

Gestion judiciaire des conflits fonciers dans la ville de Kikwit

Par Gisèle Patashi Katunda*

Résumé

La terre dans ses composantes, sol et sous-sol, revêt une importance incontestable tant sur le plan économique que social. Elle donne cependant lieu à de nombreux différends, dont la mauvaise gestion peut impacter négativement sur le maintien de la paix sociale ainsi que le développement économique. Malheureusement c'est ce que l'on observe en République Démocratique du Congo (RDC) en générale et dans la ville de Kikwit en particulier.

La résolution inique des conflits fonciers par les instances judiciaires à Kikwit est source d'une instabilité sociale quasi permanente et contribue indéniablement à des tensions sociales permanentes dans cette ville.

En vue de garantir une résolution judiciaire équitable des conflits fonciers dans la ville de Kikwit, la présente étude préconise entre autres, la formation continue des juges, la mise en place d'un mécanisme efficace de lutte contre la fraude. En outre, il s'avère impérieux de sensibiliser aussi bien l'administration foncière que la population sur les textes juridiques relatifs au régime foncier.

A. Introduction

La terre est un support de toute vie matérielle, source des richesses, une denrée précieuse. Elle constitue un élément de souveraineté d'un Etat¹, qui mérite conservation et protection. Par ailleurs, cette terre est non seulement source de richesse, de joie et de paix, mais elle est également vecteur incontournable de la discorde, dans la mesure où bon nombre des conflits et des crimes tirent leurs origines de la terre.

Depuis toujours, il existe divers conflits entre Etats au sujet de la terre. Cela a conduit à de nombreux conflits aux conséquences inimaginables. Cette réalité vaut malheureusement jusqu'à ce jour. Ces conflits existent non seulement entre Etats, mais également entre individus ou groupes d'individus à la recherche permanente de la propriété foncière.

A en croire les affirmations sur l'étendue territoriale (2.345.400 km²) dont dispose la République Démocratique du Congo (RDC) et surtout tenant compte de sa population (estimée à 80.000.000 d'habitant; avec une très faible densité d'environ 31 habitants/km²), on pourrait penser que, la RDC fait exception à ce constat. On croirait que l'abondance des terres dans ce pays permettrait à tout congolais d'en disposer paisiblement et selon

* Assistante à la faculté de droit de l'université de Kikwit et Avocate au barreau du Kwilu en RDC.

1 *J.P Kifwabala Tekilazaya, Droit civil les biens: les droits réels fonciers, Lubumbashi 2004, p. 11.*

le besoin. Cependant, la réalité sur terrain, particulièrement dans la ville de Kikwit, offre un spectacle décevant. Il y a des conflits récurrents se rapportant à la terre, mieux à l'acquisition et/ou à la propriété foncière.

Le secteur foncier en RDC en général et dans cette ville, en particulier, est plutôt l'épicentre des nombreux litiges et constitue un redoutable défi. A propos, il est signalé que 80 % des conflits soumis aux cours et tribunaux se rapportent directement ou indirectement au foncier et à l'immobilier.² Tel est également le cas pour la ville de Kikwit. Cette agglomération de plus de 1.500.000 habitants en pleine extension, enregistre des nombreux contentieux fonciers à caractères civils ou pénaux au niveau de ses instances judiciaires compétentes, en l'occurrence le tribunal de paix et le tribunal de grande instance. A ce sujet, des observations effectuées sur terrain de 2015 à 2021 démontrent que 70 % des cas traduits devant ces juridictions concernaient les conflits fonciers, spécifiquement des conflits relatifs à la propriété foncière. Il importe de relever que la cession onéreuse ou gratuite des concessions foncières dans la ville de Kikwit ne se fait pas toujours en conformité avec les lois en la matière. Il va sans dire que, ce manque de conformité aux lois de la République conduit à de diverses contestations devant les juridictions compétentes.

En effet, à défaut d'un arrangement à l'amiable entre protagonistes, les cours et tribunaux constituent le dernier rempart auquel recourent les victimes des violations des lois, réglémentant l'acquisition et/ou la propriété foncière. Il en ressort que ces instances judiciaires ont un rôle important à jouer dans la résolution des conflits fonciers et, en définitive, dans la restauration de la justice et la paix sociale. En disant le droit, le juge est censé faire preuve de probité morale, d'intégrité, d'impartialité et, surtout, ne se soumettre qu'à l'autorité de la loi. Cependant, la pratique présente bien souvent des réalités décevantes, tel que nous tenterons de le démontrer dans cette réflexion.

La présente étude se propose ainsi d'examiner le solutionnement de ces conflits par les instances judiciaires dans la ville de Kikwit. Elle vise d'une part à mettre en exergue les différents enjeux gravitant autour de la gestion juridictionnelle de ces conflits et, d'autre part, à explorer différents mécanismes susceptibles de contribuer à des résolutions durables de ces conflits; car cette dernière semble être le gage même d'une paix durable et du développement. Cette analyse est effectuée en deux grands points. Nous procédons tout d'abord à une brève présentation du cadre juridique sur les sols et sous-sols en RDC (B). Il s'ensuivra enfin, d'une part, l'examen des principales causes de l'émergence des conflits fonciers et leur typologie dans la ville de Kikwit et de la gestion judiciaire de ces conflits, d'autre part (C).

2 *Ficou Moctar*, Conflits fonciers en RDC, les puissants dictent leurs lois aux propriétaires, disponible sur : <https://landportal.org/fr/blog-post/2021/02>, consulté le 23 octobre 2021.

B. Cadre juridique sur le sol et le sous-sol en RDC

Il s'agit sous ce point de mettre en exergue les principes fondamentaux sur la propriété du sol et du sous-sol (I) ainsi que la réglementation de l'accès à la propriété foncière par des particuliers (II).

I. Principes fondamentaux

Tel qu'établi par 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, (ci-après, loi de 1973), l'examen du régime foncier congolais repose sur les principes de l'appropriation de tout le sol par l'Etat et de gestion du domaine foncier de l'Etat.³

1. La propriété exclusive de l'Etat sur le sol et le sous-sol

Selon la conception traditionnelle congolaise, la terre appartient aux ancêtres. Les descendants qui l'ont héritée de leurs ancêtres, peuvent en disposer librement.⁴ Toutefois, pendant l'époque coloniale et depuis l'indépendance du Congo, le droit écrit congolais définit la terre comme appartenant exclusivement à l'Etat.⁵ Il en ressort ainsi explicitement, des dispositions de la Constitution de la RDC de 1967⁶ et de la loi de 1973. En effet, conformément à l'article 53 de cette loi : « le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ». Il s'en infère que les autres personnes physiques ou morales, de droit public ou privé, ne peuvent avoir sur le sol que des droits de jouissance.⁷

2. Principe de gestion du domaine foncier de l'état

La gestion du domaine foncier de l'Etat congolais, particulièrement à Kikwit, est une gestion hybride, comportant celle des terres du domaine public et privé de l'Etat. Elle est assise sur divers principes, selon la nature de chacune de ces terres, dans la mesure où, tout celui qui s'en intéresse doit impérativement les observer, pour éviter les abus et atteintes au droit de propriété foncière.

3 Cf. Art. 53 et 54, de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.

4 *Vincent Kangulumba Mbambi*, Précis de droit civil des biens, tome 1, théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais, Bruxelles 2002, p. 328.

5 *Kangulumba Mbambi*, note 4, p314.

6 *Lamy*, Commentaire général et comparatif de la loi foncière du 20 juillet 1973, in annales de la faculté de droit, Kinshasa 1973, pp. 107 ss.

7 *Kifwabala Tekilazay*, note 1, p. 136.

Aux termes de l'article 54 de la loi de 1973, « le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé ». Le domaine public est constitué de toutes les terres affectées à un usage ou à un service public. Ces terres sont inaccessibles et ne peuvent pas être confiées à des personnes pour leur usage personnel tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Elles sont régies par des dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou un service public.⁸ Il sied de remarquer que ce principe n'est guère respecté dans la pratique. L'on observe à titre illustratif des particuliers utiliser les emprises publiques à des fins personnelles, sans être interpellés par les services compétents.

En revanche, le domaine privé de l'Etat est composé de toutes les autres terres,⁹ urbaines et rurales occupées par des particuliers ou communautés locales. Elles sont concessibles et sont régies par la loi foncière de 1973 précitée. Il obéit aux principes divers de gestion selon lesquels les terres doivent être loties et cadastrées en zone urbaine afin de pouvoir être concédées.

II. Le droit d'accès à la propriété foncière par les particuliers

La propriété foncière est celle qui porte sur les biens immobiliers au sens juridique c'est-à-dire qu'on ne peut pas déplacer, ce qui inclut les terrains bâtis ou non bâtis, les bâtiments et les meubles incorporés au bâti.¹⁰ La propriété foncière est un contrat par lequel l'Etat reconnaît à une personne physique ou morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la loi en la matière et ses mesures d'exécution.

Il importe de relever que l'accession par tout congolais à la propriété foncière individuelle n'a été rendu possible qu'à partir de 1953. Les premiers bénéficiaires de ce droit furent tout d'abord les Congolais immatriculés ou non par l'article 1 du décret du 10 février 1953.¹¹

A ce jour, la procédure d'accession à la propriété foncière prévue par ce décret est quasiment maintenue. L'on note toutefois quelques innovations concernant notamment certaines particularités liées à la nature du droit sollicité, à l'étendue du terrain demandé et à sa localisation. En principe, l'accession à la propriété foncière se réalise suivant 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

8 Cf. art. 55 de la loi du 20 juillet 1973.

9 Cf. art. 56 al. 1 de la loi du 20 juillet 1973.

10 Larousse, Définitions: foncier dictionnaire de français Larousse, disponible sur <https://www.larousse.fr>, consulté le 11/10/2021.

11 *Nathalie Vumilia Nakabanda*, De l'accès à la propriété « foncière » par la femme au regard du système juridique congolais : état de la législation en droit congolais, African Law Study Library 1 (2014), 513–541.

le paiement, l'établissement du contrat de concession, la réalisation de la mise en valeur constatée par le Procès-Verbal de l'administration foncière, l'établissement du certificat d'enregistrement...

A Kikwit, pour acquérir un terrain, le candidat s'adresse au service du conservateur des titres immobiliers (CTI) en formulant une demande qui précise le lieu où est situé le terrain sollicité muni de son acte de vente ou de cession ou autres titres de propriété ancien attestant le droit préexistant. Deux services exploitent cette demande au niveau du CTI, Bureau du domaine (service administratif) qui prépare tous les contrats fonciers au nom de l'Etat et le Bureau du cadastre (service technique) qui est chargé du mesurage, bornage, et du constat du lieu. Le candidat dispose alors d'un délai de trois ans pour mettre en valeur le terrain, ce qui donnera lieu à un certificat d'enregistrement. Toutes ces étapes doivent être validées par le CTI.¹²

En pratique, l'on constate toutefois que, le lotissement de certains nouveaux quartiers de la ville, n'intervient qu'après son occupation par des particuliers et cela engendre de nombreux conflits. Tel est, à titre illustratif, le cas de la commune de Kazamba, précisément le quartier ancien combattant, qui fut habité par des particuliers vers les années 1970 mais son lotissement ne date que de 2007. On remarque d'ailleurs que, dans la pratique, très peu de gens obtiennent le certificat d'enregistrement. En revanche, ceux qui cherchent à l'obtenir c'est souvent soit pour prouver la qualité de propriétaire contestée en justice, soit c'est pour s'échapper au conflit qui pourrait naître entre voisins, qui ignorent leurs droits.

Signalons à propos que, dans un jugement rendu en 2019, le tribunal de paix de Kikwit a judicieusement ordonné la destruction du certificat d'enregistrement obtenu dans l'irrégularité aux fins de nuire à son voisin, qui n'avait pas pris soin de couvrir sa parcelle par un certificat d'enregistrement.¹³

C. Conflits fonciers dans la ville de Kikwit : émergence et solutionnement juridictionnel

Les conflits fonciers peuvent être entendus comme tous les conflits qui sont liés à des parcelles de terre, son sol et son sous-sol et impliquant au moins deux parties ayant des revendications opposées sur ces parcelles.¹⁴ Selon FAO, le conflit foncier est un différend relatif à des terres qui se manifeste lorsque des intérêts individuels ou collectifs sont divergents.¹⁵

12 Cf. propos recueillis auprès de *Jean Marie Kitambo*, conservateur des titres immobiliers de la ville de Kikwit, 11 novembre 2021.

13 Tribunal de paix de Kikwit, jugement sous RP1163CD/TRIPAIX/KIKWIT/ du 15 mai 2019, affaire opposant M.Mabeka contre M.Lukoki.

14 *Commission Justice et Paix Belgique*, Conflits-fonciers-le mal qui gangrène les terres congolaises, disponible sur <https://www.justicepaix.be>, page consultée le 15 octobre 2021.

15 FAO, www.fao.org »docrep »pdf. -lexique des termes juridique, consulté le 10 octobre 2021.

Dans la ville de Kikwit, les conflits fonciers portent souvent sur des parcelles des terres loties ou non loties, enregistrées ou non enregistrées.

I. Emergence et typologie des conflits fonciers à Kikwit

1. Principales causes

Diverses causes sont à la base de ces conflits dans la ville de Kikwit. D'une part on peut relever notamment, le non-respect de la loi, qui résulte souvent de sa méconnaissance par des particuliers, et d'une mauvaise interprétation de celle-ci par les autorités administratives et judiciaires. L'on note également l'immixtion de certains services publics dans la gestion foncière, alors que celle-ci ne relève pas de leur domaine de compétence. C'est le cas du bureau de l'agence nationale de renseignement à Kikwit.¹⁶ A ces causes s'ajoutent l'accroissement démographique, la vente illégale des portions des terres ou parcelles, les constructions anarchiques et les conflits successoraux etc.

Il importe de relever enfin que les décisions judiciaires iniques rendues par les juridictions de Kikwit contribuent également à l'amplification des conflits fonciers.

2. Typologie des conflits fonciers dans la ville de Kikwit

On observe différentes catégories des conflits fonciers dans cette ville, dont les plus fréquents sont notamment les conflits de jouissance, de succession, de vente illégale, d'occupation illégale ou d'exploitation illicite, de délimitation des parcelles, de faux titre foncier, de doublement de cession ou vente (soit par l'autorité foncière administrative ou par le premier occupant).

II. Résolution juridictionnelle des conflits fonciers dans la ville de Kikwit

Il est essentiellement question sous ce point de présenter comment le juge congolais (principalement kikwitois) solutionne les conflits relatifs à la propriété foncière. En effet, à défaut d'une entente à l'amiable entre protagonistes, ces derniers ne se résignent pas à saisir les juridictions de Kikwit compétentes en vue de la résolution de leur litige. Généralement, la résolution de ces litiges revient au tribunal de paix, le tribunal de grande instance, la cour d'appel et la Cour de cassation.

Les enquêtes de terrain révèlent que sur les décisions judiciaires relatives au foncier rendues, peu d'entre elles seraient conformes aux textes juridiques en vigueur. Ces décisions judiciaires iniques entraînent par conséquent la pérennisation des conflits. Dans les lignes suivant, nous examinons à titre illustratif quelques décisions judiciaires rendues en cette matière.

16 Cf. dossier de M. Frederick Modrigo, arrêté arbitrairement par le service de l'ANR Kikwit, 27 août 2019, pour occupation illégale.

1. Jugement du 16 mars 2015 rendu par le tribunal de grande instance de Kikwit¹⁷

a. Résumé des faits

Il s'est agi d'une double vente immobilière, opérée à Kikwit, sur un immeuble, propriété du M. YOTO, congolais résidant aux Etats-Unis d'Amérique. Les ventes y relatives ont eu lieu en 2012 entre, d'une part, M. LUMBI (acheteur) et MUTOTO (vendeur). Ce dernier s'étant servi du livret de logeur, du titre d'occupation et de la fiche parcellaire, actes établis au nom du M. YOTO et d'un mandat verbal qu'il aurait reçu de celui-ci. Ce mandat a par la suite été confirmé, dans une procuration spéciale écrite et notariée, le 3 novembre 2014, depuis les Etats-Unis d'Amérique. D'autre part, M. MBALA (2^e acheteur) et M. MIMBESE (2^e vendeur), neveu du M. YOTO, s'était servi du titre d'occupation parcellaire et de la fiche parcellaire établis en duplicata au nom de ce dernier et d'un mandat écrit non notarié, du 15 novembre 2014, qu'il aurait aussi prétendu avoir reçu du propriétaire depuis les Etats-Unis d'Amérique.

Devant cet état de choses, sieurs YOTO et MUTOTO ont assigné messieurs MIMBESE et MBALA en annulation de la vente, en déguerpissement et en dommages et intérêts devant le TGI Kikwit.

A la lecture des faits, M. YOTO, fut sans équivoque reconnu propriétaire de cet immeuble par toutes les parties au procès. La question principale était celle de savoir qui aurait reçu mandat de vendre l'immeuble en litige? Est-ce le demandeur MUTOTO ou le défendeur MIMBESE?

b. Economie générale du jugement

Deux moyens furent soulevés par les défendeurs, relatifs à la surséance, fondée sur l'adage le criminel tient le civil en état et à l'irrecevabilité de cette action, pour défaut de qualité dans les chefs des avocats conseils des demandeurs, faute des preuves attestant l'élection de domicile par les demandeurs dans leur cabinet.

Le tribunal a rejeté le premier moyen, car les défendeurs, faisant état de l'existence du dossier répressif, n'ont pas apporté la preuve. Quant au second moyen, le tribunal est resté silencieux.

A propos du pouvoir dont se prévalent les uns et les autres, il a jugé valable la vente conclue entre le demandeur MUTOTO et l'acheteur LUMBI, parce qu'opérée avec la volonté du propriétaire. Il a, par contre, annulé la vente advenue entre les défendeurs (MIMBESE et MBALA), méconnue par le propriétaire. Et a Ordonné leur déguerpissement ainsi que des tiers y occupant sans titre ni droit.

17 Tribunal de grande instance de Kikwit, jugement sous RC4321/TGI/KIKWIT du 18 mars 2015, affaire opposant les demandeurs Yoto et Mutoto, contre les défendeurs Mimbese et Mbala.

c. Appréciation critique

De la lecture du jugement, il ressort que les défendeurs MIMBESE et MBALA avaient soulevé contre l'action des demandeurs YOTO et MUTOTO deux moyens de surséance, en application de l'adage le criminel tient le civil en état et celui d'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité dans les chefs des avocats conseils des demandeurs faute des preuves, attestant que les demandeurs avaient élu domicile dans leur cabinet.

S'agissant du premier moyen, le juge l'a, à juste titre, déclaré non fondé, faute pour eux de produire la copie de la citation directe évoquée. Et, même si la preuve existait, la décision à intervenir n'aurait aucune incidence sur l'action civile en examen, du fait que le droit de propriété du demandeur YOTO sur l'immeuble querellé n'était pas contesté par les parties; la seule divergence était relative à la question de connaître la vraie personne mandatée par ce dernier.

S'agissant du second moyen, l'on constate que le juge n'y a pas répondu, tant dans sa motivation que dans le dispositif. Ayant rendu son œuvre dans ces conditions, il a statué *infra petita* c.à.d. en deçà de son pouvoir en violation du principe général du droit que, le juge saisi, d'un litige doit vider sa saisine à l'égard de toutes les parties au procès et le principe du dispositif veut que le juge se prononce sur tous les chefs de demande lui soumis, sous peine d'annulation de son œuvre.

Conformément à l'article 79 du code de procédure civile¹⁸ (ci-après CPC), ce jugement mériterait annulation au degré d'appel. Car la cour suprême de justice (ci-après CSJ) avait jugé dans son arrêt sous RC.57 du 15 Mai 1974, Bull.1975, P157 que, le fait de ne pas statuer sur la demande d'une partie au procès, est une violation du principe général du droit sus évoqué.¹⁹

Ainsi, le tribunal évoquerait que l'élection de domicile répond au souci de faciliter la signification des actes (exploits, jugements, ordonnances etc.). Généralement c'est lorsque les parties n'habitent pas le ressort de la juridiction saisie.²⁰ Le défaut de preuve d'élection de domicile n'entraînerait pas l'irrecevabilité de l'action telle que sollicité par les défendeurs, mais plutôt la nullité relative. Et, même à propos de cette nullité, elle était déjà couverte par la signification à cette adresse des exploits et la comparution sans réserve des défendeurs.²¹

Par conséquent, il devrait judicieusement déclarer non fondés les deux moyens, annuler la vente conclue entre les défendeurs, sur la parcelle d'autrui,²² ordonner le déguerpissement de ceux-ci et de tous ceux qui s'y trouveraient sans titre ni droit; confirmer la

18 Cf. art. 79 loi n°51-83 du 21 avril 1983 portant code de procédure civile en République Démocratique du Congo (ci-après: Code de procédure pénale).

19 Cf. arrêt de la CSJ, RC. 57, 15 mai 1974, Bull. 1975, p. 157.

20 *Bony Mukadi / Katuala Kaba kashala*, Procédure civile, Kinshasa 1999, p. 49.

21 CSJ, RC 329, du 28 mai 1980, dans *Dibunda Kabiyi*, Répertoire général de jurisprudence de la CSJ, p.219.

22 Cf. art. 276 du Code de procédure pénale.

vente conclue entre les demandeurs et sieur LUMBI opérée par la volonté du propriétaire; condamner les défendeurs au paiement des D.I.²³ et aux frais de justice.

2. Jugement du 30 mars 2021 rendu par le tribunal de paix de Kikwit²⁴

a. Résumé des faits

Dans le cas d'espèce, la partie citante ASBL sœurs de divine providence, agissant par la sœur Charlotte déléguée statutaire, avait prétendu en décembre 2020 que M. Kindundu aurait coopéré directement avec M. Kimpwanza, en l'enlèvement en 2012 et en déplacement en 2019, des bornes de sa parcelle couverte d'un certificat d'enregistrement, afin de réduire la vraie dimension qui lui aurait été cédée ou vendue par le premier cité, KINDUNDU. Faits constitutifs de la prévention d'enlèvement ou déplacement des bornes punissable à l'article 115 du code pénal congolais livret II (ci-après CPLII).²⁵

Cependant, les cités ont soulevé deux moyens tendant l'un, à la prescription de l'action public au motif que les faits pour lesquels ils sont poursuivis remontent de 2012, c'est-à-dire plus de 3ans passées pour une infraction punissable de 5ans de servitude pénale comme celle-ci, l'action publique ne peut plus être mise en mouvement²⁶ et l'autre tendant à l'incompétence territoriale du tribunal dans la mesure où les faits se sont passés dans un autre ressort. Enfin, ils ont contesté les faits car une lettre fut retrouvée dans le dossier physique de cadastre foncier à travers laquelle l'ASBL reconnaît l'omission par ces services de placer l'une des bornes et leur demanda à nouveau de le faire.

Au regard des faits, les questions fondamentales étaient, d'une part, celles de savoir si la partie citante était dans le délai légal de saisir le tribunal. Et d'autre part, s'il s'agissait de l'infraction de l'enlèvement et déplacement des bornes telle que prévue et punie en droit congolais?²⁷ Est-ce que le tribunal était compétent ou non?

b. Economie du jugement

Selon le tribunal, il n'y avait pas prescription de l'action publique au motif que le déplacement desdites bornes datait de 2019, bien que l'enlèvement soit de 2012, conformément aux prescrits des articles 24 et 25 du CPLII. Et, il s'était déclaré territorialement compétent, en vertu de l'article 104 de la loi organique n°13/011-B du 11 avril 2013, portant organisation,

23 Cf. art. 258 du décret du 30 juillet 1978 sur les contrats et les obligations conventionnelles.

24 Tribunal de paix de Kikwit, jugement, sous RP332CD/TRIPAIX/KIKWIT, du 30 mars 2021, affaire opposant l'ASBL sœurs de divine providence, agissant par la sœur Charlotte déléguée statutaire, contre les cités M.Kindundu et M.Kimpwanza.

25 Loi n°15/022 du 31décembre 2015 modifiant et complétant le décret du 30 janvier 1940 portant code pénal congolais (ci-après : Code pénal congolais).

26 Cf. article 24 du Code pénal congolais.

27 Cf. article 24 du Code pénal congolais.

fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire. Car l'une des cités habite son ressort de Kikwit.

Ainsi, il a rendu son jugement, déclara l'action de l'ASBL recevable et fondé; non fondés les deux moyens des cités tirés de la prescription de l'action publique et de l'incompétence territoriale; établi en fait comme en droit l'infraction de déplacement des bornes tout simplement sans faire allusion à l'enlèvement et par conséquent condamna les cités à une peine d'amende payable dans le délai légal, à défaut de subir chacun 30 jours de contrainte par corps, ordonna au cité Pierre, la restitution à l'ASBL des hectares empiétés et les condamnant l'un à défaut de l'autre, aux D.I. (les cités sont en appel à ce jour).

c. Appréciation critique

Avant toute analyse, il convient de noter que par prescription, on entend un mode de l'extinction de l'action en justice résultant du non-exercice de celle-ci, avant l'expiration d'un délai fixé par la loi et peut en ce sens concerner la procédure civile et pénale.

L'article 24 du code pénal congolais dispose que « l'action publique résultant d'une infraction sera prescrite après un an révolu, si l'infraction n'est punissable que d'une peine d'amende, ou si le maximum de la servitude pénale applicable ne dépasse pas une année; après trois ans révolus, si le maximum de la servitude pénale applicable ne dépasse pas cinq ans et après dix ans révolus, si l'infraction peut entraîner plus de cinq ans de servitude pénale ou la peine de mort ».

Il ressort de la lecture de cette disposition que l'action publique résultant d'une infraction est prescrite en fonction du maximum de la servitude pénale à appliquer. A cet effet, les délais commenceront à courir du jour de la commission de l'infraction.²⁸

Des éléments du dossier, il ressort que l'infraction de l'enlèvement ou déplacement des bornes pour lesquels les cités ont été poursuivis a été commise en 2012. Et, il sied de retenir qu'en droit congolais, l'enlèvement ou déplacement des bornes constitue une seule infraction prévue à l'article 115 du CPL II. Cet article consacre une seule infraction qui se commet aussi une fois, de manière exclusive. Il n'est donc pas possible d'envisager l'enlèvement en dehors du déplacement, car les deux termes enlèvement et déplacement constituent un tout, et forment une seule et unique infraction, dont le maximum de la peine est de 5ans. Cependant l'action publique y résultant se prescrit après 3ans révolus conformément à la loi.²⁹

Dans le cas d'espèce, la partie citante avait saisi la justice en 2020 soit 7ans après la commission des faits, pendant que l'action publique était déjà prescrite. Judicieusement, le juge de paix devrait décréter l'irrecevabilité de cette action mue par l'ASBL. Et, l'examen du reste paraîtrait superflète étant donné qu'il y avait prescription de l'action publique. Comme en a été dans une jurisprudence de la cour suprême de justice (CSJ) qui avait jugé :

28 Cf. art. 24 du Code pénal congolais.

29 Cf. art. 25 du Code pénal congolais.

«est annulé la décision du premier juge qui a omis de constater que l'action publique était éteinte au moment où il en était saisi».³⁰

3. Jugement du 27 janvier 2021 rendu par le tribunal de grande instance de Kikwit³¹

a. Résumé des faits

Il s'est agi d'un Conflit immobilier, entre la succession Casimir agissant par la liquidatrice Marie Louise et l'intervenant volontaire Jean Pierre (les demandeurs), contre la succession Théophile prise par ses enfants majeurs, M. Claude et consorts (les défendeurs).

En effet, M. Casimir décédé en 1986, fut de son vivant propriétaire de l'immeuble querrellé, couvert par un acte de vente, titre d'occupation parcellaire et une fiche d'occupation parcellaire de 1967. Il constitua M. Jean Pierre son neveu, gardien dudit immeuble et lui aurait remis les originaux des titres pour s'acquitter des taxes de l'Etat, car il n'habitait pas Kikwit. Le gardien à son tour plaça M. Théophile son oncle et feu père des défendeurs en lui remettant les titres de propriété de Casimir, pour s'acquitter des taxes de l'Etat, car il partait pour l'Angola. Profitant de l'absence du gardien, après la mort du propriétaire, M. Théophile conclut une vente sur la partie de l'immeuble, falsifiant tous les titres à l'exception de l'acte de vente. Après la mort de ce dernier, ses enfants vont aussi conclure des ventes sur la partie restante.

De ce fait, Mme Marie Louise, saisissant le juge contre les défendeurs, en annulation des ventes, en déguerpissement et en dommages et intérêts sous RC4964 en mai 2020, année de l'ouverture de la succession de son feu père Casimir. Faits soutenus et confirmés par l'intervenant volontaire sous RC 4965.

Les défendeurs avaient prétendu que ledit immeuble fut propriété de leur feu père Théophile et attaquant les titres du feu Casimir brandirent par la liquidatrice et l'intervenant volontaire en faux et usage de faux, devant le tribunal de paix sous RP 317. Sollicitant la surséance de l'action civile, en application du principe général de droit, tiré de l'adage, le criminel tient le civil en état.

La question était, toutefois, d'identifier le propriétaire de l'immeuble querrellé, découvrir la qualité des vendeurs et savoir si un détenteur précaire a droit de disposer d'un bien, propriété d'autrui, sans mandat expresse de celui-ci?

30 Cf. CSJ, RPA3823 décembre 1976, Aff. KAMBAMBA C/ KAMBOLO et LUBENDELE, bulletin des arrêts de la CSJ 1976, année d'édition 1977, pp. 198–201, cité par *Odon Sumbu*, dans Cour suprême de justice, héritage de demi-siècle des jurisprudences, p 39.

31 Tribunal de grande instance de Kikwit, jugement sous RC4964/4965/TGI/KIKWIT du 27 janvier 2021, affaire opposant les demandeurs Mme Marie Louise liquidatrice de la succession Casimir et M. Jean Pierre intervenant volontaire contre les défendeurs la succession Théophile prise par ses enfants majeurs, M. Claude et consorts.

b. Economie du jugement

Il ressort du jugement sous examen que le juge a ordonné la jonction des causes (RC4964/4965). En application du moyen, le criminel tient le civil en état, il a sursis de statuer au profit du juge pénal saisi sous RP317. Examinant l'action pénale mue par Claude et consorts contre Marie Louise et Jean Pierre (cités), le juge pénal a aussi sursis de statuer au profit du juge civil habilité de décider en premier, sur la propriété immobilière, en application du moyen des cités relative à la question préjudicielle.

Quant au fond, le T.G.I. a déclaré nulles toutes les ventes conclues par M. Théophile avec des tiers, et celles organisées par ses enfants après sa mort sans titre ni droit. Il a confirmé la propriété de l'immeuble querellé à la succession Casimir et a ordonné aux défendeurs de restituer à la demanderesse les titres originaux de ladite parcelle. Enfin, il a ordonné le déguerpissement des défendeurs et de tous ceux qui s'y trouveraient de leur chef d'occupation sans titre ni droit et les a condamnés aux D.I.

Non satisfait, les défendeurs interjetèrent appel devant la cour d'appel du Kwilu sous RCA1678. Toutefois, le juge d'Appel a eu à confirmer la décision du premier degré dans toutes ses dispositions.

c. Essai d'appréciation

En application du principe général de droit tiré de l'adage « le criminel tient le civil en état », c'est à juste titre que le TGI avait ordonné la surséance pour éviter l'éventualité de deux décisions contradictoires.

S'agissant du moyen relatif à la question préjudicielle, soulevée par les cités Marie Louise et Jean Pierre, devant le tribunal de paix sous RP317, le juge avait aussi judicieusement ordonné la surséance de l'action pénale au profit du juge civil, en ce que, le juge qui est appelé à trancher en premier sur le conflit de propriété immobilière entre parties, c'est le juge civil de la situation de l'immeuble.

En outre, le TGI a également, en bon droit, déclaré recevables et fondées les actions sous RC4964/4965, faisant droit aux demandes des demandeurs, annulant toutes les ventes organisées par les défendeurs. Conformément à l'article 276CCCLIII évoqué ci-haut.³² En ordonnant leur déguerpissement, il avait bien dit le droit, parce qu'étant détenteurs précaires, les défendeurs n'avaient pas qualité de conclure des contrats des ventes sur cet immeuble sans mandat expresse du propriétaire.

De même, l'arrêt de la cour a judicieusement confirmé l'œuvre du premier juge dans toutes ses dispositions.

32 Cf. art. 276 de la loi du 20 juillet 1973.

D. Conclusion

La présente réflexion a porté sur la gestion judiciaire des conflits fonciers dans la ville de Kikwit. Il s'est agi d'évaluer si les textes légaux régissant les litiges fonciers sont judicieusement appliqués.

Il ressort de quelques jugements examinés que s'il est vrai que dans certains cas le juge a bien dit le droit, mais dans bon nombre des décisions, les dispositions en vigueur n'ont pas été respectées. Par ailleurs, les enquêtes ont révélé que beaucoup de particuliers perdent leurs parcelles soit à la suite des jugements iniques soit par l'ignorance de la loi en la matière.

Ainsi, la mise en place par l'Etat d'un organe vulgarisant la loi foncière dans toutes les langues nationales s'avère nécessaire pour promouvoir la bonne gestion des terres. Car, il a été remarqué que plusieurs personnes ignorent la loi. En outre, une réforme foncière plus profonde peut s'avérer nécessaire pour aborder les causes structurelles du conflit, tel que l'accès inégal à la terre ou la concentration des terres.

Références bibliographiques

- Commission Justice et Paix Belgique*, Conflits-fonciers-le mal qui gangrène les terres congolaises, disponible sur [https:// www.justicepaix.be](https://www.justicepaix.be), page consultée le 15 octobre 2021.
- Kangulumba Mbambi, Vincent*, Précis de droit civil des biens, tome1, théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais, Bruxelles 2002.
- Kifwabala Tekilazaya*, Droit civil les biens: les droits réels fonciers, Lubumbashi 2004, p. 11.
- Lamy*, Commentaire général et comparatif de la loi foncière du 20 juillet 1973, in *Annales de la Faculté de droit*, Kinshasa 1973, pp. 107ss.
- Mukadi Bonyi/Katuala Kaba kashala*, Procédure civile, Kinshasa 1999.
- Vumilia Nakabanda, Nathalie*, De l'accès à la propriété « foncière » par la femme au regard du système juridique congolais : état de la législation en droit congolais, *African Law Study Library* 1 (2014), 513–541.