

LUMIÈRE SUR L'ACQUISITION ET LA TRANSMISSION DES DROITS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN DROIT POSITIF CONGOLAIS

Par

Trésor MONGANZA LISUMBU

Professeur associé à l'Université de Kisangani

INTRODUCTION

Le droit de la propriété est lié à la vie et précisément aux nécessités de l'existence de l'homme. L'on ne peut concevoir la vie d'un homme sans être titulaire de certains droits. Les instruments juridiques internationaux comme nationaux garantissent l'accession à la propriété. La propriété privée des immeubles par incorporation qui est toujours envisagée séparément du sol n'est légalement établie, que par l'inscription, sur le certificat d'enregistrement établissant la concession du fond desdits immeubles.

Le régime foncier et immobilier présente un intérêt particulier dans la mesure où c'est au sujet du sol ou d'un bien immobilier qu'éclatent la plupart des grands conflits.

Avant l'accession de notre pays à la souveraineté tant internationale que nationale en 1960, il y avait deux ordres juridiques qui étaient d'application, d'une part le droit écrit et le droit coutumier d'autre part. Le premier ne régissait que la situation juridique des colons et le deuxième était applicable à l'égard des indigènes.

Force est de relever que la transmission d'un bien immobilier peut entraîner plusieurs conflits ; que cela soit un immeuble d'un particulier ou de l'Etat, peu importe sa nature. La non vulgarisation de la loi dite Bakajika par l'Etat peut être à la base de la naissance de ces conflits liés aux immeubles.

Bon nombre de nos concitoyens restent encore dans le brouillard en ce qui concerne les règles gouvernant l'acquisition et la transmission des droits fonciers et immobiliers dans notre pays. Aussi avons-nous pensé, par la présente étude, leur apporter une lumière suffisante en cette matière.

Pour ce faire, trois points en constituent l'ossature, respectivement relatifs aux règles de gestion du domaine foncier et immobilier public, à l'acquisition des droits réels immobiliers et à la transmission des droits réels immobiliers et fonciers.

I. LES RÈGLES DE GESTION DU DOMAINE FONCIER ET IMMOBILIER PUBLIC

Un des faits marquant l'originalité du droit foncier congolais est qu'il confère à l'Etat la propriété du sol d'une manière exclusive, inaliénable et imprescriptible¹. En faisant de l'Etat unique propriétaire du sol, le législateur a voulu distinguer la propriété foncière de la propriété immobilière. En effet, la première porte sur les immeubles par nature² et la seconde sur les immeubles par incorporation et destination³. Les particuliers ne peuvent obtenir un droit de propriété que sur ces derniers.

En posant la distinction entre le foncier et l'immobilier, le législateur de 1973 a établi des règles de gestion spécifique à chaque domaine.

Afin de mieux gérer son domaine foncier et immobilier, l'Etat le subdivise en deux : le domaine privé et le domaine public.

Si pour son domaine privé tant foncier qu'immobilier, l'Etat a établi des règles spécifiques et précises de sa gestion⁴, même s'il existe une disparité énorme entre les règles concernant le domaine foncier qui contient plus de cent articles et celles touchant au domaine immobilier qui ne couvre que sept articles⁵, il est, par contre, surprenant qu'en ce qui concerne le domaine public, le législateur ne pose que des principes généraux⁶, en laissant la gestion à des règles particulières qui, jusqu'aujourd'hui n'ont jamais été prises. Cela a pour conséquence que chaque entité gère les biens fonciers et immobiliers comme elle l'entend.

On entend par domaine public ceux des biens appartenant à l'Etat ou à une autre collectivité territoriale, qui ne sont pas susceptibles, d'appropriation privée en raison de leur nature ou de la destination qui leur ai donnée, c'est-à-dire, tous les biens affectés à l'usage public ou à un service public⁷. Le domaine public n'est pas soumis au régime de concession foncière perpétuelle ou ordinaire, il n'est pas susceptible de prescription.

¹ Article 53 de la loi Bakajika.

² Article 6 de la même loi.

³ Article 7 de la même loi.

⁴ Plus de cents articles sont consacrés à la gestion du domaine foncier privé.

⁵ MUNENE Yamba Yamba P. et ALONI MUKOKO Y., *Droit foncier et immobilier congolais Difficile application*, Paris, édition Espérance 2021, p. 36.

⁶ Aux articles 10, 55 et 210 de la loi Bakajika.

⁷ Article 55 de la loi Bakajika.

Le domaine foncier et immobilier public de l'Etat est constitué de toutes les terres et tous les immeubles qui sont affectés à un usage ou à un service public. Ceci ressort de la combinaison des articles 55 et 210 de la loi Bakajika. Il en découle donc que pour faire partie du domaine public, ces biens doivent être affectés à un usage ou à un service public. C'est ce que l'on nomme l'affectation, définie comme la détermination d'une finalité particulière en vue de laquelle un bien sera utilisé⁸.

De l'utilité publique, le législateur de la loi Bakajika retient une double acceptation : celle de l'affectation à l'usage de tous et celle de l'affectation à un service public tel que le disposent les articles 10, 55 et 210 de la loi Bakajika.

Le principe est qu'un bien appartient au domaine public lorsque, par une décision expresse ou implicite de l'autorité compétente il est affecté à un service public ou à l'usage de tous, sans distinction des personnes. Mais les modalités d'entrée et de sortie du domaine public ne sont pas les mêmes pour le domaine public naturel et artificiel.

A. Régime juridique du domaine public : les mécanismes légaux de protection de la propriété domaniale

Etant considéré comme une richesse collective, le domaine public doit bénéficier d'une solide protection. La protection du domaine public a toujours été un élément fondamental de son régime juridique. Cette protection revêt trois formes principales : l'inaliénabilité, l'imprescriptibilité et l'insaisissabilité.

- L'inaliénabilité

Le principe de l'inaliénabilité fut posé par l'ordonnance de Moulins de février 1566 pour protéger le domaine de la couronne contre le risque de dilapidation par les rois tentés de se procurer de ressources ou bien de s'attacher le dévouement de personnes utiles ou fidèles en leur faisant cadeau de biens domaniaux⁹.

L'inaliénabilité entraîne comme conséquence : l'interdiction de vendre ces biens, toutes les opérations juridiques qui peuvent mener à une aliénation de ces biens sont exclues. Ils ne peuvent être vendus et la vente qui en serait faite malgré tout, serait nulle pour défaut d'objet licite. Ils ne peuvent être en copropriété, moins encore faire l'objet d'un bail commercial. Ce principe trouve

⁸ CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, PUF, Paris, édition N°9, 2011 : entrée Affectation.

⁹ DIMITRI Lavroff G., « Domaine de collectivités locales. Règles communes », in *Répertoire Dalloz*, Paris, 2008, p.62.

son application tant en ce qui concerne des biens fonciers que immobiliers publics. En effet, les articles 55 al 2 et 210, al 2, disposent respectivement :

« Ces terres sont concessibles¹⁰ tant qu'elles ne sont régulièrement désaffectées ».

« Ces immeubles ne sont ni cessibles, ni susceptibles de location, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

L'inaliénabilité veut également dire que :

- Ces biens ne peuvent être hypothéqués. En effet, l'article 251 point 1 de la loi Bakajika dispose que l'hypothèque n'est possible que pour les immeubles qui sont dans le commerce ;
- Ces biens ne peuvent faire l'objet de servitudes conventionnelles ou légales ;
- Les règles de mitoyenneté ne leur sont pas applicables ;
- Ces biens ne peuvent faire l'objet de l'expropriation pour cause de l'utilité publique.

Si les biens du domaine public sont inaliénables, cependant, ils peuvent faire l'objet des concessions règlementé par le droit administratif d'une part, et de l'autre part, ce principe n'interdit pas l'aliénation des biens mais impose que la vente ou l'échange soit précédé par la désaffectation régulière du bien.

- L'imprescriptibilité

La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi¹¹.

L'imprescriptibilité des biens du domaine public est une conséquence de l'inaliénabilité. L'imprescriptibilité est destinée à éviter que l'administration soit privée de la propriété de son bien, du fait de la simple occupation de bonne foi, par le simple écoulement du temps, sans qu'elle se rende compte¹². Le sol, étant la propriété de l'Etat, il est imprescriptible. Le patrimoine foncier et immobilier du domaine public de l'Etat est hors commerce. Le caractère imprescriptible des biens domaniaux publics résulte de l'article 620 du livre III du code civil qui prévoit que « on ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce »¹³.

¹⁰ Il s'agit de la concession de droit civil.

¹¹ CCJA, Arrêt n°043/2005 du 7 Juillet 2005, Aziabevi Yovo et autres c/ Société Togo Télécom

¹² DIMITRI Lavroff G, *op. cit.*, p.68.

¹³ Décret du 30 Juillet 1888 relatif aux contrats et obligations conventionnelles.

- Insaisissabilité

En principe, les moyens de contrainte ne peuvent pas être utilisés contre l'Etat. Cette insaisissabilité concerne les biens du domaine public comme ceux du domaine privé.

Les biens du domaine public ne servent pas à l'individu, mais à la collectivité. L'Etat et/ou la personne morale de droit public ont un rôle d'administrateur face à ces biens¹⁴. Peu importe la qualité de la créance que ces personnes ont vis-à-vis des tiers, ces biens ne peuvent être saisis¹⁵.

L'insaisissabilité est étroitement liée à l'inaliénabilité du domaine public. La saisie étant une forme d'aliénation involontaire, il est logique que les mêmes règles lui soient appliquées.

B. Les mécanismes légaux de protection des biens fonciers et immobiliers publics de l'Etat sont-elles inefficaces ?

Malgré les principes clairs posés par le législateur et la doctrine en ce qui concerne la protection du domaine foncier et immobilier public de l'Etat, la situation sur terrain semble démontrer le contraire. En effet, ces biens font l'objet de nombreuses spoliations au profit des tiers, et ce, au détriment de l'Etat propriétaire.

Au regard de l'abondance des dispositions que la loi réserve à la consistance, à la gestion et au régime de protection du patrimoine foncier des particuliers, et dans une moindre mesure, du patrimoine immobilier du domaine privé de l'Etat, on pourrait facilement répondre à cette question par l'affirmative. Il suffit de lire l'inquiétude de certains membres du groupe de travail lors de l'élaboration de la loi Bakajika, qui avaient soutenu qu'il fallait, pour compléter le code, y insérer les règles du régime du domaine public. Cette proposition, bien que reconnue légitime, n'avait pas été adoptée car, on avait estimé que le régime des biens du domaine public relève du droit administratif et qu'il était superflu de le traiter dans la loi Bakajika.

Penser que cette insuffisance est la cause principale des spoliations des biens du domaine public, c'est faire fausse route ou poser la mauvaise question. En effet, la loi Bakajika consacre des dispositions, quoique sommaires, au régime de protection du patrimoine foncier et immobilier du domaine public¹⁶. Il en

¹⁴ PEISER G., *Droit administratif des biens*, 18^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2005, p.23.

¹⁵ Ibidem, p.25.

¹⁶ Article 10, 55 et 201 de la loi Bakajika.

découle donc que le domaine foncier et immobilier de l'Etat doit absolument être protégé puisqu'il est affecté à l'intérêt général.

- Une solution qui manque de soubassement légal

L'article 219 de la loi Bakajika qui consacre le principe de l'enregistrement dispose : « le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat.

« La propriété privée par incorporation, qui est toujours envisagée séparément du sol, n'est légalement établi que par l'inscription, sur le certificat établissant la concession du fonds desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession ».

Partant des principes posés par les articles 53, 54, 55, 56 et 57 de la loi Bakajika, nous pouvons affirmer que l'Etat est l'unique propriétaire foncier qu'il divise à un domaine public et un domaine privé. Que les terres du domaine public affectées à un usage ou à un service public sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Les autres terres qui constituent le domaine privé de l'Etat sont régies par la loi Bakajika et peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle, d'une concession ordinaire et d'une servitude foncière. Partant de ces articles, il apparaît que l'Etat n'accorde que le droit de jouissance que sur son domaine foncier privé que l'on appelle concession, et son domaine foncier public et inconcessible.

- La solution d'un certificat d'enregistrement portant le bien foncier et immobilier public de l'Etat. Un bien qui cache un grand mal

Si les autorités de l'Etat pensent avoir trouvé la solution à la protection desdits biens par l'octroi d'un certificat établissant des droits au nom de ce dernier, il n'en demeure pas moins vrai que derrière ce titre plusieurs désavantages s'y cachent.

La consécration du principe d'octroi d'un certificat d'enregistrement aux biens fonciers et immobiliers publics ferait perdre considérablement la consistance entre le domaine public et le domaine privé. En effet, chaque domaine a sa nature propre et doit par conséquent avoir aussi ses propres règles de gestion : le domaine privé est géré par les règles de droit commun, tandis que le domaine public, puisqu'affecté à l'utilité publique est soumis aux règles exorbitantes du droit commun. Il ne doit nullement, en ce cas précis, être gouverné par cette règle du droit commun.

Or, par attribution de ce titre, on soumet de facto, la gestion de biens fonciers et immobiliers publics au conservateur de titre immobilier et aux règles prévues par la loi Bakajika. Il y a donc violation des articles 55 et 210 de la loi précitée qui veulent que ces biens soient gérés par des dispositions particulières et non celles de la loi ci-haut citée. Ainsi, ces biens seront soumis aux mêmes règles que ceux du domaine privé de l'Etat et de la distinction entre ces deux domaines risque de disparaître.

- *Fonction du titre : force probante et force exécutoire*

La force probatoire est le crédit accordé à un document et qui le fait privilégier sur d'autres moyens de preuve. Alors qu'un titre exécutoire est toute décision administrative ou judiciaire, tout acte reçu en la forme authentique susceptible de justifier l'utilisation d'une voie d'exécution. La loi Bakajika a érigé le certificat d'enregistrement en « preuve privilégiée » du droit de jouissance foncière ou de la propriété immobilière dont la méconnaissance donne lieu à cassation¹⁷. Une décision judiciaire, fondée sur ce titre, est exécutoire. Il arrive que le verbe « établir » ou le groupe des mots « n'est légalement établi » donne lieu à des débats. Pour en saisir la portée exacte, il importe de remonter au décret du 31 mai 1934 et, mieux, à l'article 3 du décret du 9 avril 1893 qui disposait clairement que : « la propriété d'un immeuble se constate par un certificat d'enregistrement délivré par le conservateur des titres fonciers, conformément à l'article 1er du décret du 14 septembre 1886 ».

II. DE L'ACQUISITION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

Nous allons citer et analyser le régime juridique des différents modes d'accession à la propriété par prescription acquisitives qu'organise le droit congolais et nous allons démontrer que le législateur congolais n'organise pas la prescription acquisitive comme étant un mode originaire d'accession à la propriété.

A. Modes d'acquisition

Les modes originaires sont ceux par les quelles l'on devient propriétaire d'un certain bien sans tenir compte de ce droit¹⁸. L'article 51 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime des biens énumère ces différents modes qui sont : l'accession, l'incorporation, la prescription acquisitive, l'occupation des choses perdues, la découverte d'une chose.

¹⁷ CSJ, RC 1870, 29 août 1996, in KALONGO MBIKAYI, *Code civil et commercial*, p. 35.

¹⁸ KENGO WA DONDO, *De l'acquisition et de la transmission des droits réels immobiliers en Droit congolais*, édition St Paul, Kinshasa, 1980.

1. L'occupation

L'occupation est définie comme étant la prise de la possession d'un bien jusque-là sans maître avec l'intention de se l'approprier¹⁹. C'est en d'autres termes l'appréhension d'une chose n'appartenant à personne avec l'intention d'en devenir propriétaire

2. L'invention

C'est une trouvaille, une découverte d'une chose ou d'un bien immeuble²⁰.

3. L'accession

Il y a lieu de souligner que l'accession naturelle ou artificielle peut être à l'origine de la naissance d'un droit de propriété. Quant à la prescription acquisitive le législateur congolais ne la règlemente pas mais, il le cite parmi les modes originaires d'accession à la propriété.

Aux termes des articles 51 et 52 de la loi foncière du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, l'accession, l'incorporation, la prescription acquisitive, l'occupation des choses perdues, la découverte d'une chose, en tant que modes d'acquisition de la propriété et ces modalités sont règlementées par la législation particulière. L'occupation étant basée sur un acte ou un fait matériel, ne peut porter que sur des choses susceptibles d'appréhension donc sur des choses corporelles.

Quant aux choses perdues, il ne s'agit pas proprement de parler des choses sans maître, des *res nullius*. Les choses perdues ont un maître mais qui ne se laisse pas voir, qui ne se présente pas et dans cette mesure le droit de propriété du nouveau maître ne naît pas immédiatement.

En ce qui concerne la découverte des choses, qui est considéré comme un trésor. Un trésor est défini comme toute chose cachée ou enfouie sur laquelle ne peut justifier sa propriété et qui est découverte par le pur effet du hasard (article 716 du code civil belge)²¹. La propriété d'une telle chose reconnue à celui qui l'a découverte dans son propre fonds et par moitié si la découverte a eu lieu sur le fonds d'une autre.

4. La prescription acquisitive en matière immobilière

Dans ce point nous allons définir tout en analysant la prescription acquisitive en matière immobilière.

¹⁹ KENGO WA DONDO, *op. cit.*

²⁰ *Idem.*

²¹ Article 716 du Code civil belge.

L'article 3 de la loi foncière définit ainsi les biens immeubles : « sont immeubles tous les droits réels qui ont pour objet des immeubles ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur un immeuble »²². Par bien immeuble, ceux qui, par leur nature, sont immobiliers, attachés ou incorporés au sol.

En matière immobilière, la prescription acquisitive est un mode d'acquisition de droit réels principalement du droit de la propriété par l'exercice prolongé de ce droit. En d'autres termes, l'usucapion transformée en situation de droit, une situation de fait qui, cristallisée par le temps emprunte déjà tous les traits du droit²³.

En effet, lorsque le droit de propriété a été érigé en droit absolu, le législateur et les juges ont permis qu'il soit porté atteinte en permettant à des possesseurs d'acquérir des biens immobiliers appartenant à autrui par l'effet de la prescription. La prescription acquisitive ou usucapion est le fait pour le possesseur d'un immobilier (appartement, maison ; terrain, immeuble, etc...) d'acquérir juridiquement un droit réel (droit de propriété) sur ce bien, après l'écoulement de certain délai durant lequel il s'est comporté comme le propriétaire, sans en avoir un titre.

A cet égard, l'article 2272 du code civil dispose : « le délai de prescription pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans²⁴. Il ressort donc de cet article qu'il existe deux régimes de prescription en matière immobilière :

5. La prescription acquisitive immobilière de 30 ans (trentenaire) ; La prescription acquisitive immobilière de 10 ans (décanale)

Le possesseur d'un bien immobilier peut bénéficier de la prescription immobilière abrégée de 10 ans s'il est en mesure de prouver :

- un juste titre - Et être de bonne foi.

²² Article 3 de la loi dite foncière du 20 juillet 1973.

²³ SEUBE J-B., *Droit des Biens*, Litec, Paris, 2002.

²⁴ Article 2272 du code civil français.

B. Les autorités compétentes ayant le pouvoir d'attribuer des terres en République Démocratique du Congo.

Qui peut accorder une concession ?

Le Ministre des Affaires Foncières est responsable de l'ensemble des opérations concernant les concessions de terres et les ventes d'immeuble appartenant au domaine privé de l'Etat (Article 181).

Les représentants locaux de ce Ministre sont les conservateurs des titres fonciers dont dépend le personnel du cadastre et celui du domaine. Les demandes concernant les concessions doivent être présentées au conservateur des titres.

L'Administrateur du Territoire ou le chef de secteur n'ont plus aucune compétence en matière foncière. Les concessions ne sont valables que si elles sont accordées, selon les cas, par les autorités suivantes (Article 183) :

1. Le Pouvoir législatif

Lorsque la demande d'une terre est introduite, par une personne morale ou physique de la nationalité congolaise ou étrangère pour les blocs de terres rurales, égaux ou supérieurs à 2000 hectares et pour les blocs des terres urbaines égaux ou supérieurs à 100 hectares. Le contrat doit être approuvé par une loi spéciale ;

2. Le Président de la République

Le Président de la République est compétent pour signer les contrats de concession pour des terres rurales de 1000 à 2000 hectares et pour des terres urbaines de 50 à 100 hectares. Ce contrat sera validé par une ordonnance présidentielle.

3. Le Ministre des Affaires Foncières

Le Ministre des Affaires Foncières est compétent pour conclure les contrats de concession pour les terres rurales de plus de 200 hectares à 1000 hectares et pour des terres urbaines de 10 à 50 hectares. Avec l'approbation l'arrêté ministériel. Il est également compétent pour signer les contrats de concession de plus de 2 hectares pour les terres de la ville de Kinshasa.

4. Le Gouverneur de Province

Le Gouverneur de la province est compétent pour signer le contrat de concession pour les terres rurales de moins de 200 hectares et pour les terres urbaines égales ou inférieures à 10 hectares.

5. *Le conservateur des titres fonciers*

Le conservateur des titres fonciers, peut être délégué par le Gouverneur de Province, pour conclure le contrat de concession portant sur les terres rurales de moins de 10 Hectares et les terres urbaines de moins de 50 ares.

III. DE LA TRANSMISSION DES DROITS RÉELS FONCIERS ET IMMOBILIERS

A. Transmission à la suite d'un contrat

Les contrats translatifs de la propriété ou de la concession foncière sont : la vente, l'échange, la donation, le partage, l'indivision et la licitation. Ces contrats doivent être passés en force authentique, les actes sous seing privé n'apportent aucune garantie de sécurité.

En effet, aucun certificat d'enregistrement ne peut être établi sur base d'un acte sous seing privé. A ce sujet, nous pouvons évoquer l'article 231 qui dispose : « Les mutations, en vertu de contrats d'aliénation, ne peuvent être opérées que si ceux-ci sont passés en forme authentique»²⁵. Lorsque le contrat d'aliénation a été passé devant un autre officier public sur le territoire national ou à l'étranger, l'acte de ce contrat est remis au conservateur, en minute ou en copie certifiée conforme. Le conservateur s'assure de la validité de l'acte.

Il sied cependant de noter que cette condition d'authenticité n'est pas nécessaire pour la validité du contrat. Elle a été posée pour permettre au conservateur des titres de passer mutation, c'est-à-dire d'établir un nouveau certificat d'enregistrement au nom de l'acquéreur. L'article 8 des obligations et des contrats soumet ces contrats à quatre conditions essentielles de validité notamment le consentement de la partie qui forme la matière de l'engagement et un licite des obligations.

Les causes de résolution ou de nullité du contrat ou de l'acte et l'erreur de l'ordonnance d'investitures libellées à l'alinéa 3 de l'article 227 de la loi foncière viennent généralement du non-respect de ces quatre conditions essentielles. Et en cas du non-respect de ces conditions, le certificat d'enregistrement peut être attaqué dans les deux ans à partir de l'établissement du certificat d'enregistrement. Il convient, cependant de noter que ces causes de résolution ou d'annulation de l'acte juridique tendant à l'obtention d'un droit réel

²⁵ Article 231 de la Loi dite Bakajika.

immobilier ne donnent lieu qu'à une action personnelle en dommages-intérêts après l'écoulement de ce délai²⁶.

B. Transmission à la suite d'un jugement.

Ce mode de mutation intervient à l'occasion d'un procès au cours duquel le tribunal, après avoir annulé ou constaté l'inexistence d'un certificat d'enregistrement d'une des parties au procès, ordonne au conservateur des titres immobiliers d'établir au profit d'une autre partie un nouveau certificat d'enregistrement. Il convient de signaler que cette décision par laquelle le tribunal ou la cour donne ce type d'injonction au conservateur des titres immobiliers doit avoir acquis l'autorité de la force de chose jugée.

En effet, non seulement il ne peut être établi un certificat d'enregistrement sur base d'acte sous seing privé mais non plus sur base d'un jugement susceptible d'un recours, c'est-à-dire non encore passé en force de chose jugée et que tout certificat établi sur cette base peut être annulé à tout moment.

En outre, il a été décidé que selon l'article 231 alinéa 4 de la loi du 20 juillet 1973, « les mutations en vertu des jugements ne peuvent être opérées que si ceux-ci sont passés en force de chose jugée »²⁷. Les conservateurs ne sont donc pas admis à effectuer une mutation en vertu d'un jugement définitif même si celui-ci était exécutoire par provision.

C. Transmission à la suite d'un empiètement.

Plusieurs propriétaires de maison ne disposent pas le certificat d'enregistrement mais ils brandissent à la place, le livret de logeur, la fiche parcellaire et pourtant selon la loi foncière, le certificat d'enregistrement est le seul document qui confère légalement à une personne le droit de propriété d'une maison.

Le permis d'occupation, titre accordé à l'occupant d'une parcelle dans une cité indigène ou un centre extra-coutumier, n'a qu'une valeur administrative, tout comme le droit d'occupation même ; il est en conséquence du certificat d'enregistrement parce qu'il n'a pas de caractère inattaquable et opposable à tous.

De ce fait, ce titre, à cause de son caractère précaire, n'accorde pas la même sécurité juridique à l'occupant que le certificat d'enregistrement. Ce droit

²⁶ MUKASA Jean Chrysostome, « Le problème de l'unification et de l'intégration du droit congolais », in *Problèmes sociaux congolais* N°75-76, mars 1967.

²⁷ Article 231 de la Loi Bakajika.

d'occupation étant actuellement supprimé, il n'est plus intéressant de présenter ses inconvénients et ses avantages. Mais c'est que nous pouvons retenir comme conclusion, ce que le droit d'occupation urbaine est une concession administrative qui, dans ce cas, n'est pas enregistré puisqu'il n'est pas considéré comme un droit réel. Etant donné son caractère fort vague, le législateur de 1953 a voulu, par décret, permettre à tous les congolais qui le désiraient, de transformer leur droit d'occupation en propriété du type adopté par le code civil²⁸.

Contrairement au décret du 10 février 1953 qui laisse aux titulaires de droit d'occupation la faculté de convertir leur droit de propriété, cause de l'échec de l'application de ce décret, la loi foncière tranche et rend obligatoire la conversion de ce droit en concession perpétuelle²⁹.

En effet, l'article 390 de la loi Bakajika dispose : « à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le droit d'occupation constaté par le livret de logeur ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une zone de la République est supprimé, toutefois, ceux des nationaux qui détiennent actuellement un tel droit, pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastrée, se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fond occupé ».

Il en découle que tous les titres constatant le droit d'occupation ne doivent plus être délivrés après l'entrée en vigueur de la loi foncière de 1973. Il convient, néanmoins, de faire remarquer que le livret de logeur et autres titres similaires obtenus avant l'entrée en vigueur de la loi foncière de 1973 restent valables jusqu'à leur conversion en certificat d'enregistrement en contrat de location. A ce sujet, il est demandé au détenteur de droit appelé à être converti d'apprêter son dossier composé du livret de logeur ou titre similaire, de la fiche cadastrale, s'il y a lieu, et de tous renseignements et documents concernant la parcelle, l'identification du ou des titulaires des droits, le régime matrimonial de demandeur³⁰, etc. Si le dossier du requérant remplit toutes ces conditions, le conservateur des titres immobiliers procède au remplacement du livret de logeur par le certificat d'enregistrement. Ce livret de logeur est alors frappé

²⁸ FATAKI Wa LUHINDI, *Les limites du principe d'inattaquable du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, éd. Du service de documentation et d'étude du ministère de la justice et garde de sceaux, 2004, p.33.

²⁹ Idem.

³⁰ Article 3 de l'arrêté no90-002 du 31 mars 1990 fixant les modalités de conversion des titres de concession perpétuelle ou ordinaire.

d'un timbre « annulé » et conservé dans les archives de la conservation des titres immobiliers.

Par contre, dans le cas où la mise en valeur n'est pas réalisée, le livret de logeur est remplacé par un contrat de location avec option à la concession perpétuelle. Dans les deux cas précédents, il faut que le titulaire du droit d'occupation soit de nationalité congolaise. Si, lors de la conversion de droit d'occupation, il se trouve des étrangers et des personnes morales de droit congolais qui occupent les parcelles sous couvert de livret de logeur, leur droit est converti en concession ordinaire.

D. Transmission à la suite d'un décès

Lorsqu'une personne décède sans laisser de testament, la loi organise la transmission de son patrimoine. On parle alors de la succession ab intestat. Les personnes appelées à recueillir les biens sont dénommées héritiers.

Le code de la famille prévoit diverses catégories d'héritiers, à savoir les descendants, les ascendants et les collatéraux. Dans la dévolution successorale, les descendants ont priorité sur les autres héritiers. Le code de la famille présente quatre catégories d'héritiers par ordre et à défaut de toutes ces catégories, la succession est dévolue à l'Etat. En ce qui concerne la succession testamentaire, nous disons que le défunt peut modifier l'ordre prévu par la loi et désigner les personnes auxquelles il entend transmettre ses biens. Toutefois, ses volontés ne devront pas porter atteinte aux droits que la loi reconnaît sur ses biens pour une certaine qualité de ses héritiers. Qu'il s'agisse de la succession légale ou testamentaire, la transmission immobilière se réalise par le fait même du décès et au moment précis de ce décès.

Ainsi, la succession et le testament n'ont d'effet translatif de propriété qu'au moment de la mort du propriétaire. L'étape la plus importante est celle se rapportant à l'attribution du certificat d'enregistrement au profit des héritiers du de cujus.

L'héritier qui désire obtenir la mutation par décès doit au préalable adresser une requête d'investiture au Président du tribunal de grande instance qui, par ailleurs, doit être publiée à un ou plusieurs journaux de l'Etat que désignera le juge. Après l'examen de la requête à laquelle seront annexés les actes et documents de l'impétrant pour éclairer la religion de tribunal, le juge rendra après l'avis écrit de l'officier du Ministère public une ordonnance d'investiture dans les quatre mois à compter du jour où ont paru les journaux dans lesquels la requête a été publiée. C'est ce qui ressort de l'article 233 de la loi foncière.

Le jugement définitif sert de base pour l'enregistrement. Et le nouvel enregistrement ne s'effectue auprès du conservateur des titres immobiliers que sur remise de l'ancien certificat d'enregistrement pour éviter l'existence et la circulation de deux certificats d'enregistrements. L'ancien certificat d'enregistrement est annulé et un nouveau est établi et remis au nouveau propriétaire³¹.

C'est à la fin de cette procédure que le conservateur des titres immobiliers interviendra pour établir un nouveau certificat d'enregistrement en faveur de l'héritier qui aura satisfait à toutes conditions.

³¹ LAURENT F., *Principes de droit civil*, Tome 5, Bruxelles, Paris, 1971.

CONCLUSION

Tout le monde le sait, ce n'est pas l'acte d'achat qui constitue la preuve de la propriété d'un véhicule, mais sa « carte rose ». Il en est de même en matière foncière et immobilière. La propriété d'un immeuble ne se prouve pas par le contrat d'achat mais par le certificat d'enregistrement. A défaut de ce certificat, il est impossible de prouver qu'on est bien titulaire d'un droit de propriété sur un immeuble ou d'un droit de jouissance sur une terre.

Il est donc absolument nécessaire en cas de transfert des terres ou d'immeubles, de se présenter devant le conservateur des titres immobiliers pour renouveler l'inscription ou registre des titres fonciers et se faire délivrer un nouveau certificat. Le certificat d'enregistrement est nécessaire pour toute mutation entre vifs ou par décès portant sur un droit de jouissance, sur droit de propriété, sur des droits réels.

BIBLIOGRAPHIE

A. Législation

1. Code civil Belge.
2. Code civil français.
3. Décret du 30 Juillet 1888 « Des contrats ou obligations conventionnelles.
4. 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 du 18 juillet 1980.
5. Arrêté n°90-002 du 31 mars 1990 fixant les modalités de conversion des titres de concession perpétuelle ou ordinaire

B. Jurisprudence

1. CSJ, RC 1870, 29 août 1996, in KALONGO MBIKAYI, code civil et commercial.
2. CCJA, Arrêt n°043/2005 du 7 juillet 2005, Aziablevi Yovo et autres c/ Société Togo Télécom.

C. Doctrine

1. CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, PUF, Paris, 2011.
2. DIMITRI Lavroff G., « Domaine de collectivités locales. Règles communes », in *Répertoire Dalloz*, Paris, 2008.
3. FATAKI WA LUHIDI, *Les limites du principe d'inattaquable du certificat d'enregistrement en droit congolais*, Kinshasa, éd. Du service de documentation et d'étude du ministère de la justice et garde de sceaux, 2004.
4. KENGO WA DONDO, *De l'acquisition et de la transmission des droits réels immobiliers en Droit congolais*, édition St Paul, Kinshasa, 1980.
5. KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit Civil, les Biens*, Tome I, 2ème édition, Presses Universitaires de Lubumbashi, Mars 2015.
6. LAURENT F., *Principes de droit civil*, Tome 5, Bruxelles, Paris 1971.
7. MALENGREAU G., *Le régime foncier dans la société indigène*, 1939.
8. MUKASA J-C., « Le problème de l'unification et de l'intégration du droit congolais », in *Problèmes sociaux congolais* N°75-76, mars 1967.
9. MUNENE Yamba Yamba P. et ALONI MUKOKO Y, *Droit foncier et immobilier congolais Difficile application*, Paris, édition Espérance, 2021.

10. MVITA KALUBI Roger et MUILA KAYEMBE André-Marie, « Droit à l'acquisition de la propriété immobilière », in *RCN Justice & Démocratie*, Kinshasa, Janvier 2005.
11. PEISER G., *Droit administratif des biens*, 18^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2005.
12. SEUBE J-B., *Droit des Biens*, Litec, Paris, 2002.