaires de ses droits fonciers. Le testament peut être olographe, mystique ou notarié, chacun ayant des exigences spécifiques en termes de rédaction et de validité. La mention claire des biens fonciers concédés dans le testament est cruciale pour assurer une transmission sans ambiguïté des droits.<sup>91</sup>

Après le décès du testateur, le testament doit être présenté aux autorités compétentes pour validation. C'est conformément aux dispositions de l'article 766 du code de la famille qui disposent que « *le testament est un acte personnel du de cujus par lequel il dispose pour le temps qu'il ne sera plus, de son patrimoine, le repartie, détermine ses héritiers et fixe les dispositions tutélaires, funéraires ou de dernières volontés que la présente loi n'interdit pas et*

<sup>87</sup> I. NDAYWEL, *Régime de la famille et Droit de succession en Afrique centrale*, Karthala, Paris, 2020, p. 62.

<sup>88</sup> A. SERGE RAMANANTSOA, *Analyse du régime foncier et social dans les provinces du Nord Kivu, du Sud Kivu et de l'Ituri en République Démocratique du Congo*, Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), *Op. Cit.*, p.29.

<sup>89</sup> Article 169, loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, Préc.

<sup>90</sup> Article 263, loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, Préc.

<sup>91</sup> I. NDAYWEL, *Régime de la famille et Droit de succession en Afrique centrale*, *Op. Cit.*, p.198.

*auquel les juridiques sont attachés. Le testament peut être fait sous forme authentique, olographe ou oral à l'article de la mort. Tout autre forme de testament est nul ».*<sup>92</sup>

La cession est un autre mode d'acquisition dérivée des concessions foncières en RDC. Elle implique le transfert volontaire des droits de concession d'un concessionnaire à un autre, souvent contre une contrepartie financière. La cession doit être approuvée par les autorités foncières, qui vérifient que le cessionnaire est capable de respecter les conditions de la concession. L'enregistrement de la cession auprès du Cadastre foncier est également nécessaire pour sécuriser les droits du nouveau concessionnaire.<sup>93</sup>

Dans le cadre de fusions et acquisitions d'entreprises, les droits de concession foncière détenus par les entreprises peuvent être transférés aux nouvelles entités résultantes. Ce processus implique la vérification par les autorités compétentes de la continuité de la mise en valeur des terres et du respect des obligations foncières. La fusion ou l'acquisition doit être enregistrée au Cadastre foncier pour garantir la validité des nouveaux droits de concession.<sup>94</sup>

En cas de partage successoral, les droits de concession foncière peuvent être divisés entre les héritiers. Cette division doit être effectuée de manière à respecter les conditions de la concession et à garantir la mise en valeur continue des terres. Les héritiers doivent également enregistrer leurs parts de concession auprès du Cadastre foncier pour en sécuriser les droits. L'indivision peut parfois poser des défis de gestion, mais elle permet de maintenir la propriété commune des terres jusqu'à ce qu'un partage définitif soit possible.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Article 766, Loi n° 16/008 du 15 Juillet 2016 modifiant et complétant la loi n° 87-010 du 01 Août 1987 portant code de la famille, J.O.RDC, 2016.

<sup>93</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.10.

<sup>94</sup> C. BITIJULA, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, p.20.

<sup>95</sup> C. BITIJULA, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.60.

## **CHAPITRE 2 : LES ANALYSES ET LES PERSPECTIVES DE L'ACQUISITION DE CONCESSION FONCIÈRE**

L'acquisition de concessions foncières en République Démocratique du Congo (RDC) est un processus complexe et réglementé, encadré par la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973. Les perspectives de cette acquisition sont marquées par des défis tels que la corruption, les conflits fonciers et la mauvaise application des lois. Cependant, des réformes récentes et des initiatives de la part de la Commission Nationale de la réforme foncière (CONAREF) visent à améliorer la transparence et l'efficacité du processus. Ces efforts incluent la validation de nouvelles méthodologies et outils pour la gestion des concessions et occupations foncières. La mise en œuvre de ces réformes pourrait potentiellement réduire les conflits et favoriser un développement plus durable du secteur foncier en RDC.<sup>96</sup>

Ce chapitre comprend deux sections, à savoir l'évolution des processus actuels de l'acquisition de concession foncière (section 1) et les recommandations et les perspectives futures sur l'acquisition de la concession foncière (section 2).

### **SECTION 1 : L'ÉVOLUTION DE PROCEDURES D'ACQUISITION DE CONCESSION FONCIÈRE**

L'évolution des processus d'acquisition de concessions foncières en République Démocratique du Congo (RDC) a été marquée par une série de réformes destinées à améliorer la transparence et l'efficacité. Initialement, le système était souvent critiqué pour sa complexité, son manque de transparence et les pratiques de corruption endémiques. Cependant, des initiatives récentes, telles que les efforts de la Commission Nationale de la Réforme Foncière (CONAREF), ont permis de moderniser les procédures, notamment par l'introduction de nouvelles méthodologies de gestion et la digitalisation des registres fonciers. Ces réformes visent à simplifier les démarches administratives, réduire les conflits fonciers et promouvoir une gestion plus durable des ressources foncières. La collaboration entre les autorités locales, les organisations internationales et les communautés locales joue également un rôle clé dans l'évolution positive de ces processus, ouvrant la voie à une meilleure gouvernance foncière en RDC.<sup>97</sup>

Dans cette section nous traitons de l'identification des failles dans le système juridique (§ 1) et les conséquences sur le développement local (§2).

#### **§1 : L'identification des failles dans le système juridique d'acquisition de la concession foncière**

L'identification des failles dans le système juridique de la République Démocratique du Congo (RDC) concernant l'acquisition de concessions foncières révèle plusieurs problèmes structurels. Les principales failles incluent la corruption endémique, la lenteur des procédures judiciaires, et l'incohérence dans l'application des lois. La corruption, en particulier, compromet l'intégrité du processus d'acquisition et favorise les pratiques illégales telles que les ventes frauduleuses et les doubles attributions de terres. De plus, la complexité et la longueur des procédures administratives découragent les investisseurs potentiels et entravent le développement économique. L'absence d'une base de données centralisée et numérique des

---

<sup>96</sup> C. BITIJULA, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.123.

<sup>97</sup>Idem

titres fonciers contribue également à l'incertitude et aux conflits fonciers fréquents. Ces failles nécessitent des réformes profondes pour garantir une gestion plus transparente et efficace des terres en RDC.<sup>98</sup>

Nous traitons à tour de rôle les procédures longues et complexes d'enregistrement des concessions foncières (A) et la manque de transparence et de clarté sur l'octroi des certificats d'enregistrement (B).

### **A. La complexité d'enregistrement des concessions foncières**

La législation foncière en R.D Congo est méconnue par la majorité de la population. La complexité et le coût trop élevé de la procédure d'acquisition de droits fonciers par la voie légale favorisent l'hostilité des populations à se conformer à la loi. Les procédures d'octroi de droits fonciers ne sont pas appliquées telles qu'elles par les autorités. Par ailleurs, les titres d'attestation de droits de propriété octroyés avant la Loi foncière de 1973 continuent d'être délivrés. Or d'après l'article 390 de la loi n° 73-021 ;<sup>99</sup> qui disposent que « *Dans le cas de l'article précédent, le transfert de la créance ne peut être opéré qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. L'ordonnance n'est rendue que sous les conditions, après les délais et dans les formes prévues par l'article 233 de la présente loi* ». <sup>100</sup>

Un autre facteur contribuant à la longueur et à la complexité des procédures d'enregistrement des concessions foncières en RDC est la corruption. Les pratiques corruptives sont endémiques au sein des institutions responsables de l'enregistrement des terres, et les pots-de-vin sont souvent nécessaires pour accélérer les procédures ou même pour que les dossiers soient traités. Cette corruption systémique alourdit le coût de l'acquisition foncière et décourage les investisseurs étrangers et locaux. De plus, elle discrédite les institutions publiques et sape la confiance des citoyens dans le système juridique. En outre, la corruption contribue à des pratiques illégales telles que les ventes frauduleuses de terres et les doubles attributions de concessions, ce qui complique encore plus les procédures d'enregistrement.<sup>101</sup>

En plus des contraintes administratives et institutionnelles, les procédures d'enregistrement des concessions foncières en RDC sont compliquées par des conflits fonciers fréquents. Ces conflits résultent souvent de revendications concurrentes sur les mêmes parcelles de terre, exacerbées par l'absence de registres fonciers fiables et centralisés. Les litiges fonciers peuvent entraîner des procédures judiciaires longues et coûteuses, qui retardent encore plus l'enregistrement des terres. De plus, la violence liée aux conflits fonciers constitue un risque supplémentaire pour les demandeurs de concessions, surtout dans les zones rurales où les mécanismes de résolution des conflits sont moins accessibles.<sup>102</sup>

<sup>98</sup> P. NSOLO MALANGU, *Droit foncier en République Démocratique du Congo : Précis de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973*, LEGANET, Kinshasa, 2017, p.89.

<sup>99</sup> A. SERGE RAMANANTSOA, *Analyse du régime foncier et social dans les provinces du Nord Kivu, du Sud Kivu et de l'Ituri en République Démocratique du Congo*, Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), *Op. Cit.*, p.39.

<sup>100</sup> Article 290, la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, *Préc.*

<sup>101</sup> E. MUSHAGALUSA MUDINGA et C. IGUMA WAKENGE, *Crise foncière et réponses des acteurs en République Démocratique du Congo*, Congo Research Briefs, 2021, p.93.

<sup>102</sup> A. SERGE RAMANANTSOA, *Analyse du régime foncier et social dans les provinces du Nord Kivu, du Sud Kivu et de l'Ituri en République Démocratique du Congo*, Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), *Op. Cit.*, p.53.

Les réformes récentes sur l'acquisition de la concession foncière visent à améliorer l'efficacité des procédures d'enregistrement foncier en RDC, mais leur mise en œuvre reste un défi. La Commission Nationale de la Réforme Foncière (CONAREF) a initié plusieurs projets de modernisation, incluant la révision des textes législatifs et réglementaires, ainsi que la digitalisation des registres fonciers. Cependant, ces réformes se heurtent à des résistances institutionnelles et à des ressources limitées. Des personnes rusées, qui ont acquis frauduleusement des droits fonciers, s'arrangent également pour obtenir rapidement un certificat d'enregistrement dont ils ne préfèrent révéler l'existence qu'au moins deux ans après son établissement, en considérant que ce titre ne sera plus attaqué par les personnes qui peuvent avoir des droits à revendiquer. La démarche manque ainsi de transparence.<sup>103</sup>

La digitalisation des procédures d'enregistrement foncier est souvent présentée comme une solution clé pour améliorer l'efficacité et la transparence en RDC. La mise en place de systèmes électroniques permettrait de réduire les délais de traitement, d'améliorer la traçabilité des dossiers et de limiter les possibilités de corruption. Cependant, la digitalisation pose également des défis, notamment en termes de coûts initiaux, de formation du personnel et de sécurisation des données. De plus, l'accès limité à l'internet et aux technologies de l'information dans les zones rurales représente un obstacle majeur à la mise en œuvre de ces systèmes. Malgré ces défis, les premières initiatives de digitalisation montrent des résultats prometteurs et pourraient servir de modèle pour une expansion future.<sup>104</sup>

Un autre aspect important des procédures d'enregistrement foncier en RDC concerne la sensibilisation et l'éducation des citoyens. De nombreux demandeurs de concessions foncières ne sont pas pleinement informés des étapes nécessaires et des documents requis pour l'enregistrement, ce qui entraîne des erreurs et des retards. Les campagnes de sensibilisation et les programmes d'éducation juridique sont essentiels pour améliorer la connaissance des procédures foncières et pour réduire les obstacles administratifs. Les organisations non gouvernementales et les médias jouent un rôle crucial dans la diffusion de l'information et dans le soutien aux communautés locales pour naviguer dans le système juridique complexe.<sup>105</sup>

Les coûts associés aux procédures d'enregistrement des concessions foncières en RDC constituent un obstacle supplémentaire pour de nombreux citoyens. Les frais administratifs, les coûts de transport, et les dépenses liées à la collecte et à l'authentification des documents peuvent s'accumuler et représenter une charge financière importante, surtout pour les populations rurales et les ménages à faible revenu. Des efforts sont nécessaires pour rationaliser les coûts et pour mettre en place des mécanismes de soutien financier pour les plus démunis. La réduction des coûts pourrait également encourager une plus grande formalisation des transactions foncières et contribuer à une meilleure gestion des terres.<sup>106</sup>

La coordination entre les différentes autorités et institutions impliquées dans les procédures d'enregistrement foncier est primordiale pour réduire la complexité et les délais. En RDC, la fragmentation des responsabilités entre les ministères, les services provinciaux et les autorités locales entraîne des inefficacités et des chevauchements administratifs. Une meilleure

---

<sup>103</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.55.

<sup>104</sup> *Idem*, p.57.

<sup>105</sup> *Ibidem*, p.3.

<sup>106</sup> *Ibidem*, p.45.

coordination et une clarification des rôles pourraient améliorer la cohérence des procédures et accélérer le processus d'enregistrement. Des efforts pour renforcer la communication et la collaboration interinstitutionnelle sont en cours, mais nécessitent une volonté politique et des ressources adéquates pour être pleinement efficaces.<sup>107</sup>

L'internationalisation des normes et des meilleures pratiques en matière d'enregistrement foncier peut apporter des améliorations significatives en RDC. L'adoption de standards internationaux et la collaboration avec des organisations internationales spécialisées peuvent aider à moderniser les procédures et à introduire des innovations technologiques et méthodologiques. La RDC peut bénéficier des expériences et des leçons apprises d'autres pays confrontés à des défis similaires. L'intégration de ces meilleures pratiques nécessite une adaptation aux réalités locales et une gestion efficace du changement pour surmonter les résistances et assurer une mise en œuvre durable.<sup>108</sup>

## **B. La manque de transparence et de clarté sur l'octroi des certificats d'enregistrement**

Le manque de transparence dans l'octroi des certificats d'enregistrement foncier en République Démocratique du Congo (RDC) est un problème persistant qui affecte la confiance des citoyens dans les institutions foncières. Les procédures administratives opaques permettent la manipulation et la corruption, ce qui entraîne souvent des retards injustifiés et des frais supplémentaires non officiels. L'absence de clarté sur les critères d'octroi et les étapes précises à suivre crée une grande incertitude parmi les demandeurs. Cette situation favorise les pratiques illégales telles que les ventes frauduleuses et les doublements de titres fonciers. Améliorer la transparence nécessiterait une réforme en profondeur des processus administratifs, incluant la publication de directives claires et l'introduction de mécanismes de contrôle indépendant.<sup>109</sup>

Le processus d'octroi des certificats d'enregistrement en R.D Congo est souvent ralenti par des pratiques bureaucratiques complexes et un manque de coordination entre les différentes autorités impliquées. Les citoyens sont rarement informés des documents exacts requis, des délais à respecter, et des frais à payer, ce qui mène à des malentendus et des frustrations. La variabilité des procédures d'une province à l'autre ajoute à la confusion générale. Pour remédier à cette situation, il est essentiel de mettre en place un guichet unique où toutes les informations et les services relatifs à l'enregistrement foncier sont centralisés et accessibles au public.<sup>110</sup>

La lenteur administrative dans l'octroi des certificats d'enregistrement est exacerbée par l'insuffisance des ressources matérielles et humaines dans les services fonciers. Les agents sont souvent débordés, ce qui nuit à la qualité du service et prolonge les délais de traitement des dossiers. En outre, le manque de formation continue pour les agents fonciers entraîne une faible maîtrise des procédures modernes et des lois récentes. La mise en place de formations régulières et l'amélioration des conditions de travail des agents pourraient significativement améliorer l'efficacité et la transparence des procédures d'enregistrement.<sup>111</sup>

---

<sup>107</sup> E. MUSHANGALUSA MUDINGA et A. NYANGEZI BISOKA, *Innovations institutionnelles des acteurs non Etatiques face à la crise foncière en RDC : légitimité, cohérence et durabilité*, Kinshasa, 2013, p.171. *Inédit*

<sup>108</sup> *Idem*

<sup>109</sup> G. NGAMUNA T., *Gestion foncière en RDC : enjeux juridiques, défis et perspectives de réforme*, (disponible sur <https://www.legavox.fr/blog/gloire-ngamuna243/gestion-foncière-enjeux-juridiques-défis-36422.htm>.) (consulté le 22 février 2025 à 12h12.)

<sup>110</sup> *Idem*

<sup>111</sup> *Ibidem*

La corruption est un problème majeur affectant la transparence de l'octroi des certificats d'enregistrement foncier en R.D Congo. Les pots-de-vin sont souvent nécessaires pour accélérer les procédures ou pour s'assurer que les dossiers sont traités. Cette corruption systémique entraîne des coûts supplémentaires pour les demandeurs et discrédite les institutions publiques. Des mesures anti-corruption strictes, telles que la mise en place de mécanismes de dénonciation et la protection des lanceurs d'alerte, sont essentielles pour améliorer la transparence et restaurer la confiance des citoyens dans le système foncier.<sup>112</sup>

Le manque de transparence dans l'octroi des certificats d'enregistrement foncier a également des répercussions sur le développement économique. Les investisseurs, nationaux et étrangers, hésitent à investir dans un environnement où les droits de propriété sont incertains et où les procédures administratives sont imprévisibles. Il est actuellement difficile d'estimer l'ampleur et les coûts de ces résultats négatifs globaux. Non seulement il manque des moyens à la fois techniques et financiers pour cette estimation mais aussi il manque de transparence dans les déclarations faites par les différents exploitants.<sup>113</sup>

Il y a aussi un manque d'outils appropriés (pas de système d'information foncière numérisée, défaut de base de données fiable, défaut de mémoire intentionnelle ; seuls des vieux registres existent, avec un archivage qui laisse à désirer). En outre, on assiste à une insuffisance de moyens logistiques (outils de communication, moyen de déplacement, etc.), à l'absence d'une politique efficace de contrôle et surveillance foncier (suivi des activités du secteur foncier, contrôle sur le respect de délai de la mise en valeur des fonds, respect de destination des fonds, insuffisance et non-respect de la dotation budgétaire). Enfin, il y a un manque d'allocations budgétaires adéquates pour permettre aux services de travailler.<sup>114</sup>

La participation des citoyens et des communautés locales dans le processus d'enregistrement foncier est souvent négligée, ce qui accroît la méfiance et le ressentiment envers les autorités foncières. Des mécanismes de consultation et de participation citoyenne devraient être intégrés dans les procédures d'octroi des certificats pour assurer une meilleure transparence et acceptation des décisions. La sensibilisation des communautés locales aux droits fonciers et aux procédures d'enregistrement est essentielle pour renforcer leur engagement et leur confiance dans le système foncier.<sup>115</sup>

## **§2 : Les conséquences sur le développement local**

Les terres congolaises font l'objet de conflits de diverses natures, dont les causes principales, comme mentionné ci-dessus, restent l'absence de politiques et d'instruments de planification de leur utilisation et d'approches intégrées et collaboratives entre les différentes institutions qui sont chacune en charge de la gestion de différents aspects du domaine foncier de l'État. A cela s'ajoute le fait que plusieurs intervenants, y compris des intervenants étatiques, n'ont toujours pas une perception correcte de l'articulation entre les systèmes coutumiers de gestion des terres et les exigences du droit foncier moderne. Les conséquences des procédures d'enregistrement foncier sur le développement local en République Démocratique du Congo

---

<sup>112</sup> E-CA-CRE-AC, *Sécuriser les droits fonciers dans les zones de forêt pour favoriser le développement rural évaluation du régime foncier forestier en RDC*, UCLouvain, 2020, p.33, *Inédit*.

<sup>113</sup> *Idem*

<sup>114</sup> *Ibidem*, p.62.

<sup>115</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, p.35.

(RDC) sont considérables et souvent négatives. La lenteur et la complexité des processus administratifs entravent le développement économique local en décourageant les investissements dans les terres.<sup>116</sup>

Dans ce paragraphe, il est question de parler de l'impact négatif sur l'investissement (A) et des risques de conflits fonciers (B).

### **A. L'impact négatif sur l'investissement dans le secteur foncier**

Les procédures d'enregistrement foncier longues et complexes en République Démocratique du Congo(RDC) ont un impact négatif significatif sur l'investissement. Les investisseurs nationaux et étrangers sont souvent découragés par la bureaucratie inefficace et la corruption qui entravent l'acquisition sécurisée de terres. Cette incertitude quant à la propriété foncière limite les investissements à long terme et empêche le développement de projets immobiliers, agricoles et industriels. Les retards dans les procédures d'enregistrement augmentent les coûts d'opportunité pour les investisseurs, qui préfèrent souvent se tourner vers des marchés plus stables et prévisibles.<sup>117</sup>

La corruption endémique au sein des institutions foncières de la RDC constitue un obstacle majeur pour les investisseurs. Les pots-de-vin et les frais non officiels requis pour accélérer les procédures ou garantir l'octroi des certificats fonciers augmentent les coûts des projets et réduisent leur rentabilité. Cette situation crée un environnement d'affaires instable et non transparent, dissuadant les investisseurs potentiels. La lutte contre la corruption et la mise en place de mécanismes de transparence sont essentiels pour améliorer l'attractivité du pays en matière d'investissement.<sup>118</sup>

L'absence de clarté et de cohérence dans les lois foncières de la RDC contribue également à l'incertitude pour les investisseurs. Les réglementations varient souvent d'une région à l'autre, et les lois ne sont pas toujours appliquées de manière uniforme. Cette incertitude juridique décourage les investisseurs qui cherchent à sécuriser leurs investissements et à éviter les litiges fonciers. Une réforme législative visant à harmoniser les lois foncières et à garantir leur application cohérente serait bénéfique pour renforcer la confiance des investisseurs.<sup>119</sup>

Les conflits fonciers fréquents en RDC, souvent exacerbés par des procédures d'enregistrement défectueuses, posent un risque significatif pour les investissements. Les disputes entre communautés, les revendications concurrentes sur les mêmes parcelles de terre et l'absence de registres fonciers fiables augmentent les risques pour les investisseurs. Ces conflits peuvent entraîner des interruptions de projet, des coûts supplémentaires pour la résolution des litiges et des pertes financières importantes. La mise en place de mécanismes efficaces de résolution des conflits fonciers est cruciale pour atténuer ces risques.<sup>120</sup>

---

<sup>116</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.84.

<sup>117</sup> E-CA-CRE-AC, *Sécuriser les droits fonciers dans les zones de forêt pour favoriser le développement rural évaluation du régime foncier forestier en RDC*, UCLouvain, 2020, p.33, Inédit.

<sup>118</sup> J.-P. CHAUCHEAU (IRD), J.-P. COLIN (IRD), J.-P. JACOB (IUED), P. LAVIGNE DELVILLE (GRET) et P.-YVES LE MEUR (GRET), *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, 2006, Résultats du projet de recherche CLAIMS, p.72.

<sup>119</sup> *Idem*, p.10.

<sup>120</sup> E-CA-CRE-AC, *Sécuriser les droits fonciers dans les zones de forêt pour favoriser le développement rural évaluation du régime foncier forestier en RDC*, UCLouvain, 2020, p.88, Inédit.

La lenteur des procédures d'enregistrement foncier en RDC entraîne des retards considérables dans la mise en œuvre des projets d'investissement. Les délais prolongés pour obtenir les certificats fonciers nécessaires retardent le démarrage des projets, augmentent les coûts et réduisent la compétitivité des investisseurs. Ces délais sont souvent dus à des inefficacités bureaucratiques, à des manques de ressources et à des processus administratifs complexes. Des réformes visant à simplifier et accélérer les procédures d'enregistrement sont essentielles pour attirer et retenir les investissements.<sup>121</sup>

Le manque de transparence dans les procédures d'enregistrement foncier en RDC érode la confiance des investisseurs. Les pratiques non transparentes et l'absence de mécanismes de contrôle indépendant rendent difficile la vérification des informations et augmentent les risques de fraudes et d'abus. Les investisseurs cherchent des environnements d'affaires où les règles sont claires et appliquées de manière équitable. La mise en place de mesures de transparence, telles que la publication des directives et des critères d'octroi, est essentielle pour restaurer la confiance des investisseurs.<sup>122</sup>

Le foncier, en RDC autant qu'ailleurs, est générateur de très nombreux conflits que le dispositif législatif ne contribue pas à simplifier, bien au contraire, puisque le monopole de la propriété du sol entre les mains de l'État a pour effet de créer des situations multiples de contournement des textes, mais aussi de négociations parallèles qui, lorsqu'elles ne sont pas menées conformément aux règles qui les justifient, sont autant de sources de litiges, ces derniers ne pouvant pas être réglés par les tribunaux conformément à la loi. Ces conflits sont en outre rendus amplifiés dans les zones où se trouvent des ressources minières puisqu'on se trouve alors face à des intérêts complètement opposés portant sur l'accès au même terrain.<sup>123</sup>

L'absence de numérisation des registres fonciers en RDC complique l'accès à l'information et accroît les risques pour les investisseurs. Les systèmes manuels de gestion des titres fonciers sont souvent inefficaces et sujets aux erreurs, aux pertes de documents et aux manipulations frauduleuses. La digitalisation des registres fonciers et la mise en place de systèmes électroniques de gestion de l'information foncière pourraient améliorer la transparence et l'efficacité des procédures, réduisant ainsi les risques pour les investisseurs.<sup>124</sup>

## **B. Les risques de conflits fonciers en R.D. Congo**

La question foncière a toujours été au centre des enjeux économiques et sociaux dans les pays dits du « Sud ». Depuis un peu plus de deux décennies, elle est posée de façon différente, tant du fait de la rapidité des mutations des situations que du renouvellement des approches, qu'elles soient politiques ou scientifiques. Les conflits fonciers en République Démocratique du Congo (RDC) présentent des risques significatifs pour la stabilité sociale et économique du pays. Les disputes concernant la possession et l'usage des terres peuvent conduire à des violences intercommunautaires, exacerbées par l'absence de mécanismes efficaces de résolution des conflits. Ces tensions peuvent se traduire par des pertes en vies

<sup>121</sup> C. BITIJULA, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.54.

<sup>122</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier*, ONOHABITA, GLTN, Kinshasa, 2016, p.42.

<sup>123</sup> A. ROCHEGUDE et C. PLANÇON, *République Démocratique du Congo*, sd, p. 92, Inédit.

<sup>124</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier*, Op. Cit., p.149.

humaines, des déplacements de populations et des destructions de biens. L'absence de registres fonciers clairs et de procédures d'enregistrement fiables contribue à l'intensité de ces conflits.<sup>125</sup>

Sur un plan plus général, deux constats se dégagent de l'évolution des rapports fonciers contemporains. D'une part, ces rapports se développent dans un contexte de forte croissance démographique, de multiplication des conflits, de montée des besoins monétaires et leurs conséquences sur l'extension des défrichements et des cultures, provoquant ainsi la dégradation des ressources naturelles, y compris la destruction de celles des aires protégées. D'autre part, ils favorisent de nouveaux courants d'idées qui remettent en cause la gestion centralisée de la terre et des ressources qu'elle génère et prônent entre autres la reconnaissance et la promotion du paysan comme acteur dans les échelons locaux de gestion. Les conflits fonciers en RDC nuisent également au développement économique en créant un climat d'incertitude pour les investisseurs. La crainte de perdre des investissements à cause de litiges fonciers décourage les projets de développement agricole, minier et immobilier.<sup>126</sup>

L'impact des conflits fonciers sur la sécurité alimentaire est un autre risque majeur en RDC. Les disputes concernant les terres agricoles perturbent la production alimentaire locale, exacerbant les pénuries alimentaires et augmentant la vulnérabilité des populations rurales. Les fermiers, confrontés à l'incertitude quant à leurs droits fonciers, sont moins enclins à investir dans l'amélioration de leurs terres ou à adopter des pratiques agricoles durables. Une résolution efficace des conflits fonciers est essentielle pour garantir la sécurité alimentaire et soutenir le développement agricole du pays.<sup>127</sup>

Les conflits fonciers exacerbent également les tensions sociales et ethniques en RDC. Les revendications concurrentes sur les terres peuvent accentuer les divisions entre les communautés et alimenter les violences ethniques. Ces tensions sont souvent exploitées par des acteurs politiques ou militaires pour renforcer leur influence et leur contrôle sur certaines régions. La gestion inclusive et équitable des terres, ainsi que la promotion du dialogue intercommunautaire, sont importantes pour réduire les tensions sociales et prévenir les conflits violents.<sup>128</sup>

La corruption est un facteur aggravant des conflits fonciers en RDC. Les pratiques corruptives au sein des institutions foncières, telles que la falsification de titres de propriété et les attributions multiples de terres, alimentent les disputes et augmentent les risques de conflits. La lutte contre la corruption et la mise en place de systèmes transparents et responsables sont essentielles pour réduire les conflits fonciers. Des mesures telles que la numérisation des registres fonciers et la protection des lanceurs d'alerte peuvent contribuer à améliorer la transparence et la confiance dans le système foncier.<sup>129</sup>

<sup>125</sup> V. CITULI, L. K. MUBALAMA et D. MWEZE, *Accès à la terre agricole et sécurité alimentaire : Un défi majeur dans la chefferie de Kabare en Province du Sud Kivu, RD Congo*, IOSR Journal of Agriculture and Veterinary Science (IOSR-JAVS) e-ISSN: 2319-2380, p-ISSN: 2319-2372. Volume 13, Issue 2 Ser. II (February 2020), PP 34-42 [www.iosrjournals.org](http://www.iosrjournals.org), 2020, p.34.

<sup>126</sup> G. MATHYS et K. VLASSENROOT, *Pas juste une question de terres : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo*, Rift valey institute, octobre 2016, (disponible sur [www.justicepaix.be/conflits-fonciers-le-mal-qui-gangrene-les-terres-congolaises/?hl=fr-FR\\*f+14939+1+18](http://www.justicepaix.be/conflits-fonciers-le-mal-qui-gangrene-les-terres-congolaises/?hl=fr-FR*f+14939+1+18)), (consulté le 20 janvier 2025 à 14h00.)

<sup>127</sup> I. UTSHUDI ONA, *L'Afrique des grands lacs, la gestion domaniale des terres rurales et des aires protégées au Sud-Kivu : aspects juridiques et pratiques d'acteurs*, Harmattan, Paris, 2008, p.415.

<sup>128</sup> G. MATHYS et K. VLASSENROOT, *Pas juste une question de terres : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo*, Op. Cit.

<sup>129</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier*, Op. Cit., p.137.

Les conflits fonciers ont également des répercussions sur l'accès aux ressources naturelles. Les disputes concernant les terres forestières, minières et aquatiques peuvent entraîner une exploitation non durable de ces ressources, exacerbant les problèmes environnementaux et économiques. Les conflits peuvent également perturber l'accès des communautés locales aux ressources essentielles telles que l'eau et le bois, augmentant leur vulnérabilité. Une gestion intégrée des ressources naturelles, prenant en compte les droits fonciers et les besoins des communautés locales, est nécessaire pour prévenir ces conflits.<sup>130</sup>

Les analyses critiques sur l'équité dans l'accès à la terre dans les sociétés africaines n'épargnent pas la RDC. Celles-ci ont souvent accusé le cadre légal congolais de légitimer des pratiques discriminatoires ancrées dans les coutumes locales au sujet de l'accès de la femme à la terre. Les femmes et les groupes vulnérables sont souvent les plus touchés par les conflits fonciers en RDC. Les normes coutumières et les pratiques discriminatoires limitent l'accès des femmes à la concession foncière et leur participation aux processus de résolution des conflits.<sup>131</sup>

Les conflits fonciers ralentissent la mise en œuvre des projets de développement et des infrastructures en RDC. Les litiges concernant les terres nécessaires à la construction de routes, d'hôpitaux, et d'écoles retardent la réalisation de ces projets essentiels, nuisant ainsi au développement national. Les retards dans les projets d'infrastructure augmentent les coûts et limitent l'accès des populations aux services de base. La sécurisation des droits fonciers est cruciale pour garantir la réussite des projets de développement et améliorer la qualité de vie des citoyens.<sup>132</sup>

Les conflits fonciers ont également un impact sur l'urbanisation et la planification urbaine en RDC. Les disputes concernant les terres urbaines et périurbaines compliquent la gestion et le développement des villes, entraînant des établissements informels et une planification désordonnée. La régularisation foncière et la résolution des litiges sont nécessaires pour assurer un développement urbain durable et améliorer les conditions de vie dans les zones urbaines. Une planification urbaine inclusive et participative peut contribuer à réduire les risques de conflits fonciers.<sup>133</sup>

Les conflits fonciers entravent les efforts de conservation et de gestion des écosystèmes en RDC. Les disputes concernant les terres protégées et les zones de conservation peuvent entraîner des activités illégales telles que la déforestation et le braconnage, mettant en péril la biodiversité. La sécurisation des droits fonciers et la participation des communautés locales à la gestion des zones protégées sont cruciales pour préserver les écosystèmes et promouvoir un développement durable. La gestion des conflits fonciers est donc un enjeu majeur pour la protection de l'environnement en RDC.<sup>134</sup>

---

<sup>130</sup> G. MATHYS et K. VLASSENROOT, *Pas juste une question de terres : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo*,.

<sup>131</sup> E. MUSHAGALUSA MUDINGA et P. NEEMA BIKUNGU, *Conjonctures de l'Afrique centrale, Au-delà du paradigme discriminatoire : les femmes et l'accès à la terre en RDC*, Harmattan, CREAC, Kinshasa, 2021, p.340.

<sup>132</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier, Op. Cit.*, p.86.

<sup>133</sup> *Idem*, p.99.

<sup>134</sup> *Ibidem*, p.120.

## SECTION 2 : LES RECOMMANDATIONS ET LES PERSPECTIVES FUTURES

Le Gouvernement de la RDC a exprimé ses préoccupations sur le secteur foncier et la nécessité d'un changement de politique foncière. Cette revue du secteur foncier montre effectivement que des changements d'orientation de la politique foncière sont devenus nécessaires. Il s'agit en premier lieu de ramener la politique foncière à la réalité. Depuis plusieurs décennies, l'Etat tente d'instaurer une gestion des terres foncière exclusivement par le niveau central sans disposer de capacités administratives à la hauteur et il ne mesure pas l'intérêt d'une gestion foncière assurée au quotidien par des autorités locales et coutumières. Un autre enjeu critique est de rééquilibrer la politique foncière pour mettre en place des dispositifs susceptibles de sécuriser de manière simple et peu onéreuse les droits fonciers des habitants des quartiers urbains, des exploitations familiales et des peuples autochtones.<sup>135</sup>

Dans cette dernière section nous parlons des propositions de réforme pour améliorer le système (§1) et le scénario possible pour l'avenir (§2).

### §1. Les propositions de réforme pour améliorer le système administratif

Pour améliorer le système foncier en République Démocratique du Congo (RDC), il est essentiel de proposer des réformes ciblées et pragmatiques. Les nouvelles approches de gestion foncière et de résolution de conflits demandent à disposer de nouvelles compétences, notamment dans les métiers de la médiation, de la cartographie, de la numérisation et de l'archivage. Les rares formations disponibles dans ces matières sont le plus souvent dispensées dans le cadre de projets temporaires. Les personnels formés sont utilisés dans le cadre des mêmes projets et une fois le financement extérieur parvenu à terme, ils valorisent leurs nouvelles compétences en dehors du secteur foncier.<sup>136</sup>

Nous proposons la simplification des procédures administratives (A) et Le renforcement des mécanismes de transparence (B).

#### A. La simplification des procédures administratives

Proposer des terrains propices à des investissements agro-industriels en responsabilisant les communautés locales – La reconnaissance des droits des communautés locales, omniprésentes en RDC, exige un agrément préalable des communautés dont les terres font l'objet d'une cession auprès d'investisseurs dans les secteurs agricole ou forestier. Il est dans l'intérêt de toutes les parties, y compris de l'investisseur, que l'affectation de terres se fasse avec le consentement libre et préalablement informé des communautés. Cet agrément social assure l'investisseur d'une occupation durable et non conflictuelle, autant sinon plus qu'un titre foncier accordé par l'Etat sans consultation. La mise en place de services fonciers de proximité va dans le sens d'une identification préalable des droits fonciers coutumiers et renseigne sur les communautés avec lesquelles engager des négociations. Il s'agit également de promouvoir des transactions conformes à la Constitution qui interdit à l'Etat Congolais d'allouer des droits d'exploitation des ressources naturelles qui pourraient porter atteinte aux moyens d'existence des communautés locales.<sup>137</sup>

<sup>135</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier, Op. Cit.*, p.136.

<sup>136</sup> *Idem*, p.149.

<sup>137</sup> *Ibidem*, p.41

Les nouvelles approches de gestion foncière et de résolution de conflits demandent à disposer de nouvelles compétences, notamment dans les métiers de la médiation, de la cartographie, de la numérisation et de l'archivage. Des établissements de formation existants devront être appuyés pour diversifier et enrichir leur offre de formation en intégrant ces nouvelles disciplines.<sup>138</sup>

La formation continue des agents fonciers est une autre mesure essentielle pour la simplification des procédures administratives en RDC. Les agents doivent être bien informés des lois en vigueur et des meilleures pratiques administratives pour offrir un service efficace et cohérent. Des programmes de formation réguliers et des ateliers peuvent améliorer leurs compétences et leur connaissance des technologies de l'information, cruciales pour la digitalisation des services. En outre, une meilleure rémunération et des conditions de travail améliorées peuvent accroître la motivation et réduire la tentation de pratiques corruptives.<sup>139</sup>

La centralisation des services administratifs en un guichet unique pourrait considérablement simplifier les démarches d'enregistrement foncier. Actuellement, les demandeurs doivent souvent naviguer entre différentes administrations pour compléter leurs dossiers, ce qui augmente les délais et les coûts. Un guichet unique où toutes les étapes du processus peuvent être effectuées en un seul endroit permettrait de rationaliser les procédures, de réduire les frais et de rendre le service plus convivial. Cette centralisation améliorerait également la coordination entre les différentes administrations et réduirait les risques de confusion et d'erreurs.<sup>140</sup>

La transparence dans les procédures administratives est cruciale pour renforcer la confiance des citoyens et des investisseurs. La publication des critères d'octroi des certificats fonciers et des délais de traitement attendus peut réduire les incertitudes et dissuader les pratiques corruptives. Des portails en ligne où les demandeurs peuvent vérifier l'état de leurs dossiers et consulter les délais de traitement en temps réel contribueraient à une meilleure transparence. De plus, des audits réguliers et indépendants des procédures administratives peuvent identifier les inefficacités et proposer des améliorations.<sup>141</sup>

Une harmonisation des textes juridiques applicables en matière foncière s'avère ainsi indispensable afin de réduire les conflits fonciers naissant des contradictions entre certains textes. Actuellement, les variations régionales des lois et des pratiques administratives créent de la confusion et des inefficacités. Une approche cohérente et unifiée permettrait de standardiser les procédures et de faciliter leur compréhension et leur mise en œuvre. Cette harmonisation nécessite une volonté politique forte et une coordination efficace entre les autorités nationales et locales.<sup>142</sup>

Pour éviter les interférences et incohérences entre autorités publiques, qui sont justifiées souvent aussi par le manque ou l'insuffisance de communication d'informations entre services étatiques, il est important de mettre en place des mécanismes de concertation et de coordination entre les différents services étatiques, qui interviennent en matière foncière, en

---

<sup>138</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier, Op. Cit.*, p.45.

<sup>139</sup> *Idem*, p.97.

<sup>140</sup> *Ibidem*, p.107.

<sup>141</sup> *Ibidem*, p. 129.

<sup>142</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, p.22.

impliquant également les autorités coutumières lorsqu'il s'agit de terres rurales La promotion de la médiation et d'autres formes de résolution alternative des conflits peut accélérer la résolution des litiges et réduire la charge sur les tribunaux. De plus, l'intégration de ces mécanismes dans les procédures administratives peut prévenir les conflits avant qu'ils ne deviennent litigieux.<sup>143</sup>

## **B. Le renforcement des mécanismes de transparence en matière foncière**

Le renforcement des mécanismes de transparence est crucial pour améliorer la gestion foncière en République Démocratique du Congo (RDC). Signer les contrats de concession foncière (y compris les contrats de location et d'occupation provisoire) et interdire aux conservateurs des titres immobiliers de le faire à sa place tant qu'il n' a pas pris l'arrêté provincial leur déléguant ce pouvoir ; et même dans ce dernier cas, interdire aux conservateurs de signer les contrats de concession foncière pour les terres rurales égales ou supérieure à 10 hectares et les terres urbaines égales ou supérieures à 50 ares.<sup>144</sup>

La création de portails en ligne pour la soumission et le suivi des dossiers fonciers peut considérablement améliorer la transparence. Ces plateformes permettent aux demandeurs de vérifier l'état de leur dossier en temps réel et de s'assurer que les procédures suivent les délais établis. De plus, elles limitent les interactions directes avec les agents fonciers, réduisant ainsi les opportunités de corruption. La transparence des processus administratifs est ainsi renforcée par la traçabilité des actions et l'accès à l'information pour tous les citoyens.<sup>145</sup>

La mise en place de mécanismes de contrôle indépendant est essentielle pour garantir la transparence des services fonciers. Des audits réguliers, effectués par des organismes indépendants, peuvent identifier les inefficacités et les pratiques corruptives, et recommander des mesures correctives. Ces audits doivent être transparents et leurs résultats publiés pour que le public puisse être informé des actions entreprises pour améliorer la gestion foncière.<sup>146</sup>

La formation des agents fonciers sur l'éthique et la transparence est une composante clé des réformes. Recommander aux bourgmestres, chefs de secteurs et de chefferies d'organiser et uniformiser, l'enregistrement des droits fonciers coutumiers et d'usages locaux en vue d'encourager l'administration des preuves, la sécurité de circulation, les saisies et hypothèques, ainsi que l'obtention des crédits auprès des institutions financières, en ce qui concerne les droits précités.<sup>147</sup>

Promouvoir un droit à l'information foncière les informations foncières détenues par les administrations publiques et les collectivités locales doivent être ouvertes au public, avec indication de celles appelées à être classées confidentielles. Cela implique d'améliorer la gestion des archives foncières, éventuellement par informatisation, et de prévoir une formation continue et une rémunération décente des personnels en charge de la gestion foncière.<sup>148</sup>

---

<sup>143</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, p.49.

<sup>144</sup> M. NSOLOTSHI MALANGU, *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, Op. Cit., p.52.

<sup>145</sup> *Idem*

<sup>146</sup> *Ibidem*

<sup>147</sup> *Ibidem*, p.53.

<sup>148</sup> Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier*, Op. Cit., p.149.

La transparence dans la gestion des registres fonciers est également essentielle. La numérisation des registres et leur mise à disposition du public permet de réduire les erreurs, les manipulations frauduleuses et les pertes de documents.<sup>149</sup>

La transparence des coûts associés aux procédures foncières est un autre aspect important. Clarifier la tenure en matière des ressources naturelles. La réforme doit intégrer la clarification de la tenure foncière, dans le sens de déterminer clairement, d'une part, la nature et le contenu des droits reconnus { l'Etat sur les terres et les autres ressources naturelles et, d'autre part, ceux reconnus par les communautés locales sur les mêmes ressources ; et ce, en tenant compte à la fois.<sup>150</sup>

Le maintien des dispositions de l'article 9 de la constitution actuelle et la modification constitutionnelle pour affirmer de manière non équivoque le droit de propriété de l'Etat sur les terres et sur les ressources naturelles, l'instar de toutes les constitutions antérieures qui affirmaient clairement le principe de l'appartenance. L'Etat des terres et des autres ressources naturelles ; cette modification constitutionnelle aurait l'avantage de résoudre la question de la constitutionnalité des lois sectorielles sur le statut des terres et des ressources naturelles.<sup>151</sup>

La coopération internationale peut apporter des ressources techniques et financières pour soutenir les efforts de transparence en RDC. Les partenariats avec des organisations internationales et des pays ayant des systèmes fonciers efficaces peuvent fournir des expertises et des technologies avancées pour améliorer la gestion foncière. Des projets de collaboration peuvent inclure des formations, des échanges de bonnes pratiques et le développement de solutions technologiques adaptées aux besoins locaux.<sup>152</sup>

## **§2. Le scénario possible pour l'avenir dans l'acquisition de concession foncière**

Un scénario possible pour l'avenir de la gestion foncière en République Démocratique du Congo (RDC) repose sur la mise en œuvre réussie des réformes juridiques et institutionnelles visant à renforcer la transparence et l'efficacité. Pour sécuriser les droits fonciers des populations rurales, la prise en compte de l'évolution des systèmes fonciers locaux dans leur extraordinaire diversité, est capitale. Car il ne s'agit pas d'imposer un mécanisme juridique et une forme d'organisation. Ceux-ci risquent d'avoir l'effet d'un greffon sur un corps étranger.<sup>153</sup>

Ce paragraphe suggère l'implication des réformes proposées (A.) et la vision pour une gestion foncière durable (B.).

### **A. L'implication des réformes proposées**

L'implication des réformes proposées pour la gestion foncière en République Démocratique du Congo(RDC) pourrait avoir des effets transformateurs sur le cadre institutionnel et juridique du pays. La mise en place d'un système de gestion foncière digitalisé permettrait de réduire considérablement les délais de traitement des demandes et d'améliorer la transparence des processus. Les registres électroniques faciliteraient l'accès à l'information pour

<sup>149</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, *Op. Cit.*, p.14.

<sup>150</sup> *Idem*, p.123.

<sup>151</sup> *Ibidem*

<sup>152</sup> *Ibidem*

<sup>153</sup> S. MUGANGU MATABARO, *L'Afrique des grands lacs. La crise foncière à l'est de la RDC*, Annuaire 2007-2008, Bukavu, p.355, Inédit.

tous les citoyens, réduisant ainsi les pratiques corruptives et améliorant la confiance dans les institutions publiques.<sup>154</sup>

Les réformes visant à simplifier les procédures administratives en RDC auraient un impact significatif sur l'efficacité des services fonciers. En réduisant le nombre d'étapes et en harmonisant les exigences documentaires, les citoyens pourraient compléter les démarches d'enregistrement plus rapidement et avec moins de confusion. Cela augmenterait le taux de formalisation des titres fonciers, contribuant ainsi à une meilleure gestion des terres et à une réduction des conflits fonciers.<sup>155</sup>

La formation continue des agents fonciers est une composante essentielle des réformes. En améliorant les compétences des agents et en renforçant leur compréhension des lois foncières et des meilleures pratiques administratives, les services fonciers pourraient offrir un service plus professionnel et plus rapide. De plus, des agents bien formés seraient moins susceptibles de s'engager dans des pratiques corruptives, ce qui renforcerait la crédibilité et l'intégrité des institutions foncières.<sup>156</sup>

La création de guichets uniques pour l'enregistrement des terres permettrait de centraliser les services et de simplifier les démarches pour les citoyens. Cette approche intégrée faciliterait la coordination entre les différentes administrations et réduirait les délais de traitement. Les guichets uniques pourraient également offrir des services de conseil et de soutien pour aider les citoyens à comprendre et à naviguer dans les procédures administratives.<sup>157</sup>

La transparence accrue grâce à la publication des critères et des délais de traitement des demandes d'enregistrement foncier renforcerait la confiance des citoyens dans le système. La mise en place de portails en ligne où les citoyens peuvent suivre l'avancement de leurs demandes en temps réel augmenterait la transparence et réduirait les incertitudes. Cette approche participative et ouverte encouragerait également les citoyens à se conformer aux procédures légales.<sup>158</sup>

La coopération avec les communautés locales et les organisations de la société civile est cruciale pour assurer le succès des réformes foncières. Ces acteurs peuvent jouer un rôle clé dans la sensibilisation des citoyens aux nouvelles procédures et dans la surveillance de leur mise en œuvre. Leur participation active peut également aider à adapter les réformes aux besoins spécifiques des différentes régions et à garantir leur acceptation par les populations locales.<sup>159</sup>

L'harmonisation des lois et des procédures foncières à travers les différentes régions du pays est essentielle pour garantir une application cohérente et équitable des réformes. Les disparités régionales dans l'application des lois peuvent créer des inégalités et des frustrations parmi les citoyens. Une approche unifiée permettrait de simplifier les démarches administratives et de réduire les conflits liés aux incohérences juridiques.

---

<sup>154</sup> S. MUGANGU MATABARO, *L'Afrique des grands lacs. La crise foncière à l'est de la RDC*, Op. Cit., p.404.

<sup>155</sup> *Idem*, p.412.

<sup>156</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.14.

<sup>157</sup> *Idem*

<sup>158</sup> *Ibidem*, p.15.

<sup>159</sup> *Ibidem*

L'intégration de mécanismes de résolution des conflits fonciers dans les réformes administratives est essentielle pour garantir la stabilité et la paix sociale. En promouvant la médiation et d'autres formes de résolution alternative des conflits, les autorités peuvent prévenir l'escalade des litiges fonciers et faciliter la résolution rapide et équitable des disputes. Cela contribuerait à réduire les tensions communautaires et à promouvoir la coexistence pacifique.<sup>160</sup>

Le soutien et la coopération internationale sont essentiels pour la mise en œuvre réussie des réformes foncières en RDC. Les partenariats avec des organisations internationales et des pays ayant des systèmes fonciers efficaces peuvent apporter des ressources techniques, financières et des expertises précieuses. Des initiatives conjointes pour développer des projets pilotes de simplification des procédures peuvent servir de modèles pour une mise en œuvre à grande échelle, renforçant ainsi l'efficacité et la durabilité des réformes.<sup>161</sup>

### **B. La vision pour une gestion foncière durable**

Une vision pour une gestion foncière durable en République Démocratique du Congo (RDC) repose sur l'intégration de systèmes de gestion transparents et efficaces. La digitalisation des registres fonciers permettrait d'assurer une traçabilité et une vérification plus faciles des transactions foncières, réduisant ainsi la corruption et les litiges. En rendant les données foncières accessibles au public, les autorités peuvent favoriser la transparence et la confiance des citoyens dans le système de gestion des terres.<sup>162</sup>

La mise en place de politiques foncières inclusives est essentielle pour garantir une gestion durable des terres. Ces politiques doivent prendre en compte les besoins et les droits des différentes parties prenantes, y compris les communautés locales, les femmes et les groupes vulnérables. En promouvant l'égalité des sexes et en assurant l'accès équitable à la propriété foncière, la RDC peut créer des bases solides pour un développement socio-économique équitable.<sup>163</sup>

La formation continue des agents fonciers est une pierre angulaire pour une gestion foncière durable. En améliorant leurs compétences techniques et leur connaissance des lois foncières, les agents peuvent offrir des services plus efficaces et équitables. La formation devrait également inclure des modules sur l'éthique et la transparence pour renforcer l'intégrité des services fonciers.<sup>164</sup>

L'harmonisation des lois foncières à travers les différentes provinces de la RDC est nécessaire pour une gestion cohérente et efficace des terres. Actuellement, les disparités régionales créent des inefficacités et des conflits. Une approche unifiée permettrait de simplifier les procédures administratives et d'assurer une application équitable des lois foncières dans tout le pays.<sup>165</sup>

---

<sup>160</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.46.

<sup>161</sup> *Idem*, p.110.

<sup>162</sup> Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.48.

<sup>163</sup> *Idem*

<sup>164</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.71.

<sup>165</sup> *Idem*, p.83.

La protection des droits fonciers des communautés locales et autochtones est importante pour une gestion foncière durable. Ces communautés ont souvent des liens culturels et historiques forts avec leurs terres, et leur exclusion des processus de gestion foncière peut entraîner des conflits et une dégradation environnementale. En reconnaissant et en respectant les droits coutumiers, la RDC peut promouvoir une utilisation durable et inclusive des terres.<sup>166</sup>

L'encouragement de l'investissement durable dans le secteur foncier est essentiel pour stimuler le développement économique tout en préservant les ressources naturelles. Les politiques incitatives peuvent attirer des investisseurs responsables qui respectent les normes environnementales et sociales. Ces investissements peuvent générer des emplois et améliorer les infrastructures locales, contribuant ainsi au bien-être des communautés.<sup>167</sup>

La coopération internationale et l'adoption de meilleures pratiques mondiales peuvent renforcer la gestion foncière en RDC. Les partenariats avec des organisations internationales et d'autres pays peuvent apporter des ressources techniques et financières, ainsi que des exemples de succès à suivre. Ces collaborations peuvent aider la RDC à moderniser ses systèmes fonciers et à intégrer des innovations technologiques et méthodologiques.<sup>168</sup>

La transparence dans la gestion foncière est essentielle pour construire la confiance et encourager la participation citoyenne. La publication des informations sur les transactions foncières, les décisions administratives et les audits des services fonciers permet aux citoyens de surveiller et de participer activement à la gestion des terres. Cette transparence réduit les risques de corruption et de conflits.<sup>169</sup>

---

<sup>166</sup> A. M. MPOYI, *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Op. Cit., p.36.

<sup>167</sup> *Idem*, p.51.

<sup>168</sup> *Ibidem*, p.66.

<sup>169</sup> *Ibidem*, p.100.

## CONCLUSION

En bas mots, l'objectif principal de notre étude était d'analyser les processus et les défis liés à l'acquisition de la concession foncière en droit congolais, ainsi que d'explorer les perspectives d'amélioration du cadre légal et institutionnel.

L'analyse a révélé que les modes d'acquisition de la concession foncière en République Démocratique du Congo (RDC) se divisent en deux grandes catégories principales : l'acquisition originaire et l'acquisition dérivée. L'acquisition originaire implique l'octroi initial de la concession par l'État ou par l'occupation, tandis que l'acquisition dérivée concerne le transfert de droits de concession d'un concessionnaire initial à un tiers. Les deux modes d'acquisition jouent un rôle crucial dans la gestion des terres et la promotion du développement économique.

L'acquisition de la concession foncière en RDC est souvent entravée par des procédures bureaucratiques complexes, un manque de transparence et des conflits de droits. Les études de cas et les données empiriques montrent que ces défis ont un impact significatif sur la sécurité foncière et le développement économique.

Bien que des réformes récentes aient tenté de simplifier les procédures, des lacunes persistent dans leur mise en œuvre. L'étude souligne l'importance d'une plus grande transparence, de l'automatisation des processus, et de la formation des acteurs impliqués dans l'administration foncière.

Étudier l'impact des réformes récentes sur la sécurité foncière et le développement économique à long terme. Explorer des modèles alternatifs de gestion foncière basés sur les technologies numériques pour améliorer l'efficacité et la transparence. La participation des communautés locales dans le processus d'acquisition et de gestion des concessions foncières est essentielle. Leur implication permet de garantir que les projets de concession respectent les droits et les besoins des populations locales, réduisant ainsi les conflits fonciers et favorisant une gestion inclusive et durable des terres.

Simplifier les procédures administratives pour l'acquisition de la concession foncière afin de réduire les délais et les coûts. Améliorer la transparence et l'accessibilité des informations foncières pour prévenir les conflits et les fraudes. Renforcer les capacités des institutions foncières et des agents impliqués dans le processus.

L'utilisation des technologies modernes, telles que la géolocalisation et les systèmes d'information géographique (SIG), peut améliorer l'efficacité des procédures d'acquisition. Ces technologies facilitent l'enregistrement, le suivi et la gestion des concessions foncières, réduisant ainsi les risques de litiges et de double occupation.

La participation des communautés locales dans le processus d'acquisition et de gestion des concessions foncières est essentielle. Leur implication permet de garantir que les projets de concession respectent les droits et les besoins des populations locales, réduisant ainsi les conflits fonciers et favorisant une gestion inclusive et durable des terres.

Les résultats de cette étude peuvent également être appliqués à d'autres pays confrontés à des défis similaires en matière de gestion foncière. Ils soulignent l'importance de réformes institutionnelles et technologiques pour renforcer la sécurité foncière et soutenir le développement durable.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. TEXTES CONSTITUTIONNELS

- Constitution en vigueur, Constitution de la République Démocratique du Congo, modifiée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, JORDC, 52ème année, n° spécial, 5 février 2011
- Loi constitutionnelle n° 11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République Démocratique du Congo, JORDC, n° spécial, 5 février 2011

### II. LEGISLATION CONGOLAISE

- 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, J.O, 45<sup>e</sup> Année, 2004
- Ordonnance-loi n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés, J.O RDC, 46<sup>e</sup> année, n° spécial, 15 octobre 2005.
- Loi n°11/009 du 9 juillet 2011 portant principes fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement, 52<sup>e</sup> année, n° spécial, J.O.RDC, 16 juillet 2011.
- Loi n° 16/008 du 15 Juillet 2016 modifiant et complétant la loi n° 87-010 du 01 Août 1987 portant code de la famille, J.O.RDC, 2016.

### III. OUVRAGES

#### 1) Ouvrages généraux

- KABAMBA E., *Économie et société congolaise*, Éd. Mabiki, Kinshasa, 2015.
- KABAMBA, *Droit de l'environnement en RDC*, 2<sup>e</sup> éd., Kisangani, 2016.
- LUNDA M.-T., *Les royaumes ancestraux et la terre*, Presse de l'Afrique Centrale, Lubumbashi, 2010.
- NDAYWEL E NZIEM, *Le système politique luba et lunda : émergence et expansion*, Bokondoli, Kinshasa, 2021.
- MUKONDE MUSALAY P., *Introduction au Droit international public*, Ancha, CongoleseLaw, Genève, 2022.
- NGANDU MBATA, *Droit des successions en RDC : Entre tradition et modernité*, Harmattan, Bruxelles, 2018.
- OMASOMBO TSHONDA J., *La ville de Kinshasa : mutations et défis*, Harmattan, Paris, 2014.

#### 2) Ouvrages spécifiques

- KALAMBAY LUMPUNGU G., *Droit civil : Régime foncier et immobilier*, Esperance, Paris, Volume II, 2021.
- KAYEMBE J., *Normes internationales et enregistrement foncier en RDC*, Globales, Kinshasa, 2021.
- LOUISE MUKOKO M., *Urbanisation et défis sociaux en RDC*, Éd. Universitaires Africaines, Kinshasa, 2018.

- LUKAMBA MBIKAYI M.-T., *Conflits fonciers et enregistrement des terres en RDC*, Ed. Universitaires Africaines, Kinshasa, 2017.
- LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : les biens*, Publications des facultés de Droit des Universitaires, Médiaspaul, Kinshasa, 2003.
- MBOKANI J.-P., *Les fondements du droit des biens en RDC*, 2<sup>e</sup> éd., Kinshasa, 2016.
- MOKE L., *Pratique du Droit foncier en RDC*, 4<sup>e</sup> éd., Bukavu, 2017.
- MPOYI A. M., *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo*, Codelt, Kinshasa, 2013.
- MUNTASOMO KALING M., *De la résiliation d’office du contrat de location en Droit congolais*, *Inédit*.
- MUSHAGALUSA MUDINGA E. et NEEMA BIKUNGU P., *Conjonctures de l’Afrique centrale, Au-delà du paradigme discriminatoire : les femmes et l’accès à la terre en RDC*, Harmattan, CREAC, Kinshasa, 2021.
- MWAMBA TSHIBANGU J.-C., *Le Droit foncière en RDC*, 3<sup>e</sup> éd., Kinshasa, 2015.
- NDAYWEL, *Régime de la famille et Droit de succession en Afrique centrale*, Karthala, Paris, 2020.
- NDAYWEL, *Régime foncier et Droit de la terre en Afrique centrale*, Karthala, Paris, 2020.
- NDONGALA, *Fiscalité foncière en République Démocratique du Congo*, 2<sup>e</sup> éd., Matadi, 2021.
- NSOLOTSHI MALANGU M., *Droit foncier en RDC : Module de vulgarisation de la loi foncière*, Leganet, Kinshasa, 2017.
- NSOLOTSHI MALANGU P., *Droit foncier en République Démocratique du Congo : Précis de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973*, LEGANET, Kinshasa, 2017.
- SERGE RAMANANTSOA A., *Analyse du régime foncier et social dans les provinces du Nord Kivu, du Sud Kivu et de l’Ituri en République Démocratique du Congo*, Publié par le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), Kinshasa, 2019.
- SOLOTSHI MALANGU M., *Précis de Droit foncier congolais Module de vulgarisation de la loi foncière de la RDC*, Kabinda, 2017.
- STEFAAN M. ET FILIP R., *L’Afrique des Grands Lacs : Annuaire 2005–2006*, Harmattan, Paris, 2006.
- THEODORE T., *Gouverner sans l’État ? La réforme du secteur foncier en République démocratique du Congo*, Tervuren : Musée royal de l’Afrique centrale, 2009.
- TSHIAMBWILA ILUNGA M., *Réformes foncières et perspectives en RDC*, Ed. Universitaires, Kinshasa, 2021.
- UTSHUDI ONA I., *L’Afrique des grands lacs, la gestion domaniale des terres rurales et des aires protégées au Sud-Kivu : aspects juridiques et pratiques d’acteurs*, Harmattan, Paris, 2008.

### 3) Ouvrages collectifs

- BAMBU LIENA P., MAINDO MWANYA F., MAINDO A., *Acquisition de terres par les populations urbaines auprès des communautés rurales de Kisangani*, Tropenbos International RD Congo, Kisangani, 2014.
- FERRARI F. et TSHIMBALANGA A., *RCN justice & Démocratie en République Démocratique du Congo, Étude sur les modes de résolution formels et informels des*

*conflits fonciers Dans la ville-province de Kinshasa et la province du Kasai occidental*, 1<sup>ère</sup> éd., Kinshasa, 2015.

- JACQUOT H. et PRIET F., *Droit de l'urbanisme*, Dalloz, 7<sup>e</sup> éd., Paris, 2015.
- MATHIEU P. ET TSONGO, MUKENDI, *Enjeux fonciers et conflits en Afrique : à propos de l'expérience congolaise*, Cahiers Africains, 1998.
- MUSHANGALUSA MUDINGA E. et NYANGEZI BISOKA A., *Innovations institutionnelles des acteurs non Etatiques face à la crise foncière en RDC : légitimité, cohérence et durabilité*, Kinshasa, 2013 Inédit.
- NDUKUMA ADJAYI K. et DOBO KUMA J. J., *Guide méthodologique de référence pour recherche et relations des écrits universitaires en science sociale et juridique : L3, M2, DEA, Doctorant*, Harmattan, Paris, 2024.
- NSOLOTSHI MALANGU M., MUEMBO NKUMBA et KASONGA MUTOMBO, *Statut et protection Juridiques des Droits Fonciers en vertu de Coutume et usages locaux en République Démocratique du Congo*, publication inédite.

#### IV. NOTES DE COURS

- KANGULUMBA MBAMBI, *Droit civil : les biens*, cours de 3<sup>e</sup> graduat, Université de Kinshasa, 2002.
- MOLE MOGOLO G., *Droit civil : Régime général des biens, régime foncier et immobilier*, note de cours, UPN, L2 LMD, 2022-2023.
- NDUKUMA ADJAYI K., *Les essentiels pour la méthodologie des recherches et rédaction en sciences sociales et juridiques, L3, M2, DEA, Doctorant*, note de cours à l'U.P. N, 2022-2023.

#### V. MEMOIRE

- BIYINA LOYOLA Y., *gestion et exploitation des terres agricoles dans ville de Kinshasa : vers une agriculture favorable à la sécurité alimentaire*, mémoire de la deuxième licence, Université de Kinshasa, Faculté de Droit, département de Droit économique et social, 2020.
- KALAMBAY LUPUNGU, *Le droit foncier congolais et son unification*, Thèse de doctorat, UCL, 1973.
- KATALAYI MUTOMBO H., *Urbanisation et fabrique urbaine à Kinshasa : défis et opportunités d'aménagement*, Thèse de doctorat en Géographie, Université Bordeaux Montaigne, 2014
- UMBA MAVUNGU L., *De l'expropriation pour cause d'utilité publique comme prérogative exorbitante de puissance publique et ses limites en droit congolais*, Mémoire présenté et défendu en vue de l'obtention du titre de licencié en Droit, Université de Lubumbashi, 2019.

#### VI. ARTICLES

- Banque mondiale, *République Démocratique du Congo, revue du secteur foncier*, ONOHABITA, GLTN, Kinshasa, 2016.
- BITIJULA, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, CONAREF, Kinshasa, 2019.
- BUSSA TONGBA P.- L, *Note d'information sur la concession FINALOG SA*, Ministère du Portefeuille, Kinshasa, 2024.

- CITULI V., K. MUBALAMA L. et MWEZE D., *Accès à la terre agricole et sécurité alimentaire : Un défi majeur dans la chefferie de Kabare en Province du Sud Kivu, RD Congo*, IOSR Journal of Agriculture and Veterinary Science (IOSR-JAVS) e-ISSN: 2319-2380, p-ISSN: 2319-2372. Volume 13, Issue 2 Ser. II (February 2020), PP 34-42 [www.iosrjournals.org](http://www.iosrjournals.org), 2020.
- ILUNGA MUNYUNGU S., *Evolution du droit foncier en République Démocratique du Congo : Regard sur la gestion des terres*, International Journal of Innovation and Applied Studies ISSN 2028-9324 Vol. 28 No. 2 Jan. 2020, pp. 418-427 © 2020 Innovative Space of Scientific Research Journals <http://www.ijias.issr-journals.org/>.
- Ministère des affaires foncières de la RDC, *Guide pratique d'acquisition d'une concession foncière en République Démocratique du Congo*, VGN International, 2019.
- MUSHAGALUSA MUDINGA E. et IGUMA WAKENGE C., *Crise foncière et réponses des acteurs en République Démocratique du Congo*, Congo Research Briefs, 2021.
- NGOY NSUMBU M., Congomemoire.net, *La protection judiciaire des enfants en situation difficile et la promotion de leurs droits*, Congomemoire.net, Kinshasa, 2020.

## VII. RESSOURCES EN LIGNE

- BARAKA AKILIMALI J., BAHATI SHAMAMBA D. et ANSOMS A., *Pressions sur les terres au Sud-Kivu (RDC). Quelle alternative face à la saturation agraire sur l'île d'Idjwi ?*, (disponible sur <https://doi.org/10.4000/anthropodev.1860>), (consulté le 20 février 2025 à 4h00.)
- CHAUVEAU J.P., LE ROY E. et MERLET M., *Conference-débat, « Ejeux et défis de la question foncier en Afrique »*, (<https://www.foncier-développement.fr/>) (consulté le 18 février 2025 à 12h51.)
- MATHYS G. et VLASSENROOT K., *Pas juste une question de terres : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo*, Rift valey institute, octobre 2016, (disponible sur [www.justicepaix.be/conflits-fonciers-le-mal-qui-gangrene-les-terres-congolaises/?hl=fr-FR\\*f+14939+1+18](http://www.justicepaix.be/conflits-fonciers-le-mal-qui-gangrene-les-terres-congolaises/?hl=fr-FR*f+14939+1+18)), (consulté le 20 janvier 2025 à 14h00.)
- NGAMUNA T. G., *Gestion foncière en RDC : enjeux juridiques, défis et perspectives de réforme*, (disponible sur <https://www.legavox.fr/blog/gloire-ngamuna243/gestion-foncière-enjeux-juridiques-défis-36422.htm>), (consulté le 22 février 2025 à 12h12.)
- NSOLOTSHI MALANGU, *Compétence et conditions de validité du contrat de concession foncière en RDC*, (<http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/ArticleNsolotshi.malangu.2014.pdf>), (le 16 mars 2022.)

## TABLE DES MATIERES

Acquisition de la concession foncière en Droit Congolais : Analyses et perspectives .....	0
<b>EPIGRAPHE</b> .....	1
<b>AVANT PROPOS</b> .....	2
<b>DEDICACE</b> .....	3
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	4
<b>ABREVIATIONS ET SIGLES</b> .....	5
<b>INTRODUCTION</b> .....	6
I. <b>PROBLEMATIQUE</b> .....	6
II. <b>HYPOTHESES</b> .....	8
III. <b>METHODOLOGIE DE RECHERCHE</b> .....	8
<b>1.    Méthodes</b> .....	8
<b>2.    Techniques</b> .....	9
IV. <b>L'INTERET THEORIQUE ET PRATIQUE DU CHOIX DE SUJET</b> .....	9
<b>1. L'intérêt théorique</b> .....	9
<b>2. L'intérêt pratique</b> .....	9
<b>1. La délimitation dans le temps</b> .....	10
<b>2. La délimitation dans l'espace</b> .....	10
VI. <b>PLAN SOMMAIRE</b> .....	10
<b>CHAPITRE 1 : LES MODES D'ACQUISITION DE LA CONCESSION FONCIERE</b> .....	11
SECTION 1 : L'ACQUISITION ORIGINAIRE DE LA CONCESSION FONCIERE .....	11
§.1 La définition et les caractéristiques de l'acquisition originaire de la concession foncière.....	11
§ 2. Les procédures et les exemples de l'acquisition originaire de la concession foncière.....	15
SECTION 2. L'ACQUISITION DERIVEE DE LA CONCESSION FONCIERE .....	18
§.1 La définition et les caractéristiques de l'acquisition foncière dérivée.....	19
§ 2. La procédure et les exemples de l'acquisition de la concession foncière dérivée.....	23
<b>CHAPITRE 2 : LES ANALYSES ET LES PERSPECTIVES DE L'ACQUISITION DE CONCESSION FONCIÈRE</b> .....	28
SECTION 1 : L'ÉVOLUTION DE PROCEDURES D'ACQUISITION DE CONCESSION FONCIÈRE .....	28
§1 : L'identification des failles dans le système juridique d'acquisition de la concession foncière .....	28
§2 : Les conséquences sur le développement local.....	32
SECTION 2 : LES RECOMMANDATIONS ET LES PERSPECTIVES FUTURES .....	37

<b>§1. Les propositions de réforme pour améliorer le système administratif.....</b>	<b>37</b>
<b>§2. Le scénario possible pour l'avenir dans l'acquisition de concession foncière.....</b>	<b>40</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>44</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>45</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>49</b>