UNIVERSITE KONGO

B.P. 202/ MBANZA – NGUNGU

FACULTE DE DROIT

La coutume kongo face aux conflits fonciers

Par :

Rhéa MYLORD VOKA
Graduée en Droit

Mémoire présenté et défendu en vue de l'obtention du grade de Licencié en Droit

Option : Droit privé et judiciaire

Directeur : Professeur KALAMBAY LUMPUNGU
Rapporteur : Assistant Henri BANFUIDINSONI

Année Académique : 2019-2020

INTRODUCTION

La terre, denrée précieuse des peuples, est source de beaucoup de conflits à travers l'Afrique en général et la République démocratique du Congo en particulier.[1]

En fait, aujourd'hui plus qu'hier l'importance de la terre dans toute collectivité humaine est symbole fort de son identité, de la communauté pour la reproduction sociale. Il faut donc noter que l'existence de l'homme est liée à la terre et à ce qui sort de la terre.[2]

En République démocratique du Congo, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°71-021 du 21 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, l'Etat a fait du sol et du sous-sol sa propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible.[3] Il a, de ce fait, domanialisé toutes les terres de communautés locales.[3] L'objectif poursuivi par cette réforme foncière importante était l'unification de toutes les règles de droit foncier tant sur le plan du fond que de forme.[4]

D'où comme l'affirme le professeur KALAMBAY, il n'existera donc plus de catégorie de « terres domaniales », opposée à celle de « terres coutumières », car toute terre vacante est désormais domaniale ; le patrimoine foncier de l'Etat comprend des biens fonciers du domaine public (qui sont hors commerce) et des biens fonciers du domaine privé de l'Etat qui sont concessibles et cessibles.[5]

Dans son domaine privé,[6] l'Etat reconnaît un droit de jouissance aux communautés locales sur les terres qu'ils habitent, cultivent et exploitent d'une manière quelconque individuelle et collective conformément aux coutumes et usages locaux.[7]

Ces droits de jouissance devaient être réglés par une ordonnance du

---

[1] LUAKULUMA AMKENI, Atelier du syndic sur la définition des terres foncières coutumières, Trimestriel de l'information de monde paysan publié par FOPAC, n°012, mars-mai 2009, p. 6

[2] V. KANGULUMBA MBAMBI, "La loi n°73-021 du 02 juillet 1973 portant régime général des biens et régime de suretés au Congo, trente ans après : quel bilan ? Essai de l'évolution", Kinshasa, éd. KAZI, p. 61 [3] Article 53 de la loi foncière

[3] Article 388 de la loi foncière

[4] G. KALAMBAY, Droit civil, Régime foncier et immobilier, vol 2, Kinshasa, PUC, 1999, p. 74

[5] G. KALAMPBAY LUMPUNGU, op.cit. , p. 49

[6] Article 56 alinéa 1 de la loi foncière

[7] Article 388 de la loi foncière

Président de la République,[8] mais force est de constater que cette dernière n'a jamais été prise.

Et pourtant l'observation et l'étude démontrent que la quasi totalité des terres occupées 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. En outre, les cours et tribunaux connaissent en majorité des conflits fonciers dont la plupart consiste dans la négation ou la réclamation d'un droit foncier acquis en vertu de coutume ou d'usage local.[9]

D'ailleurs, les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu qui font partie des territoires de la Province du Kongo Central n'en fait pas exception. Car on constate particulièrement un nombre important des affaires judiciaires portés devant les cours et tribunaux relatives aux terres de communautés locales de ces deux territoires.

Et à la lumière de ce qui précède, il y a lieu de se poser la question de savoir : pourquoi tant des affaires foncières devant les cours et tribunaux de ces deux territoires (Madimba et Mbanza-Ngungu) au sujet des terres des communautés locales, quelles en sont les conséquences et comment éradiquer ces conflits fonciers ?

A ce sujet, l'on peut déjà émettre l'hypothèse selon laquelle ces conflits fonciers nés suite à l'absence d'une loi particulière qui devait régir ce domaine, loi dont on fait allusion à l'article 389 de la loi foncière.

Nous allons toutefois, à l'issu de cette étude, vérifier cette hypothèse pour la confirmer ou l'infirmer.

La finalité de la présente étude est d'identifier concrètement les différentes causes de conflits fonciers dans les territoires de Madimba et de MbanzaNgungu, de connaître si réellement ces conflits sont dus à une ignorance de la loi foncière ou le refus de son acceptation par les communautés locales.

A cet effet, nous nous sommes accordé la liberté de délimiter la présente

---

[8] Article 389 de la loi foncière

[9] NSOLOSHI « Statut et protection juridique des droits fonciers en vertu de coutume et de usage locaux en RDC », pp. 11-13, in article Nsoloshi 2ème année n°4 vol2, janvier 2013

étude sous deux dimensions, c'est- à-dire dans le temps et dans l'espace.

S'agissant de sa portée temporelle, notre travail va de l'année 2015 jusqu'en 2019.

Et enfin, s'agissant de l'espace, la présente étude traite des conflits fonciers dans les territoires de Madimba et Mbanza-Ngungu.

Pour atteindre nos objectifs, nous avons fait recours à la méthode exégétique et à la méthode statistique, la première a consisté dans l'analyse des textes de lois et la deuxième nous a permis d'analyser les données recueillies lors de notre enquête sur terrain.

En outre, à côté des méthodes évoquées ci-haut, nous avons également utilisé deux techniques : la technique documentaire et l'enquête sur terrain. La première nous a permis de consulter les différents ouvrages et publications en la matière et la seconde nous a permis d'entrer en contact direct avec les chefs de secteur, de groupement, la population, etc. dans les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu. L'approche était donc théorique et pratique.

Au vu de ce qui précède, nous pouvons d'ores et déjà relever qu'outre l'introduction et la conclusion, ce travail comporte deux chapitres dont le premier porte sur la coutume kongo et le second sur les conflits fonciers.

CHAPITRE I : DE LA COUTUME

Dans le présent chapitre, nous allons tout d'abord présenter la théorie générale relative à la coutume (section 1), avant de faire une étude sur la coutume kongo (section2).

Section 1 : Théorie générale sur la coutume

Cette section sera consacrée unique sur la définition et la place de la coutume en droit congolais

§1. Définition et place de la coutume en droit congolais

Ce paragraphe est consacré à la définition (A), à la place de la coutume dans l'espace kongo (B), ses éléments constitutifs (C), sa naissance (D), ensuite sa force (E), et enfin ses limites (F).

A. Définition

Le dictionnaire Petit Robert 2002 définit la coutume comme une attitude collective d'agir transmise de génération en génération. Autrement dit, c'est une manière d'agir, pratique consacrée par l'usage qui se transmet de génération en génération.[10]

J. CARBONNIER, quant à lui, définit la coutume comme une règle de droit qui s'est établi, non par une volonté étatique émise en un trait de temps, mais par une pratique répétée des intéressés eux-mêmes, c'est-à-dire c'est un droit qui s'est constitué par l'habitude.[11]

Dans le même sens, le professeur Matthieu TELOMONO définit la coutume comme un ensemble de pratiques qui sont constantes ou permanentes d'une certaine conduite dans un cas donné et dans une société donnée, elle est dynamique pouvant donc changer et évoluer dans un temps et dans l'espace.[12]

Quant au lexique de termes juridiques, la coutume est définie comme étant une pratique, usage, habitude qui, avec le temps, et grâce au consentement et à l'adhésion populaire, devient une règle de droit bien qu'elle ne soit pas édictée en forme

---

[10] LE PETIT ROBERT, Dictionnaire de la langue française, Paris, Paul Robert, 2002, p.288

[11] Jean CARBONNIER, *Droit civil : Introduction*, Paris, P.U.F, 1991, p.28

[12] M.TELOMONO, *Cours de Droit coutumier*, Université Kongo, Faculté de droit, Deuxième graduat, 2016-2017, Inédit, p.4

de commandement par les pouvoirs publics. Elle est issue d'un usage général et prolongé et de la croyance en l'existence d'une sanction à l'observation de cet usage.[13]

A la lumière des définitions citées ci-haut, il convient de relever que la législation congolaise ne s'est pas préoccupé aux premières heures de donner une définition claire de la coutume bien qu'elle lui accorde une place importante, celle d'une source du droit. En effet, il importe de rappeler que l'article 1er de l'ordonnance du 14 mai 1886 disposait : « Quand la matière n'est pas prévue par un décret, arrêté ou par une ordonnance déjà promulguée, les contestations qui relèvent de la compétence des tribunaux du Congo seraient jugées d'après les coutumes locales, les principes généraux du droit et l'équité ».[14]

Cette ordonnance fut bien plus tard abrogée par le code de procédure civile à son article 199 qui dispose : « L'ordonnance de l'administrateur général au Congo du 14 mai 1886 approuvée par le décret du 12 novembre 1886 et les décrets qui l'ont modifiée et complétée sont abrogés ».[15]

Mais alors que la République démocratique du Congo était une colonie belge, le législateur de la loi du 18 octobre 1908 sur le gouvernement du Congo belge dénommée habituellement « Charte coloniale » a reconnu l'existence de la coutume et son caractère d'être une source du droit congolais.

En effet, l'article 4 alinéa 2 de la Charte coloniale disposait ce qui suit : « Les indigènes non immatriculés du Congo belge jouissent des droits civils qui leur sont reconnus par la législation de la colonie et par leurs coutumes en tant que celles-ci ne sont contraires ni à la législation, ni à l'ordre public. Les indigènes non immatriculés des contrées voisines leur sont assimilés ».[16]

Cette disposition encore que se référant expressément à la matière des droits civils a été interprétée comme exprimant le principe suivant lequel le droit coutumier continue à régir la vie des indigènes non immatriculés.

---

[13] Serge GUINCHARD et Thierry DEBARD, *Le lexique des termes juridiques*, Paris, Dalloz, 2019–2020, p.636

[14] Article 1er de l'ordonnance de l'Administrateur général au Congo du 14 mai 1886 sur les principes à suivre dans les décisions judiciaires. (B.O., 1886, pp.188 et 189)

[15] Article 199 du code de procédure civile

[16] Article 4 de la Charte coloniale

De son côté, la législation sur les juridictions indigènes[17] édictait, parmi les règles de fond applicables par les juridictions, en disposant que : « Les tribunaux indigènes appliquent les coutumes pour autant qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public universel. Dans le cas où les coutumes sont contraires à l'ordre public universel, comme en cas d'absence de coutumes, les tribunaux jugent en équité. Toutefois, lorsque les dispositions légales ou règlementaires ont eu pour but de substituer d'autres règles à la coutume indigène les tribunaux indigènes appliquent ces dispositions légales ».[18]

Quant à la loi fondamentale du 19 mai 1960 relative aux structures du Congo, elle n'édicte aucune règle en ce qui concerne les rapports du droit coutumier vis-à-vis du droit écrit et de l'ordre public.

La seule référence au régime coutumier qu'on y découvre gît dans l'article 191 alinéa 1er reconnaissant l'existence des tribunaux coutumiers : il y a eu au Congo des cours d'appel, des tribunaux de première instance, des tribunaux de district, des tribunaux de police et des tribunaux coutumiers.[19]

L'article 2 de la même loi fondamentale disposait : « Les lois, les décrets et ordonnances législatives, leurs mesures d'exécution ainsi que toutes dispositions règlementaires existant au 30 juin 1960, restent en vigueur tant qu'ils n'auront pas été expressément abrogés, il s'ensuit que la législation sur les juridictions indigènes émanant du législateur ordinaire de la colonie par la voie de décret, était restée en vigueur, et qui l'était ainsi confirmée l'existence du droit coutumier applicable par lesdites juridictions ».

Aussi bien que l'article 18 de cette législation continuait à produire tous ses effets, à savoir que les tribunaux indigènes appliquaient les coutumes pour autant qu'elles ne fussent pas contraires à l'ordre public universel et devaient appliquer les dispositions légales ou réglementaires ayant pour but de substituer d'autres règles à la coutume indigène.

Nous devons savoir que le droit coutumier était reconnu et maintenu par

---

[17] Décret du 17 mars 1938 portant sur les juridictions indigènes

[18] Article 18 du décret du 17 mars 1938 ; André DURIEUX, *Droit écrit et droit coutumier en Afrique central,* Bruxelles, Académie royale des Sciences d'outre-mer, Classe des sciences morales et politiques, N.S français, XXXVI - 2, 1970, p. 7

[19] André DURIEUX, op.cit., p. 18

le législateur, il découle aussi de la loi fondamentale du 17 juin 1960 relative aux libertés publiques dont l'article 11 alinéa 1er disposait : « A partir de l'âge nubile, l'homme et la femme ont le droit de se marier et de fonder une famille dans les conditions déterminées par la loi ou les édits, ainsi que par la coutume si celle-ci n'est pas contraire à l'ordre public ».[20]

La Constitution du 1er août 1964 qui, dans son article 203, abroge la loi fondamentale du 19 mai 1960 sur les structures du Congo et la loi fondamentale du 17 juin 1960 relative aux libertés publiques, proclame l'existence du droit coutumier. L'article 43, alinéas 1er de cette Constitution disposait : « Les droits de propriété, qu'ils aient été acquis en vertu du droit coutumier ou du droit écrit, sont garantis conformément aux lois nationales ».[21]

La Constitution du 24 juin 1967 reconnaissait également l'existence de la coutume, l'article 14 de cette loi disposait ce qui suit : « Les droits de propriété individuelle et collective, qu'ils aient été acquis en vertu du droit coutumier ou droit écrit sont garantis. Il ne peut être porté atteinte à ces droits que pour des motifs d'intérêt général en vertu d'une loi, sous réserve d'une indemnité équitable à verser au titulaire lésé de ces droits ». La même loi disposait ce qui suit dans son article 57 alinéa 1er : « Les cours et tribunaux appliquent la loi et la coutume pour autant que celle-ci soit conforme aux lois et à l'ordre public de l'Etat ».[22]

Quant à la Constitution de la transition d'avril 1994, elle disposait ce qui suit dans son article 149 *:* « Les cours et tribunaux civils et militaires appliquent la loi et les actes règlementaires ainsi que la coutume pour autant que celle-ci soit conforme à l'ordre public et aux bonnes mœurs ».

Dans le même d'ordre idée, l'article 149 de la Constitution de la transition de 2003 disposait que *:* « Les cours et tribunaux civils et militaires appliquent la loi et les actes réglementaires ainsi que la coutume pour autant que celleci ne soit conforme à l'ordre public et aux bonnes mœurs ». La loi foncière qui consacre tout un chapitre au droit coutumier, dispose à son article 388 : « Les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent

[20] André DURIEUX, op.cit., p. 19
[21] André DURIEUX, op.cit., p. 20
[22] Articles 14 et 53 de la Constitution du 24 juin 1967

d'une manière quelconque- individuelle ou collective- conformément aux coutumes et usages locaux ».[23]

Ce n'est que le 25 août 2015, par la loi n° 15/ 015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers qu'apparaît une définition de la coutume en ces termes : « c'est l'ensemble des usages, des pratiques et des valeurs qui, par l'effet de la répétition et revêtus d'une publicité, s'imposent, à un moment donné, dans une communauté, comme règles obligatoires ».[24]

Quant à l'actuelle Constitution du 18 février 2006, il accorde également une place de choix à la coutume en disposant à son article 153 alinéa 4 que : « Les cours et tribunaux civils et militaires appliquent les traités internationaux dument ratifiés les lois, les actes réglementaires pourtant qu'ils soient conformes aux lois ainsi que la coutume pour autant que celle-ci ne soit pas contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ».

L'analyse de toutes ces dispositions permet d'en titrer les principes suivants : tout d'abord, la Constitution reconnaît l'existence de la coutume comme étant une source de droit, ensuite, elle établit la primauté de la loi sur la coutume, c'est-à-dire en cas de conflit entre la loi et la coutume, c'est la loi qui l'importe mais, la coutume s'applique en l'absence de la loi pour autant qu'elle soit conforme à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Par ailleurs, il convient de relever qu'en droit congolais, il est fait une distinction entre la coutume juridique et la coutume. Ainsi certains auteurs définissent la coutume juridique comme un usage régulièrement et universellement suivi dans un milieu social donné et tenu pour juridiquement obligatoire ou usage, pratique qui consacre l'inviolabilité faute de quoi on est buté à des sanctions.[25]Cela va, sans dire, que toute coutume n'est pas juridique de même tout droit n'est pas coutumier.

De manière générale, la règle coutumière est une règle issue des pratiques traditionnelles et d'usages consacrés par le temps et qui constitue une source de droit.[26]

---

[23] Article 388 de la loi foncière

[24] Article 2 point 2 de loi n° 15/015 du 25 août 2015 fixant statut des chefs coutumiers

[25] BOMPAKA NKEYI MAKANYI, Cours d'introduction générale à l'étude du droit, Faculté de Droit, Université Kongo, Premier graduat, 2015-2016, p. 50, inédit

[26] http//:www.google/Qu'est-ce que la coutume, page consultée le 11 février 2020, à 11h ; Article 362 du code de la famille dispose : « *La coutume applicable au mariage détermine*

Dans la société congolaise ancienne tout comme dans celle moderne, la coutume constitue une source importante du droit, elle est sensée exprimer la volonté implicite de la majorité de membre de la communauté. Elle est la source la plus ancienne du droit.[27]

B. Place de la coutume dans la hiérarchie des normes juridiques en droit congolais

La République démocratique du Congo est un Etat de droit. En effet, aussi bien les gouvernants que les gouvernés sont tous soumis au droit ; nul n'est audessus du droit établi.[28]

S'agissant de son système juridique, il convient de relever que l'Etat congolais appartient à la famille romano-germanique en ce sens que nul élément ne peut être d'application juridique tant celle-ci ne soit pas préconstitué ou prévu pour ces fins.

En effet, le droit est constitué de deux sources : d'une part, nous avons les sources réelles, et d'autre part, les sources formelles. En ce qui concerne les sources réelles, il convient de relever que le législateur ne tire pas le droit du néant, il obéit à des impératifs ou à ces préoccupations qui constituent le véritable fondement du droit. Parler de la source réelle, c'est parler autrement des éléments fondamentaux du droit.

S'agissant des sources formelles, ce sont des procédés par lesquels le droit se manifeste ou se révèle. Pour ce dernier point, ces sources ne sont pas conçues ou perçues de façon désordonnées ou disparates mais hiérarchisée en forme pyramidale car elles n'ont pas toutes la même force et ne sont pas de même nature.[29]

A ce sujet, il revient de dire que la doctrine est partagée quant à la hiérarchisation des normes juridiques. Cette divergence résulte en ce que certains auteurs estiment que les traités internationaux ont une primauté à la Constitution, inversement les autres reconnaissent aisément que les traités internationaux

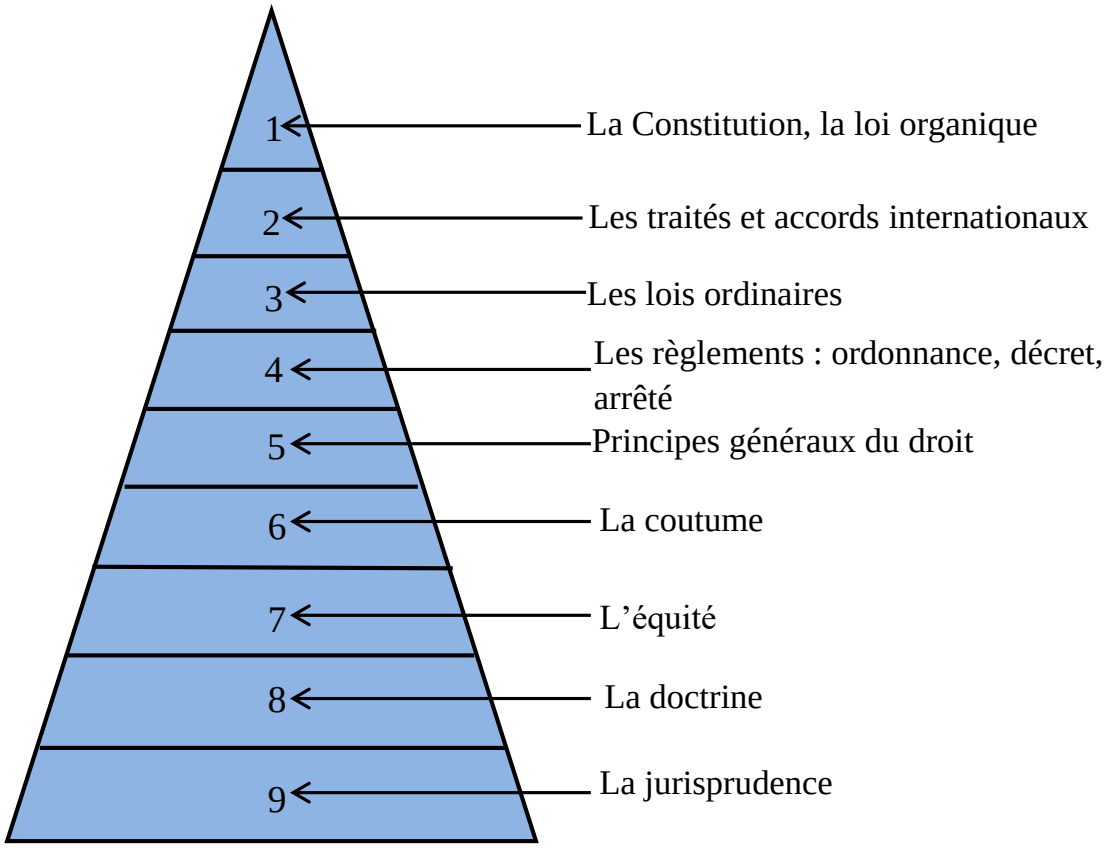
---

les débiteurs et les créanciers de la dot, sa consistance et son montant, pour autant qu'elle soit conforme à l'ordre public et à la loi, plus particulièrement aux dispositions qui suivent ». Cette coutume détermine également les régimes matrimoniaux de la dot et l'article 340 du code de la famille : « La forme des fiançailles est réglée par la coutume des fiancées ».

[27] Toussaint KWAMBAMBA BALA, Droit coutumier congolais, Université de Kinshasa, Faculté de droit, p.10, inédit

[28] Article 12 de la Constitution : « Tous les Congolais sont égaux devant la loi et ont droit à une égale protection des lois ».

[29] BOMPAKA NKEYI, op.cit. , p. 51



régulièrement conclus ont, dès leur publication une autorité supérieure à celle des lois comme le veut la Constitution du 18 février 2006 à son article 215.[30]

A la lumière de ce qui précède, force est de relever que nous épousons la position du professeur OMEYONGA qui est également partagée par le professeur BOMPAKA NKEYI. En effet, selon ces derniers au sommet de la hiérarchie des normes juridiques nous trouvons la Constitution par après, les traités internationaux puis des lois, et ensuite des actes administratifs.[31] De manière schématique nous avons :

Il convient de noter que la classification des différentes sources du droit ne se résume pas à celle des sources formelles et informelles. D'ailleurs, à ce propos, le professeur BOMPAKA NKEYI classifie ses différentes sources en trois catégories suivantes :

- Les sources de règles juridiques d'autorité : dans cette catégorie on trouve la loi, la coutume, les principes généraux du droit ;

[30] Article 215 de la Constitution du 18 février 2006 : « Les traités et les accords internationaux régulièrement conclus, ont dès leur publication, une autorité supérieure à celle des lois, sous réserve pour chaque traité ou accord de son application par l'autre partie ».

[31] B. OMEYONGA TONGOMO, Cours de Droit constitutionnel, Faculté de Droit, Université Kongo, MbanzaNgungu, premier graduat, 2015-2016, inédit

- Les sources de règles juridiques particulières : ici on trouve les actes juridiques et les jugements ;
- Les sources de règles juridiques hybrides : dans cette catégorie on retrouve la jurisprudence et la doctrine.[32]

De tout ce qui précède, il convient de constater que la coutume occupe une place considérable en droit congolais, bien qu'elle ait une force inférieure à la loi. Contrairement à la famille de la Common law où la coutume est la source principale du droit. A titre d'exemple, nous pouvons citer l'Angleterre où en dépit de l'augmentation récente du nombre des statuts, l'influence de la coutume prédomine à côté des documents écrits.[33]

Cependant, il convient de distinguer trois types de coutume à savoir : la coutume *secundum legem,* la coutume *praeter legem* et la coutume *contra legem*. On attend par la coutume secundum *legem,* tout usage qui aura force obligatoire à titre des règles de droit, si la loi prescrit de s'y référer. Tel est le cas en matière des terres occupées par les communautés locales pour laquelle la loi se réfère à la coutume,[34] en matière de fiançailles, en cas de rupture de fiançailles, la loi se réfère également à la coutume des parties.[36]

S'agissant de la coutume *praeter legem*, il s'agit de nombreux d'usage répétés et considérées par la masse sociale comme juridiquement obligatoire intervenant dans les matières que le législateur n'a pas expressément réglées. C'est ici que s'assoie

---

[32] BOMPAKA NKEYI, Op.cit., p. 39, inédit

[33] Edouard MPONGO-BOKAKO BAUTOLINGA, *Institutions politiques et droit constitutionnel*, Kinshasa, XI édiction, pp. 77-78

[34] BOMPAKA NKEYI, Op.cit., p. 51; Article 387 de la loi foncière : « Les terres occupées par les communautés locales deviennent, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, des terres domaniales » ;

Article 388 de la même loi : « Les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque individuelle ou collective conformément aux coutumes et usages locaux » ; Article 389 de la loi précitée : « Les droits de jouissances régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une ordonnance du Président de la République » ; [36] Article 340 du code la famille : « La forme des fiançailles est réglée par la coutume des fiancés ».

Article 344 du code de la famille : « En cas de rupture des fiançailles, les prestations et les valeurs données ou échangées durant les fiançailles sont remboursées conformément à la coutume ».

le décret du 1er mai 1886 cité supra qui prévoyait qu'en cas de silence de la loi le législateur ordonne au juge de se référer aux coutumes locales.

A propos de la coutume *contra legem*, il semble que l'on ne puisse admettre qu'une coutume se dresse contre la loi, la répétition de ces coutumes a fini par engendre dans le corps l'opinion qu'il s'agit là des comportements licites à l'instar de pratique de sororat, lévirat.[35]

C. Eléments constitutifs de la coutume

La formation d'une coutume exige la réunion de deux éléments constitutifs : nous avons d'une part, l'élément matériel et d'autre part, l'élément psychologique.

1. *Elément matériel*

C'est la pratique effective d'une certaine conduite dans un cas donné. Mais cette pratique doit présenter une certaine épaisseur dans l'espace et dans le temps, des caractères de généralité. Ce dernier caractère est celui qui frappe le plus l'esprit. La coutume n'est pas un cas isolé, c'est une répétition ; sans doute le nombre de cas importe peu, mais une fois n'est pas coutume. Il faut d'autre part, que cette répétition s'étale dans la durée. Il n'est certes pas besoin que la coutume soit immémoriale que son origine se perde dans la nuit de temps (la force de la coutume ne lui revient pas de ce que les hommes qui y sont soumis ignorent son origine). Tout de même, une pratique récente ne pourrait prétendre au titre de coutume.[36]

2. *Elément psychologique*

C'est la conviction, chez les intéressés qu'ils sont obligés, et obligés par le droit d'agir comme ils le font (*opinio necessitatis ou opinio juris*). La coutume est un phénomène d'opinion publique (mais d'opinion statique et lente, en contraste avec la mode, le phénomène d'opinion publique et elle aussi, mais dynamique et changeante).

---

[35] S. SHOMBA, Cours de structure et institutions sociopolitiques traditionnelles africaines : « Sororat : pratique du remariage d'un veuf avec la sœur de son épouse ; lévirat : mariage d'une veuve avec le frère de son époux décédé, obligation faite à celui-ci de subvenir aux besoins de la veuve de son frère et de ses neveux orphelins », Université Kongo, Faculté de droit, 2015-2016, p.15; mutilation génitale des jeunes filles pratique interdit par la loi sur les violences sexuelles.

[36] J. CARBONNIER, op.cit., p. 29 ; Chez les Mbata (une tribu du Kongo central) on donne une chèvre, une machette, un vélo parmi les biens dotaux, chez les Manianga : un paquet d'allumette, couverture léopard, chez les Ndimbu : lampe Coleman, noix de cola, vin de palme…

Ce qui fait penser quelque fois que la coutume était propre aux sociétés agraires, où les mentalités bougent plus lentement. Mais cela n'est pas entièrement exact, comme l'attestent plus mobiles que d'autres, les coutumes (usages) du commerce et les coutumes ouvrières.[37]

Après avoir passé en revue les différents éléments de la coutume, nous pouvons à présent étudier sommairement sa naissance, sa force et ses limites.

D. Naissance de la coutume

Parler de la naissance de la coutume, c'est se référer à la nuit de temps car, depuis les années les plus dégoulinés la coutume faisait corps avec l'évolution de l'être humain. En ce que l'on ne saurait concevoir un être humain sans coutume et donc, l'on ne saurait situer de manière nette et précise la genèse de la coutume, car cela relèverait de l'utopie.[38]

En effet, pendant des milliers d'années, la vie sociale en Afrique en général et en la République démocratique du Congo en particulier a été régie exclusivement par la coutume, ou plutôt les milliers de coutumes locales qui ont germées à travers l'usage et qui ont été transmises de génération en génération par la voie essentiellement orale d'un côté et de l'autre côté, la colonisation a instauré il y a un peu plus d'un siècle un système de droit écrit visant à organiser l'Etat de droit et un système juridique moderne. En République démocratique du Congo, ces deux systèmes coexistent de manière parallèle sans réellement se connaître.[39]

E. Force de la coutume

Sur le plan sociologique, la force de la coutume n'est qu'un aspect de la souveraineté nationale. Alors même qu'elle n'a pas le droit de se manifester par écrit, elle a néanmoins une maîtresse de son obéissance et par conséquent détient la positivité du droit.[40]

Dans les sociétés dominées par l'oralité, le geste et la parole, la coutume

---

[37] J. CARBONNIER, op.cit, p.29 ; On peut constater que chez les Kongo, il est un jour sacré où on ne peut travailler Konzo, Nkenge, Nsona

[38] http//www.google/ Mani et Flo en RDC « Droit écrit et coutumier » canal blog. Com, consulté le 09 février 2020

[39] http//www.google/ Mani et Flo en RDC « Droit écrit et coutume » canal blog. Com, consulté le 11 février 2020

[40] Chez les Ntandu par exemple en cas de décès du mari, la femme s'assoie par terre pendant toute durée des obsèques

se perçoit alors comme un système complexe des relations où s'interprètent le droit, l'économie, la gestion et la politique qui s'autogèrent en fonction des changements comportementaux. L'influence des coutumes demeure structurelle parce que la tradition reste une réalité sociale.

Les droits et les obligations sont encadrés par la coutume, affectant les relations interpersonnelles de toutes les couches de la population insulaire. Chaque groupe dispose de son propre corps des règles qui a la force obligatoire et fait l'objet de sanctions locales s'il n'est pas respecté.

La coutume étant attaché à notre conscience est reconnue comme telle ayant une force obligatoire réservée au caractère transcendantal, c'est-à-dire ayant un caractère magico-religieux, c'est par ces deux éléments : la conscience et la reconnaissance que la coutume acquière une autorité d'office à égard des communautés locales, ce qui revient à dire que tout le monde est soumis à la coutume par crainte d'encourir les sanctions rigoureuses qui en découlent.[41]

Sur le plan juridique, nous retenons deux critères pour parler de la force de la coutume. D'un côté, nous avons la force obligatoire qui s'impose à tous et de l'autre côté, la sévérité des sanctions. Jean CARBONNIER écrit à ce propos : que la force de la coutume se trouve sur le respect dû aux aînés, c'est-à-dire la force de la coutume s'explique par le mythe de la volonté des ancêtres.[42]

F. Limites de la coutume

Comme le veut la Constitution, une coutume ne peut être appliquée que lorsque cette dernière est conforme à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. Dans le pays de droit écrit, les textes légaux qui sont à la base du droit privé n'ont pas entendu condamner en toute hypothèse le procédé de la coutume. Usage constant et bien établi peut tenir lieu de loi.

Il faut donc déterminer le champ d'application de la coutume par rapport à la loi. Comme dit précédemment, la loi a une force supérieure à celle de la coutume. Cependant, dans certaines hypothèses la loi se réfère à la coutume.[43]

---

[41] En cas de non remise des biens dotaux, certains couples ce sont exposés à la stérilité,…

[42] J. CARBONNIER cité par M.TELOMONO, op.cit., p. 4, inédit

[43] Article1 de l'ordonnance du 14 mai 1886 : « Quand la matière n'est pas prévue par un décret, un arrêté ou une ordonnance déjà promulguée, les contestations qui sont de la compétence des tribunaux du Congo seront jugées d'après les coutumes locales, les principes généraux du droit et l'équité ».

Il importe de relever que la loi et la coutume se distinguent sur les points suivants :

1. La loi est une injonction étatique établie sous forme de règles et qui reçoit une publication officielle ; ce qui rend de façon aisée la preuve de son existence. Par contre, la preuve de la coutume est mal aisée, elle ne peut se faire que par l'audition des témoins ou par avis des notables du lieu dans lequel la coutume exerce son empire. D'où de plus en plus, se fait sentir une nécessité de rédiger les coutumes ;
2. Mais entre la coutume et la loi, les différences quoique essentielles ne doivent être exagérées. La loi comme la coutume trouvent leur origine dans les aspirations du milieu social ;
3. Le défaut de la coutume est le fait que celle-ci est forcément conservatrice et c'est là son plus grand défaut. Si elle se modifie au fil de temps, c'est très lentement ;
4. Il reste à la coutume d'autres inconvénients. Elle est incertaine en raison des difficultés de preuve qui en résulte. En outre, le droit coutumier suppose des petits groupes.[44]

Section 2 : Coutume kongo et conception de la terre

L'histoire de la coutume kongo remonte au royaume kongo qui regroupait les populations qu'on retrouve aujourd'hui dans le Kongo central, l'Angola, dans la partie sud de la République du Congo et dans le Sud du Gabon jusqu'au Cap Lopez. La première difficulté à laquelle on est confronté, c'est celle de l'origine des Bakongos. A ce sujet, selon le professeur MBUAKI NSOKILA deux thèses s'affrontent :

La première, dit-il, fait venir les Bakongos de l'Est de l'autre côté de Kwango, de la seigneurie de kongo d'Ambuila. Ils auraient conquis le puissant royaume (qu'ils appelleront royaume du kongo) dont les habitants naturels étaient des Ambundu. Cette thèse s'écoulerait des témoignages recueillis par Cadornega et Paioa Manso au XVI^{ème} siècle.[45]

La deuxième est celle de Monseigneur J. CUVILLIER qui parle des

[44] BOMPAKA NKEYI, op.cit, p. 51

[45] KAMUNFUEKETE LUVEMBU, Cours d'histoire et culture Kongo, Université kongo, Faculté de droit, deuxième graduat, 2016 - 2017, pp. 9 -10, inédit [48] Idem

conquérants Bakongo qui seraient venus de la rive nord du fleuve Congo, d'un Etat appelé wungu. Cuvillier s'est appuyé sur « l'histoire *do reino do Congo* » d'A. FELNER, écrite en 1620.

Par ailleurs, dater la fondation du royaume kongo au XIII siècle n'est qu'une supposition. En réalité, il est difficile de déterminer l'époque de la fondation de ce royaume. Vu le degré de l'évolution atteint à l'arrivée des explorateurs portugais au XV^{ème} siècle, on peut penser que sa fondation datait de plusieurs siècles.

La grande innovation de la conquête de Bakongo est le groupement de multiples petits royaumes en un grand Etat centralisé gouverné par un monarque suprême résidant dans une capitale.[48]

La société kongo est « l'ensemble des populations (autochtones) qui habitent l'Ouest de l'Afrique centrale, au Nord et au Sud de l'embouchure du fleuve Mwanza alias Nzadi Kongo. Ces populations formaient un royaume avant la colonisation occidentale mais aujourd'hui elles se sont désintégrées en plusieurs Etats nations. Néanmoins, même si elles ne sont plus soumises à un même pouvoir politique, elles continuent à appartenir à une même ethnie.

L'identité de ce peuple se traduit par sa langue, son histoire, son système familial et ses ethnonymes. On distingue, au sein du peuple kongo, des particularismes ethnonymes, c'est-à-dire il y a des noms locaux par lesquels on désigne les populations appartenant à l'ethnie kongo. On les assimile à des tribus : ndibu, woyo, yombe, mboma, vili, lari, lemfu, ntandu, mbata, zombo. Mais les mêmes familles (kanda, mvila) se retrouvent chez les uns et chez les autres sous des noms identiques ou homologues. Une précision s'impose à propos de « Mvila » qui désigne la famille à l'échelon national, c'est-à-dire dans tout le pays kongo et le « kanda » c'est la famille au niveau local. [46]

§1. Appartenance à une parentèle

Le droit romain distinguait la « *familia* » comprenant uniquement les personnes habitant sous le même toit, (époux, enfant et serviteurs) et des gens (gens) beaucoup plus vaste comprenant les descendants par mâle d'un ancêtre commun (Pater familias).[47] Ce dernier disposait d'un pouvoir absolu tant sur les membres que les patrimoines de la famille.

---

[46] KAMUFUEKETE LUVEMBU, op.cit, p. 38

[47] *Pater familias* : mot latin signifiant père de famille.

Cependant, l'organisation sociale des sociétés traditionnelles congolaises reposait sur un groupe très fort de parenté, le lignage en était l'élément constituant. Le lignage est donc la fondation d'un vaste groupe social appelé clan. Et le système des liens entre les clans constitue à son tour la tribu qui regroupe des personnes appartenant à différentes lignées, mais qui parlent la même langue et qui ont la même tradition.[48]

A. Structure de la famille

Il sied de noter que dans la société traditionnelle congolaise, on ne peut pas parler de l'individu sans le situer au préalable dans une structure familiale patrilinéaire ou matrilinéaire. Bref, pas d'individualisme.

Le mariage crée la famille.[49]Il constitue la source de la parenté, engendre les droits et les obligations à l'égard des membres la famille, se présente sous diverses formes : le foyer, la parentèle et le clan.[50]

1. Foyer

C'est une famille restreinte, une famille nucléaire ou atomique, composée du père, de la mère et de leurs enfants mineurs. Dans le foyer, le rôle de chaque membre est déterminé en fonction du système patriarcal ou matriarcal : (patriarcat, matriarcat), mais le rôle prépondérant revient au chef du foyer qui est le père et dans le cas exceptionnel l'oncle. Le mari qui est le chef du foyer doit protection à sa femme et ses enfants, il gère les biens du foyer et assure son entretien. Cette disposition du droit coutumier congolais a inspiré le législateur du code de la famille en plaçant l'homme à la tête de la gestion des biens quel que soit le régime matrimonial choisi par les époux lors de la célébration du mariage. [51]

2. Parentèle

Ce mot est synonyme du mot famille au sens large. En effet, il y a plusieurs définitions qu'on peut donner à la famille traditionnelle africaine. On peut la définir comme étant un groupe domestique plus étendu, spécialisé, hiérarchique ; mais c'est aussi un groupe social de parent lié entre eux par la communauté des nom, culte, sang, etc. ainsi, donc les membres de la famille, les parents par le sang ou par alliance,

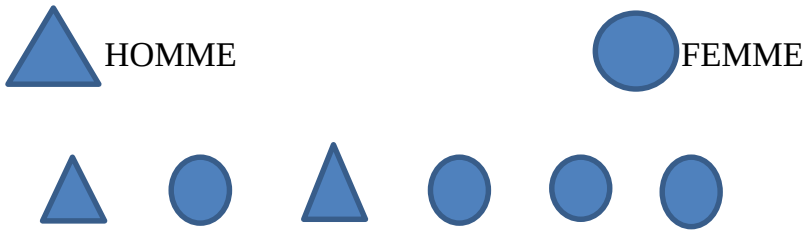
---

[48] Toussaint KWAMBAMBA BALA, op.cit., p. 17
[49] Article 349 du code de la famille
[50] Toussaint KWAMBAMBA BALA, op.cit., p. 18
[51] Article 444 du code la famille : le mari est le chef du ménage

ont les uns vis-à-vis des autres des droits et des obligations qui consistent au respect mutuel, aux entraides, aux prestations économiques et alimentaires.[52]

L'univers social kongo est une immense parenté axée sur le kanda.[53] Celui-ci comprend six classes :

- Ndonga i bangudi (la classe des mères) ;
- Ndonga i bangudizinkasi (la classe des oncles maternels) ;
- Ndonga i banabankasi (la classe des neveux et nièces par la mère) ;
- Ndonga i bampangi (la classe des frères et sœurs, cousins et cousines par les mères) ;
- Ndonga i bankaka (les grands-mères et les grands oncles maternels) ;
- Ndonga i batekolo (les petits-fils et les petites-filles par les femmes)



Tout membre de lignage est, à l'intérieur de ce lignage, un allié, a principalement de quatre lignages :

- Celui de son père (ki-tata ou ki-se) ;
- Celui de sa femme/ son mari : ki-nzadi (beaux-frères et belles sœurs) et le kizitu (beaux-parents) ;
- Celui du père de son père : ki-nkala ; - Celui du père de sa mère : ki-nkaka.

A chaque évènement, cinq lignages sont toujours en joie : son propre lignage et les quatre autres dont on est un allié. Parmi ces lignages alliés, les plus importants sont les deux premiers (père et femme).

Le cercle de parenté chez les Bakongo est donc immense et bien

[52] Toussaint KWAMBAMAB, op.cit. , p. 18
[53] Kanda mot kikongo signifie famille

organisé. Le clan constitue le modèle de la société globale. Mais il n'est qu'un des éléments essentiels du système social kongo, les autres éléments sont le sol et les ancêtres.

En effet, le kanda et la terre qu'il occupe constituent une chose indivise placée sous la domination des ancêtres (bakulu)[54]. Ce sont les bakulu qui ont conquis le domaine du clan, ses forêts, ses rivières, ses étangs et ses sources ; ils ont été enterrés dans leur propriété (...) les membres du clan qui vivent sous le soleil, peuvent cultiver, faire la cueillette, chasser, pêcher ; ils ont l'usufruit du domaine ancestral ; mais ce sont les morts, qui en gardent la propriété.

3. Clan

C'est l'ensemble de tous les descendants par la filiation maternelle ou paternelle d'un ancêtre commun et qui porte le nom de la collectivité ; il comprend tous les membres de deux sexes : les vivants et les morts qui ont reçu le sang de l'ancêtre. Les membres du clan tiennent leur parenté de l'ancêtre éponyme dont la descendance est symbolisée par la communauté des totems, véhiculé par le sang. La parenté est fondée sur le lien de consanguinité bien déterminé, elle se transmet par la filiation utérine ou féminine. L'enfant appartient au clan du père (système patriarcal) ; au clan de la mère (système matriarcal). Le clan est une société naturelle de secours mutuel dont les membres sont tenus de s'entraider.[55] En droit coutumier congolais, l'individu a à la fois la capacité juridique de jouissance et d'exercice, mais en pratique, l'exercice de sa capacité est parfois limité. Par exemple : l'acquisition, l'aliénation de la propriété immobilière ou foncière, les gros bétails, les grandes récoltes, les droits de la chasse collective ; tout cela est dévolu au *pater familias* (chef de famille) et l'intéressé ne peut s'intéresser que des affaires minimes et domestiques.[56]

A ce propos A. SOHIER relève que généralement les tributs congolaises se divisent en patriarcales et matriarcales : procédé d'exposition utile, mais abus des termes employés : Il n'y a pas au Congo de sociétés matriarcales, c'est-à-dire de sociétés où l'autorité serait généralement et normalement exercée par les femmes ; on rencontre

[54] Bakulu : mot kikongo signifiant les ancêtres
[55] Toussaint KWAMBAMBA BALA, op.cit. , p.40
[56] Henri De PAGE et René DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome 9, Les successions*, Bruxelles, éd. Etablissements Emile Bruyant, 1974, p. 10

des femmes à la tête de chefferies, de clans ou de familles, mais à titre extraordinaire, par la suite de l'absence de mâles réunissant les conditions voulues.[57]

Mais selon que les groupes, la parenté s'établit par les hommes ou par les femmes : la succession va de père en fils ou de père à neveu utérin ; la parenté est « patrilinéaire » ou « matrilinéaire ». L'homme appartient ainsi, tantôt à la famille de son père, tantôt à celle de sa mère.

Il convient de signaler que dans la coutume locale du Kongo Central, l'enfant appartient au clan de sa mère comme l'a d'ailleurs réaffirmé à mainte reprise les cours et tribunaux.[58] Le peuple mukongo étant matrilinéaire, il est normal qu'un enfant jouisse des biens de son père sans pourtant en disposer.[59]

Les décisions judiciaires ci- après poursuivent le même élan : d'après la coutume mukongo du Bas- Congo, une personne ne peut appartenir qu'à un seul clan.[60]

Il faut noter qu'en tradition kongo, la pyramide est reversée, c'est-à-dire on ne part pas de l'individu au clan mais du clan à l'individu.

§2. Appropriation du sol

Pour nous permettre de mieux comprendre la question relative à l'appropriation du sol dans la coutume kongo, nous allons commencer par dégager en premier lieu la place du sol en droit écrit (A), avant d'étudier sa conception dans la coutume kongo (B).

A. Par rapport au droit écrit

La propriété est définie comme étant le droit de disposer d'une chose

---

[57] A.SOHIER, Le mariage en droit coutumier Congolais, Bruxelles, Mém. Inst. Royal Colonial Belge, 1942, p. 20

[58] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A.808, 17 octobre 1995 ; Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A1142, 29 juin 1999 in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 16

[59] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A434, 22 juin 1988 in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.18

[60] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A.1241, 30 janvier 2001, in Odon NSUMBU KABU, op.cit.,

p. 16 ; Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A.1179, 13 janvier 2006, in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 17 ; Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A. 1179, 13 janvier 2006, in Odon NSUMBU KABU, op.cit. , p. 18

d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à autrui.[61]

En République démocratique du Congo, la terre n'appartient qu'à l'Etat congolais, et il en est le seul propriétaire d'où les particuliers ne peuvent être que propriétaire des biens mobiliers et immobiliers qui s'y incorpore. [62] L'article 53 énumère tous les différents caractères dont est revêtue la propriété foncière : c'est-àdire, c'est « un droit exclusif, inaliénable et imprescriptible ».

Pour la doctrine, en l'occurrence les professeurs G. KALAMBAY et V. KANGULUMBA MBAMBI, cette énumération de l'article 53 de la loi foncière semble être incomplète car, elle ne ressort pas toutes les caractéristiques que revêt le sol en République démocratique du Congo. En effet, le professeur KALAMABAY souligne que : « Cette énumération paraît incomplète ; pour la compléter, on doit recourir tant à la Constitution qu'aux travaux préparatoires de la loi foncière. De ces études, il ressort que le droit de l'Etat est un droit universel, absolu, perpétuel et exclusif portant sur le sol, qui est inaliénable et imprescriptible ».[63]

1. Caractères de la propriété

La doctrine relève quatre caractères de la propriété appartenant à l'Etat. *a. Un droit universel*

Ce caractère ne résulte pas de la loi, il est plutôt l'œuvre de la doctrine. Le caractère universel de la propriété foncière congolais découle de la combinaison de l'article 9 de la Constitution du 18 février 2006 et de l'article 53 de la loi foncière. De cette combinaison, on peut déduire que le droit de propriété foncière est universel, et cela à partir des termes utilisés.

b. Un droit exclusif

Il résulte de ce caractère que seul l'Etat est le propriétaire du sol. La loi n'admet pas qu'une personne physique ou morale comme sujet du droit de propriété du sol.[64] Cette caractéristique qui est l'émanation de l'article 53 de la loi foncière tend à signifier qu'il n'existe plus désormais d'appropriation privée ou individuelle du sol congolais.[65] C'est ainsi, encourt-il cassation, l'arrêt de la cour d'appel qui reconnaît à

---

[61] Article 14 de la loi foncière
[62] G. KALAMBAY, op.cit., p. 9
[63] G. KALAMBAY, op.cit., p. 58 ; V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 314
[64] G. KALAMBAY, op.cit., p. 58 ; V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 314
[65] V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 315

un particulier le droit de propriété sur une parcelle de la terre faisant l'objet d'un contrat de location conclu avec l'Etat alors que l'article de la loi proclame la propriété du sol en faveur de l'Etat congolais seul.[66]

c. Un droit absolu

Le caractère absolu du droit de l'Etat sur la propriété foncière dont il est le seul titulaire se dégage de plusieurs dispositions de la loi foncière. En effet, en tant que propriétaire foncier, l'Etat détermine la destination de terres concédées et fait respecter cette destination pendant toute la durée de la jouissance.[70]De même, cette caractéristique est d'origine doctrinale.

d. Un droit de propriété inaliénable

A ce sujet, le professeur V. KANGULUMBA, éclaircit que l'article 9 alinéa 2 de la loi foncière prévoit que les biens qui n'appartient pas à des particuliers ne sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leurs sont particulières. Par ailleurs, les biens de l'Etat qui relèvent du domaine public sont hors commerce tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.[67] En conséquence, tous les autres biens de l'Etat sont dans le commerce sauf les exceptions établies par la loi.[68]Quant au sol conclu-il, non parce qu'il appartient à l'Etat, mais de par la loi, est déclaré inaliénable et donc nécessairement hors commerce.[73]

e. Un droit imprescriptible

Le principe est que ce qui est aliénable est prescriptible et que les choses inaliénables son imprescriptibles, cela ressort même de la lecture de l'article 620 du codes des obligations qui dispose : « On ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce ». Or le sol est déclaré hors commerce par l'article 53 de la loi foncière, il est donc imprescriptible, c'est-à-dire personne ne peut acquérir une de ses parties par prescription acquisitive et l'Etat ne peut en perdre une partie par une prescription extinctive.

Cette imprescriptibilité est absolue et permanente par la volonté du législateur, car admettre la prescription, c'est accepter indirectement qu'une personne puisse partager avec l'Etat son droit de propriété déclaré exclusif.[69]

---

[66] Cour suprême de justice, RC 299, 23 juin 1982, in DIBUNDA KABUINJI MPUMBUAMBUJI, *Répertoire général de la jurisprudence de la CSJ*, p.108, n°3 cité par V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 315 [70] G. KALAMBAY, op.cit, p. 59

[67] Article 10 de la loi Foncière

[68] V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit.,
p. 316 [73] Idem

[69] G. KALAMBAY, op.cit., p. 64

De tout ce qui précède, nous devons retenir que le sol est donc un bien de l'Etat, il fait partie de son patrimoine et ce patrimoine foncier comprend un domaine public et un domaine privé.[70]

Les terres de domaine foncier public sont constituées de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public. Ces terres sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Et elles sont régies par les dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou un service public.[71] Par contre toutes les autres terres constituent le domaine privé foncier de l'Etat.[72]

Ainsi donc, il importe de noter que même les terres coutumières appartiennent également au domaine privé de l'Etat.[7374]Ce sont ces terres qui sont particulièrement concernées par la loi foncière.

Aux termes de l'article 60 de la loi foncière, les terres du domaine privé de l'Etat sont subdivisées d'une part en terres urbaines (A) et d'autre part en terres rurales (B).Les modalités d'accès diffèrent aussi, mais la gestion du domaine privé immobilier et foncier de l'Etat revient au conservateur des titres immobiliers et à certaines autorités bien déterminées : le Ministre des Affaires foncière [75] ; le Gouverneur de province[76] ; etc.

2. Accès à la terre urbaine en droit congolais

Par terres urbaines, il faut entendre en vertu de l'article 60 alinéa 1er de la loi foncière, toutes les terres comprises dans les entités administratives déclarées urbaines par les lois ou règlements en vigueur. Il s'agit notamment de l'article 2 de l'ordonnance n°74/148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière et l'article 6 de la loi organique n°08/016 du 07octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des entités territoriales décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les provinces qui définissent ce qu'il faut entendre par ville, c'est-à-dire, tout chef-lieu de province, toute agglomération d'au moins 100.000 habitants disposant

---

[70] Article 54 de la loi foncière
[71] Article 55 de la loi foncière
[72] Article 56 alinéa 2 de la loi foncière
[73] P. DE QUIRINE, *Comment procédé pour acheter une parcelle ou louer une maison ?*, Kinshasa, CEPAS,
[74] , p. 7
[75] Article 181 de la loi Foncière
[76] Article 183 de la loi Foncière

des équipements collectifs et des infrastructures économiques et sociales à laquelle un décret du Premier Ministre aura conféré le statut de ville.

a. Procédure d'accès à la terre urbaine

La procédure d'acquisition de la terre en milieu urbain est prévue par la loi foncière en ses articles 63 et suivants. En effet, il est prévu que pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, le Président de la République ou son délégué fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder. Lorsque le conservateur des titres immobiliers constate une forte demande des terres, ce dernier ou son adjoint va intéresser l'autorité administrative pour une éventuelle création de lotissement. Sur base du rapport du conservateur des titres immobiliers, le gouverneur de province, dans la province qu'il administre, et, pour la Ville de Kinshasa, le Ministre ayant les Affaires foncières dans ses attributions ou son délégué urbain décide de lotissement.[77]

1° Le lotissement et la mise de la terre à la disposition du public

Pour être concédées, ces terres doivent être localisées et délimitées selon le plan particulier d'aménagement ou celui du lotissement. Les terres doivent être divisées en parcelles avant d'être distribuées. C'est la procédure de lotissement.

Après l'opération de lotissement, les terrains sont offerts au public par un arrêté du gouverneur de province ou par celui du Ministre ayant les Affaires foncières dans ses attributions, selon qu'on soit dans la province ou dans la ville de Kinshasa.[78]

Les plans parcellaires peuvent être consultés par quiconque au bureau du Ministère de l'Urbanisme, Ministère des Affaires foncières et à la conservation des titres immobiliers.

Cet arrêté à prendre par les autorités ci-haut mentionnées doit indiquer pour chacune des parcelles mise sur le marché, un numéro cadastral, la superficie, la destination et les conditions de mise en valeur.[79] Il est interdit en principe à toute personne de morceler une parcelle. Malheureusement, cette pratique prend de plus en

[77] Article 3 de l'ordonnance loi n° 74/148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière
[78] Article 4 de l'ordonnance loi n° 74/148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière
[79] Idem

plus de l'ampleur dans bien des villes du pays et ceci aux grandes dames des autorités administratives, ce phénomène est communément appelé de demi-parcelle.

En fin de compte, les personnes intéressées peuvent faire leur demande des terrains.[80]

Une fois le terrain octroyé, la personne doit signer un contrat de location avec l'Etat, lequel détermine les droits et les obligations de chaque partie.

2° Le contrat de location : droits et obligations des parties

Le contrat de location est un contrat synallagmatique par lequel l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain moyennant un certain prix. Il est régi par les articles 144 à 152 de la loi foncière.

La location ne peut être accordée que pour un terme de trois ans,[81] elle est préparatoire à une autre concession. Cette période de trois ans est accordée pour permettre au locataire de mettre en valeur sa parcelle.

L'Etat dispose des droits suivants :

1. Le droit de percevoir la redevance ;
2. Le droit de s'assurer du respect de la destination et de demander la résiliation du contrat en cas de non-respect des obligations par le locataire.

Mais en revanche, dans le contrat de location conclu avec le locataire, l'Etat est tenu à des obligations suivantes :

1. Mettre le fonds à la disposition du locataire ;
2. Assurer au locataire de la jouissance paisible du fonds ;
3. Vérifier la mise en valeur et sa conformité.

En effet, si le locataire réalise la mise en valeur, le service de l'Etat (cadastre) en vérifie la conformité et établit un procès-verbal de mise en valeur. Avec ce procès-verbal, l'Etat, par l'entremise de son gestionnaire qui est le conservateur des titres immobiliers, signe avec le locataire un contrat de concession qui peut être perpétuel, si le locataire est une personne physique de nationalité congolaise ou

[80] Article 190 de loi foncière
[81] Article 144 de la loi foncière

ordinaire, si la personne est étrangère ou s'il s'agit d'une personne morale de droit public ou de droit privé.

Pour ce qui est du locataire, la loi lui reconnaît les droits ci-après :

1. Occuper le terrain et ;
2. Jouir paisiblement le fonds en location.

En effet, le locataire doit être considéré comme constructeur de bonne foi. Dans la mesure où il serait évincé, on lui appliquera les prescrits de l'article 23 de la loi foncière.

En revanche, dans les trois ans qui suivent la conclusion du contrat, le locataire est tenu aux trois obligations suivantes :

1. Occupation et mise en valeur ;
2. Respect de la destination ;
3. Paiement d'une redevance ou loyer à l'Etat.[82]

Ce droit du locataire ne naît véritablement qu'à la fin de l'étape de la concession contrat qui, elle est du régime administratif alors que la concession est du droit civil des biens en ce qu'elle nécessite un certificat d'enregistrement qui est l'acte de naissance du droit sur le fonds.

3. Accès à la terre rurale en droit congolais

La définition des terres rurales nous est donnée à l'article 60 alinéa 2 de la loi foncière. Cet article dispose : « Toutes les autres terres sont rurales. Selon leur vocation, les terres sont destinées à un usager résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage ». Ainsi par terres rurales, il faut entendre toutes les autres terres qui ne sont pas urbaines selon la définition de l'article 60 alinéa 1er de la loi foncière et l'article 2 de l'ordonnance n°74-148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière.[83]

a. Procédure d'acquisition des terres rurales

La procédure de l'acquisition des terres rurales est très différente de celle

[82] Article 144 et 148 de la loi foncière
[83] P. DE QUIRINI, op.cit., p. 11

des terres urbaines. En effet, contrairement à la gestion des terres urbaines où l'initiative de lotissement émane de l'autorité administrative, pour les terres rurales, l'initiative d'acquisition vient de quiconque veut faire l'agriculture ou l'élevage.

Dans le souci de sauvegarder le droit foncier des populations locales, toutes les transactions sur les terres rurales sont soumises à une procédure d'enquête préalable prévue par l'article 193 de la loi foncière. Faut-il le noter que cette procédure est d'ordre public et ne peut être dérogée par la volonté des parties. Ce sont les articles 193 à 203 qui prévoient et règlementent cette procédure.[84]

1° De l'enquête préalable

Toute concession des terres rurales doit être précédée d'une enquête de vacance de terres. Cette enquête a pour but de constater la nature et l'étendue de droits que les tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession.[85]L'enquête rassure que la terre n'est pas déjà occupée. Elle détermine la taille du terrain, quelles en sont les délimitations. Elle procède à un inventaire du terrain, et de ce qui s'y trouve (bois, forêt, cours d'eau). Elle comprend l'audition des personnes qui ont des réclamations ou des observations à faire.[86]

L'enquête n'est ouverte qu'à la suite d'un avis favorable de l'administration territoriale compétente. Celle-ci doit être effectuée par un fonctionnaire ou agent à ce commis.[87] Ce dernier est tenu à l'établissement d'un procès-verbal à la fin de l'enquête.[88]

Ledit procès-verbal est transmis au chef de division unique. En cas de satisfaction ; il y ajoute son avis et considérations à l'intention du gouverneur de province. Le gouverneur dispose d'un mois pour examiner le dossier. Si tout est en état, il transmet à son tour le dossier auprès du procureur de la République près le tribunal de grande instance pour son avis.

Au demeurant, si le procureur de la République et le gouverneur sont tous deux d'accord, il y a clôture définitive des opérations d'enquête et le gouverneur de province décide alors de la suite à donner dans les limites de ses compétences. Cette

[84] Article 193 à 203 de la loi foncière
[85] Article 193 de la loi foncière
[86] Article 199 de la loi foncière
[87] Y. ALONI MUKOKO, op.cit., p. 25
[88] Article 195 alinéa 3 de la loi foncière

procédure ne peut dépasser quatre mois. A défaut, il est permis au requérant d'introduire un recours s'il n'a pas réussi de suite dans ce délai.[89]

Le chef de division unique autorise une occupation provisoire par le requérant, si dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la procédure de l'enquête il n'a réussi aucune suite. Néanmoins, avant toute occupation, on doit indemniser tous les ayant droits pour la perte de droits individuels incorporés au sol et la communauté locale pour la cession de droit coutumier d'occupation. Si la procédure de l'enquête préalable est respectée, le requérant signe avec l'Etat congolais un contrat d'occupation provisoire d'une durée de cinq ans renouvelable une fois. Si la terre demandée a une superficie de plus de 10 hectares, Il signera un contrat de location.[94]

Enfin, l'occupant est tenu de mettre en valeur la terre conformément à sa destination et au contrat agricole signé avec l'Etat. A défaut de mettre en valeur le fonds, l'article 159 permet à l'autorité compétente de résilier le contrat ou de réduire la concession. Mais il importe de signaler que cette conception de la propriété foncière prévue par le droit écrit entre en opposition avec celle de la tradition kongo.

Apres avoir présenté la position du droit écrit au sujet de la terre en République démocratique du Congo, nous pouvons aisément nous appesantir sur la conception de la propriété du sol en droit coutumier.

b. Conception de la propriété foncière kongo

Dans les lignes qui suivent, nous allons voir tour à tour comment la coutume kongo conçoit la notion de la propriété du sol (1), ses modes de gestion de la terre (2) et enfin, ses différents modes d'acquisition (3).

Alors qu'en droit écrit, il est prévu que l'Etat est l'unique propriétaire du

[89] Article 203 de la loi foncière [94] Art 58 de la loi foncière

sol et du sous-sol congolais,[90] en droit coutumier, il ressort des enquêtes menées sur terrain que pour les communautés traditionnelles, la terre est un bien privé du clan dont la propriété lui revient exclusivement.[9192]

Par bien en droit coutumier, il faut entendre toutes richesses naturelles, corporelles ou incorporelles susceptibles de faire objet de droit au profit de la personne ou de la communauté. Le bien doit remplir ces critères : être à la fois juridique et économique, donc doit avoir une utilité économique et évaluable en argent et constitue alors un élément important du patrimoine de la personne ou de la communauté.[93]

En droit coutumier, on accorde peu d'importance à la propriété individuelle, car l'homme vit dans la société où il trouve son épanouissement, ses droits et ses obligations. La propriété collective dont le domaine foncier et immobilier occupait une place de choix. D'où la propriété foncière en droit coutumier englobe essentiellement le sol et le sous-sol. Cependant, à la différence de la conception actuelle, [94] en droit coutumier, la propriété mobilière renfermait tous les objets mobiliers, y compris les esclaves.

S'agissant du sol et du sous-sol, dans la société traditionnelle avant la colonisation, l'appropriation des terres se faisait par l'occupation du territoire, d'espace vital par le groupe en migration. Les peuples envahisseurs prenaient les terres fertiles et nécessaires, et encore vacantes, sinon ils signaient de pacte avec les autochtones en vue de la cession d'une partie de leur territoire, et parfois ils prenaient le pouvoir et évinçaient les autochtones par la force.

Le pouvoir colonial dès son occupation, s'est attaqué aux problèmes de

---

[90] Article 9 alinéa 1er de la Constitution du 18 février 2006 : « l'Etat exerce sa souveraineté permanente notamment sur le sol et 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 »

[91] C. MACHOZI, J. BORVE, « Guide pratique de résolution et de prévention des conflits », in RESEAU HAKI NA AMANI, septembre 2010, p. 4. Page consultée sur http://WWW.international-Alert.Org le 17 janvier 2020 à

[92] :45

[93] D. MAKETAMA MALONDA, L'acceptation du droit foncier et les modes d'accès à la terre dans la province du Kongo Central : cas des territoires de Madimba, de Mbanza-Ngungu et de Songololo, Université kongo, Faculté de droit, 2017- 2018, p. 33

[94] Article 16 alinéa 3 de la Constitution : Nul ne peut être tenu en esclavage ni dans une condition analogue. Nul ne peut être soumis à un traitement cruel, inhumain ou dégradant.

terres et s'est investi dans l'organisation foncière en se donnant la plénitude de droit foncier et en limitant le droit des autochtones.

Quant à la chasse, pêche et exploitation de la forêt dans les terres coutumières, elles étaient et sont encore comprises dans l'esprit des populations villageoises dans certaines parties du pays, la propriété commune du clan des vivants et des morts. Elles revêtent un caractère magique et sacré, ainsi tout ce qui s'y pratique doit être minutieusement soigné et contrôlé. Les étrangers devraient préalablement avoir l'autorisation du chef moyennant redevance et tributs, faute de quoi, il n'y a pas de réussite.

Cependant, la loi BAKAJIKA de 1966 qui assurait à la République du Zaïre la plénitude de ses droits de propriété sur son domaine et la pleine souveraineté dans la concession des droits fonciers, forestiers et miniers sur toute l'étendue de son territoire fut abrogée le 31 décembre 1971.

En effet, le 31 décembre 1971, l'Assemblée Nationale adopta une nouvelle disposition à insérer dans la Constitution du 24 juin 1967. L'article 1er de cette disposition était conçu de la manière suivante :

« Il est inséré dans la Constitution un article 14 bis libellé comme suit : "Le sol et le sous-sol zaïrois ainsi que leurs produits naturels appartiennent à l'Etat" ».

La loi fixe les conditions de leurs cession et concession, de leurs reprise et rétrocession. Toutefois, la reprise ou la rétrocession en cas de non mise en valeur ne donne lieu à aucune indemnité.[95]

Le même jour et sur base de ce nouveau texte constitutionnel, la même Assemblée Nationale vota une nouvelle loi abrogeant la loi dite Bakajika. Cette loi dispose :

- Article 1er : La République du Zaïre reprend la pleine et libre disposition de tous ses droits sur le sol, le sous-sol et les ressources naturelles concédés ou cédés avant le 1er janvier 1972 à des personnes physiques ou morales qui n'en ont pas assuré la mise en valeur ;

[95] G. KALAMBAY, op.cit., p. 45

- Article 2 : Les certificats d'enregistrement relatifs aux biens concernés à l'article 1er sont annulés ;
- Article 3 : L'ordonnance-loi n°66-343 du 7 juin 1966 est abrogée.[96]

Quant à 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 dispose en son article 53 : « Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ».

De tout ce qui précède, il convient de relever que cette loi fait de l'Etat congolais le seul propriétaire du sol et du sous-sol et accorde aux particuliers le droit des concessions perpétuelles et ordinaires.

***1° Propriétaire du sol en droit coutumier*[97]**

Comme nous l'avons précédemment souligné, la terre en droit coutumier est considérée comme une propriété privée appartenant à un clan ou mieux à une communauté, les membres dudit clan ne disposant que le droit de jouissance collectif et individuel puisque la terre est l'unité territoriale du clan. Elle est la pierre sur laquelle tout un lignage tatoue son histoire et son écriture. C'est pourquoi la terre a une signification culturelle importante pour les communautés rurales, particulièrement les peuples autochtones pour lequel la survivance, et l'identité culturelle sont liées aux relations qu'ils ont avec les territoires ancestraux.[98]

Il résulte de ce qui précède que le clan et la terre qu'il occupe constituent une chose indivise placée sous la domination et la protection des ancêtres (Bakulu).[99]

En effet, en coutume kongo, la terre appartient à la collectivité clanique, jamais à un individu, avons-nous dit, pris isolément pas plus au « N'kuluntu » ou le chef de clan, reconnu socialement comme « Mfumu-nsi », c'est-à-dire chef de terre.

---

[96] G. KALAMBAY, op.cit., p. 46

[97] Voir annexes 1

[98] S. BENGONO AZELE, *Traité élémentaire de droit coutumier du Congo belge*, Bruxelles, Larcier, 1954, p. 2

[99] P. KAMUNFEKETE LUVUMBU, La dimension patrimoniale de la terre clanique chez les Kongo face au développement urbain du Kongo central : Défis et perspectives d'une inéluctable évolution, in *Enjeux patrimoniaux en contexte postcolonial. Patrimoi*ne et développement en République démocratique du Congo, Paris, l'Harmattan, 2017, p. 32

En d'autres termes, en droit foncier coutumier, la terre est une propriété exclusive au clan et non à un seul individu.[100]

De même, une même terre ne peut appartenir à deux clans différents. La terre qu'elle soit grande ou petite, n'appartient qu'à un seul clan. Cette conception traditionnelle a été mise en lumière par les tribunaux à mainte reprises quand on juge que : « le fait d'attribuer une terre à deux clans différents est contraire à la coutume locale ».[101] Ainsi « dans la coutume kongo au Bas Congo, il n'est pas concevable que deux clans qui coexistent sur une même terre aient les mêmes droits sur celle-ci. Dans pareil cas, l'un d'eux est toujours l'ayant droit coutumier foncier, celui qui a été le premier sur les lieux par rapport à l'autre, celui qui en a reçu la jouissance de premier, notamment comme fils.[102]

Quant à la terre elle-même, en droit coutumier, précisément en celui de la Province du Kongo central, est appelé le « n'si ». Elle est définie comme un ensemble du territoire clanique composé de plusieurs domaines ou « n'luka-n'to ». Cette définition de la terre a le mérite de retenir notre attention car elle met plus l'accent sur le clan pour définir la terre. Il convient de signaler que, le clan est au centre de la terre. C'est pourquoi, affirme-t-on qu'en considération des coutumes congolaises, on s'accorde généralement que la communauté foncière originelle est le clan.[103] Cette conception a été confirmée par le Tribunal de Grande instance de Mbanza-Ngungu dans son jugement RA.1142, du 29 juin 1999 dans lequel le Tribunal a décidé que : « dans la coutume kongo chaque clan doit avoir sa propre terre ».[104]

La terre forme rarement un monobloc. Souvent, les domaines claniques sont dispersés dans la nature, séparés les uns des autres sur plusieurs centaines de mètres.[105] C'est cette conception de communauté clanique que le législateur avait adopté lors de l'élaboration de la loi foncière de 1973 quand il parle aux articles 387 et 388 des terres des communautés locales. C'est une manière de préciser que le droit de jouissance de la terre en droit coutumier ne peut appartenir à un seul individu, pris isolément, mais plutôt à une communauté clanique.

---

[100] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A 859, 26 décembre 1996 in Odon NSUMBU KUBA, op.cit., p. 4

[101] V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 315

[102] V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 314

[103] V. KANGULUMBA MBAMBI, Op.cit., p. 315

[104] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A 1142, du 29 juin 1999, in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.16

[105] A. SOHIER, op.cit.,
p.142 [110] A. SOHIER,
op.cit., p. 35

En ce qui concerne le clan lui-même, il le définit comme un groupe de personnes ayant des intérêts ou des idées en commun et proche, parfois, de la coterie ou une tribu formée d'un certain nombre de familles.

Toutefois, en ce qui concerne la terre, les idées dominantes sont celles considérant les ancêtres comme véritables propriétaires de la terre au détriment des vivants qui ne sont que gardiens.[110]

2° Gestion de la terre en droit coutumier

Dans la coutume kongo, c'est le chef de clan, dit aussi chef des terres, qui gère la terre au nom de toute la communauté. Dans la coutume kongo, le chef de clan est investi par sa famille suivant certaines formalités coutumières. Pour son investiture, la participation des ancêtres est indispensable, car, à défaut, le chef serait illégitime et indigne de gérer la communauté.[106] Cela s'explique, puisque dans la mesure où le chef du clan n'est qu'un simple gestionnaire foncier du domaine des ancêtres qu'il représente. Et suivant la coutume kongo, le neveu ne peut pas régner pendant que l'oncle est encore en vie.[107] Toutefois, soulignons que la loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant statut des chefs coutumiers prévoit dans son article 5, six conditions qu'un individu doit remplir pour exercer les fonctions de chef coutumier.[108]

Le chef de clan ne fait qu'administrer le patrimoine foncier clanique. Il n'a pas de droits supérieurs en ce qui concerne son usage. Ses seuls droits comme celui de tout membre viennent de sa participation au groupe propriétaire.[109] C'est pourquoi ses différentes tâches sont bien précisées.

a. Rôles du chef de clan

En droit coutumier, le chef de clan ou des terres, choisi et investi

---

[106] Chef de groupement de Tshela, A. Mbumba, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes

[107] Tribunal de paix de Mbanza-Ngungu, RC 2130,11octobre 2003 in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.15

[108] Article 5 de loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers dispose : « Nul ne peut exercer les fonctions de chef coutumier s'il ne remplit pas les conditions suivantes : - être de nationalité congolaise, - être âgé d'au moins 18 ans ; -être ayant droit à la succession ; -être de bonne moralité ; - n'avoir pas fait l'objet d'une condamnation irrévocable à une peine privative de liberté pour une infraction intentionnelle ; - avoir un niveau minimum de formation scolaire ».

[109] Chef de village Zamba 2, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes.

conformément à la coutume locale joue principalement trois rôles : un rôle religieux, un rôle juridique et un rôle de représentation.[110]

1. Du rôle religieux

Son rôle religieux consiste à procéder aux offrandes nécessaires pour obtenir ou rétablir le droit d'user de la terre par ce qui le désire.

En cette qualité, il entre en contact avec les ancêtres. Il intercède pour les vivants auprès des ancêtres et les ancêtres aux vivants en rapportant leurs instructions. Il joue donc l'intermédiaire entre les vivants et les ancêtres. Il nous a d'ailleurs été confirmé au cours de nos enquêtes à Mbanza-Nsudi, par le chef de groupement Emmanuel LUSONGONIA que par cette qualité de chef religieux, le chef de clan peut même solliciter des ancêtres des conseils sur les questions qu'il ignore à l'exemple de celles liées à la généalogie familiale, des limites des terres, etc.[111]

2. Du rôle de représentant

Le chef de clan représente son clan à chaque fois que son intervention est nécessaire. Devant les instances judiciaires, devant les autorités étatiques et à chaque fois que le clan doit s'exprimer, il le fait par son intermédiaire. Par conséquent, toute action engagée par le chef du clan au nom de ce dernier, produit des effets juridiques directement sur la communauté qu'il dirige.

Dans la coutume kongo, il a été admis que le chef de clan est le dépositaire du savoir sur l'origine du clan, sa généalogie et lui seul peut décliner cette tradition ou son délégué dûment mandaté.[112]

3. Du rôle juridique

Le rôle juridique du chef des terres par contre consiste à octroyer le droit d'usage de la terre aux membres du clan et à toute personne qui en fait une demande et de régler les litiges fonciers susceptibles d'y naître.

---

[110] Chef de village Zamba 2, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes.

[111] J. BABEKI, G. BANUNGU, al, *La culture du Kongo central au regard du régime foncier congolais*, Séminaire, Université Kongo, Faculté de Droit, 2016 -2017, p. 10 ; Propos recueillis auprès du chef de groupement de Mbanza-Nsundi, lors de nos enquêtes le 12 mai 2020

[112] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A 1670, 23 octobre 2007, op.cit., p.16

3. Modes d'acquisition de la terre en droit coutumier

Le chef coutumier assure le bien-être de sa population en distribuant équitablement la terre, la justice et les ressources du clan pour assurer la paix et la tranquillité publique. Pour cela, il possède d'une police, dite police du chef coutumier

Comme nous l'avons dit précédemment, la conception traditionnelle kongo, la terre appartient aux ancêtres. Mais son mode d'acquisition a parfois été pacifique (A) ou violent (B).

Cette acquisition est dite pacifique lorsqu'aucune guerre ou trouble a été à l'origine de son acquisition; par contre, elle sera qualifiée de violent lorsque l'appropriation de la terre se fait par la force.

A. Modes pacifiques d'acquisition de la terre en droit coutumier

Parmi les modes d'acquisition pacifique de la terre en droit coutumier, nous pouvons citer, notamment : le droit du premier occupant, du droit de hache et du droit de feu ; de mode d'acquisition par relation économique, de mode d'acquisition par alliance et des terres pignoratives.

a. Droit du premier occupant

L'occupation de la terre d'après les traditions historiques semble avoir été en Afrique centrale, le mode originaire dont les diverses populations ont plus usé pour s'attribuer des droits sur les terres qu'elles occupent.[113]

En effet, d'une manière générale les Africains fondent sur la première occupation les droits qu'ils exercent sur la terre. Autrement dit, ils ne tiennent leurs droits d'aucune personne, La terre vacante devient le bien de la collectivité qui l'a matériellement appréhendée. C'est la première occupation d'une terre vacante qui constitue le titre juridique. Par ailleurs, il a été jugé que le fait d'indiquer un endroit à quelqu'un ne peut en aucun cas signifier qu'on est le premier occupant.[114]

A ce propos G. MALENGREAU souligne qu'à l'origine de la propriété foncière, comme à l'origine de toute propriété indigène, il y a le fait de prise de possession. Aux yeux des noirs, comme aux yeux des nôtres, pour être légitime,

---

[113] D. MAKETAMA MALONDA, op.cit. , p. 26

[114] Tribunal de paix de Luozi, 5 décembre 2000 In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.129

l'appropriation d'un domaine foncier suppose sa vacance. Mais si la terre est vacante, elle appartient au premier occupant et son occupation qui n'est pas nécessairement une occupation effective est un titre d'appropriation dont tous les indigènes reconnaissent la parfaite légitimité.

Les propriétés foncières collectives aujourd'hui aux mains des indigènes peuvent donc avoir eu une double origine : tantôt elles sont le fait de l'occupation pacifique d'une terre vacante, à laquelle a rapidement succédé un essaimage ou un partage, selon que l'occupation s'est effectuée par un individu fondateur de groupe ou, au contraire, par tout un groupe à la fois ; tantôt, surtout lorsqu'il s'agit de groupements politiques qui ne sont pas nés par l'instauration d'un pouvoir étranger, elles résultent d'une spoliation lente ou brutale des terres d'autrui.[115]

D'ailleurs, suivant la coutume mukongo en général et manianga en particulier, le premier occupant est celui qui a ses propres cimetières, exploitant des composants personnels et ayant habité dans les hameaux avant l'arrivée de l'autre.[116]

L'occupation permet à ceux qui s'établissent pour la première fois sur des terres vacantes de s'opposer à ceux-là qui y viendront après eux.

Ainsi, la décision de la colonisation d'une région nouvelle, qui peut être prise pour des raisons matérielles ou morales dépend du chef du village ou du conseil de village qui veut émigrer. Et donc, la tradition rapporte qu'un chef de famille après avoir reconnu le territoire résolut de s'y fixer. Dans ce but, il offrit un sacrifice aux puissances surnaturelles du lieu et leur demanda l'autorisation de s'établir sur la terre qu'elles contrôlaient.[117]

b. Du droit de hache et le droit de feu

Initialement, la terre étant « *res nullius* »,[118] les hommes essentiellement nomades ne prétendaient presque à aucun droit sur les terres occupées de façon précaire. La délimitation des terres n'avait donc aucune justification. C'est lorsque les hommes adoptèrent la vie sédentaire que le besoin de circonscrire les domaines occupés se fit jour.[119] Mais comment s'est-elle faite cette occupation ? Le droit de hache est celui

---

[115] GUY MALENGREAU, *Droits fonciers coutumiers chez les indigènes du Congo belge : essai d'interprétation juridique*, Bruxelles, Falk fils, 1947, pp. 78 - 79

[116] Tribunal de paix de Luozi, RC 188,27 mai 1996 In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.117

[117] Tribunal de paix de Luozi, RC 188,27 mai 1996 In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.117

[118] Termes latin signifiant : « chose sans maître »

[119] G.MATONDO LUMINUKU, *De la gestion conflictuelle du foncier à Mbanza-Ngungu : entre droit moderne et droit coutumier* », in *Enjeux patrimoniaux en contexte post colonial en RDC*, l'Harmattan, Paris, 2017, p. 42

reconnu à un groupe (famille, clan) pour avoir été les premiers à procéder à l'aménagement de la terre par la coupe d'arbre en utilisant la hache. Cela signifie que celui qui occupe la végétation naturelle en premier a droit de se prévaloir de la qualité de propriétaire du lieu dont question.

De même, le droit de feu confère à un groupe le droit de propriété parce qu'il a été le premier à l'aménagement par défrichage de celui-ci par le feu. Ce qui expliquerait que lorsque la fumée du feu surplombait une portion de terre, un autre groupe ne devrait pas s'y présenter car elle était déjà considérée comme occupée.[120]

D'une manière générale, le village ainsi fondé porte le nom donné par leur fondateur et seuls des descendants de celui-ci peuvent prétendre avoir les droits sur les terres qui se rattachent aux nouvelles terres conquises. *c. Du mode d'acquisition par relation économique*

Traditionnellement, le troc[121] était au centre des échanges économiques. D'ailleurs à ce propos, le professeur S. SHOMBA KINYAMA souligne qu'en réalité l'économie traditionnelle était une économie essentiellement échangiste. Elle ne possédait pas toujours un symbole unique et universel de convertibilité (la monnaie).[122]

Concernant l'acquisition de la terre, ce mode consiste dans le fait que quelques terres furent l'objet de transactions économiques. Certains échangeaient alors directement les terres contre quelques têtes de porcins, caprins et des bovins ou contre d'autres biens d'utilité économique.[123]

d. Du mode d'acquisition par alliance

En droit coutumier, on enregistre également ce mode d'acquisition de la terre par alliance. C'est un mode d'acquisition des terres dont le soubassement est le mariage.

Autrement dit, en vertu du mariage coutumier, le conjoint (l'époux) peut

---

[120] D. MAKETAMA MALONDA, op.cit., p. 27

[121] Le concept troc est considéré comme étant l'échange d'une marchandise à une autre sans recours à la monnaie

[122] S. SHOMBA, op.cit. , p.18

[123] http://www.terrepouvoir.Com, Traité : ancêtre - terre - parenté, p.33, page consultée le 18 février 2020

bénéficier d'une étendue de terre, même si il ne fait pas partie du clan propriétaire de ladite terre. Tout ceci dans le souci d'éviter que l'épouse manque une portion de terre à cultiver, afin de sauvegarder l'intérêt du ménage.[124] *e. Des terres pignoratives*[125]

La mise en gage est une pratique qui consiste à donner la terre en garantie afin de garantir une créance. En effet, la mise en gage fut une pratique courante dans la société kongo.

Il sied de préciser que dans certains cas, dans la société traditionnelle kongo, les clans pauvres dans le but d'enterrer, marier, rembourser certains biens dotaux ou même tenir une fête traditionnelle, aller jusqu'à contracter des dettes des quelques valeurs auprès des clans riches avec comme garantie la mise en gage de leurs terres.

En effet, si la famille débitrice violait unilatéralement le contrat passé avec les familles créancières, des terres entières furent ainsi acquises sous forme de saisi arrêt. Quand bien même, quelques clans voulurent honorer leurs dettes, ils heurtèrent à la brusque montée des intérêts moratoires d'où le bien donné en gage passe dans le patrimoine de la famille créancière.[126]

f. De la location de la terre comme mode d'acquisition temporel de la terre

La location de la terre est un mode d'acquisition temporel de la terre pour des raisons d'agriculture, d'élevage, etc., c'est-à-dire, ici l'occupant a un droit d'usage des terres sans en avoir le droit de propriété.

En effet, le droit de jouissance d'une terre clanique est réservé à titre de principe aux seuls membres qui forment ce clan. Toutefois, nulle part, dans la coutume kongo, il est prescrit d'en faire jouir sans paiement de certains droits aux personnes qui seront étrangères au clan.

Il a été ainsi jugé que : « pour obtenir un lopin de terre sur les terres

---

[124] Propos recueillis lors de nos enquêtes à Mbanza-Nsundi auprès du chef de groupement Emmanuel LUSONGONIA, le 12 mai 2020

[125] Pignorative : du latin *pignus, oris* qui signifie gage

[126] D. MAKETAMA MALONDA, op.cit. , p. 29

coutumières, il faut préalablement passer par le chef coutumier qui doit constater, le non lotissement et aliéner son droit de jouissance contenu dans le lopin de la terre ».[127]

C'est après ces démarches seulement que le requérant ira aux services du cadastre pour régulariser la procédure.[128] *g.*

Les esclaves

De nos jours, l'esclavage constitue une pratique anticonstitutionnelle[129] et est condamné par la Déclaration universelle des droits de l'homme,[130] le pacte international relatif aux droits civils et politiques[131] et la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.[132]

L'interdiction de l'esclavage fait partie du *jus cognes*,[133] c'est-à-dire elle est une norme impérative du droit international à laquelle aucune dérogation n'est permise. Il y a lieu, sur ce point, de relever la place qu'a occupée cette institution dans la société traditionnelle kongo, les écarts de la coutume kongo par rapport à la loi.

En effet, l'achat d'esclave symbolisait *in illo tempore*[134] l'un des signes de richesse du peuple kongo.[135] D'ailleurs certaines coutumes notamment manianga prévoit que lorsqu'un maître achète son esclave, celui-ci perd son clan d'origine pour adhérer à celui de son maître.[136]

L'esclave ne pouvait avoir qu'un seul maître et ne travaillait que sur le terrain de ce dernier, mais l'esclave peut devenir chef de famille à la mort de son maître.[137]Ainsi, il a été jugé que, dans la coutume kongo, l'esclave non affranchi prend

---

[127] Tribunal de paix de Luozi, RC2074, du 19 septembre 2003, In Odon NSUMBU KABU, op.cit. , p. 160

[128] D. MAKETAMA MALONDA, op.cit., p. 29

[129] Article 16 de la Constitution du 18 février 2006

[130] Article 4 de la Déclaration universelle des droits de l'homme

[131] Article 8 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques

[132] Article 5 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples

[133] Terme latin Jus cognes signifie droit international

[134] Terme latin *in illo tempore* signifie à l'ancien temps

[135] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A.1478 du 08 Aout 2003, In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 55

[136] Tribunal de paix de Luozi, R.C.405, du 28 mars 2000, In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 57

[137] Tribunal de paix de Luozi, R.C .240, du 22 Avril 1997, In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 57

le clan de son maître à la mort de celui-ci, si ce dernier n'ayant pas laissé un héritier.[138] Après avoir analysé dans le précèdent point les modes qualifiés de volontaire d'acquisition de la terre en droit coutumier, nous allons dans ce point répertorier les modes involontaires d'acquisition de la terre puis les analyser.

B. Modes violents d'acquisition de la terre en droit coutumier

Ces modes violents d'acquisition de la terre dans la coutume kongo pouvaient se faire : par déposition brutale à la suite d'une guerre (a) et le vol des terres (b).

a. Mode d'acquisition par déposition brutale

Le trait caractéristique de ce mode d'acquisition est la guerre et la violence. Il s'agit des terres conquises à la suite des guerres par les vainqueurs sur les vaincus, qui perdent non seulement leur souveraineté mais aussi leurs domaines fonciers.

D'ailleurs à ce sujet, il a été jugé que : « L'acquisition d'une terre par la guerre étant parmi les modes d'obtention d'une terre suivant la coutume kongo, c'est à bon droit que la jouissance de la terre querellée sera reconnue au clan du demandeur qui avait acquis la même terre par la guerre ».[139]

b. Le vol de la terre comme mode d'acquisition

En droit écrit, le code pénal définit le vol comme la soustraction frauduleuse d'un bien appartenant à autrui.[145] Dans le cadre de notre étude, le vol doit être compris comme un acte par lequel un clan prend par ruse, par force ou en utilisant des manœuvres frauduleux afin de s'approprier des terres qui appartiennent à un autre clan.

Dans la coutume kongo, cette pratique était et /ou appelée « kikwafu ». Cet acte malicieux exige de l'audace et de la pugnacité dans le chef de son auteur, les vertus parmi lesquelles doit incarner un chef de clan, pour assurer à la fois la protection et l'envergure sociale de son groupe.

Néanmoins, bien des chefs de clans outrepassent les limites de leur

---

[138] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A.1448, du 12 mai 2004, In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 55

[139] Tribunal de paix de Songololo, RC2 n°293 du 26 janvier 2002, In Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.56 [145] Article 79 du code pénal congolais, livre II

compétence pour sombrer dans le banditisme foncier en s'accaparant des terres qui ne sont pas dans leur domaine foncier ancestral.[140]

[140] MAKETAMA MALONDA, op.cit., p. 29

CHAPITRE II : LES CONFLITS FONCIERS

Avant tout développement de ce chapitre, il sied de définir en premier lieu le conflit foncier. Par conflit foncier, on entend toute contestation portant soit, sur l'exercice du pouvoir coutumier, soit sur les limites des entités coutumières, soit sur l'appartenance ou la dépendance d'une entité conformément à la subdivision territoriale. [141] Cependant, dans le cadre de ce travail, nous nous intéressons particulièrement sur les deux premiers types de conflits.

Ainsi, dans ce second chapitre, nous traiterons tour à tour : les conflits fonciers dans les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu (setion1), ensuite les modes de résolution des conflits fonciers (section 2) et enfin nous parlerons de la dualité entre le droit écrit et le droit coutumier (section 3).

Section 1. Les conflits fonciers dans les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu

Il importe de prime à bord de noter que le territoire de Madimba a été créé par l'ordonnance du février 1913 du gouverneur général colonial.

Chronologiquement parlant, Madimba est l'un des premiers territoires administratifs constitué en République Démocratique du Congo. Il comprend six secteurs : Luidi, Ngeba, Mfidi-Malele, Ngufu, Mfuma et Gungu. En ce jour, la taille estimée de sa population est de 464.152 habitants, avec une superficie de 8.260 km^2.

Mais en revanche, celui de Mbanza-Ngungu fut créé par l'ordonnance n°21/568 du 31 décembre 1958 du Gouverneur Général du Congo-belge et RuandaUrundi. Il est composé de trois cités, sept secteurs, quarante-sept groupements dirigés par les chefs de groupements et sept cent quatre-vingt-cinq villages dirigés par les chefs des villages. Quant aux principaux clans, on en déduit actuellement douze, parmi lesquels : Nsaku, Mbamba-kalunga, Ntumba-Mvemba, Vitamini, Nzinga, Nlaza, Vuzi, Mvuzi dia Nkumu.[142]

---

[141] Article 2 point 4 de l'arrêté ministériel n °006 CAB/ MIN/ AFF- COUT/GMP/NMR/2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017 portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers

[142] Chef de groupement de Tumba, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes le 17 avril 2018 au village SONGA KONGO 2

§1. Types de conflits fonciers

De nos enquêtes dans ces deux territoires, il ressort que les titres fonciers sont attribués sur les terres de communauté locale par diverses autorités sans qu'elles aient procédé à une enquête préalable de vacance de terre.

Les conflits fonciers répertoriés touchent essentiellement à la jouissance des terres par les particuliers.

Ces conflits peuvent être classés en quatre groupes : les conflits des limites de terrains(A), les conflits liés à l'occupation illégale (B), les conflits autour de terres héritées(C), et enfin les conflits de non-paiement de redevance(D).

A. Les conflits des limites des terres

Par définition, les conflits des limites des terres sont des différends dus à une modification des limites de terrain après déplacement d'un plan.[143]

Ces litiges peuvent avoir pour origine la mauvaise foi des voisins mais aussi le manque des délimitations précises.[144]

De même, ces conflits peuvent provenir d'une simple modification des limites frontalières par un ancien voisin, après la mort subite de l'occupant du fonds voisin qui n'a pas eu le temps de montrer toutes les limites ancestrales de son domaine à ses enfants. Ce conflit peut également être provoqué par une incursion volontaire dans le champ du voisin ; il peut aussi être l'œuvre d'un membre du clan ou un membre d'un clan voisin qui occupe ou exploite avec *animus domini*[145] un fonds appartenant au clan ou au village voisin.

Ces conflits tirent également leur source du fait de la dégradation, de l'usure ou de la disparition lente mais progressive des signes qui, autrefois, matérialisaient la délimitation des fonds contigus. L'incertitude dans leur reconstitution exacte peut devenir une source de conflits face à la divergence de points de vue qui sont

---

[143] Propos recueillis lors de nos enquêtes auprès de chef de groupement Emmanuel LUSONGONIA à Mbanza - Nsundi, le 12 mai 2020

[144] Propos recueillis lors de nos enquêtes auprès des enquêtés à Mbanza – Nsundi, le 12 mai 2020

[145] *Animus domini* : terme latin qui signifie « intention de dominer »

souvent occasionnés par la mauvaise foi des uns et des autres, et ce, en l'absent de tout écrit pouvant servir de référence.[146]

Dans ces deux territoires, l'insuffisance de la superficie de champs conduit à des divers conflits (déviation du sentier commun, bananier, arbre planté à la limite de deux terrains).[147]

B. Les conflits de l'occupation illégale des terres

Il est à signaler que certaines personnes occupent des terres sans aucune autorisation. Ainsi elles usent : soit la force, soit la ruse. Ces personnes pénètrent sur le terrain d'autrui sans avis du propriétaire du fonds.

Ce genre des pratiques ne cessent de causer des conflits fonciers dans ces deux territoires.

Il faut noter que le sol ne peut être occupé qu'en vertu de la loi[154] ou d'un contrat valable, c'est-à-dire conclu conformément aux dispositions impératives de la loi foncière. Toute autre occupation sous quelle que forme que ce soit est interdite et constitue une infraction punissable d'une servitude pénale de deux mois à un an et d'une amende de 100 à 500 zaïres ou d'une de ces peines seulement.[148]

Dès lors que cette occupation est matérialisée par des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité, l'administration peut ordonner au contrevenant leur démolition. Si le contrevenant ne s'exécute pas, l'administration peut démolir ou faire démolir par un entrepreneur ces constructions aux frais de l'auteur de l'infraction. A l'occasion de cette démolition, le contrevenant ne pourra prétendre, dit l'article 206 *in fine*, à une indemnisation, à quelque titre que ce soit.[149]

La loi ne punit pas seulement toute occupation illégale, mais aussi tout acte d'usage ou de jouissance d'un fonds qui ne trouve pas son titre dans la loi ou dans un contrat ; un tel acte constitue aussi une infraction punissable de deux à six mois de servitude pénale et d'une amende de 50 à500 zaïres ou d'une de ces peines seulement.

---

[146] Jean-Louis GENARD et Judith LE MAIRE, op.cit., p. 93

[147] Propos recueillis lors de nos enquêtes auprès du chef de groupement de Mbanza-Nsundi, le 12 mai 2020 [154] Article 388 de la loi foncière

[148] KALAMBAY, op.cit., p. 196 ; Article 206 alinéa 2 de la loi Foncière

[149] KALAMBAY LIMPUNGU, op.cit,
p. 197 [157] Idem

On remarque également que le législateur est plus sévère à l'égard de celui qui construit sur un fonds concédé en vertu d'un contrat frappé de nullité qu'à l'égard de celui qui jouit d'un fonds sans titre.[157]

Les co-auteurs[150] et les complices[151] de cette infraction, dit l'article 207 de la loi foncière seront punis conformément au prescrit de l'article 23 du code pénal qui dispose : « sauf disposition particulière établissant d'autres peines, les co-auteurs et les complices seront punis comme suit : les co-auteurs, de la peine établie par la loi à l'égard des auteurs ; les complices, d'une peine ne dépassera pas la moitié de la peine qu'ils auraient encourue s'ils avaient été eux-mêmes auteurs ».[152]

L'article 207 de la loi foncière nous permet d'affirmer que la prescription acquisitive d'un fonds en faveur d'une personne physique ou morale ne peut exister en droit foncier congolais.

Comme le dit l'adage kongo : « Ngo zole kazi yandilanga mfinda mosi ko » cela signifie que : « Deux lions ne règnent pas dans la même forêt ou un bien ne peut appartenir à deux propriétaires à la fois». Dans le même sens, un autre proverbe kongo soutient : « kiaku kiaku, kiangani kiangani », c'est-à-dire « ce qui est à toi est à toi, ce qui est l'autre et à l'autre ».[153] Ces adages insistent sur le droit de propriété de chacun sur son bien et interdissent les troubles de jouissance.

C. Les conflits des terres héritées

Le régime de succession est matrilinéaire dans ces deux territoires, c'est-à-dire que les biens se transmettent aux enfants du sexe féminin qui doivent se les partager de façon équitable. Ceci renforce la cohésion de la famille nucléaire aux dépend de la famille élargie. Il arrive souvent qu'à la mort de la mère, certains de ses enfants de sexe féminin soient encore trop jeunes ou mineurs pour hériter les terres du de cujus.

Ainsi, la fille ainée du de cujus cherchera à occuper une grande partie de

---

[150] Les co-auteurs : ceux qui auront exécuté ou qui auront coopéré directement à son exécution ; ceux qui, par un fait quelconque, auront prêté pour l'exécution d'une aide telle que, sans leur assistance, l'infraction n'eut pu être comprise (article 21 code pénal congolais)

[151] Les complices : seront considérés comme complices ceux qui auront donné des instructions pour le commettre ; ceux qui auront procuré des armes, des instructions ou tout autre moyen qui a servi à l'infraction sachant qu'ils devaient y servir (article 22 du code pénal congolais)

[152] Article 23 du code pénal congolais

[153] Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.68

terre au détriment de ses sœurs et c'est cette situation qui sera à l'origine des conflits plus tard.

D. Les conflits fonciers dus au non-paiement de redevance

La redevance coutumière est une obligation résultant d'un accord foncier coutumier entre l'ayant droit foncier et l'exploitant agricole, par lequel ce dernier s'engage annuellement ou par compagne agricole de donner à l'ayant droit une quantité des biens déterminés selon les usages et coutumes du milieu.

Il importe de relever que le payement desdites redevances est parfois source des conflits entre les ayants droit, surtout lorsque ces redevances sont payées par les personnes morales qui exploitent les terres de communauté locale.

En effet, dans la conception coutumière kongo, la terre appartient au clan et celui-ci est composé des lignées. Mais il arrive de fois que certaines lignées se trouvent méconnues dans le partage de la redevance coutumière d'où les conflits naissent entre les lignées du même clan.

Mais aussi, les conflits fonciers peuvent naître entre l'exploitant et les ayants droit suite au non payement de redevance coutumière. Dans la majorité des cas, après une longue période d'exploitation, l'exploitant refuse de remettre la terre aux ayants droit fonciers en se basant sur les principes de la règlementation foncière légale qui stipule que la terre appartient à celui qui la met en valeur ;[154] utilisant de fois son influence politique ou financière.

En outre, l'on peut aussi noter un autre type d'entente appliqué au petit exploitant (agriculture de survie) qui consiste pour les deux parties, c'est-à-dire les ayants droit et l'exploitant, de se partager les récoltes à moitié. Cette pratique est récurrente dans les contrés Ndimbu de Mbanza-Ngungu, cela est cristallisé par l'adage kongo : « Dia n'kala luta n'kala », c'est-à-dire récoltes une plate-bande et laisse à l'ayant droit l'autre plante bande. Cependant, il importe de préciser que l'exploitant devra préalablement enlever la partie de la récolte qui compensera les dépenses

[154] X, Organisation foncière chez le kongo « Revue de droit et des sciences politiques au Graben », CEJA N°4/Décembre, 2007, p. 31

engagées lors de l'exploitation et c'est le reste de la récolte qui fera l'objet du partage équitable.

§2. Les causes de conflits fonciers[155]

Ce paragraphe sera consacré à la vente des terres (A), la croissance démographique (B), l'absence des mesures d'application de la loi foncière (C), le manque de délimitation correcte des terres coutumières (D), ensuite les contestations privées des décisions judiciaires (E) et en fin les mésententes entre les esclaves et les ayants droit foncier (F).

A. Vente des terres

La terre étant coutumièrement une propriété collective appartenant aux vivants et aux morts et à ceux à naître, personne ne peut aliéner seul la terre.

Malheureusement, de nos jours, la terre est devenue un bien fort recherché.[156] La seule vente autorisée par la coutume est la vente de droits d'usage et de jouissance. Un exploitant ayant obtenu un droit d'usage sur une parcelle et y ayant fait une plantation peut également céder son droit à un tiers.

La question de la vente du sol est délicate et cruciale dans la mesure où elle n'est reconnue comme légitime, ni par la loi, ni par les principes fondateurs de la coutume.

Force est cependant de constater qu'il existe une pratique de vente de la terre attestée par des documents écrits et signés à la fois par les parties et les autorités coutumières. Cependant, les modalités de ces contrats sont très peu détaillées et ne précisent pas toujours la portée ni les limites de l'engagement ainsi souscrit.

La confusion demeure donc entre les ayants droit qui considèrent avoir

---

[155] Voir Annexes 3 et 4

[156] Angahi KIANI KALUMBULA, Du dualisme juridique dans la gestion du domaine foncier en République démocratique du Congo, UCG, 2002-2003, mémoire, inédit, p. 15

vendu un droit d'usage et les acquéreurs pensant avoir acquis un droit de propriété. Les interprétations divergent quant à savoir, est-ce que les pratiques de vente reflètent une évolution de la coutume ou une pratique contradictoire à la coutume ?

Il arrive de fois que la vente de la terre soit faite par le chef du clan sans que ce dernier puisse obtenir au préalable l'approbation de tous les membres du clan, mais aussi lorsqu'un membre du clan procède à la vente de la terre sans le consentement de tous les membres du clan ou de la lignée, c'est ce qui donne naissance à des conflits fonciers.

Parfois aussi, la terre qui a été vendue par l'oncle et revendue à sa mort à d'autres personnes par ses neveux.

B. Croissance démographique

Le fort taux de natalité occasionne de plus en plus la croissance de la population sur une terre. Du coup, la terre à cultiver devient de plus en plus rare et insuffisante pour répondre aux besoins de la population toute entière.

L'agriculture traditionnelle avec sa pratique des feux de brousse est à la base de l'appauvrissement de la terre, l'agriculture moderne avec l'utilisation des engrais et pesticides, et les femmes brûlent les herbes pour travailler leurs champs plus facilement, les hommes mettent le feu à la brousse pour lever les rares gibiers, etc. Cette continuelle destruction des réserves de matière organique contribue de façon significative à la baisse de fertilité et de la productivité de ces sols, en particulier ceux dont la fraction argileuse est dominée par des minéraux du type kaolinite.[157]

Ce qui pousse les hommes à convoiter les terres des autres, suite à la dégradation de la qualité de leur propre terre. Cette situation rend problématique le rapport entre les hommes et la terre, ce qui génère des conflits. Ainsi, l'agriculture est la principale activité, la terre étant minime, les besoins de tous ces membres ne sont pas satisfaits. C'est ce qui génère les conflits fonciers.[158]

C. Absence des mesures d'application de la loi foncière

Le fait de déclarer les terres occupées par les communautés locales,

---

[157] KALAMBAY, Cours de droit de l'environnement, Université kongo, Faculté de droit, PUK, 2019-2020, p. 119, inédit

[158] Jackson MUMBERE KINANGA, op.cit., p. 34

terres domaniales[159] et sans la prendre l'ordonnance annoncée par l'article 389 de la loi foncière pour préciser les droits de jouissance des communautés locales, crée un malaise certain dans les communautés locales, malaise constaté dans l'occupation foncière.[160]

A ce sujet G. MATONDO relève que la réforme foncière de 1973, ayant consacré l'appropriation étatique de tout le sol congolais, les particuliers n'étant plus titulaires que de concession perpétuelle (personnes physiques congolaises) ou ordinaire (étrangers et personnes morales) a aboli le dualisme foncier entre le droit écrit et le droit coutumier, en rendant les terres occupées par les communautés locales des terres domaniales. [161] Cependant, bien que théoriquement, la loi attribue la propriété du sol à l'Etat, mais dans la pratique, les communautés locales se comportent en véritables titulaires des terres qu'elles occupent.[162]

Il paraît donc évident qu'il y a nécessité d'un texte juridique règlementant les droits de jouissance individuelle et collective sur les terres coutumières pour mettre fin aux désordres et conflits fonciers observés dans les milieux ruraux.

D. Manque de délimitation correcte des terres coutumières

A l'origine, les limites des terres des communautés locales étaient naturelles et elles correspondaient souvent à des cours d'eau, ravins, arbre, colline, etc. La faiblesse de ces limites est que parfois elles disparaissent au fil du temps, c'est le cas notamment des cours d'eau qui peuvent sécher, des arbres qui peuvent être abattus et le tout peut être couronné par le décès des voisins limitrophes qui sont dépositaires authentiques de la tradition.

Cette situation est à la base de beaucoup de conflits dans le territoire de Madimba et de Mbanza-Ngungu.

En effet, il existe plusieurs cas où l'on constate que les membres d'un clan ou d'un village violent les limites séparant leur domaine à celui du voisin, en allant cultiver ou abattre des arbres dans ledit domaine.

---

[159] Article 387 de la loi foncière

[160] LUZOLO SALAZAKU, Les causes des conflits fonciers dans la commune de Mbanza-Ngungu, Faculté de droit, Université kongo, Travail de fin de cycle, 2016-2017, p. 17

[161] G. MATONDO, De la gestion conflictuelle du foncier à Mbanza-Ngungu : entre droit moderne et droit coutumier, In Jean-Louis GERARD et JUDITH le MARIE, op.cit, p. 98

[162] V. KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 28

E. Contestation privée des décisions judiciaires

L'autorité de la chose jugée interdit aux parties de porter en justice une affaire déjà jugée, sous réserve qu'il s'agisse de la même demande, entre les mêmes parties, agissant en les mêmes qualités, portant sur le même objet, soutenue par la même cause. Une telle demande se heurtera à une fin de non-recevoir tirée de la chose jugée.[163]

Il convient de noter que la violation de l'autorité de la chose jugée par les parties constitue une des causes de conflits fonciers. En effet, il est fréquent de constater que les conflits fonciers ayant déjà fait l'objet d'un jugement coulé en force de chose jugée rebondissent, soit par la mauvaise foi de la partie succombante, soit parce que la partie succombante estime que la décision rendue ne reflète pas la réalité historique.

Et pourtant devant les tribunaux coutumiers traditionnels, le juge s'arrangeait à trouver tous les éléments de preuve de façon à rendre un jugement définitif qui mettrait fin au conflit. Et d'une manière générale, lorsqu'un jugement était rendu, il n'y avait pas de recours parce que les justiciables avaient confiance à ceux qui les jugeaient et les considéraient comme les détenteurs de la coutume et de la sagesse. Cette confiance réciproque existait entre les juges et les justiciables dans l'harmonie de la communauté coutumière.[164]

F. Mésentente entre les esclaves et les ayants droit fonciers

Comme actuellement, la terre fait l'objet d'un commerce florissant, les ayants droit et leurs anciens esclaves y sont impliqués. Mais ce commerce juteux devient source des mésententes entre les ayants droit et les anciens esclaves. Cette mésentente est due notamment à la mauvaise foi d'un ancien esclave qui réclame être le vrai ayant droit[165] de la terre de son ancien maître.

§3. Les conséquences de conflits fonciers

Nous pouvons situer les conséquences des conflits fonciers en trois points : Ces conséquences sur le plan politique (A), économique (B) et social (C).

---

[163] Serge GUINCHARD et Thiery DEBARD, op.cit., p.236
[164] Jackson MUMBERE KINANGA, op. cit. , p. 19
[165] - Soit par héritage de ses ancêtres ; - Soit la première occupation ; - Soit par donation ; mariage ; etc.

A. Les conséquences sur le plan politique

Les sociétés africaines sont bâties sur un modèle selon lequel tout individu considère son voisin comme un frère. Le conflit foncier entraîne la contestation de l'autorité établie dans la mesure où celui-ci est ressortissant d'un clan rival. La terre est transformée à un instrument des conflits au lieu qu'elle soit un moyen de production.[166]

B. Les conséquences sur le plan économique

Il est vraiment déplorable de voir le nombre des dossiers des conflits fonciers qui inondent les tribunaux et pour lesquels, les justiciables se plaignent sans cesse du caractère long et coûteux de la procédure. Les paysans du territoire de Madimba et de Mbanza-Ngungu n'ont pas encore compris que l'arrangement à l'amiable de leurs différends serait moins coûteux que la saisine d'une instance qui du reste, nécessite l'assistance d'un avocat pour mieux comprendre le mécanisme judiciaire et qui parfois profite de l'ignorance des justiciables pour le trainer et les abandonner aux mains des greffiers et des magistrats pour les sucer d'avantage.[167] Les paysans voient tout investissement brulé en un clin d'œil : les enfants n'étudient plus, les champs de la famille sont vendus, les chèvres à l'attente d'un jugement favorable.[168]

C. Les conséquences sur le plan social

La terre étant un des facteurs qui constituent une nation. Celui-ci revêt une importance capitale dans la vie de l'homme et de la société tant qu'elle est source de développement économique.[169]

Et s'agissant des terres de communauté locale, il convient de relever que

---

[166] Philippe LAVIGNE DELVILLE, op.cit., p. 228

[167] KAHAMBA SEKERAVITI, Les répercussions des conflits fonciers sur la vie sociale en chefferie des Baswagha, Travail de fin cycle, Enacti, Butembo, 2007-2008, p. 28

[168] MUTUNDYA KANDUKI, Les causes et sources des conflits fonciers coutumiers et leurs impacts sur le développement en Territoire de Lubero, Travail de fin de cycle, inédit, Enacti, Butembo, 2008-2009, p. 27

[169] KANGULUMBA MBAMBI, op.cit., p. 27

ces terres-là constituent le domaine foncier de jouissance et comprend des réserves des terres de cultures, de jachère, de pâturage et parcours, et les boisements utilisés régulièrement par la communauté locale.[170]

Cependant, lorsqu'il y a une instance pendante devant une juridiction, le juge ou les parties peuvent solliciter du tribunal la suspension des travaux sur la terre querellée. Cette suspension entraîne l'appauvrissement des parties, car ces dernières vivent essentiellement de cette terre.

Ainsi, on peut constater que des grandes étendues de terre sont inexploités parce qu'ils ont été frappés d'un avant dire droit ordonnant la suspension des travaux.

Section 2. Les modes de résolution de conflits fonciers

Au sein de chaque milieu, il existe des mécanismes de résolution des conflits. Ces mécanismes apparaissent comme des pistes de solutions soutenues pour préserver la cohésion et la paix sociale.

Généralement, on classifie dans le processus de l'arrangement à l'amiable : la conciliation, l'arbitrage, la palabre, etc.

Mais il arrive également de fois que, pour résoudre un conflit foncier les parties recours aux cours et tribunaux.

Ainsi la présente section sera consacrée à l'étude des modes extrajudiciaires des résolutions de conflits (§1), les modes judiciaires des résolutions de conflits (§2), et enfin les infractions courantes liées au conflit foncier (§3).

§1. Modes extra judicaires

Dans ce paragraphe nous traiterons les points relatifs à la conciliation (A), à l'arbitrage (B), à la palabre (C) et enfin, à la Commission consultative de règlement des conflits coutumiers (D).

A. De la conciliation

Le lexique des termes juridiques définit la conciliation comme étant la

[170] Article 18 alinéa 2 de la loi n°11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture

clause d'un contrat par laquelle les parties s'engagent à tenter de trouver une solution amiable avec l'aide d'un tiers dénommé conciliateur, dans l'hypothèse où un différend surviendrait entre elles et à ne saisir le juge qu'en cas d'échec de la tentative de conciliation.[171]

Mais au sens de l'arrêté ministériel n° 006 CAB/ MIN/AFF-COUT/ GMP/AS/NMR/2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF. COUT/2017 du 11 mars 2017 portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers, on entend par conciliation : la procédure par laquelle les autorités coutumières parviennent à la résolution d'un conflit coutumier avec l'accord des parties en conflit.[172] Et cet accord est sanctionné par un procès-verbal de conciliation.

Ainsi, dans la pratique, lors de la conciliation, les parties antagonistes sont réunies autour d'un chef du village. Ce dernier est assisté des sages du village et d'un modérateur. Mais s'il s'agit d'un cas de conflit foncier né au sein d'un clan, les parties en conflit sont conciliées par leur chef du clan ainsi que toute personne ayant des connaissances sur l'objet de conflit.[173] Ces derniers sont entendues comme témoins afin d'éclairer la lanterne du chef du clan. Comme le dit un adage kongo : « Nsinga kanda ninga wu ninganga, kansi kawu tabukanga ko », cela signifie le fil de la famille peut se rétrécir, mais ne peut se casser ou il peut y avoir de différend dans la famille mais ce n'est pas pour cela que la famille sera dissoute.

Dans l'immense majorité des cas, les conflits fonciers en zone rurale sont réglés par les instances coutumières qui ont l'avantage de la proximité et de l'efficacité, les décisions coutumières étant largement respectées malgré la remise en cause progressive croissante de leur légitimité à ce jour.

Cependant, l'un des problèmes majeurs des instances coutumières est le caractère ad hoc et inconsistant de leurs décisions car, elles sont basées sur la négociation et le compromis, elles ne reposent pas nécessairement sur les règles intangibles. Les principes et les modes de règlements proposés en matière de conflits fonciers peuvent

---

[171] Serge GUINCHARD et Thierry DEBARD, op.cit. , p. 488

[172] Article 2 point 3 de l'arrêté ministériel n° 006 CAB/ MIN/AFF-COUT/GMP/AS/NMR/ 2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers

[173] Propos recueillis lors de nos enquêtes auprès du chef de groupement de Mbanza-Nsudi, Emmanuel LUSONGONIA, le 12 mai 2020

fluctuer d'un village à un autre en fonction du charisme des chefs et les rapports de force locaux.[174]

B. L'arbitrage

Notons qu'ici, qu'il ne s'agit pas l'arbitrage prévu dans le droit OHADA,[175] car l'arbitrage en matière de conflit coutumier est défini par l'arrêté du 1er juillet 2017 portant création, composition, organisation et fonctionnement consultative de règlement des conflits coutumiers à son article 2 point 1, comme étant une procédure de règlement d'un conflit coutumier par l'intermédiaire de la commission consultative nationale, provinciale ou de secteur/chefferie.[176]

Comme une juridiction que la volonté des parties confère à des simples particuliers pour statuer sur une ou plusieurs contestations qui les divisent.[177] De cette définition, il ressort que :

- L'arbitrage est un contrat qui exige la volonté de toutes les parties ; -
L'arbitrage suppose l'existence d'un différend, d'une contestation.

L'arbitrage est donc un contrat par lequel les parties se décident de soumettre leur contestation présente ou à venir à un arbitre.[178]

L'arbitre doit être quelqu'un qui interprète les faits et propose des solutions aux parties. Il peut rendre une sentence, il est prévu que l'arbitrage des conflits fonciers doit se faire à la chefferie ou au groupement dans lequel se trouve la terre litigieuse. Il sied de rappeler qu'aucun conflit ne sera reçu au tribunal, si ce dernier n'a pas encore été examiné par le conseil consultatif provincial de l'agriculture qui est une instance de conciliation.[179]

C'est le chef du village qui, entouré de ses notables qui représentent en

---

[174] Adriana HERRERA et Maria GUGLIELMA DA PASSANO, Gestion alternative des conflits fonciers, Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, ROME, 2007, p. 26

[175] Article 1 de l'acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage du 11 mars 1999

[176] Article 2 point 2 de l'arrêté ministériel n° 006 CAB/ MIN/AFF-COUT/GMP/AS/NMR/ 2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumier

[177] Jackson MUMBERE KINANGA, op.cit. , p. 20

[178] Jackson MUMBERE KINANGA, op.cit. , p. 20

[179] Article 26 de la loi n°11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture

général, les grandes familles terriennes, siège pour trouver une solution aux différents problèmes fonciers. Les chefs de village n'ont pas d'autorité socio-foncière proprement dite, mais ils peuvent jouir d'une prééminence en termes de régulateurs de conflits. Dans certains villages, le chef de terre est aussi le chef du village.[180]

La caractéristique majeure des décisions coutumières est de rechercher des solutions de compromis entre les parties afin que chacune tire les avantages de la décision. Ceci vise à limiter les humiliations ou ressentiments résultat de la décision et à maintenir la cohésion sociale. C'est aussi une façon d'assurer le respect de la décision.[181]

Lors d'un entretien avec le chef de groupement de Mbanza-Nsudi, Monsieur Emmanuel LUSONGONIA, celui-ci nous a expliqué que la décision doit toujours sauvegarder les intérêts des parties en permettant à chacune d'elles de garder une portion du terrain litigieux.[182]

C. La palabre

Une palabre est comprise comme une instance coutumière qui traite d'une situation conflictuelle ou d'un problème de grande importance concernant des personnes ou plusieurs groupes et ayant comme objectif principal, non pas la condamnation ou à donner raison à l'un ou l'autre mais de rétablir l'harmonie des rapports sociaux.[183]

La procédure peut prendre plusieurs jours, elle se prépare et se déroule minutieusement, en ce sens que les personnes composant le jury prennent le temps de convaincre les parties d'accepter la solution donnée par les sages.[184]

A l'issu de la palabre, l'adhésion des parties au conflit et l'assistance est souvent acquise d'autant que la procédure prend généralement fin par une conciliation marquée par un geste symbolique : partage d'un repas, d'un verre, etc. de tout signe de rétablissement de la paix et de l'harmonie.[185]

---

[180] Adriana HERRERA et Maria GUGLIELMA DA PASSANO, op. cit, p. 25
[181] Adriana HERRERA et Maria GUGLIELMA DA PASSANO, op. cit., p. 26
[182] Propos recueillis lors de nos enquêtes à Mbanza-Nsudi, le 12 mai 2020
[183] X, *Les conflits fonciers en Ituri, de l'imposition à la consolidation de la paix*, RCN, justice et démocratie, 2009, p. 22
[184] Registre des principes coutumiers régissant la terre en chefferie de Baswanga, p. 3
[185] Registre des principes coutumiers régissant la terre en chefferie de Baswhanga, p. 10

D'ailleurs, à l'issu de nos enquêtes nous sommes tombé sur un cas pratique où on a fait recours à ce mode de résolution des conflits :

En effet, un conflit de limite des terres opposa le clan Ntumba-Mvemba au clan Kiangala na Nsudi.

Pour mettre fin à ce conflit, le chef de secteur avec les sages du village de Ngeba, les avaient invités dans une palabre. Comme toute instance judiciaire chaque partie avait exposé ses prétentions devant les sages du village. Celles entendues, le jury a proposé d'effectuer une descente sur terrain enfin de mieux comprendre le nœud du problème.

Après cette descente, le jury a proposé de diviser en deux les cinquante mètres querellés, avec la volonté des parties de mettre fin au litige par la conciliation, procédure marquée par un geste symbolique. Les parties avaient été recommandées d'apporter le vin de palme et de noix de cola en signe de rétablissement de la paix et de l'harmonie entre les parties.[186]

D. La Commission consultative de règlement des conflits coutumiers

La commission consultative de règlement des conflits coutumiers règle les conflits coutumiers par voie de conciliation, de médiation ou d'arbitrage et rend une sentence.[187]

Elle a pour mission :

- Apporter appui-conseil au règlement des conflits coutumiers ;
- Mener des actions d'information, d'éducation et de communications ;
- Enquêter sur la matière faisant l'objet de conflit ;
- Donner avis conformément aux us et coutumes ;
- Veiller au respect des valeurs traditionnelles, à la cohésion nationale, à la solidarité et à la paix sociale entre les communautés ;
- Arbitrer les conflits coutumiers.[188]

---

[186] Chef de secteur de Ngeba, propos recueillis lors de nos enquêtes

[187] Article 12 de l'arrêté ministériel n° 006 CAB/ MIN/AFF-COUT/GMP/AS/NMR/ 2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers

[188] Article 11 de l'arrêté ministériel n° 006 CAB/ MIN/AFF-COUT/GMP/AS/NMR/ 2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017portant

Lorsqu'un conflit porte sur un fonds qui est à cheval sur deux ou plusieurs entités coutumières, les autorités exécutives concernées mettent en place un comité paritaire composé des représentants des membres de leurs commissions consultatives en vue du règlement de ce conflit. Et à l'issue du règlement, un procèsverbal sera adressé.[189]

Mais il arrive que l'une des parties ou le deux ne soient pas d'accord de la décision prise par l'autorité coutumière. Elle porte donc l'affaire devant le juge judiciaire ou si l'une des parties s'en tête en posant des actes qui vont à l'encontre de la décision prise, alors son adversaire se résout à saisir les instances judiciaires.

§2. Modes judiciaires de résolutions de conflits

Les litiges peuvent être de diverses natures, mais principalement ils sont pénaux et civils. De ce fait, ils sont portés devant les juridictions de droit commun.

A. Les juridictions compétentes à la matière

Les tribunaux en matière foncière sont ceux de droit commun et qui obéissent aux mêmes règles des compétences. Les compétences en matière civiles sont essentiellement réparties entre le tribunal de paix et le tribunal de grande instance, la cour d'appel et la cour de cassation ne connaissent que les affaires sur recours en annulation.

Ainsi nous allons principalement analyser les compétences civiles et répressives du tribunal de paix et du tribunal de grande instance.

1. Les tribunaux civils

Dans ce point, nous examinerons la compétence matérielle du tribunal de paix (a) et du tribunal de grande instance (b) en matière civile.

---

création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers

[189] Article 17 de l'arrêté ministériel n° 006 CAB/ MIN/AFF-COUT/GMP/AS/NMR/ 2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers

a. Le tribunal de paix

De la loi organique n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire à son article 110 alinéa 2 dispose : « Les tribunaux de paix connaissent de toutes les autres constatations susceptibles d'évaluation pour autant que leur valeur ne dépasse pas deux millions cinq cent mille francs congolais ».[190]

L'analyse de cet alinéa élargit les compétences du tribunal sans citer nommément les types des conflits que celle-ci doit connaître. Contrairement à l'alinéa premier du même article qui limite la compétence dudit tribunal seulement aux constatations qui portent sur les droits de la famille, les libéralités et les conflits fonciers individuels et collectifs régis par la coutume, l'alinéa 2 étend la compétence du tribunal aux litiges dont la valeur en argent ne dépasse pas deux millions cinq cent mille francs congolais. Cet alinéa exclut de la compétence du tribunal de paix, les conflits fonciers régis par le droit écrit, on cite par-là les concessions perpétuelles et ordinaires prévues par la loi foncière de 1973 mais aussi, les terres du domaine public de l'Etat.[191]Ainsi, au premier degré, les parties portent principalement leur litige portant sur un conflit foncier individuel ou collectif devant le tribunal de paix. Dans ce cas, les prétentions peuvent être notamment : violation de la tradition, [192] méconnaissance de l'appartenance coutumière dans le clan.[193]

b. Le tribunal de grande instance

Le tribunal de grande instance est compétent pour connaître des toutes les constatations ne relevant pas du tribunal de paix.[194]

Cette disposition inclut toutes les constatations qui ne relèvent pas du tribunal de paix, c'est-à-dire toutes les dispositions dont la valeur excède deux million cinq cent mille francs congolais.

Il convient de signaler que le tribunal de grande instance connaît en

---

[190] Article 110 alinéa2 de loi n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire

[191] LUZOLO BAMBI LESSA, Cours d'organisation et compétence judiciaire, UNIKIS, Faculté de droit, 2004-2005, p. 100, inédit

[192] C'est le cas d'un esclave qui veut s'accaparer de la terre de son maitre

[193] C'est le cas d'un enfant à qui sa famille maternelle lui dénie cette qualité d'ayant droit

[194] Article 112 de loi n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire

appel de toutes les décisions rendues par le tribunal de paix.[195]

En outre, aux termes de la loi foncière, les décisions du conservateur des titres immobiliers peuvent être attaquées par un recours devant le tribunal de grande instance. Le recours est introduit par voie d'assignation du fonctionnaire dans les formes de la procédure civile.[196]

En effet, comme dit précédemment, en matière civile, les litiges fonciers coutumiers qui opposent les parties litigantes relèvent au premier degré de la compétence matérielle du tribunal de paix. Et pour trancher ce conflit, le juge fait souvent recours à la coutume pour motiver sa décision à travers des adages kongo.

D'où les adages kongo : - « Nkanu ye mbangi kinkuinka », c'est-à-dire, le procès avec témoins, c'est une chose à laquelle on peut croire ; à partir des témoignages dignes de foi, on peut rendre une justice équitable.[197] En ce sens, il a été jugé par le tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu que : « Qu'en coutume mukongo, il est de principe que les conflits claniques ne peuvent mieux se résoudre que par les dépositaires des propres membres du clan ou soit par les membres des clans limitrophes ».[198]

A contrario, il y a le proverbe kongo : « Nkanu ukonda mbangi, ufua », c'est-à-dire, une accusation sans témoins ne vaut rien.

- « Muntu kua sumba ko, mfumu yaku », c'est-à-dire, celui qui n'est pas votre esclave est chef comme vous. En vertu de ce principe, il a été jugé par le Tribunal de paix de Mbanza-Ngungu :

- « Etant donné entre le demandeur et le défendeur, personne n'est esclave de l'autre, personne ne peut par voie de conséquence chasser l'autre du village Kiwonso II ».[199]

---

[195] Article 114 de loi n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire

[196] Jackson MUMBERE KINANGA, op.cit., p.48

[197] Joseph LUBAMBA BIIKOKI, *Les proverbes juridiques kongo*, Kinshasa, MEDIASPAUL, p.19

[198] Tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu, R.A. 1514/ 1340 du O2 mai 2003, in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p. 27

[199] Tribunal de paix de Mbanza-Ngungu, RC2 012, 7 février 2003, in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.98

Dans le même sens, ce tribunal a également jugé :

- « Le tribunal estime que n'ayant pas acheté la demanderesse à Sadi, le défendeur doit savoir qu'il est ayant droit de cette terre au même titre que celle-là, considérant surtout le fait que les deux avaient été affranchis par le même ancêtre et personne ne peut faire partir l'autre de la même terre ».[200]

En application de l'adage : « Mvia sutu kayi zenguanga nzengua zole ko », c'est-à-dire, le pénis n'est jamais circoncis par deux fois ou ce qui est déjà jugé ne peut plus être revu. En vertu de cet adage, il a été jugé par le tribunal de grande instance de Mbanza-Ngungu :

- « Les deux parties de la présente cause ont été en procès dans la cause sous RR 44/1999-RTS 30/2000 autour de la même terre de Kinsunsu et à l'issue de ce procès, par son jugement du 30 août 2000, le tribunal de secteur de Kivulu a reconnu la qualité d'ayant droit de ladite terre à l'actuel défendeur. Ledit jugement, n'ayant fait l'objet d'un quelconque recours, le bénéfice d'une présomption irréfragable et ne peut être contesté : *Res judicata pro veritate habetur* ».[201]

Aussi le tribunal de Songongolo a fait application du même adage n décidant :

- « Le tribunal constate qu'effectivement les mêmes parties ont comparu pour les mêmes faits sous le RC2 096 où le jugement rendu a confirmé le défendeur comme étant du clan Mazinga du village Mpangu. Au lieu d'attaquer cette décision, le demandeur a préféré initier une nouvelle action portant sur le même objet que dans la cause sous RC2 n°096.

En vue d'éviter la contrariété entre les décisions judiciaires, le tribunal de céans confirmera simplement le dispositif de ce premier jugement, car, l'on ne peut pas se prononcer à deux reprises pour les mêmes faits ».[202]

2. Les juridictions répressives

Les conflits fonciers dans un bien des cas entraînent la commission des

---

[200] Tribunal de paix de Mbanza-Ngungu, RC2 141, 15 avril 2005, idem

[201] Tribunal de paix de Mbanza-Ngungu, RC2 165, 9 février 2005, in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.99

[202] Tribunal de paix de Songololo, RC2 187, 27 août 2001, in Odon NSUMBU KABU, op.cit., p.100

infractions qui sont portées, soit devant le tribunal de paix, soit devant le tribunal de grande instance.

a. Le tribunal de paix

Le tribunal de paix en matière répressive est compétent pour connaître de toutes les infractions punissables de cinq ans au maximum de servitude pénale principale et d'une peine d'amende, quel que soit son taux, ou de l'une de ces peines seulement.[203]

Ce qui revient à dire qu'une violation des droits fonciers dont les peines sont inférieures à cinq ans de servitude pénale principale sont de la compétence du tribunal de paix, tel est le cas des infractions prévues aux articles 205 et 207 de la loi foncière.

En effet, la loi foncière dispose :

- Il sera passible d'une peine de 6 mois à 5ans et d'une peine ces peines seulement. L'autorité qui aura conclu au nom de la personne publique, propriétaire, un contrat nul ; le fonctionnaire qui aura dressé un certificat d'enregistrement en vertu d'un tel contrat.
- Sera passible d'une peine de 2 à 5 ans et d'une amende de 100 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement.

Toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre personne aura obligé fonctionnaire de l'administration du domaine ou des titres immobiliers à agir en violation des dispositions de la présente loi.

Nul ne peut construire ou réaliser n'importe autre entreprise sur une terre concédée en vertu d'un contrat frappé de nullité. Toute infraction à la disposition qui précède sera punie d'une servitude pénale de deux mois à un an et d'une amende de 100 à 500 Zaïres ou d'une de ces peines seulement.[204]

Tout acte d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve

[203] Article 85 de la loi organique n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire
[204] Article 206 de la loi foncière

pas son titre dans la loi constitue une infraction punissable d'une peine de deux à six mois de servitude pénale et d'une amende de 50 à 500 zaïres ou d'une de ces peines seulement.[205]

Les co-auteurs et complices de cette infraction seront punis conformément au prescrit des articles 21 et 22 du code pénal congolais livre I.

b. Le tribunal de grande instance

Le tribunal de grande instance est compétent pour toute infraction punissable d'une peine de mort et de celle punissable d'une peine de servitude pénale principale de plus de cinq ans.[206]

Certaines infractions qui rentrent dans la compétence de ce tribunal sont portées devant lui suite à des conflits fonciers. D'où on peut citer : le meurtre, l'assassinat**,** l'extorsion, la rébellion, stellionat, occupation illégale des terres, destruction méchante des cultures, etc.

§3. Présentation des infractions courantes et interprétation

Comme dit précédemment, les conflits fonciers dans un bien des cas entraînent à la commission des infractions.

D'où, nous ferons un tableau synoptique afin de démontrer les infractions courantes qui ont comme soubassement les conflits fonciers.

A. Territoire de Madimba

1. Présentation des infractions courantes

INFRACTIONS COURANTES AUX CONFLITS FONCIERS	**ANNEES**					**TOTAL**	**POURCENTAGE %**
	2015	2016	2017	2018	2019		
Occupation illégale des terres	11	8	4	4	3	30	11,1
Stellionat	3	6	2	3	0	14	5,1

[205] Article 207 de la loi foncière

[206] KATUALA KABA KASHALA, op.cit., p. 38

Destruction méchante des cultures	10	4	6	5	4	29	10,7
Autres infractions	49	33	6	1O9	6	197	72,9

Source : Tribunal de paix de Madimba

2. Interprétation des données

Sur un total général de 270 infractions examinées par le tribunal de paix de Madimba relativement en sa compétence matérielle :

- 30 infractions (soit 11,1%) sont constituées par l'occupation illégale des terres ;
- 14 infractions (soit 5,1%) de stellionat ;
- 29 infractions (soit 10,7%) de destruction méchante des cultures.

Les autres infractions dans l'ensemble n'occupent qu'une différence de 197 infractions (soit 72,9%) sur une totale générale de 270 infractions.

Nous avons constaté que les conflits fonciers évoluent progressivement avec le temps. D'ailleurs, ces résultats pourraient s'élever davantage si tous les cas infractionnels pouvaient être déclarés devant cette juridiction. Car, rappelons ici que le chiffre noir de la criminalité englobe les cas qui échappent aux juridictions compétentes.

Par ailleurs, il convient de noter que les principales infractions portées devant les juridictions sont :

- Escroquerie ;
- Arrestation arbitraire ; - Abus de confiance ; - Vol simple.

Dans cette catégorie, nous nous servons de ces infractions à titre illustratif, car il y a bien d'autres qui ont été traitées par le tribunal de paix de Madimba relativement à sa compétence matérielle.

B. Territoire de Mbanza-Ngungu

1. Présentation des infractions courantes

INFRACTIONS COURANTES AUX CONFLITS FONCIERS	**ANNEES**					**TOTAL**	**POURCENTAGE %**
	2015	2016	2017	2018	2019		
Occupation illégale des terres	12	9	8	8	8	45	49,4%
Stellionat	6	3	2	2	0	13	14,3%

Destruction méchante des cultures	9	6	7	6	5	33	36,3%

Source : Tribunal de paix de Mbanza-Ngungu

2. Interprétation des données

Sur un total général de 91 infractions examinées par le tribunal de paix de Mbanza-Ngungu relativement en sa compétence matérielle :

- 45 infractions (soit 49,4%) sont constituées par l'occupation illégale des terres ;
- 13 infractions (soit 14,3%) de stellionat ;
- 33 infractions (soit 36,3%) de destruction méchante des cultures.

A la lumière de ce qui précède, il convient de relever qu'il existe une dualité entre le droit écrit et le droit coutumier.

D'ailleurs, le législateur en légiférant sur la matière foncière entend mettre un terme à une situation équivoque qui peut être créée.[207]Mais le constat en est que les conflits fonciers augmentent plutôt que de diminuer.

En effets, la loi foncière ne définit pratiquement pas les droits de jouissance sur les terres de communautés locales, lesquels droits étaient prévus pour être réglés par une ordonnance du Président de la République. Ainsi la jurisprudence de la Cour suprême de justice qui indique qu'en vertu de la loi foncière, le droit de jouissance sur les terres occupées par les communautés locales sont régies par le droit coutumier en attendant leur réglementation par l'ordonnance présidentielle.[208]

La conséquence est que l'accès et le contrôle de la terre dépend à la fois du droit écrit et du droit coutumier. D'une part, les nouveaux acteurs utilisent la loi foncière pour se partager et occuper légalement ou régulièrement la terre, d'autre part, les acteurs usent de la coutume pour acquérir un fonds.

D'où un dualisme qui provoque une insécurité générale dans le milieu rural. La loi foncière a créé une grande distance entre les autorités foncières et la masse paysanne. La majorité des paysans ne disposent pas des moyens nécessaires pour mener à bonne fin un dossier permettant l'obtention d'un titre foncier.

La complexité créée par ce vide inconnu dans la coutume démontre une certaine polarisation du pouvoir foncier dans la hiérarchie administrative supérieure qui se trouve à la base de l'ordre foncier.

Le vide permet aux autorités administratives d'intervenir dans la

---

[207] KALULE PILIPILI(D), Résolution extrajudiciaire des conflits fonciers en Territoire de Masisi, mémoire édictée, UNIKIS, 2009 - 2010, p. 17

[208] KALULE PILIPILI(D), op.cit., p. 17

procédure d'enquête préalable d'octroi des terres.[209]

[209] H. OUERAOGO, Etude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'ouest, In Etudes juridiques de FAO, janvier 2005, p. 6

CONCLUSION

A l'issu de cette étude qui a porté sur la coutume kongo face aux conflits fonciers et qui était articulée autour des questions suivantes : pourquoi tant des conflits fonciers relatifs aux terres des communautés locales sont portés devant les tribunaux de Madimba et Mbanza-Ngungu ?, quelles en sont les conséquences ? Et comment éradiquer ces conflits fonciers ?

Il importe de relever que dans la conception traditionnelle, la terre appartient aux ancêtres et leurs descendants peuvent en jouir librement.

Mais malgré les principes coutumiers qui font de la terre un bien inaliénable, des pratiques se sont développées consistant dans des ventes des terres. Ces pratiques sont le résultat de la pression de politiques foncières visant à faciliter à des personnes étrangères l'accès à la terre des communautés locales pour l'exploitation de ces terres. Mais aussi cette pratique de vente des terres est due à la pauvreté des populations rurales et à d'autres circonstances auxquelles les chefs coutumiers font face.

En effet, afin de permettre au chef coutumier à mieux exercer leurs fonctions, la loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers lui reconnaît le droit à une rémunération décente, aux frais de représentation et autres dus aux animateurs des entités territoriales.[210] Par ailleurs, il a droit aux avantages ciaprès :

- les frais à l'occasion des cérémonies officielles ou de son installation par l'administration ;
- les soins de santé et les frais funéraires pour lui, son conjoint et ses enfants à charge ;
- le transfèrement par les pouvoirs publics, en cas de décès en dehors de sa juridiction, de sa dépouille mortelle au chef-lieu de son entité.[211]

Mais malheureusement, ces avantages ne leur sont pas alloués telle que prévu par la loi et cela expose ces derniers à la précarité et à des pratiques illégales.

Cependant, force est de relever que les conflits fonciers sont aussi dus à

[210] Article 19 de la loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers
[211] Article 20 de la loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers

la mésentente entre les ayants droit fonciers et les familles qu'ils ont accueillis par solidarité africaine, ainsi que celles qu'ils ont acquis il y a fort longtemps comme esclave.

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 République démocratique du Congo. Cette crise s'analyse non seulement comme

l'existence d'innombrables contestations portant sur les terres mais aussi et surtout comme l'inaptitude de notre droit positif à régir efficacement ces litiges. On s'accorde généralement à dire que cette situation résulte de la duplicité des règles foncières dans notre pays, d'une part, les règles foncières relevant des lois écrites, et d'autre part, les droits fonciers en vertu de la coutume et usages locaux.[212]

Mais les règles foncières coutumières varient d'une communauté à une autre, d'une culture à une autre.

Ainsi, à la lumière de ce qui précède, nous préconisons ce qui suit :

- Il faut que le gouvernement vulgarise la loi foncière dans les milieux ruraux à travers des séminaires, des émissions radiotélévisées, colloques, etc. afin de mettre fin à cette conception erronée de l'appréciation de la terre des communautés locales par les ancêtres et que les ayants droit d'en disposer comme ils entendent ;
- Il faut que le Président de la République détermine les droits de jouissance des communautés locales en prenant une ordonnance telle que promis par l'article

  389 de la loi foncière afin d'éradiquer cette dualité qui existe entre le droit écrit et le droit coutumier ;
- La commission consultative de règlement des conflits coutumiers doit exercer sa mission conformément à l'arrêté ministériel n° O66 CAB/MIN/AFF.COUT

  /GMP/NMR/2017 modifiant et complétant l'arrêté OO4/CAB/MIN/AFFCOUT/2017 du 11 mars 2017 portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits fonciers, et de cesser avec des pratiques qui vont à l'encontre de sa mission

[212] NSOLOSHI, « statut et protection juridique des droits fonciers en vertu de coutume et de usage locaux en RDC », pp. 11-13, in article Nsoloshi 2ème année, n°4 vol.2, janvier 2013

(faire croire aux villageois qu'elle est habitée à rendre un jugement opposable à tous ; demander des amendes, etc.) ;

Pour ce faire, ils doivent bénéficier des formations approfondies sur la question foncière afin de mieux concilier les différends des parties.

- Le respect de droit et des avantages dus aux chefs coutumiers pour que ces derniers puissent exercer leur travail à toute honnêteté.

Par ailleurs, comme le dit le principe de droit : « Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès », ainsi les parties doivent prioriser la voie extrajudiciaire pour un arrangement à l'amiable au lieu d'aller s'éterniser devant les cours et tribunaux, en procédant à des ventes des terres pour alimenter des procès.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Territoire de Madimba

Pour mieux illustrer la situation en présence, nous avons présenté un échantillon représentatif de toutes les couches sociales (tableau 1) et par la suite, leur conception sur l'appropriation de la terre et les causes des conflits (tableau 2) et enfin, le tableau sur la vente des terres (tableau 3).

1. Tableau représentatif de l'échantillon.

VARIABLES	MODALITES	EFFECTIFS	POUCENTAGE
Genre	Masculin	19	57,6 %
	Féminin	14	42,4%
	Total	**33**	**100 %**
Etat civil	Célibataire	10	30,3 %
	Marié	23	69,7 %
	Total	**33**	**100 %**
Profession	Autorité coutumière	5	15,2 %
	Agriculteurs	22	66,6 %
	Opérateurs économiques	6	18,2 %
	Total	**33**	**100 %**
Etude	Primaire	4	12,2 %
	Secondaire	8	24,3 %
	Humanité	19	57,6 %
	Université	2	6 %
	Total	**33**	**100 %**
Village	Ngeba	11	33,3%
	Mbanza-nsudi	11	33,3%
	Kimpanda	11	33,3%
	Total	**33**	**100%**

Source : Notre propre enquête

Trente-trois personnes ont été enquêtées dans le territoire de Madimba, soit dix-neuf hommes et quatorze femmes. Parmi elles, figurent dix célibataires et vingttrois mariés. Sur les trente-trois personnes l'on compte cinq autorités coutumières, vingt-deux agriculteurs et six opérateurs économiques.

Par ailleurs, quatre personnes parmi elles ont fait des études primaires, huit études secondaires, dix-neuf études humanitaires à coté de deux autres qui ont fait des études supérieures. Pour terminer, trois villages ont constitués l'échantillon de notre enquête, il s'agit des villages ci-après : Ngeba, Mbanza-Nsundi, Kimpanda et nous avons respectivement enquêtés onze personnes par village.

2. *Tableau représentatif de la conception de l'appropriation de la terre et des causes de conflits*

CARACTERES	MODALITES	EFFECTIFS	POURCENTAGE
Pour vous qui est le véritable propriétaire du sol et du sous-sol	a. L'Etat	13	39,4 %
	b. Les ancêtres	14	**42,4 %**
	c. Les vivants	6	18,2 %
	Total	33	100 %
Suivant votre coutume quelles sont les différentes modalités d'acquisition de la terre	a. Héritage	24	**72,7 %**
	b. Achat	7	21,2 %
	c. Par alliance	2	6,2 %
	Total	33	100 %
Il est permis de vendre la terre dans notre coutume	OUI	3	10 %
	NON	30	**90 %**
	Total	33	100 %
Qui vend la terre	a. Ayants droit	30	**90 %**
	b. Chef coutumier	3	10 %
	Total	33	100 %
Tenez-vous à la protection des droits des générations futures	OUI	33	**100 %**
	NON	0	0 %
	Total	33	100 %
Existe-il des conflits fonciers dans votre village	OUI	33	**100 %**
	NON	0	0%
	Total	33	100 %
Quelles sont les types conflits fonciers qui existent	a. Limite des terres	30	**90 %**
	b. Occupation illégale	3	10 %
	Total	33	100 %
Quelles sont les causes de ces conflits fonciers	a. Vente des terres	20	**60,6 %**
	b. Mésentente	10	30,3 %
	c. Croissance Démographique	3	9,1 %
	Total	33	100 %
Qui sont les acteurs de ces conflits fonciers	a. Les esclaves	33	**100 %**
	b. Les ayants droits	0	0 %
	Total	33	100 %

Source : Notre propre enquête

A la lumière de nos enquêtes menées sur terrain, il se dégage que dans la conception la plus rependue dans le milieu rural, la terre est considérée comme appartenant aux ancêtres, soit 42,4% de la population interrogée considèrent les

ancêtres comme les véritables propriétaires de la terre, d'ailleurs, 72,7% des terres sont acquis par l'héritage.

Ainsi, dans le territoire de Madimba, 90% de la population enquêtée reconnaissent que la terre appartient aux ancêtres et ne peut par conséquent être vendue. Cependant, 100% des enquêtés reconnaissent l'existence des conflits fonciers dans leurs villages et ont souvent pour origine : la vente des terres (soit 60,6%).

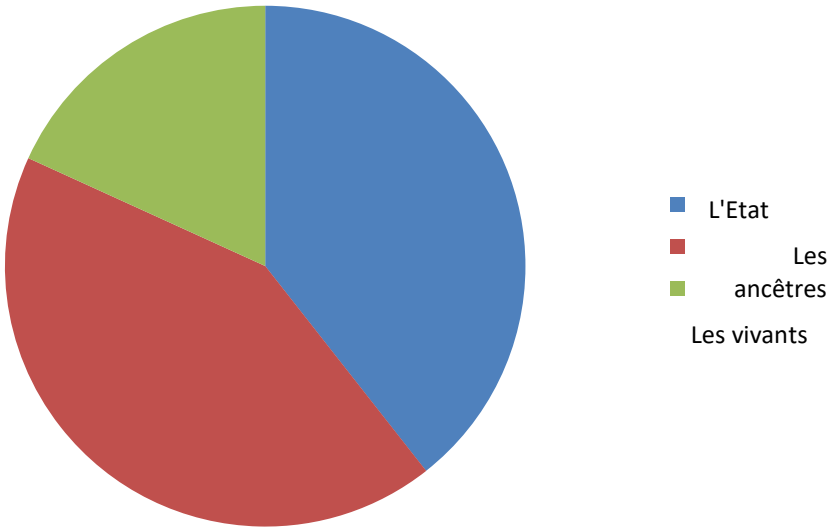
Dans le même ordre d'idée, 100% des enquêtés reconnaissent la protection des droits des générations futures. Cependant, 90% de la population enquêtée affirme que les ayants droit foncier procèdent à la vente de la terre, 100% des enquêtés reconnaissent que les conflits des limites des terres sont les plus courants dans leurs villages et que ce sont les anciens esclaves qui en sont auteurs, soit 100% de la population enquêtée l'affirme. ***Tableau 3. Vente des terres par village***

VILLAGE	**Est-il permis de vendre la terre dans la coutume ?**		**Total des enquêtés par village**
	Oui	Non	
Ngeba	3	8	**11**
Mbanza-nsudi	0	11	**11**
Kimpanda	0	11	**11**
Total	**3**	**30**	**33**

Source : Notre propre enquête

A la lumière des résultats de nos enquêtes menées sur terrain, il ressort que la vente de la terre est formellement prohibée dans les villages de Mbanza-Nsundi et Kimpanda. Par contre, nous constatons que cette pratique est permise dans le village Ngeba.

Graphique sur le véritable propriétaire du sol et du sous-sol selon les personnes enquêtées



A la lumière de ce qui précède, il se dégage que dans la conception la plus répandue, dans le milieu enquêté que la terre est considérée premièrement comme étant la propriété des ancêtres et cette conception reporte 45,5% de la conception générale, alors que l'Etat qui le suit n'occupe que 39,4% et enfin les vivants avec 18,2%.

ANNEXE 2 : Territoire de Mbanza-Ngungu

Comme pour le cas de territoire de Madimba, nous allons présenter un échantillon représentatif de toutes les couches sociales (tableau 1) et ensuite la conception des enquêtés sur l'appropriation de la terre et les causes de conflits dans le territoire de Mbanza-Ngungu (tableau 2) et enfin, nous présenterons un tableau sur la vente des terres (tableau 3).

1. Tableau représentatif de l'échantillon

VARIABLES	MODALITES	EFFECTIFS	POUCENTAGE
Genre	Masculin	20	60,6 %
	Féminin	13	39,4 %
	Total	**33**	**100 %**
Etat civil	Célibataire	10	30,3 %
	Marié	23	69,7 %
	Total	**33**	**100 %**

Profession	Ayants droit	3	9,1 %
	Agriculteurs	12	21,2 %
	Opérateurs économiques	8	57,6 %
	Enseignants	10	12,1 %
	Total	**33**	**100 %**
Etude	Primaire	3	9,1 %
	Secondaire	7	21,2 %
	Humanité	19	57,6 %
	Université	4	12,1 %
	Total	**33**	**100 %**
Village	Mbamba	11	33,3 %
	Mpeté	11	33,3 %
	Loma	11	33,3 %
	Total	**33**	**100 %**

Source : Notre propre enquête

Trente-trois personnes ont constitué notre échantillon d'enquête dans le territoire de Mbanza-Ngungu. Parmi lesquelles on compte vingt hommes et treize femmes, dont dix célibataires et vingt-trois mariées. Sur trente-trois personnes se trouvaient trois ayants droit fonciers, douze agriculteurs, huit opérateurs économiques et dix enseignants. Par ailleurs, trois personnes ont fait des études primaires, sept des études secondaires, dix-neuf des études humanitaires et quatre les études supérieures.

Pour terminer, trois villages ont constitué l'échantillon de notre enquête. Ces villages sont : Mbamba, Mpete et Loma. Pour ce faire, nous avons enquêté onze personnes par village.

2. Tableau représentatif de la conception de l'appropriation de la terre et des causes de conflits

CARACTERES	MODALITES	EFFECTIFS	POURCENTAGE
Pour vous qui est le véritable propriétaire du sol et du sous-sol	a. L'Etat	11	33,3 %
	b. Les ancêtres	15	**45,5 %**
	c. Les vivants Total	7	21,2 %
		33	100 %
Suivant votre coutume quelles sont les différentes modalités d'acquisition de la terre	a. Héritage	24	**72,7 %**
	b. Achat	8	24,3 %
	c. Par alliance Total	1	3 %
		33	100 %
Il est permis de vendre la terre dans notre coutume	OUI	8	24,3 %
	NON	25	**75,7 %**
	Total	33	100 %

Qui vend la terre	a. Ayants droit b. Chef coutumier Total	24 9 33	**72,7 %** 27,3 % 100 %
Tenez-vous compte de la protection des droits des générations futures	OUI NON Total	33 0 33	**100 %** 0% 100 %
Existe-il des conflits fonciers dans votre village	OUI NON Total	20 13 33	**60,6 %** 39,4 % 100 %
Quelles sont les types conflits fonciers qui existent	a. Limite des terres b. Occupation illégale Total	25 8 33	**75,7 %** 24,3 % 100 %
Quelles sont les causes de ces conflits fonciers	a. Vente des terres b. Mésentente c. Croissance Démographique Total	20 10 3 33	**60,6 %** 30,3 % 9,1 % 100 %
Qui sont les acteurs de ces conflits fonciers	a. Les esclaves b. Les ayants droits c. les voisins Total	25 2 6 33	**75,7 %** 6,1 % 18,2 % 100 %

Source : Notre propre enquête

A la lumière de nos enquêtes menées sur terrain, il se dégage que dans la conception la plus répandue dans le milieu rural, la terre est considérée comme appartenant aux ancêtres, soit 45,5% de la population interrogée considèrent les ancêtres comme les véritables propriétaires de la terre, d'ailleurs, 72,7% des terres sont acquis par l'héritage.

Ainsi, dans le territoire de Mbanza-Ngungu, 75,5% de la population enquêtée reconnaissent que la terre appartient aux ancêtres et ne peut par conséquent être vendue. Cependant, 60,6% des enquêtés reconnaissent l'existence des conflits fonciers dans leurs villages et ont souvent pour origine : la vente des terres (soit 60,6%).

Dans le même ordre d'idée, 100% des enquêtés reconnaissent la protection des droits des générations futures. Cependant, 72,7% de la population enquêtée affirme que les ayants droit foncier procèdent à la vente de la terre, 75,7% des enquêtés reconnaissent que les conflits des limites des terres sont les plus courants dans leurs villages et que ce sont les anciens esclaves qui en sont auteurs, soit 75,7% de la population enquêtée l'affirme. ***Vente des terres par village***

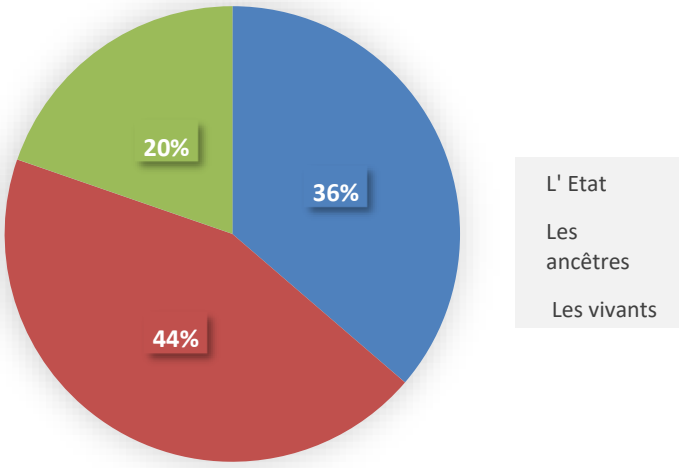
VILLAGE	**Est-il permis de vendre la terre dans la coutume ?**	**Total des enquêtés par village**

	Oui	Non	
Mbamba	0	11	**11**
Mpete	5	6	**11**
Loma	3	8	**11**
Total	**8**	**25**	**33**

Source : Notre propre enquête

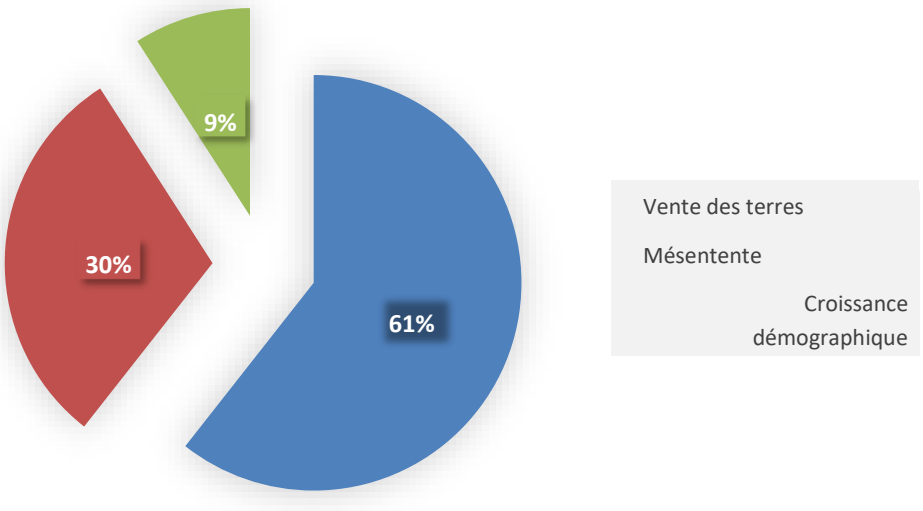
Les enquêtés menées prouvent à suffisance que la terre fait l'objet de vente dans le territoire de Mbanza-Ngungu. C'est ce qu'illustre le tableau cihaut. Sur 3 villages enquêtés, nous avons enregistré 2 villages où la terre se vend. Il s'agit de village Mpeté et Loma. Par contre, cette pratique est prohibée dans par la coutume locale du village Mbamba**.**

Graphique global sur le véritable propriétaire du sol et du sous-sol selon les personnes enquêtées dans les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu



A l'issu des enquêtes menées sur terrain, il se dégage que les ancêtres occupent la première position soit 44%, suivis de l'Etat et des vivants soit respectivement 36% et 20%.

Graphique global sur les causes spécifiques de conflits fonciers dans les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu



Source : Notre propre enquête

Ce graphique nous montre que 60,6% des personnes enquêtées affirment que les conflits sont dus vente des terres. 30,1% soutiennent que la cause de ces conflits est la mésentente entre les ayants droit et les esclaves. Et enfin 9,3% sont d'avis que ces conflits sont causés par la croissance démographique qui suscite le besoin d'occupation de nouvelles terres propices à l'agriculture.

QUESTIONNAIRES D'ENQUETE N°1

Chers Monsieur et Dame, nous réalisons un travail de fin de d'étude intitulé « la coutume kongo face aux conflits fonciers ». Nous vous invitons à participer à cette enquête en répondant aux questions posées ci-dessous.

Tout en remerciant pour votre participation à cette enquête, nous vous garantissons que les informations fournies resteront confidentielles et ne seront pas utilisés à des fins pécuniaires et /ou politiques.

I. RENSEIGNEMENT SUR L'ENQUETE

1. Sexe : Masculin : Féminin : ☐ ☐
2. Age : Majeur : Mineur : ☐ ☐
3. Etat civil : Marié(e) : ☐ Célibataire : ☐
4. Nationalité : Congolais : ☐ Etranger : ☐
5. Niveau d'étude : Primaire : ☐ secondaire : ☐
   Université : ☐

6. Profession : …….

II. QUESTIONS

1. Pour vous qui est le véritable propriétaire du sol et du sous-sol ?

   R/ L'Etat : ☐ Les ancêtres : ☐ Les vivants : ☐

2. Quel est le rôle de l'Etat congolais sur vos terres ?

   R/……
   ……
   …….

3. Etes-vous d'accord à l'idée que l'Etat congolais soit l'unique propriétaire de toutes les terres de notre pays ? justifiez votre

   Réponse

   R/ OUI ☐ NON ☐

   ……
   ……

4. Suivant votre coutume, quelles sont les différentes modalités d'acquisition de la terre ?

   R/……

5. Est-ce que dans votre coutume il est permis de vendre la terre ?

   R/ OUI ☐ NON ☐

6. Si oui, celui qui vend la terre suit quelle procédure ?

   R/……
   ……
   ……

7. Si vous vendez la terre, quelle mesure prenez-vous pour des générations futures ?

   R/……
   ……

8. Vous arrive-t-il de vendre la terre à plusieurs personnes ?

R/ OUI ☐ NON ☐

9. Si un pareil conflit né comment arrivez-vous à l'éradiquer ?

R/……

……

Merci pour votre collaboration !

QUESTIONNAIRES D'ENQUETE N°2

Chers Monsieur et Dame, nous réalisons un travail de fin de d'étude intitulé « la coutume kongo face aux conflits fonciers ». Nous vous invitons à participer à cette enquête en répondant aux questions posées ci-dessous.

Tout en remerciant pour votre participation à cette enquête, nous vous garantissons que les informations fournies resteront confidentielles et ne seront pas utilisés à des fins pécuniaires et /ou politiques.

I. RENSEIGNEMENT SUR L'ENQUETE

1. Sexe : Masculin : Féminin : ☐ ☐

2. Age : Majeur : Mineur : ☐ ☐

3. Etat civil : Marié(e) : ☐ Célibataire : ☐

4. Nationalité : Congolais : ☐ Etranger :

5. Niveau d'étude : Primaire ☐ : secondaire : ☐

Université : ☐ II.

QUESTIONS

1. Pour vous qui est le véritable propriétaire du sol et du sous-sol ?

   R/ L'Etat : ☐ Les ancêtres : ☐ Les vivants : ☐

2. Quel est le rôle de l'Etat congolais sur vos terres ?

   R/……
   ……

3. Etes-vous autorisé de vendre des terres ?

   R/ OUI ☐ NON ☐

   ……
   ……

4. Vous suivez quelle procédure ?

   R/……
   ……

5. Existe-il des conflits fonciers dans votre village ? R/ OUI NON
   ☐ ☐

6. Lesquels ?
   R/……
   ……

7. Quels sont les acteurs de ces conflits fonciers ?

   R/……
   ……

8. Quelles sont les causes de ces conflits fonciers ?
   R/……

9. Comment gérez- vous ces conflits ?
   R/……
   ……

10. Quelle procédure suiviez-vous lorsque vous procéder à la vente d'une terre ?

R/……
……

11. Comment vos ancêtres ont-ils acquis cette terre ?

R/……

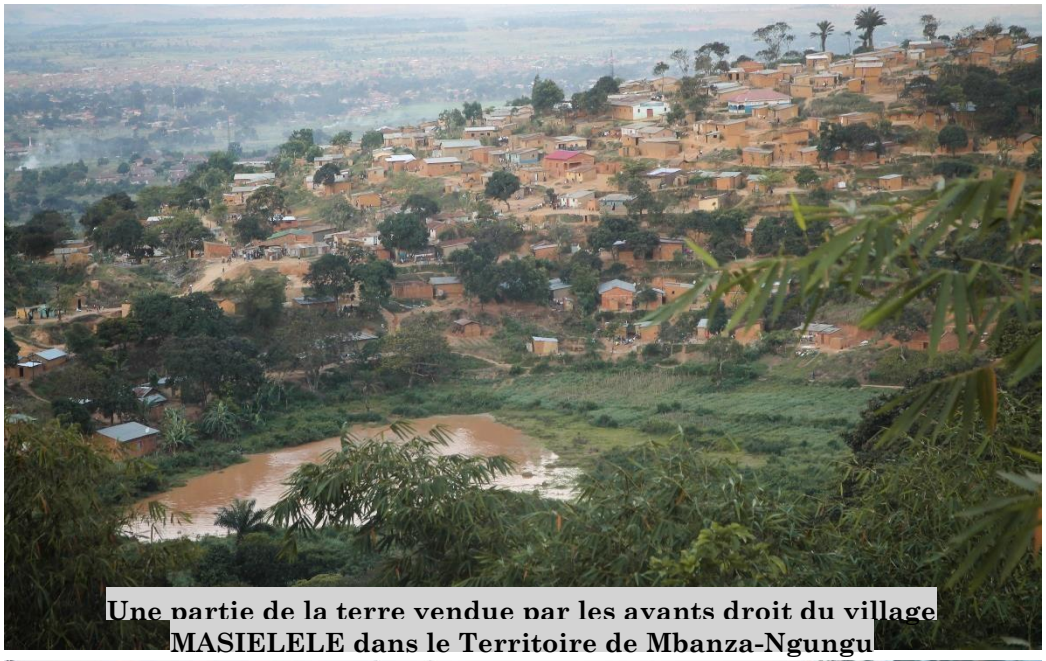
Merci pour votre collaboration !

QUELQUES IMAGES DE NOS ENQUETES SUR TERRAIN DANS LE TERRITOIRE DE MADIMBA ET DANS LE TERRITOIRE DE

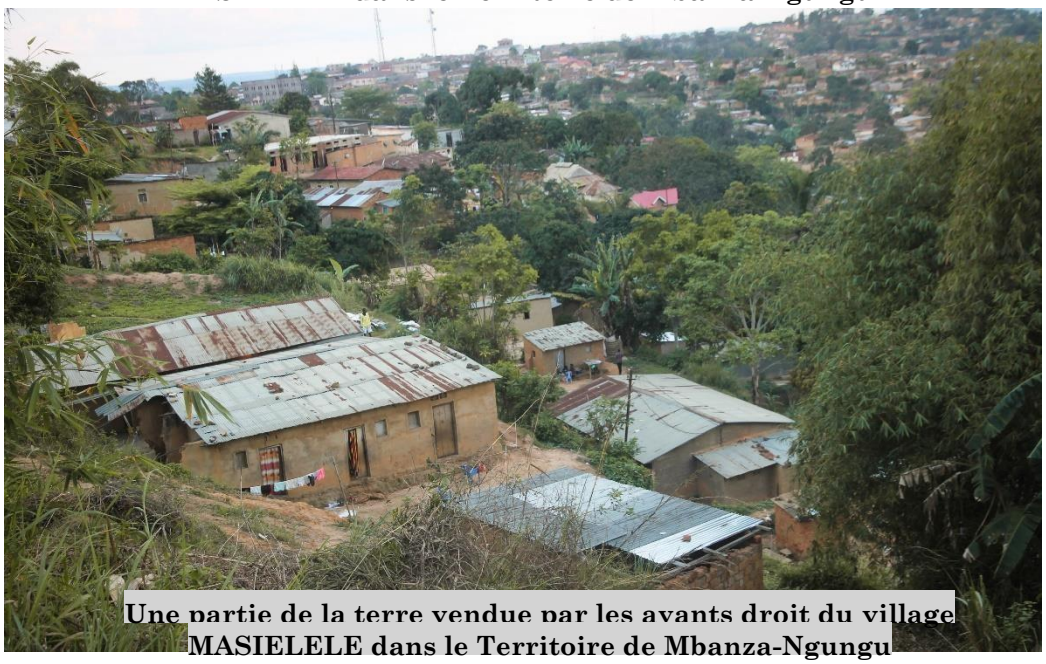
Le Hameau de MASIELELE dans le Territoire de Mbanza

Le Hameau de MASIELELE dans le Territoire de Mbanza

Une partie de la terre du village MASIELELE dans le Territoire de Mbanza-Ngungu



Une partie de la terre vendue par les ayants droit du village MASIELELE dans le Territoire de Mbanza-Ngungu



Une partie de la terre vendue par les ayants droit du village MASIELELE dans le Territoire de Mbanza-Ngungu

Lors de nos enquêtes, avec le Chef de Groupement de Mbanza-Nsundi, Monsieur Emanuel LUSONGONIA

Lors de nos enquêtes au village Kimpanda, Groupement de Mbanza-Nsudi dans le Territoire de Madimba

Lors de nos enquêtes dans la terre du village Loma, dans le Territoire de Mbanza-Ngungu

Lors de nos enquêtes au Bureau du Secteur de Ngeba dans le Territoire de Madimba

Lors de nos enquêtes dans la terre du village Mbamba, dans le Territoire de Mbanza-Ngungu

BIBLIOGRAPHIE

I. Conventions internationales

- Déclaration Universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948. (B.O., 1949, p.1206)
- Charte africaine des droits de l'homme et des peuples du 1er juin 1981
- Pacte international relatif aux droits civils et politiques du 16 décembre 1966
- Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage du 11 mars 1999

II. Textes officiels

- Charte coloniale du 18 octobre 1908 (B.O. 18 octobre 1908)
- Constitution du 1er août 1964 (J.O.Z. n° spécial 1er août 1964)
- Constitution du 24 juin 1967 (J.O.Z. n° spécial 15 juillet 1967)
- Constitution de la transition du 5 avril 2003 (J.O. n° spécial 5 avril 2003)
- Constitution du 18 février 2006 tel que 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. (J.O., n° spécial, 5 février 2011)
- 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., n° spécial, 1er décembre 2004)
- Loi n° 87-010 portant code de la famille (J.O.Z., n° spécial, 1er août 1987)
- Loi n°06/018 du 20 juillet 2006 modifiant et complétant le décret du 30 janvier 1940 portant code pénal congolais (J.O., n° spécial, 1er août 2006).
- Loi n°11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture (J.O., n° spécial, 24 décembre 2011).
- Loi n°13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire (J.O., n° spécial, 11 avril 2013).
- Loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant le statut des chefs coutumiers (J.O., n° spécial, 25 août 2015).
- Ordonnance de l'Administrateur général au Congo du 14 mai 1886 sur les principes à suivre dans les décisions judiciaires. (B.O., 1886, pp.188 et 189)
- Décret du 17 mars 1938 portant sur les juridictions indigènes. (B.O. 1938, p.471)
- Ordonnance-loi n°74/148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière. (J.O.Z. n° spécial 15 octobre 2005)
- Ordonnance-loi n° 66 - 343 du 17 juin 1996 assurant à la République Démocratique du Congo la plénitude de ses droits de propriété sur son domaine et a pleine souveraineté dans la concession des droits fonciers, forestiers et miniers sur toute l'entendue de son territoire (J.O.Z., n° spécial, 17 juin 1996)

- Décret du 30 janvier 1940 portant code pénal congolais, tel quel modifié à ce jour (B.O. 1940)
- Décret du 7 mars 1960 portant code de procédure civile (M.C., 1960, p.961, erratum, p.1351)
- Arrêté ministériel n °006 CAB/ MIN/ AFF- COUT/GMP/NMR/2017 modifiant et complétant l'arrêté 004/CAB/MIN/AFF-COUT/2017 du 11 mars 2017 portant création, composition, organisation et fonctionnement des commissions consultatives de règlement des conflits coutumiers

III. Ouvrages

BENGONO AZELE (S.), Traité élémentaire de droit coutumier du Congo belge, Bruxelles, Larcier, 1954

CARBONNIER (J.), Droit civil, Introduction, Paris, P.U.F, 1991

DE PAGE (H.) et DEKKERS (R.), Traité élémentaire de droit civil belge, Tome 9, Les successions, Bruxelles, éd. Etablissements Emile Bruyant, 1974

DE QUIRINI (P.), Comment procédé pour acheter une parcelle ou louer une maison ?, Kinshasa, CEPAS, 2001

DIBUNDA KABUINJI MPUMBUAMBUJI, Répertoire général de la jurisprudence de la Cour Suprême de Justice 1969-1985, Kinshasa, C.P.D.Z, 1990

DURIEUX (A.), Droit écrit et droit coutumier en Afrique central, Bruxelles, Académie royale des Sciences d'outremer, Classe des Sciences morales et politiques, N.S français, XXXVI - 2, 1970

GENARD (J-L.) et LE MAIRE (J.), Enjeux patrimoniaux en contexte postcolonial : patrimoine développement en République démocratique du Congo, Paris, l'Harmattan, 2017

GUINCHARD (S.) et DEBARD (T.), Le lexique des termes juridiques, Paris, Dalloz, 2019–2020

KALAMBAY (G.), Droit civil, Régime foncier et immobilier, vol. 2, Kinshasa, P.U.C, 1999

KANGULUMBA MBAMBI (V.),

La loi n°73-021 du 02 juillet 1973 portant régime générale des biens et régime des suretés au Congo, trente ans après : quel bilan ? Essai de l'évolution, Kinshasa, éd. KAZI, sd

KATUALA KABA KASHALA, Code judiciaire zaïrois annoté, Kinshasa, édition Asyst SPRL, 1995

LE PETIT ROBERT, Dictionnaire de la langue française, Paris, Paul Robert, 2002

LUBAMBA BIKOKI (J.), Les proverbes juridiques kongo, Kinshasa, Mediaspaul, sd

MALENGREAU (G.), Droits fonciers coutumiers chez les indigènes du Congo belge : essai d'interprétation juridique, Bruxelles, Falk fils, 1947

MPONGO-BOKAKO BAUTOLINGA (E.), Institutions politiques et droit constitutionnel, Kinshasa, XI^{ème} édiction, E.U.A, 2001

MUGANGU (S.), La crise foncière à l'Est de la RDC, BUKAVU, 2009

NSUMBU KABU (O.), Jurisprudence coutumière kongo, Kinshasa, Mediaspaul

POURTIER (R.), Afrique centrale dans la vie courante : les enjeux de la guerre et de la paix au Congo et alentour, in Hérodote, 111, Quatrième trimestre, 2003

SOHIER (A.), Le mariage en droit coutumier congolais, Bruxelles, Mem. Inst. Royal Colonial belge, 1942

X, Les conflits fonciers en Ituri, de l'imposition à la consolidation de la paix, RCN, 2009 **IV.**

Articles

- LUAKULUMA AMKENI, Atelier du syndic sur la définition des terres foncières coutumières, Trimestriel de l'information de monde paysan publié par FOPAC n°012, mars-mai 2009
- HERRERA (A.) et GUGLIELMA DA PASSANO (M.), Gestion alternative des conflits fonciers, Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, ROME, 2007
- HERRERA (A.) et GUGLIELMA DA PASSANO (M.), Gestion alternative des conflits fonciers, Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, ROME, 2010

- MACHOZI (C.), BORVE (J.), Guide pratique de résolution et de prévention des conflits, in Réseau Haki na Amani, septembre 2010
- MATONDO LUMINUKU (G.), De la gestion conflictuelle du foncier à Mbanza-Ngungu : entre droit moderne et droit coutumier », in Enjeux patrimoniaux en contexte post colonial en RDC, Paris, l'Harmattan, 2017
- NSOLOSHI, Statut et protection juridique des droits fonciers en vertu de coutume et de usage locaux en RDC », in Nsoloshi, 2ème année, n°4 vol.2, janvier 2013
- OMPI, « Droit coutumier et savoir traditionnel », organisation mondiale de la propriété intellectuelle, 1ère année n°7, vol1, janvier 2016
- Registre des principes coutumiers régissant la terre en chefferie de Baswanga
- X, Organisation foncière chez le Kongo « Revue de droit et des sciences politiques au Graben », CEJA N°4, décembre, 2007

V. Mémoires et TFC

- KAHAMBA SEKERAVITI, Les répercussions des conflits fonciers sur la vie sociale en chefferie des Baswagha, Travail de fin cycle, inédit, ENACTI, Butembo
- KALULE PILIPILI (D.), Résolution extrajudiciaire des conflits fonciers en Territoire de Masisi, Mémoire édicté, UNIKIS, 2009 - 2010
- KIANI KALUMBULA (A.), Du dualisme juridique dans la gestion du domaine foncier en République démocratique du Congo, UCG, 2002-2003, Mémoire, inédit
- LUZOLO SALAZAKU, Les causes des conflits fonciers dans la commune de Mbanza-Ngungu, Faculté de droit, Université kongo, Travail de fin de cycle, 2016-2017
- MAKETAMA MALONDA (D.), L'acceptation du droit foncier et les modes d'accès à la terre dans la Province du Kongo Central : cas des territoires de Madimba, de Mbanza-Ngungu et de Songololo, Université kongo, Faculté de droit, 2017-2018
- MUTUNDYA KANDUKI, Les causes et sources des conflits fonciers coutumiers et leurs impacts sur le développement en Territoire de Lubero, Travail de fin de cycle, ENACTI, Butembo, 2008-2009, inédit
- MYLORD VOKA (R.), L'accès à la terre en droit écrit et en droit coutumier congolais, Travail de fin de cycle, Université kongo, Faculté de droit, 2017-2018

VI. Autres documents

- ALONI MUKOKO (Y.), Cours de droit civil : Les biens, Université Kongo, Faculté de droit, 2016-2017, inédit
- BABEKI (J.), BANUNGU (G.), al, La culture du Kongo central au regard du régime foncier congolais, Séminaire, Université Kongo, Faculté de Droit, 2016 -2017, inédit
- BOMPAKA NKEYI MAKANYI, Cours d'introduction générale à l'étude du droit, Faculté de Droit, Université Kongo, 2015-2016, inédit
- KALAMBAY (G.), Droit de l'environnement, Université kongo, Faculté de droit, PUK, 2019-2020
- KAMUNFUEKETE LUVEMBU, Cours d'histoire et culture Kongo, Université kongo, Faculté de droit, 2016-2017, inédit
- KWAMBAMBA BALA (T.), Droit coutumier congolais, Université de Kinshasa, Faculté de droit, 2010-2011, inédit ▪ LUZOLO

BAMBI LESSA (E.J.), Cours d'organisation et compétence judiciaire, Université de Kisangani, Faculté de droit, 20042005, inédit

- OMEYONGA TONGOMO (B.), Cours de Droit constitutionnel, Faculté de Droit, Université Kongo, Mbanza-Ngungu, premier graduat, 2015-2016, inédit
- OURAOGO (H.), Etude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest, In Etudes juridiques de FAO, janvier 2005
- SHOMBA KINIAMA (S.), Cours de structure et institutions sociopolitiques traditionnelles africaines : Université Kongo, Faculté de droit, 2015-2016
- TELOMONO (M.), Cours de Droit coutumier, Université Kongo, Faculté de droit, 2016-2017, Inédit

VII. Sites internet

- http//:www.google/Qu'est-ce que la coutume, page consultée le 11 février 2020, à 11h ;
- http//www.google/ Mani et Flo en RDC « Droit écrit et coutumier » canal blog. Com, consulté le 09 février 2020
- http://WWW.international-Alert.Org
- http://www.terrepouvoir.Com **VIII. Interview**

- Chef de groupement de KIMPANDA, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes
- Chef de groupement de Mbanza-Nsundi, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes le 12 mai 2020
- Chef de groupement de Tshela, A. Mbumba, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes
- Chef de groupement de Tumba, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes le 17 /04/2018 au village Songa Kongo 2
- Chef de secteur de Ngeba, propos recueillis lors de nos enquêtes
- Chef de secteur de Ngeba, propos recueillis lors de nos enquêtes
- Chef de village Zamba 2, propos recueillis par nous lors de nos enquêtes.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION 1
CHAPITRE I : DE LA COUTUME 4
Section 1 : Théorie générale sur la coutume 4
§1. Définition et place de la coutume en droit congolais 4
A. Définition 4
B. Place de la coutume dans la hiérarchie des normes juridiques en droit congolais 9
C. Eléments constitutifs de la coutume 12
1. Elément matériel 12
2. Elément psychologique 12
D. Naissance de la coutume

..... 13 E. Force de la coutume 13
F. Limites de la coutume 14
Section 2 : Coutume kongo et conception de la terre 15
§1. Appartenance à une parentèle 16
A. Structure de la famille 16
1. Foyer 17
2. Parentèle 17
3. Clan 18
§2 : Appropriation du sol *20*
A. Par rapport au droit écrit 20
1. Caractères de la propriété 20
a. Un droit universel 20
b. Un droit exclusif 21
c. Un droit absolu 21
d. Un droit de propriété inaliénable 21
e. Un droit imprescriptible 21
2. Accès à la terre urbaine en droit congolais ..... 23 a. Procédure d'accès à la terre urbaine ..... 23 1° Le lotissement et la mise de la terre à la disposition du public ..... 23 2° Le contrat de location : droits et obligations des parties..... 24 3. Accès à la terre rurale en droit congolais ..... 25 a. Procédure d'acquisition des terres rurales ..... 26 1° De l'enquête préalable ..... 26 b. Conception de la propriété foncière kongo ..... 27 1° Propriétaire du sol en droit coutumier ..... 30 2° Gestion de la terre en droit coutumier ..... 31 a. Rôles du chef de clan 32
1. Du rôle religieux 32
2. Du rôle de représentant 33
3. Du rôle juridique 33
3. Modes d'acquisition de la terre en droit coutumier 33
A. Modes pacifiques d'acquisition de la terre en droit coutumier 33
a. Droit du premier occupant 34
b. Du droit de hache et le droit de feu 35
c. Du mode d'acquisition par relation économique 35

d. Du mode d'acquisition par alliance 36
e. Des terres pignoratives 36
f. De la location de la terre comme mode d'acquisition temporel de la terre..... 37
g. Les esclaves 37
B. Modes violents d'acquisition de la terre en droit coutumier 38
a. Mode d'acquisition par déposition brutale 38
b. Le vol de la terre comme mode d'acquisition 38
CHAPITRE II : LES CONFLITS FONCIERS..... 40
Section 1. Les conflits fonciers dans les territoires de Madimba et de Mbanza-Ngungu 40
§1. Types de conflits fonciers *41*
A. Les conflits des limites des terres 41
B. Les conflits de l'occupation illégale des terres ..... 42 C. Les conflits des terres héritées 43
D. Les conflits fonciers dus au non-paiement de redevance 44
§2. Les causes de conflits fonciers *45*
A. Vente des terres 45
B. Croissance démographique 46
C. Absence des mesures d'application de la loi foncière ..... 46 D. Manque de délimitation correcte des terres coutumières..... 47 E. Contestation privée des décisions judiciaires 47
F. Mésentente entre les esclaves et les ayants droit fonciers 48
§3. Les conséquences de conflits fonciers 48
A. Les conséquences sur le plan politique 48
B. Les conséquences sur le plan économique 49
C. Les conséquences sur le plan social 49
Section 2. Les modes de résolution de conflits fonciers 50
§1. Modes extra judicaires 50
A. De la conciliation 50
B. L'arbitrage 51
C. La palabre 53
D. La Commission consultative de règlement des conflits coutumiers 54
§2. Modes judiciaires de résolutions de conflits 55
A. Les juridictions compétentes à la matière 55
1. Les tribunaux civils 55
a. Le tribunal de paix 55

b. Le tribunal de grande instance 56
2. Les juridictions répressives 58
a. Le tribunal de paix 58
b. Le tribunal de grande instance 59
§3. Présentation des infractions courantes et interprétation *59*
A. Territoire de Madimba 60
1. Présentation des infractions courantes 60
2. Interprétation des données 60
B. Territoire de Mbanza-Ngungu 61
1. Présentation des infractions courantes 61
2. Interprétation des données ..... 61 CONCLUSION 63
ANNEXES 66
BIBLIOGRAPHIE 82
TABLE DES MATIERES 88