

## Analyse Critique Et Suggestive Des Quelques Jugements Rendus Au TGI/Kindu Relatifs Aux Conflits Fonciers

Par Mathias MARABU MWISHAMBUNDA

**SUMMARY:** Ground in its components, ground and basement revêt un undeniable importance as well from the economic point of view as social. It however gives place to many disagreements whose bad management can impact negatively on the maintenance of social peace as well as the economic development. Unfortunately it is what one observes in Democratic Republic of Congo in general and in the town of Kindu in particular. The single resolution of the land conflicts in TGI/Kindu is the source sometimes of a social instability and unquestionably contributes to social strains with the Chief town of the Province of Maniema. In order to guarantee an equitable legal resolution of the land conflicts in the town of Kindu, the present study will try to criticize some judgements given in TGI/Kindu and to possibly emit our suggestions in order to ensure distributive justice. Moreover, it proves to be pressing to as well sensitize the land administration as the population on the legal texts relating to the land mode.<sup>1</sup>

**Key words:** Critical analysis; suggestive; Land TGI/Kindu, judgement and conflicts.

### I. INTRODUCTION

La terre est un support de toute vie matérielle, source des richesses, une denrée précieuse. Elle constitue un élément de souveraineté d'un Etat<sup>2</sup>, qui mérite la conservation et la protection. Par ailleurs, cette terre est non seulement la source de richesse, de joie et de paix, mais elle est également vecteur incontournable de la discorde dans la mesure où bon nombre des conflits et des crimes tirent leurs origines de la terre.

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

A en croire, les affirmations sur l'étendue nationale territoire dont dispose la République Démocratique du Congo 2.345.000 Km<sup>2</sup> et surtout tenant compte de sa population estimée à plus de 80.000.000 habitants avec une très faible densité d'environ 31 habitants/km<sup>2</sup>, on pouvait penser que la RDC fait exception à ce constat. On croirait que l'abondance des terres dans ce pays permettant à tout Congolais d'en disposer paisiblement et selon le besoin. Cependant la réalité sur terrain particulièrement dans la Ville de Kindu, offre un spectacle décevant, il y a des conflits récurrents se rapportant à la terre, mieux à l'acquisition et/ou à la propriété foncière.

Le secteur foncier en RDC en général et dans cette ville, en particulier, est plutôt l'épicentre des nombreux litiges et constitue un redoutable défi. A propos, il est signalé que 80% des conflits soumis aux cours et tribunaux se rapportent directement ou indirectement au foncier et à l'immobilier<sup>3</sup>. Tel est également le cas pour la ville de Kindu. Cette agglomération de plus de 1.500.000 habitants en pleine extension, enregistre des nombreux contentieux fonciers à caractères civils ou pénaux au niveau de ses instances judiciaires compétentes, en l'occurrence le tribunal de paix et le tribunal de grande instance. A ce sujet, des observations effectuées sur terrain de 2015-2021 démontrent que 70% des cas traduits devant ces juridictions concernaient les conflits fonciers, spécifiquement des conflits relatifs à la propriété foncière. Il importe de relever que la cession onéreuse ou gratuite des concessions foncières dans la Ville de Kindu ne se fait pas toujours en conformité avec

<sup>1</sup> Chef de Travaux à la Faculté de Droit de l'Université de Kindu et Doctorat à la Faculté de Droit de l'Université de Kisangani

<sup>2</sup> KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Droit civil, les biens, les droits réels fonciers*, PUL, Lubumbashi, 2004, p11

<sup>3</sup> FICOU MOCTOR, *Conflit foncier en RDC, les puissants dictent leurs lois aux propriétaires, disponibles sur ; <https://landportal.org/fr/blog-post/2021/02>, consulté le 23 octobre 2023 à 16h00' à Kindu.*

les lois en la matière. Il va sans dire que, ce manque de conformité aux lois de la République Démocratique du Congo conduit à de diverses contestations devant les juridictions compétentes.

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

La présente étude se propose ainsi d'examiner les solutions de ces conflits par les instances judiciaires dans la Ville de Kindu. Elle vise d'une part à mettre en exergue mes différents enjeux gravitant autour de la gestion juridictionnelle de ces conflits et, d'autre part, à exploiter différents mécanismes susceptibles de contribuer à des résolutions durables de ces

## SECTION 1<sup>ère</sup>

### • Cadre juridique sur le sol et le sous-sol en RDC

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

#### §1. Principes fondamentaux

Tel qu'établi par la loi N°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-80 du 08 juillet 1980, l'examen du régime foncier congolais repose sur les principes de l'appropriation de tout le sol par l'Etat et de gestion du domaine foncier de l'Etat.<sup>4</sup>

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

Selon la conception traditionnelle congolaise, la terre appartient aux ancêtres. Les descendants qui l'ont héritée de leurs ancêtres ; peuvent en disposer librement<sup>5</sup>. Toutefois, pendant l'époque coloniale et depuis l'indépendance du Congo, le droit écrit congolais définit la terre comme appartenant exclusivement à l'Etat<sup>6</sup>. Il en ressort ainsi explicitement, des dispositions de la constitution de la RDC de 1967.<sup>7</sup> et de la loi de 1973. En effet, conformément à l'article 53 de cette loi : « le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ». Il ressort que les autres personnes physiques ou morales, de droit public ou privé, ne peuvent avoir sur le sol que des droits de jouissance.<sup>8</sup>

##### 2. Principe de gestion du domaine foncier de l'Etat

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

Aux termes de l'article 54 de la loi de 1973, « le patrimoine foncier de l'Etat comprends un domaine public et un domaine privé ». Le domaine public est constitué de toutes les terres affectées à un usage ou à un service public<sup>9</sup>. Ces terres sont inaccessibles et ne peuvent pas être confiées à des personnes pour leur usage personnel tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Elles sont régies par des dispositions particulières aux biens affectés dans la pratique. L'on observe à titre illustratif des particuliers utilisent les emprises publiques à des fins personnelles, sans être interpellés par les services compétents.

En revanche, le domaine privé de l'Etat est composé de routes les autres terres<sup>10</sup>, urbains et rurales occupées par des particuliers ou communautés locales. Elles sont concessibles et sont régies par la loi foncière de 1973 précitée. Il obéit aux principes divers de gestion selon lesquels les terres doivent être loties et cadastrées en zone urbaine afin de pouvoir être concédées.

#### §2. Le droit d'accès à la propriété foncière par les particuliers

<sup>4</sup> Cf. Art 53 et 54, de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.

<sup>5</sup> VINCENT KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de Droit civil des biens, théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais*, tome 1, Bruxelles 2002, p.328

<sup>6</sup> Idem, p314

<sup>7</sup> LAMY EMILE, *Commentaire général et comparatif de la loi foncière du 20 juillet 1973*, in annales de la faculté de Droit, Kinshasa 1973, pp. 107 ss

<sup>8</sup> KIFWABALA TEKILAZAYA, note 1, p.136

<sup>9</sup> Cf art 55 de la loi du 20 juillet 1973

<sup>10</sup> Cf art 56 al.1 de la loi du 20 juillet 1973

La propriété foncière est celle qui porte sur les biens immobiliers au sens juridique c'est-à-dire qu'on ne peut pas déplacer, ce qui inclut les terrains bâtis ou non bâtis, les bâtiments et les meubles incorporés au bâti<sup>11</sup>. La propriété foncière est un contrat par lequel l'Etat reconnaît à une personne physique ou morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la loi en la matière et des mesures d'exécution.

Il importe de relever que l'accession par tout congolais à la propriété foncière individuelle n'a été rendu possible qu'à partir de 1953. Les premiers bénéficiaires de ce droit furent tout d'abord les congolais immatriculés ou non par l'article 1 du décret du 10 février 1953.<sup>12</sup>

A ce jour, la procédure d'accession à la propriété foncière prévu par ce décret est quasiment maintenue. L'on note toutefois quelques innovations concernant notamment certaines particularités liées à la nature du droit sollicité, à l'étendue de terrain demandé et à sa localisation. En principe, l'accession à la propriété foncière se réalise suivant les étapes ci-après : la création d'un lotissement pour les terres urbaines et la détermination de la superficie exploitable pour les terres agricoles, l'ouverture du dossier de demande de terre, l'instruction de la demande de concession, l'enquête préalable à la concession pour les terres rurales, la demande et la réalisation des travaux au cadastres, la taxation et le paiement, l'établissement du contrat de concession, la réalisation de la mise en valeur constatée par le procès-verbal de l'administration foncière, l'établissement du certificat d'enregistrement...

A Kindu, pour acquérir un terrain, le candidat s'adresse au service du conservateur des titres immobiliers (CTI) en formulant une demande qui précise le lieu où est situé le terrain sollicité muni de son acte de vente ou de cession ou autres titres de propriété ancien attestant le droit préexistant. Deux services exploitent cette demande au niveau du CTI, bureau du domaine (service administratif) qui prépare tous les contrats fonciers au nom de l'Etat et le Bureau du cadastre (service technique) qui est chargé du mesurage, bornage et du constat du lieu. Le candidat dispose alors d'un délai de trois ans pour mettre en valeur le terrain, ce qui donnera lieu à un certificat d'enregistrement. Toutes ces étapes doivent être validées par le CTI.<sup>13</sup>

En pratique, l'on constate toutefois que, le lotissement de certains nouveaux quartiers de la ville, n'intervient qu'après son occupation par des particuliers et cela engendre de nombreux conflits. On remarque d'ailleurs que, dans la pratique, très peu de gens obtiennent le certificat d'enregistrement. En revanche, ceux qui cherchent à l'obtenir c'est souvent soit pour prouver la qualité de propriétaire contestée en justice, soit c'est pour s'échapper au conflit qui pourrait naître entre voisins, qui ignorent leurs droits.

Signalons à propos que, dans un jugement rendu en 2022, le tribunal de paix de Kindu a judicieusement ordonné la destruction du certificat d'enregistrement obtenu dans l'irrégularité aux fins de nuire à son voisin, qui n'avait pas pris soin de couvrir sa parcelle par un certificat d'enregistrement.<sup>14</sup>

## **Section II : NATURE DES CONFLITS**

Cette section nous permettrait de relever le terme « conflit » la caractéristique des faits qui engendrent les conflits fonciers et immobiliers dans la Ville de Kindu.

On parle de conflit depuis environ quarante ans, mais sa définition n'est jamais acquise définitivement. MIRONESCO considère le conflit comme « lutte pour des valeurs et des biens rares, où les auteurs cherchent à neutraliser, léser ou éliminer leurs rivaux »<sup>15</sup>.

Il s'agit notamment de vente de parcelle appartenant à autrui, de la spoliation des champs d'autrui, l'occupation ou destruction des bornes, déplacement. Occupations illégales ou anarchiques des maisons d'autrui, détournement des biens immobiliers d'une masse successorale et des conflits fonciers liés à l'observation de la servitude de passage ou de canalisation des eaux des pluies.

### **§1. La vente des parcelles appartenant à autrui**

Dans la section précédente, nous avons relevé que c'est le propriétaire des biens qui a le droit de disposer de ceci. Mais, il arrive souvent qu'un non propriétaire se prévale de ce droit. Pendant notre recherche, nous avons constaté que parmi les natures des conflits fonciers et immobiliers, nombreux se sont ceux dont un individu qui n'est pas propriétaire d'un terrain, ou d'un bien immobilier le vend au détriment du droit de vrai propriétaire.

<sup>11</sup> LAROUSSE, *définitions ; foncier dictionnaire de français Larousse*, disponible sur <https://www.larousse.fr> consulté le 16 juin 2024 à 18h à Kindu

<sup>12</sup> NATHALIE VUMILIA NAKABAMBA, *de l'accès à la propriété « foncière » par la femme au regard du système juridique : état de la législation en droit congolais*, African Law Study Library 1 (2014), 513-541

<sup>13</sup> Cf propos recueillis auprès de SELEMANI MOKE, conservateur des titres immobiliers de la ville de Kindu, 11 novembre 2021

<sup>14</sup> Tribunal de paix de sous RP1163CD/TRIPAIX/KINDU/ du 15 mai 2022

<sup>15</sup> MORONESCO C, *la logique du conflit*, éd. Pierre Marcel Favre, 1982, p17

Cette situation ne peut laisser indifférent le propriétaire lésé crée un conflit<sup>16</sup>.

## **§2. La spoliation des champs d'autrui**

Alors que les terres sont propriétés de l'Etat, dans la ville de Kindu certain Chefs coutumiers et certains Chefs du quartier se comportent en Chef de terres en assurant un droit de gestion sur les locations ou les transactions clandestines de domaine foncier dans le cadre de l'agriculture.

Cette tendance est source des conflits. Elle favorise l'anarchie du fait que les prétendants gestionnaires de terre n'ont pas qualité. La loi foncière qui régleme la gestion foncière et immobilière stipule dans son article 61 ce qui suit « aux termes de la présente loi, la session est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à collectivité ou personne physique ou une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécutions.

Les concessions sont consenties à titre gratuit ou à titre onéreux des lois particulières d'aménagement et d'équipement du territoire d'investissement concerté et de promotions immobilières peuvent, pour des paries de terres qu'elles déterminent, organiser des procédures particulières de gestion ».<sup>17</sup>

L'énoncé de cet article nous fait comprendre que c'est une loi foncière qui organise la concession. Ainsi l'occupation accordée d'une personne par le Chef coutumier, ou le Chef de quartier sur un fond d'autrui ou soit l'occupation d'un fond appartenant à une autre personne de quelques manières que ce soit, en dehors des dispositions prévues par la loi sur le régime foncier et immobilier est de nature conflictuelle.

## **§3. L'Occupation illégale ou anarchique des maisons d'autrui**

L'occupation ne peut plus, aujourd'hui, jouer en matière immobilière. Les biens immobiliers qui n'ont pas d'immeuble sans maître ?

Nul ne peut se prétendre propriétaire, comme occupant d'une terre appartement vacante, déserte ou abandonnée.<sup>18</sup>

La loi foncière prévoit dans son article 219 que... « le droit de jouissance d'un fond n'est également établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat.

La propriété privée des immeubles par incorporation qui est toujours envisagée séparément du sol, n'est également établi que par l'inscription, sur le certificat établissant la concession du fonds, des dits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont est fait inattention sur le certificat établissant la concession.

Il découle de cette disposition que nul ne peut se prévaloir d'un droit immobilier sans un titre légalement établi par l'autorité compétente. Ce qui conduit à dire que la propriété d'une personne ne peut sortir de son patrimoine, sans son consentement.

Mais dans la ville de Kindu, nous avons observé plusieurs cas dans lesquels les maisons d'autrui ont été occupées illégalement par d'autres personnes. Surtout durant la période de la rébellion, que ce soit les militaires de l'AFDL ou du RCD et leurs autorités administratives, ils ont occupé anarchiquement les maisons appartenant à autres personnes. Certains y demeurent jusqu'à ce jour, et nombreux litiges de ce genre sont au tribunal de Grande Instance de Kindu.

## **§4. Le déplacement ou la destruction des bornes**

L'alinéa premier de l'article 115 du code pénal punit celui qui sans y être valablement autorisé aura enlevé ou déplacé et celui qui aura méchamment dégradé des bornes de délimitation des terres légalement occupés par lui ou par autrui.<sup>19</sup>

Cette infraction comprend quatre éléments constitutifs : la chose qui constitue l'objet de l'infraction (la borne) actes matériel, l'absence d'autorisation et l'intervention coupable.

Parmi les contentieux fonciers et immobiliers enregistrés au Tribunal de Grande Instance de Kindu se trouvent plusieurs litiges en rapport avec le déplacement et les destructions des bornes.

Alors que les bornes constituent un signal matériel, dont la forme et les matériaux sont définis par la loi ou la réglementation en vigueur et qu'il est utilisé dans les procédures de bornage devant permettre l'immatriculation des terrains, certains agents agissant sans autorisation valable ou en déplaçant les bornes existantes.

D'autre part, certaines personnes à la suite d'une dispute résultant d'un conflit de parcelles, dégradent les bornes des terres occupées par un voisin. Il est évident que celui qui agit par vengeance tombe également sous le coup de la loi.

<sup>16</sup> L'article 34 de la constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 modifie la loi n°11/002 du 2011, in J.O de la RDC, Ed LINELIT, 2006, PG

<sup>17</sup> La loi foncière article 61, in journal officiel, n° spécial, 1<sup>er</sup> Décembre 2004, p40

<sup>18</sup> CORNU GERARD, *Droit introduction des personnes, les biens*. 4<sup>ème</sup> Ed Veninge tenix, Paris, 1990, p337

<sup>19</sup> LIKUKIA BOLONGO, *Droit pénal Zaïrois*, éd LGDJ, Paris, 1985, p550

### **§5. Le détournement des biens immobiliers d'une masse successorale**

La masse successorale désigne d'une part le passif et actif d'autre part, lors de la liquidation d'une indivision.<sup>20</sup> Le rédacteur du code de la famille dans le souci de protection familiale, a organisé le droit de succession. La volonté du législateur étant celle d'assurer la protection des enfants et du conjoint survivant.

Malgré les dispositions prises par le législateur, plusieurs présentés profitent du décès du de cujus pour quelques fois, il s'agit même d'un quelques héritiers qui soustraient un bien immobilier dans la masse successorale.

### **§6. Les conflits fonciers liés à l'observation de servitude de passage ou de canalisation des eaux des pluies.**

L'article 169 définit la servitude foncière comme une charge imposée sur un fond pour l'usage ou l'utilité d'un autre fonds.<sup>21</sup>

On qualifie les servitudes de « fonciers » parce qu'elles sont relatives au fond. C'est une charge imposée à un immeuble bâti ou non bâti au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct. Elle a apparence lorsqu'un signe extérieur à relever. Elle est continue lorsqu'elle s'exerce sans l'intervention de l'homme.<sup>22</sup>

De cette définition découlent les éléments de la servitude. Pour qu'il y ait servitude réelle, il faut l'existence de deux fonds et ces fonds doivent appartenir à ses propriétaires ou concessionnaires différents.

Les deux fonds de servitudes à savoir le fond dominant et le fond servant doivent être voisins contigus, c'est-à-dire séparés par un fonds intermédiaire.

En effet, la contiguïté n'est pas nécessaire pour l'existence d'une servitude réelle. Car le fond intermédiaire peut ne pas faire obstacle à l'exercice de la servitude. C'est le cas de servitude de passage qui peut s'exercer successivement sur plusieurs fonds.

Selon la nature, la servitude est un droit réel qui accorde à son bénéficiaire une prise de fond servant. Le fond intérieurement grevé la charge pour l'intitulé ou l'usage du fonds supérieur.

Cette idée est mieux exprimée par MARLIN QUANOIL dit la véritable raison est que la servitude dans la personne qui la doit ne consiste qu'à offrir telle ou telle chose ou abstenir de telle ou telle autre dans son domaine.<sup>23</sup>

Considéré comme un droit perpétuel par son objet ou même titre que profit de fonds dont, elles sont accessoires, elles ne sauraient donc être achetées sauf disposition contraire de la loi ou accord de propriétaire du fond dominant.

Ayant admis les servitudes sont de biens à caractère patrimonial, l'on peut oser dire qu'à cause de ce caractère et accessoire, elles sont inaliénables en soi.<sup>24</sup>

A ce qui précède, nous constatons que le bénéficiaire d'une servitude jouit d'un droit réel de propriété. De ce fait, il peut être dépossédé de ses droits sans son accomplissement ou en dehors des dispositions légales prévues en la matière.

Pendant notre recherche, nous avons trouvé parmi tant d'autres conflits fonciers et immobiliers ceux liés aux servitudes de passage et de canalisation des eaux des pluies.

## **II. SECTION III :**

### **✚ CONFLITS FONCIERS JUDICIAIRES DE 2002 À 2012**

Les conflits fonciers dans l'Est de la RDC découlent souvent de vagues d'accaparement des terres, en milieu rural comme en milieu urbain, accompagnant le développement de conflits armés. Les périodes de relative accalmie ont alors donné lieu, devant les cours et tribunaux, à l'explosion de plaintes concernant les propriétés accaparées. Pendant nos recherches de terrain conduites à nous avons voulu comprendre comment se règlent effectivement ces conflits, c'est-à-dire dans la pratique et parfois en marge de la norme formelle. Pour cela, nous avons inventorié les conflits fonciers liés à l'accaparement des terres au sein des cours et tribunaux de Kindu et échangé avec différentes parties prenantes (juges, avocats, accaparés, accapareurs, etc.) afin de comprendre les écarts entre la loi et les décisions des juges (2). Une telle recherche est très importante dans le contexte congolais où le processus de réforme foncière entamé en 2012 propose de « penser des mécanismes adéquats de résolution des conflits qui tiennent compte des défis relatifs à l'administration de la justice » Comme le montre Olivier de Sardane, mettre en place de tels mécanismes requiert de mieux connaître la manière dont les conflits se règlent concrètement.

<sup>20</sup> GUILLIEN, R., et VINCENT, J., *Op.Cit.* p370

<sup>21</sup> RENARD, G et HANSENE, J., *la propriété des choses et des droits réel principaux*, vol IV, PUL, Liège, 1977, p597

<sup>22</sup> *Idem*, p598

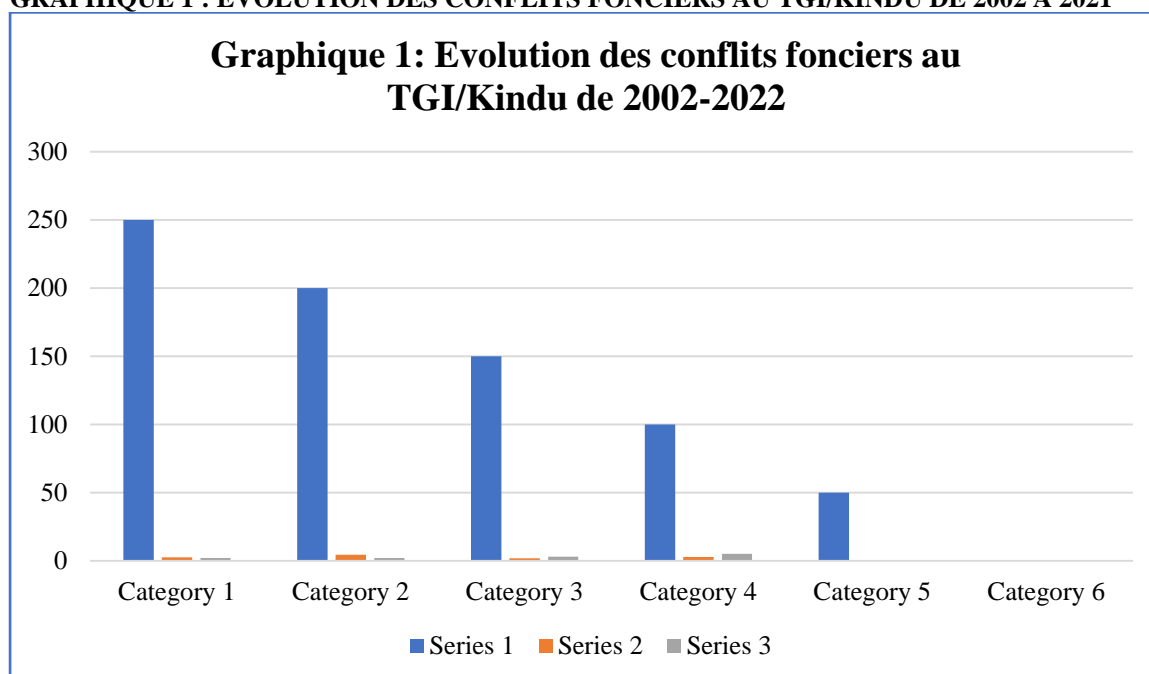
<sup>23</sup> Article 169 de la foncière, in code larcier, modifier par J.O de la RDC, n° spécial, le 1<sup>er</sup> décembre, p40

<sup>24</sup> KALAMBAY, LUPUNGU, *Droit Civil, régime foncier et immobilier*, Vol II, PUZ, Kinshasa, 1985, p165

Du point de vue méthodologique, la recherche de terrain a été divisée en deux parties, la recherche au niveau des archives des cours et tribunaux et la recherche qualitative au niveau des acteurs. Pour ce qui est de la recherche au niveau des archives, nous avons rassemblé celles concernant les conflits fonciers au niveau du TGI de Kindu. Les plaintes proviennent soit du cadastre foncier (pour les terres déjà enregistrées) soit des particuliers (pour ce qui est des terres non enregistrées ou celles dont le contentieux n'a pas commencé au niveau du cadastre). Une analyse de ces données nous a permis de comprendre l'ampleur des conflits (1) les acteurs des conflits (2), la durée moyenne du règlement d'un conflit (3), et, surtout, pour des cas de spoliations, les conclusions des juges (4). Les lus de quatre cents conflits que nous avons analysés peuvent être classés en catégorie, portant chacune sur un type d'infraction ou de délit : l'obstruction de servitudes ; l'existence de faux papiers pour l'occupation illégale des terres, la distribution anarchique des terres, empiètement, l'enlèvement des bornes.

La recherche qualitative au niveau des acteurs ensuite, s'est déroulée en deux phases. Dans une première phase, nous avons rencontré les acteurs d'institutions qui n'interviennent pas directement dans la résolution des conflits, mais qui sont concernés. Il s'agit du ministère de la Justice via sa structure provinciale déconcentrée, des ONG qui soutiennent des personnes spoliées et sans moyens, et les greffiers des cours et tribunaux (nous les appelons les institutions secondaires) (1). Dans une deuxième phase, il a été question d'échanger avec les deux parties aux conflits ainsi que leurs représentants, et les juges (2).

**GRAPHIQUE 1 : EVOLUTION DES CONFLITS FONCIERS AU TGI/KINDU DE 2002 A 2021**



Il s'agit d'enregistrements qui ont fréquemment été contestés dans les périodes d'apaisement des conflits armés du fait qu'une bonne partie d'entre Ce sont les conflits issus des enregistrements entre 1997 et 2015 que nous avons essayé d'identifier et d'étudier au TGI de Kindu. Le graphique 1 montre cette évolution.

La courbe montre que les conflits fonciers s'accroissent progressivement à partir de 2004 et très sensiblement dès 2005. Il s'agit essentiellement de conflits portant sur des accaparements de terres. Cette montée de plaintes devant la justice s'explique par la relative stabilisation après 2004. Antérieurement les institutions publiques telles que la justice ne fonctionnaient presque pas. Des accaparements de terres étaient signalés, mais les victimes ne pouvaient pas porter plainte. Il aura fallu attendre le début de la transition politique en 2003 pour voir les victimes commencer à porter plainte. Les plaintes vont se multiplier par dix après les élections de 2006 qui ont eu un effet relativement pacificateur. Comme le montre le tableau 1, les quatre centaines de conflits étudiés portent sur plusieurs sortes de demandes.

**Tableau 1 : principaux objets de la demande devant le tribunal**

Objets des demandes	Nombre
Trouble de jouissance	108
Trouble de jouissance et annulation de contrat ou de certificat d'enregistrement	146
Trouble de jouissance, annulation de vente, déguerpissement et démolition des constructions	27
Déguerpissement et indemnité d'occupation	24
Déguerpissement et démolition des maisons	14
Reconnaissance de droit d'héritier et annulation de morcellement	16
Déguerpissement et cessation de trouble de jouissance	16
Confirmation vente et cessation de trouble de jouissance	24
Validation de saisie conservatoire	31
Démolition, déguerpissement et annulation contrat de vente	18
<b>Source : Tableau construit à partir des chiffres recueillis à la maison de justice de Kindu</b>	

Les décisions des juges portent généralement sur la reconnaissance ou le rejet de ces prétentions des parties. Ils condamnent souvent à des dommages et intérêts qui peuvent porter sur des montants allant de 500 à 70 000 dollars américains (USD). Pour ce qui est de la procédure, les personnes qui ont perdu leurs terres et qui souhaitent les récupérer en introduisant une action en justice doivent se conformer à une procédure claire que nous essayons d'expliquer ici très brièvement, en essayant de sortir le plus possible du langage juridique. Pour cela, nous nous inspirons des différentes manières dont les parties aux conflits et les greffiers nous l'ont expliquée. Pour ces acteurs, en matière Immobilière, c'est le TGI qui est compétent.

En effet, pour toute plainte concernant l'occupation illégale d'un terrain ou d'une maison, le plaignant s'adresse soit à la police. Soit au parquet. Si le magistrat instructeur estime que l'infraction est établie, il envoie le dossier devant le juge. Il est aussi que le plaignant saisisse lui-même le juge. En saisissant le tribunal, il doit toujours passer par le greffe civil. Le greffier informe le mis en cause dans un délai de huit jours, contrôle le dossier et fixe la date de l'audience, à laquelle les parties vont comparaître. Les plaidoiries se font contradictoirement après échange des pièces ou dossiers. Enfin intervient la dernière partie de la procédure qui va des actes du ministère public au jugement. Si la mise en cause a été informé du procès et ne s'est pas présenté à l'audience tout au long de la procédure, le tribunal rend un jugement par défaut.

Plusieurs acteurs sont impliqués dans cette procédure. Les acteurs principaux sont les deux parties, le demandeur et le défendeur. Le tribunal à qui la prétention est soumise est un acteur pluriel et hétérogène : les magistrats qui doivent statuer sur l'affaire. Le greffier (civil et d'exécution) qui joue le rôle de trait d'union entre les acteurs en matière de procédure. La police en tant que force publique intervient pour l'exécution forcée des jugements. Le demandeur a pour rôle de saisir le tribunal, de présenter ses prétentions, de plaider et de conclure. Le défendeur a le rôle de se défendre par rapport à l'objet du litige. Ces deux parties sont en principe assistées par des avocats. Le greffier civil a le rôle d'assurer le respect de la procédure en signifiant les actes y relatifs et en gardant les dossiers et les jugements. Le greffier d'exécution a pour rôle d'exécuter le jugement au cas où il est rendu en faveur du demandeur. La police a pour rôle de porter main forte au greffier d'exécution en cas d'exécution de force.

#### **SECTION IV : DÉCELER LA RÉGULATION DANS LA TRANSGRESSION DE LA LOI : ENTRE NORMES PRATIQUES ET NORMES SOCIALES**

Les entretiens de terrain montrent que la procédure telle que prévue par le Code de procédure civile ne se déroule pas toujours comme prévu et que les règles appliquées par le juge ne sont pas toujours celles imposées par la loi.

En effet, sur les 424 conflits étudiés, on identifie plusieurs vices de procédure dans chacun d'entre eux, ce qui témoigne des dysfonctionnements de l'appareil judiciaire- Souvent, les frais de justice prévus par la loi sont doublés, voire triplés à différentes étapes de procédures ; d'autres frais qui ne sont pas prévus par la loi sont introduit par différents acteurs étatiques qui interviennent à différentes étapes : des retards dans la communication des pièces sont souvent enregistrés ; l'impartialité des juges se manifeste souvent lorsque des enjeux financiers ou politiques se manifestent dans certaines affaires, etc...

Finalement, dans tous ces cas, il y a lieu de parler justement de la transgression de la loi. Cet écart entre la norme juridique et la gouvernance réelle des conflits fonciers est dû au fait que différents acteurs interviennent directement ou indirectement dans la procédure en vue de l'influencer en marge de la loi, comme par exemple en ne communiquant pas des pièces et moyens de procédure, en se livrant à un trafic d'influence, etc. Ainsi, il est des cas où le demandeur s'arrange, en collaboration avec le greffier, pour que le tribunal soit saisi à l'insu du défendeur. Celui-ci est alors condamné par défaut. Le défendeur peut à son tour influencer le greffier d'exécution du jugement afin que celui-ci ne puisse pas être exécuté, etc. Selon un juge, « la procédure semble toujours être suivie en théorie, mais la pratique a démontré que les justiciables sont souvent bloqués par le principe : "pas d'intérêts, pas d'action" ; l'argent doit circuler et souvent c'est la loi du plus fort qui reste toujours la meilleure ».

Certes, la corruption et le trafic d'influence sont souvent les manières les plus populaires de caractériser la justice en RDC. En fait, l'observation de terrain nous a montré que c'est souvent la loi du plus fort qui l'emporte, ce qui est symptomatique de l'absence d'un État de droit. Cependant, un tel constat, aussi juste qu'il puisse être, ne permet pas de comprendre la manière dont cette transgression de la loi est régulée au sein des tribunaux. En d'autres termes, se limiter à ce constat ne permet pas de comprendre pourquoi et comment il peut arriver que des personnes sans influence arrivent malgré tout à l'emporter sur des personnes influentes, parfois malgré des actes de corruption de la part de ces dernières. De même- les juges corrompus ne se laissent pas corrompre dans chaque dossier. Enfin, la corruption des juges ou d'autres vices de procédures ne signifient pas toujours que la justice n'est pas rendue au justiciable pauvre. Il faut alors chercher à comprendre si et comment les phénomènes de corruption ou de trafic d'influence sont en fait régulés. Il serait paresseux de caractériser la justice congolaise par des pratiques ou des normes sociales (celles en provenance des champs sociaux semi-autonomes) telles que la corruption, le clientélisme, etc., sans faire l'effort de comprendre les différentes autres formes de rapports à la règle formelle, et sans essayer de saisir le contexte et les facteurs qui expliquent et rendent possible la transgression de cette règle- Il ne s'agit donc pas de nier l'existence de ces normes sociales telles que la corruption et la loi du plus fort, mais de comprendre pourquoi et comment elles interviennent, ce qui les rend possibles, ce qui les facilite, etc.

Tel est l'exercice que nous essayons de faire ici. En effet, nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle la transgression de la norme juridique dans la résolution des conflits fonciers pendant devant les cours et tribunaux existe bel et bien, mais est régulée. En d'autres termes, le juge qui instruit une affaire d'accapement des terres en ignorant la loi lorsqu'il prononce son jugement agit en fonction d'un certain nombre de facteurs et de normes que nous allons essayer de déceler afin d'arriver à comprendre la manière dont sa pratique est régulée. Nous nous limitons ici, de manière illustrative, à trois questions : la nature du droit applicable, les lacunes dans le processus judiciaire, et les caractéristiques des prétendants aux droits fonciers. Nous illustrons ces questions par des exemples de jugements.

## **1. NATURE DU DROIT APPLICABLE**

Les conflits que nous avons étudiés montrent que le juge ne se permet pas d'aller à l'encontre de la loi sans examiner la nature du conflit ainsi que les parties en cause. Plusieurs stratégies sont mises en place par celui-ci selon les cas et il faut prendre en considération les facteurs dont il tient compte pour pouvoir contourner la loi. Il s'agit en effet de déterminer les marges de manœuvre du juge qui ne peut contrevenir à la loi sans pouvoir en évaluer les conséquences.

Le premier facteur est lié à la nature du droit applicable dans une affaire foncière. Par exemple, en cas de conflit foncier intrafamilial, le juge fait appel à la loi coutumière ainsi qu'à la volonté du défunt. Comme les principes coutumiers ne sont pas toujours clairs et sont parfois en contradiction avec certaines prescriptions juridiques légales, le juge peut profiter de cette situation juridique confuse pour privilégier une partie. Aussi, le fait que ces genres de conflits opposent fréquemment les membres d'une même famille encourage généralement le juge à des libertés avec les règles, étant donné que la terre restera au sein de la famille quoi qu'il en soit de son jugement. Sa décision présentera de ce fait peu de risques pour lui et sa carrière. Parmi les conflits qui offrent ces marges de manœuvre aux juges figurent ceux liés à l'héritage et au divorce. Quelques cas résumés ci-dessous éclairent ces situations :

○ La cour d'appel annule un jugement prononcé au TGI dans une affaire d'héritage. Le juge du TGI avait prononcé le déguerpissement d'une famille de sa maison au profit du fils aîné du défunt qui n'y vivait pas. Ce dernier est riche contrairement au reste de sa famille. Il aurait réussi à corrompre deux juges et un greffier, ce qui serait à la base des vices de procédure sur lesquels le juge d'appel s'est basé pour l'annulation de ce jugement.

Une dame avec ses six enfants est obligée de déguerpir de sa maison en faveur de son mari qui veut y mettre sa deuxième femme. Et pourtant, les deux époux sont légalement mariés et ont choisi la communauté universelle des biens comme régime matrimonial. Le juge du TGI expulse malgré tout, la femme et ses enfants de la maison. Les greffiers sont convaincus que le juge a été corrompu et donnent des preuves à la femme expulsée pour qu'elle puisse aller en appel.



Comme le montrent ces cas, l'arbitraire de l'action du juge est facilité par le fait que les affaires en question concernent les personnes d'une même famille. Cela est considéré par certains juges comme étant une marge de manœuvre qui peut favoriser la corruption. Il apparaît ainsi à l'étude d'une vingtaine de conflits fonciers intrafamiliaux une forme de norme pratique montrant que lorsque le juge est en face d'un conflit régi soit par la coutume soit par la volonté du défunt, il peut y trouver une opportunité pour favoriser la partie la plus influente. Il s'agit donc ici d'une norme pratique créée au sein de la justice. Dans ces problèmes familiaux, ce sont généralement les femmes séparées et les veuves qui sont victimes de cette corruption, comme le montre l'exemple suivant :

- Une veuve propriétaire d'une parcelle au nom de son mari mort dans une carrière minière en 2008 la perd en faveur de sa belle-famille. Celle-ci pense que la veuve a tué son mari, une croyance qui est fréquente dans certaines cultures locales. La veuve s'est ainsi vue chassée de sa maison. Elle pense que le juge a été corrompu par sa belle-famille. De fait, il en est très proche et loue la maison du petit frère du défunt. Outre ces facteurs lui offrant des marges de manœuvre, il faut tenir compte de deux éléments qui permettent au juge de choisir la partie à privilégier : soit il se laisse corrompre par la partie la plus riche, soit il favorise la partie qu'il connaît le mieux, soit encore il y a la combinaison de ces deux facteurs. Les exemples montrent que la corruption et le clientélisme ne jouent dans les jugements sur le foncier à Kindu que si sont remplies certaines conditions qui permettent au juge d'y recourir.

S'il apparaît que les femmes séparées et les veuves sont souvent défavorisées, ce n'est pas seulement parce qu'elles sont les moins puissantes du point de vue financier ou relationnel. Beaucoup de juges subissent l'influence des habitudes et coutumes locales qui veulent qu'une veuve ou une femme séparée de son mari n'ait pas droit à l'héritage. Il existe plusieurs dispositions juridiques en RDC sur l'égalité des genres sur lesquelles le juge devrait fonder ses décisions, mais on voit ici que c'est une norme relevant du champ social semi-autonome de la coutume défavorisant les femmes qui influence la décision du juge. Dans certains cas le juge profite de cette norme pour recourir à la corruption et dans d'autres cas il agit simplement par conviction. Exemple :

- Un juge estime que la femme qui a perdu sa maison au profit de la famille de son défunt mari ne peut que se résigner à la norme coutumière. Il estime que sa décision est d'autant plus juste que le couple n'avait pas encore d'enfant et que la femme pourrait se remarier. Il ne tient aucun compte du fait que le mariage avait été conclu sur base du régime matrimonial de communauté universelle des biens.

## **2. LACUNES**

Le deuxième facteur qui mène le juge à agir en marge de la loi, c'est lorsque les instruments judiciaires ou l'information des parties sont lacunaires- Il s'agit par exemple des conflits dans lesquels les parties n'ont pas de documents authentiques même si les droits de propriété de l'une d'entre elles sont bien établis. Il peut aussi s'agir de la situation de vente d'une même terre à plusieurs personnes. L'ignorance de la loi et de la procédure par les parties au conflit exploitée par des juges et avocats complices joue souvent un rôle dans la dépossession de l'ayant droit- Ainsi par exemple :

- ❖ Trois personnes sont en possession de documents originaux concernant une seule et même parcelle. Elles se sont vues toutes trois dépouillées de la parcelle par des agents de l'État qui ont aussitôt vendu le bien à un député. Les trois perdants portent plainte contre le député, mais celui-ci usera de son influence pour obtenir un non-lieu- La justice n'inquiète même pas les agents de l'État qui avaient donné de faux titres de propriété à ces personnes avant de les en priver.

- ❖ Un homme perd sa parcelle au profit d'un officier militaire qui a commencé à y construire durant la rébellion du RCD. La personne porte plainte neuf ans plus tard pour déguerpissement, démolition et dommages et intérêts, mais sa demande est rejetée. Son avocat lui demande de laisser tomber l'affaire : il aurait été approché par l'avocat de la partie adverse fort de l'autorité du militaire et d'un juge.

Le clientélisme apparaît aussi comme une norme pratique dans la résolution des conflits fonciers- Cela a souvent lieu lorsque des conflits opposent des personnes d'origines modestes à des autorités civiles, politiques ou militaires. Le fait que ces derniers appartiennent au parti au pouvoir ou sont proches des autorités provinciales peut influencer le juge. Certains juges affirment recevoir souvent des appels téléphoniques de certaines autorités qui leur donnent des injonctions sur la manière dont un conflit doit être jugé. Certains de ces juges avouent céder parfois à ces pressions. Des exemples illustrent cette situation :

- ✚ Une famille perdait ses droits sur un terrain en faveur d'un ministre qui venait d'acheter une parcelle voisine. Cela faisait plusieurs années que le ministre avait proposé à la famille d'acheter son terrain, mais sans succès : il s'agissait d'une terre familiale trop importante symboliquement pour être vendue. Il n'y a pas eu de procès ; la famille a été condamnée par défaut au déguerpissement. Elle n'avait tout simplement pas été informée de la procédure judiciaire.

Un député qui loue la maison d'une famille arrive à trouver un certificat d'enregistrement de celle-ci- La famille ne le remarque que trois années après, lorsque le locataire commence à construire dans le jardin. Elle porte à ce moment plainte contre le député qui s'arrange pour que le juge qui instruit le dossier soit remplacé par un autre très actif dans son parti politique- C'est ainsi que la famille a perdu sa maison.

Ce clientélisme considéré ici comme une faveur injustifiée que les juges accordent à des autorités en échange de leur reconnaissance — ne consiste pas seulement en une forme de norme pratique. Il peut aussi être considéré comme une norme sociale en vigueur dans le champ social semi-autonome qu'est ici la justice. En effet, certains juges ont tendance à suivre l'injonction d'autorités civiles ou militaires dans leurs façons de dire la loi. Il arrive que des autorités provinciales appellent les juges en leur disant comment Si elles n'y parviennent pas à ce niveau, elles essaient d'empêcher l'exécution du jugement si celui-ci est en faveur de la partie qu'elles ne soutiennent pas.

➤ La population d'un quartier est expropriée sans indemnisation. Les familles se concertent pour porter plainte au niveau du TGI. Celui-ci se déclare incompétent- Des juges affirment que la question était hautement politique et qu'il valait mieux pour eux ne pas s'en mêler. Certains greffiers pensent que le tribalisme est à la base de ce déni de justice.

➤ Un homme est expulsé de sa maison après avoir gagné un procès contre le gouvernement congolais. L'affaire est passée tour à tour au TGI, à la cour d'appel, enfin à la Cour suprême où le demandeur a finalement gain de cause- Mais des autorités provinciales refusent d'exécuter le jugement. Il existerait des conflits personnels ente l'intéressé et une autorité politique au niveau de la province ; aucun juge ne veut se prononcer dans cette affaire.

Contrairement à ce que soutiennent certains greffiers, le tribalisme en tant que norme pratique est un facteur qui peut bel et bien être agissant dans les cours et tribunaux, mais qui souvent ne constitue qu'une explication partielle de la transgression de la loi par le juge. Dans la plupart des cas étudiés, il est combiné soit au statut civil d'une partie — ministre, député, gouverneur soit à ses relations, confrère, proche de la famille —, soit à sa situation financière, commerçant, riche soit encore à l'appartenance politique — parti politique. Famille politique etc. Dans ces cas, le facteur tribal est un facteur supplémentaire qui joue en rapprochant ou opposant les acteurs. Il faut faire intervenir d'autres facteurs (corruption, appartenance politique, etc.) pour comprendre que le juge transgresse la norme formelle.

❖ Un homme d'une quarantaine d'années revient de trois mois de voyage et en chez lui il rencontre sa famille expulsée de sa maison. Cela n'a pas été fait sur ordre du juge, mais sur celui d'un chef militaire local. Il porte plainte et trois mois après il apprend qu'un jugement par défaut avait déjà été émis trois ans plus tôt en sa défaveur et que le délai de contestation est épuisé. La dame qui est désormais reconnue propriétaire de la maison, le juge et le chef militaire viennent d'un même territoire. Elle aurait en outre corrompu ses complices.

❖ Un commerçant perd une partie de sa parcelle- Il fait intervenir un député pour la récupérer, mais il n'y arrive pas- La parcelle avait été occupée et enregistrée par un militaire qui a profité de la présence de son cousin aux services du cadastre. Un ministre informe le juge que le militaire en question est très influent : qu'il a un frère au gouvernement et qu'il peut l'aider dans sa carrière. Le juge ne veut rien entendre et est muté dans une zone rurale très reculée- L'affaire traîne jusqu'à aujourd'hui à la Cour.

### **3. CARACTÉRISTIQUES DES PRÉTENDANTS AUX DROITS FONCIERS**

Le troisième facteur qui explique pourquoi le juge accepte de transgresser la norme est l'analyse qu'il fait préalablement du profil des parties au conflit. Dans des affaires qui opposent des autorités, des commerçants ou des personnes ayant des moyens pour engager de bons avocats, la position des juges est très difficile. Non seulement ils peuvent être confrontés à des représentants des parties qui connaissent la loi, mais aussi ils savent qu'en appel le jugement risque d'être annulé. Même s'il y a aussi des cas de corruption dans de telles situations, c'est souvent la politisation de l'affaire et l'injonction donnée au juge qui peut jouer en faveur de l'une ou l'autre partie. On comprend dès lors pourquoi les parties les plus lésées sont souvent des personnes non instruites et pauvres. Si certains n'ont pas assez de moyens pour engager de bons avocats, d'autres n'ont même pas la possibilité de payer les moindres frais de justice, se déplacer jusqu'au palais de justice, etc.

• Un greffier du parquet appelle un jour un homme, enseignant dans une école secondaire, dont la parcelle avait été enregistrée secrètement au nom de l'épouse d'un homme politique. La femme veut obtenir du tribunal le déguerpissement de l'enseignant. Le juge demande informellement au greffier d'informer l'enseignant des manœuvres qu'entreprend cette femme, mais sans lui révéler la source de l'information. Ces deux personnes aident discrètement l'enseignant dont la parcelle avait été attribuée à la dame en première instance.

• Un homme est chassé de sa maison juste après la prise de la ville par une rébellion. C'est un homme d'affaires qui l'achète ensuite auprès d'un militaire- Il arrive à obtenir un certificat d'enregistrement. Après la rébellion, l'homme d'affaires apprend que la maison n'appartenait pas au militaire, mais intente une action pour trouble de jouissance par le vrai propriétaire de la maison. L'avocat pro deo de ce dernier ainsi que le greffer l'aident à payer les frais de justice- Il arrive à obtenir le déguerpissement de l'homme d'affaires.

Ces quelques exemples montrent qu'au niveau des mécanismes juridictionnels des conflits fonciers, les normes formelles coexistent avec les normes pratiques et les normes sociales- Notre recherche à la maison de Justice de Bukavu a montré que la transgression de la norme formelle s'opère en fonction des marges de manœuvre dont disposent les juges, et qu'il faut pour comprendre les décisions de ceux-ci tenir compte de la nature du conflit. Des lacunes relatives aux prétentions des parties, des caractéristiques de celles-ci.

Pour ce qu'il en est de la nature du conflit tout d'abord, nous avons identifié les affaires qui font intervenir les normes coutumières et les affaires intrafamiliales. Ces genres d'affaires offrent des marges de manœuvre au juge qui peut alors recourir à la corruption, au clientélisme, au tonalisme. En ce qui concerne les lacunes relatives aux prétentions des parties ensuite, les juges profitent souvent de leur ignorance de la loi ou de leur situation d'illégalité pour favoriser la partie de leur choix en violation de la loi. Pour ce qui concerne les caractéristiques des parties, on remarque que les conflits opposant des personnes d'origine modeste à des élites politiques, militaires ou civiles mettent souvent la première catégorie en difficulté. Mais ce n'est pas pour autant que le juge statue automatiquement en leur défaveur. Nous avons vu qu'il y a des juges et greffier qui, même en violation de la loi, aident discrètement ces personnes.

D'autres facteurs peuvent être identifiés- C'est en faisant intervenir ces divers facteurs que l'on peut comprendre la transgression de la loi, le recours à des normes sociales, l'émergence des pratiques.

### III. CONCLUSION

La présente réflexion a porté sur Analyse critique et suggestive des quelques jugements... il s'est agi d'évaluer si les textes régissant les litiges fonciers sont judicieusement appliqués.

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

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

### RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- [1]. Commission Justice et Paix Belgique, *Conflits-fonciers, le mal qui gangrène les terres congolaises*, disponible sur [https:// w.w.w. justicepaix.be](https://w.w.w.justicepaix.be), page consultée le 15 octobre 2023.
- [2]. KANGULUMBA MBAMBI, VINCENT, *Précis de droit civil des biens, tome I, théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais*, Bruxelles 2002.
- [3]. KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil les biens, les droits réels fonciers*, Lubumbashi 2004, p.11
- [4]. LAMY EMILE; *Commentaire général et comparatif de la loi foncière du 20 juillet 1973*, in Annales de la Faculté de Droit, Kinshasa 1973, pp.107ss.
- [5]. MUKADI BONYI et KAMALA KASHADA, *Procédure civile*, Kinshasa 1999
- [6]. VUMILIA NAKABANDA, NATHALIE. *De l'Accès à la propriété « foncière » par la femme au regard du système juridique congolais : état de la législation en droit congolais*, African Law Study Library 1(2014), 513-541.
- [7]. FICOU MOCTOR, *Conflit foncier en RDC, les puissants dictent leurs lois aux propriétaires*, disponibles sur ; <https://landportal.org/fr/blog-post/2021/02>, consulté le 23 octobre 2023 à 16h00' à Kindu.
- [8]. NATHALIE VUMILIA NAKABAMBA, *de l'accès à la propriété « foncière » par la femme au regard du système juridique : état de la législation en droit congolais*, African Law Study Library 1 (2014), 513-541
- [9]. MORONESCO C, *la logique du conflit*, éd. Pierre Marcel Favre, 1982, p17
- [10]. CORNU GERARD, *Droit introduction des personnes, les biens*. 4<sup>ème</sup> Ed Veninge tenix, Paris, 1990, p337
- [11]. LIKULIA BOLONGO, *Droit pénal Zaïrois*, éd LGDJ, Paris, 1985, p550
- [12]. GUILLIEN, R., et VINCENT, J., *Op.Cit.* p370
- [13]. RENARD, G et HANSENE. J., *la propriété des choses et des droits réel principaux*, vol IV, PUL, Liège, 1977, p597
- [14]. KALAMBAY, LUPUNGU, *Droit Civil, régime foncier et immobiliers*, Vol II, PUZ, Kinshasa, 1985, p165