

# Conflits Fonciers Dans La Ville De Kindu : Regard Sur Les Causes Consequences Et Tentatives De Solutions

Par Mathias MARABU MWISHAMBUNDA<sup>1</sup>

**SUMMARY:-** The problem of land conflicts in the DRC is a challenge known and recognized by all, due to its scale, complexity and its consequences. This study aims to improve land legal security in the capital of the Maniema Province, has a dual objective; on the one hand to have a better understanding of local dynamics in terms of management of land conflicts and on the other hand to make a contribution to the specific land reform in its axis of improving the chain of management of land conflicts.

More specifically, this research aims to provide information on the main types of conflicts present in the City of Kindu, their causes and consequences and the attempts to help eradicate this scourge. That is to say, to provide proposals in order to better articulate these systems for better management of these conflicts.

**KEYWORDS:** Land conflicts, Kindu town; causes, consequences and attempted solutions.

## I. INTRODUCTION

La terre étant la principale source de développement socio-économique de beaucoup de pays du monde, les conflits fonciers portant sur la gestion des ressources naturelles et sur le foncier en particulier partout dans le monde tendant à s'aggraver de plus en plus.

La thèse dominante chez les politiques des pays du Nord comme du Sud et les institutions financières internationales qui les influencent consiste à dire que la raison principale qui fait de la question foncière un déclencheur ou un facteur de conflit vient de l'inexistence ou l'insuffisance d'un cadre légal formel et effectif qui clarifie et sécurise les droits existants.

Selon cette thèse, un tel cadre légal nécessiterait la mise en œuvre d'une législation foncière fondée sur l'enregistrement de titres de propriétés privés.

Seul un tel cadre légal correctement formalisé serait à mesure de pacifier les relations sociales autour de la terre en substituant à la violence, la paix du marché à la politisation de la question foncière, la légitimité de la loi.

Pourtant, la solution des problèmes fonciers par le titre de propriété privée n'est pas toujours possible à mettre en œuvre et son efficacité est loin d'être prouvée.

Au contraire, une politique de certification et de privatisation des droits coutumiers peut être elle-même source des conflits.

Comme le système judiciaire, en principe chargé de régler les conflits fonciers se révèle incapable de trouver des solutions efficaces, il devient ainsi urgent de penser à d'autres voies de sortie. Les conflits se déroulant dans les pays du Sud, et puis particulièrement en Afrique, possédant une forte dimension agraire et foncière qui est souvent sous-estimée.

Le contrôle de la terre et l'accès aux ressources naturelles suscitent en effet des formes de concurrence, de tensions et des violences impliquant plusieurs types d'acteurs dont : les individus, les familles ou les communautés différentes. Ils peuvent se cristalliser autour des droits d'usage, de l'accès à la terre, ou encore du bornage des parcelles de terrain. Des groupes ethnico-professionnels peuvent également être impliqués dans des conflits portant sur la terre, c'est le cas notamment des conflits entre agriculteurs. Les enjeux en cause dans ces conflits sont de nature multiple : appropriation des terres, défense et reconnaissance des droits, accès à des ressources stratégiques, etc...<sup>2</sup>

C'est pourquoi, tout au long de cette recherche, nous allons parler de « conflit foncier dans la Ville de Kindu ; regard sur les causes, conséquences et tentatives de solutions »<sup>3</sup>

## II. CAUSES ET CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE KINDU

L'évolution de la problématique foncière montre que les causes des conflits fonciers en République Démocratique du Congo et particulièrement à Kindu, relèvent des difficultés de cohabitation entre le droit coutumier et le droit moderne, de l'accomplissement par les élites urbaines de concession appartenant à autrui, des crises économiques nationales, des effets pervers de projets de développement, de l'explosion démographique, des conflits armés ...<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> Ramond, Dictionnaire de sociologie, 1999, p<sup>17</sup>

<sup>3</sup> MUGANGU M, Modes traditionnelles de transformation des conflits, éd CERUKI BUKAVU, 2007, p13

<sup>4</sup> Résultat de vos enquêtes menées dans la Ville de Kindu, ce 02 janvier 2024 à 16h00'

Ce point parle les causes et conséquences des conflits fonciers dans la Ville de Kindu.

## **I.1. CAUSES**

### **I.1.1. LES GUERRES SUCCESSIVES DE 1997 À 2004**

Les différentes guerres qu'a connue la République Démocratique du Congo pendant cette période est à l'origine de plusieurs conflits fonciers et immobiliers dans la Ville de Kindu.

En effet, il sied de rappeler que, les différentes autorités politico-militaires de divers groupes rebelles qui ont occupé la Ville de Kindu ont laissé une situation chaotique dans la gestion de l'administration en générale et du domaine foncier en particulier.

En outre, cette situation des guerres a favorisé le déplacement des certains propriétaires des biens Immobiliers qui à leur retour ont vus leurs biens dépossédés ou occupé d'une manière anarchique. Les propriétaires lésés à cause de l'occupation de leurs immeubles ou de la dégradation de ceux-ci se voient obliger de demander réparation.

### **I.1.2. L'IGNORANCE GÉNÉRALE DES PRESCRITS DU CODE FONCIER CONGOLAIS**

Il existe manifestement des abus aux règles du droit par manque d'information nécessaire. Il est rare que la loi foncière, encore moins les titres de propriété, fasse l'objet d'une publicité radiodiffusée comme l'on pouvait s'y attendre.

De plus, un bon nombre d'habitants demeure analphabète surtout que la législation congolaise est publiée en français, langue incomprise de la majorité de la population.

Les radios se spécialisant dans la diffusion des communiqués ayant trait au paiement des taxes foncières qu'à la vulgarisation de la loi foncière.

Dans la plupart de cas liés ou vice de procédure à l'acquisition du foncier, nous avons fait remarquer les victimes l'ont été à cause de l'ignorance de la loi foncière.

Certains individus vivent certains agents de l'Etat profitent de la naïveté de demandeurs non avertis pour les duper.

Au-delà de l'ignorance de la loi foncière par l'analphabétisme des sujets du droit, la procédure d'acquisition des terres est longue et paraît lourde voire couteuse pour le requérant. Ce dernier n'a pas assez de moyens pour accélérer l'aboutissement de son dossier. C'est pourquoi, la plupart des requérants ne peuvent que recourir aux communes urbaines, aux quartiers les plus proches ou aux chefs coutumiers pour s'attribuer vite une parcelle en utilisant même des moyens illicites. Alors si les étapes sont franchies légalement, elles constituent une publicité des droits acquis et protégés par le fait même.

### **I.1.3. ABSENCE DES TITRES FONCIERS ET IMMOBILIERS**

Le bien pour la plupart de propriété foncière de ne pas détenir différents titres fonciers pour justifier leurs droits des propriétés sur les biens conflictuels constitue une cause des conflits qui nécessite des preuves matérielles en justice. Par exemple même si en droit coutumier la tradition se limite à des images pour prouver le fait allègue.

L'article 44 du livre II du code civil congolais stipule « le certificat d'enregistrement fait pleine foi du droit de propriété immobilière ».

Dès lors que le certificat dressé par le conservateur est valable, il fait preuve formelle au droit de propriété immobilière<sup>5</sup>.

Dès lors, un certificat d'enregistrement ne serait pas valablement dressé s'il était établi par un fonctionnaire incompétent ou si le conservateur n'était pas régulièrement commissionné pour exercer ses fonctions ou encore si les formalités imposées par la loi pour l'opération de l'enregistrement n'avaient pas été respectée.

De l'article 44 du livre II du code civil congolais, nous pouvons conclure que les droits réels fonciers ne sont pas les droits fonciers sans certificat d'enregistrement et pas de droits immobiliers sans inscriptions.

### **I.1.4. LES JUGEMENTS RENDUS PAR LES TRIBUNAUX COUTUMIERS**

Nous ne manquerons pas de souligner le fait de la maladresse ou de l'incompétence notoire des tribunaux coutumiers dans la résolution des conflits fonciers. Les principales difficultés que connaissent le droit coutumier dans la gestion foncière est son manque de technicité. La gestion foncière requiert un ensemble des règles de procédure que le législateur a organisé.

Alors que le droit coutumier en matière foncière privilégie le mode d'acquisition originaire, c'est-à-dire le premier occupant, elle se réalise lors qu'une personne s'approprie une chose qui au paravant appartenait à nulle. En ce cas, l'acquisition de la propriété s'opère dans le patrimoine d'un individu sans être relative à la perte de la propriété dans le patrimoine d'un autre. Il y a bien un acquéreur, mais pas de précédent propriétaire, pas d'auteur.

D'autre part, les juges coutumiers ne s'efforcent pas à s'adapter, à se référer au droit écrit lorsque le litige leurs soumis est complexe. Ils s'obstinent de trancher et souvent, ils tranchent mal le conflit. Dans ce contexte de conflit arrive très souvent la violence brute entre en jeu.

### **I.1.5. LA JUSTICE PRIVÉE**

Le droit de propriété étant un droit réel, qui entre dans le patrimoine de l'homme, personne ne peut accepter de se voir déposséder d'un élément de son patrimoine sans son accord préalable ou en dehors des dispositions prévues par la loi.

<sup>5</sup> QUIRINI, Pierre ; Comment procéda pour acheter une parcelle et louer une maison. CEPAS, Kinshasa, 1984, p60

C'est ainsi que lorsqu'un individu se voit en danger de perdre un de ses biens, il peut facilement se faire justice sans recourir à l'autorité compétente. Son comportement n'a pas d'excuse devant la loi. Mais il est aussi une conséquence des conflits fonciers<sup>6</sup>.

#### **I.1.6. LE PLURALISME JURIDIQUE**

Ce pluralisme juridique est compliqué d'une pluralité d'instances de régulation : un chef de village administratif peut prétendre jouer le rôle dans la gestion des terres. L'administration double parfois les instances judiciaires. Les techniciens des projets de développement ou des services techniques tendent eux-mêmes de se placer en arbitres.

L'intervention de l'Etat par des procédures d'enregistrement et ou de délivrance des titres fragilisant les autorités coutumières et remet potentiellement en cause des droits locaux. PHILIPPE LAVIGNE DELVILLE dit que : pluralisme est une cause d'insécurité foncière, la coexistence des normes contradictoires augmentent le risque de voir ses droits contestés et permettant tous les yeux opportunistes »<sup>7</sup>

La vente ne serait-elle pas aussi une autre cause des conflits fonciers ?

#### **I.1.7. LA VENTE DE TERRE**

La terre étant coutumièrement une propriété collective appartenant aux morts, aux vivants et à ceux à naître, personne ne peut aliéner seul sous prétexte de ne pas violer ce principe cher en coutume courante de la Ville de Kindu, Malheureusement c'est le cas contraire à ces derniers temps du fait que la terre est devenue un bien fort cherché.

PALUKU LIVE-RIVE dit que : « Le Kindusien constate que dans une situation de chômage chronique ou il évolue, la terre reste une source facile de revenu, il suffit de la vendre pour récupérer des sommes importantes d'argent. D'où l'accroissement des litiges par le moindre défaut d'honorer la redevance est une cause de résiliation du contrat d'amodiation ». Il s'agit là de l'évolution négative qui s'installe, car à la longue, par le jeu de la vente et des effets des décisions des justices, les populations finiront par se retrouver sans terres à habiter et à cultiver. Lorsque les gens ont fini à vendre leurs terres, ils cherchent à constater les droits des autres en cherchant où habiter. Les riches cherchent à s'accaparer beaucoup des terres. De cela, l'on peut facilement réaliser ce qui deviendront ces populations lorsque toutes les terres seront accaparées par les nantis »

#### **I.1.9. LA FAIBLESSE DE LA JUSTICE CONGOLAISE**

Pour KAMAVU Pétilon : « Aujourd'hui la justice Africaine est en chantier. Souvent l'appareil judiciaire est à construire ». La particularité se trouve en République Démocratique du Congo où les- autorités judiciaires se rendent corruptibles et donnent justice aux personnes financièrement fortes. C'est dans ce même angle d'idée que KAMBALE BAY souligne que : la même situation se vit dans la ville de Kindu d'où les commerçants encaissent des vastes terres pour leurs fermes, gagnent des procès fonciers au détriment des pauvres paysans.

Ce qui ne fait qu'augmenter les conflits fonciers au lieu que ces derniers puissent diminuer. La population n'a plus confiance à la justice congolaise- Elle crée une vengeance privée à laquelle Sa population veut toujours recourir.

#### **I.1.10. LES CONFLITS INTER ET INTRAFAMILIAUX**

L'expérience que nous vivons aujourd'hui sur la question foncière, nous révèle que la terre soulève toujours de sérieux problèmes dans beaucoup de familles. Quand on commence à s'interroger sur son passé. Interroge l'histoire sur la situation généalogique de la famille, on arrive à des conséquences de divers formes : soit la considération des liens familiaux soit leur destruction. Dans ce dernier cas, cette destruction se manifeste par les conflits généalogiques interminables.

Ainsi naissent des conflits fonciers souvent très évidents entre proches parents.

On entend souvent ce langage dans les tribunaux et dans les séances de conciliation : « Tel perçoit la redevance alors que les liens familiaux avec lui ne sont pas bien définis En outre, la perception de la redevance crée de mécontentement entre les membres de la famille perspectrice de cette redevance- Souvent. Elle est perçue par une personne ou soit par un groupe des personnes. Les autres membres ne peuvent pas rester sans réclamations.

#### **II.2. LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE KINDU**

PHILIPPE LAVIGNE DELVILLE dit : « le caractère rigoureux de la procédure censée garantir une fiabilité parfaite, aboutit aussi à des dossiers incomplets, à des procédures inachevées, à des vices de forme, les multiples étapes multipliant aussi les occasions de corruption »<sup>8</sup>. Une décision qui sortira d'une telle situation aura du mal à être exécutée- Les gens vont s'entretuer, il y aura des incendies multiples des maisons, la pauvreté, la destruction méchante des cultures. Cette réalité est très visible dans la ville de Kindu. Nous pouvons regrouper les conséquences des conflits fonciers sur trois points de vue notamment sur le plan politique, sur le plan économique et sur le plan social.

##### **II.2.1. LES CONSÉQUENCES DES CONFLITS FONCIERS SUR LE PLAN POLITIQUE**

Les sociétés africaines sont bâties sur un modèle selon lequel tout le monde se prend pour frère. Ainsi la crise foncière qui frappe tout individu frappe toute la société- C'est dans cette hypothèse que s'inscrit les indétronables procès des conflits car une victime du procès entraîne toute une communauté derrière le sort du verdict.

C'est ainsi qu'il se crée une insécurité permanente surtout dans les régions maraîchères où la démographie a sensiblement augmenté- suffit de faire un bilan des enfants qui ont alimentés en potentiel humain, les vagues des milices Mai-Mai pendant

<sup>6</sup> LAMY. E, comment procéder pour acheter une parcelle, Puz, 1985, p78

<sup>7</sup> Philippe Lavigne Delville, quelle politique foncière pour l'Afrique Rurale ? Réconcilier, pratiques légitimes et égalité

<sup>8</sup> Philippe Lavigne Delville, op, cit., p72

la dernière décennie pour comprendre cette crise politique. L'on notera que la plupart sont ceux qui s'y sont fait enrôler pour répondre à un devoir de vengeance contre ceux qui auraient « Ravi » dans les temps, les terres de leurs familles.

Pour lutter contre le fléau qui ronge la société. Il est essentiel de créer des conditions qui visent la sécurisation foncière de l'exploitation agricole, l'Etat qui devrait dès lors planifier et harmoniser les approches de manière à assurer la sécurité de la population de base. L'Etat ne peut pas être absent dans le secteur agricole, qui nourrit plus de 80% de la population. Préoccuper de la même idée, KAHAMBU SEKERAVITI nous donne l'exemple pariant, même s'il n'est pas dans notre rayon d'étude, deux communautés se trouvent dans un même milieu avec des activités différentes : les « Bahema » éleveurs en quête de pâturage pour leurs bêtes, détruisent et envahissent les champs de la communauté « Lendu » qui sont les cultivateurs.<sup>9</sup>

Ceci a entraîné le déclenchement d'une guerre avec comme conséquence des pertes des vies humaines, les antagonistes dans les familles, des maisons brûlées et certaines personnes sont obligées de quitter leur village pour se déplacer jusqu'en ville. La terre est transformée en un instrument des conflits au lieu qu'elle soit un moyen de production. Dans le même ordre revient les conséquences des conflits fonciers sur le plan économique.<sup>10</sup>

### **II.2.2. LES CONSÉQUENCES DES CONFLITS FONCIERS SUR LE PLAN ECONOMIQUE**

Il est vraiment pitoyable de voir le nombre des dossiers des conflits fonciers qui encombrant les tribunaux qui d'ailleurs connaissent une procédure longue et coûteuse. La Ville de Kindu n'a 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 qui parfois profite de l'ignorance des justiciables pour le traire et les abonnements aux greffiers et magistrat pour les sucer davantage.

Vue la perte de temps devant les biens perdus pour chercher les honoraires, la population voit tout son investissement brûlé en un clin d'œil : les enfants n'étudient plus, les champs de la famille sont vendus les chèvres sont distribuées au personnel judiciaire dans l'attente d'un jugement favorable. En outre les gens vendent leurs biens et vaches à cause de la terre et automatiquement lorsqu'ils finissent leurs biens ; ils deviennent pauvres. Enfin les conséquences des conflits fonciers sur le plan social.

### **II.2.3. LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS SUR LE PLAN SOCIAL**

La terre étant un des facteurs qui constituent une nation. Celle-ci revêt une importance capitale dans la vie de l'homme et de la société tant qu'elle est source de développement économique. Elle est donc le pouvoir dans la mesure où elle tient : l'agriculture, l'élevage, l'habitation, les ressources minières et elle configure aussi l'étendue du pouvoir d'un Etat.

La quête de la terre non seulement des terres fertiles, est toujours un problème social crucial. L'Etat doit bien gérer pour garantir la sécurité et faire face à tout facteur pouvant préjudicier la bonne politique ou l'administration du pays. La terre renferme, une fortune économique pour la survie, le développement de l'homme de la même manière pour qu'un pays ou une entité donnée puisse se développer. Ceci donne une estime aux citoyens qui voulaient satisfaire leurs besoins.

Par contre, une entité conflictuelle ne peut en aucun cas décider d'un développement car les ressources seront mal distribuées et profiter ainsi à une seule classe de la population. De ce fait, il y aura aussi une instabilité politique à l'intérieur du pays et une déconsidération de la nation.

Il est à envisager que les conséquences sur le plan social se répercutent dans l'économie de l'habitat. Les hommes deviennent de plus en plus indigents pendant les périodes conflictuelles. Le pillage est enregistré et met un recul en matière d'investissement et d'économie. Lors du déguerpissement forcé, les acteurs en conflit perdent d'un côté et les autres deviennent sadiques.

## **III. DE LA PERSISTANCE DES CONFLITS PARCELLAIRES DANS LA VILLE DE KINDU**

Après avoir épluché la question des causes et les conséquences des conflits fonciers dans la ville de Kindu, nous nous concentrons sur cette nouvelle question qui est celle de comprendre pourquoi ces conflits ne cessent de persister dans notre ville. En effet, malgré la présence des ministères et services étatiques chargés d'administrer le domaine foncier, fort est de constater que les conflits ne cessent de naître et au pire ils persistent. C'est ainsi que nous essaierons de comprendre et de donner les raisons qui font à ce que ceux-ci.

C'est ainsi que nous analyserons cette persistance sous différents angles ou aspects qui sont :

### **III.1. LE CONFLIT DE POUVOIR ENTRE LES AUTORITÉS PRÉTENDANT ÊTRE COMPÉTENTES EN MATIÈRE FONCIÈRE**

Dans les conflits fonciers, l'implication des diverses autorités, toutes prétendant être compétentes en matière foncière.

Ce conflit de pouvoir est causé par l'absence d'un régime foncier unique et harmonisé aussi considéré non seulement comme une des causes principales de conflits fonciers mais aussi comme une des raisons pour lesquelles les conflits fonciers persistent dans cette ville- Malgré l'adoption de la loi foncière de 1973. Les autorités, tant administratives que coutumières, ne cessent de se disputer la compétence en matière de gestion foncière, il faudrait remédier à cette situation pour éviter que les conflits fonciers ne cessent d'être envenimés conduisant ainsi à une persistance accrue des parcellaires dans notre Ville.

### **III.2. LE MANQUE DE VULGARISATION DE LA LOI FONCIÈRE**

<sup>9</sup> Philippe, Lavigne Delville, op, cit., p78

<sup>10</sup> KAHAMBU SEKERAVITI, op cit, p28

Ce manque de vulgarisation est traduit par le fait que ce n'est pas tout le monde qui a connaissance des procédures d'acquisition légale d'une parcelle et de leur détournement.

C'est ainsi que nous constatons également que ce manque de vulgarisation de la loi foncière démontre combien les procédures administratives et judiciaires en matière foncière manquent d'efficacité dans mesure où elles durent longtemps et qu'elles sont beaucoup trop onéreuses pour certaines classes sociales qui constituent la population lushoise.

Ceci explique le fait que certaines personnes ignorantes de la loi foncière et livrent aux pratiques illégales d'acquisitions des parcelles, ce qui crée des conflits fonciers et d'une certaine manière une persistance de ces conflits dans la ville de Kindu.

### **III.3. L'INCOMPÉTENCE, L'INACTION ET L'INGÉRENCE DES AUTORITÉS KINDUSIENNES DANS LE DOMAINE FONCIER**

L'on attribue souvent la naissance des conflits parcellaires à la population et on oublie que les autorités ont leur part dans ce phénomène.

Certes, les autorités. Qu'elles soient politiques, administratives ou judiciaires sont censés être les garants des lois en générale, et de la foncière en particulier afin de promouvoir la protection de propriété foncière et par ricochet abolir les conflits fonciers, mais fort est de constater qu'elles sont les premières à ne pas la respecter et donne à la violer en usant de leur statut. Ceci constitue en quelque sorte une certaine incompétence des autorités. Quant à l'inaction, nous constatons que nos autorités ne mettent aucune structure politique ou judiciaire ayant pour but de combattre ce fléau qui gangrène notre ville de Kindu en particulier et notre pays la RDC en générale.

Vu cette inaction qui pousse la population à croire que tout lui est permis de par son ignorance, les conflits fonciers ne naissent comme des champignons et en plus de cela persistent. Du point de vu de l'ingérence, l'on constate que même les autorités qui ne sont pas compétentes en matière foncière ainsi les agents de la territoriale, les agents du cadastre et ceux de l'urbanisme, des fois sans mandat, procèdent à la distribution des terres n'ayant ni plan de lotissement ni plan cadastral.

### **III.4. LE TRAFIC D'INFLUENCE**

Dans la ville de Kindu, nous assistons très souvent à ce cas de trafic d'influence. En effet, certaines personnes imbuës de leurs pouvoirs soit politique, soit militaire ou soit économique se livrent à ce jeu. Ces personnes se sentant intouchables, spolient, les parcelles des gens considérés comme faibles par à elles.

Et tout ceci se fait au vu et au su de tout le monde, sans que les instances judiciaires ne bougent le petit doigt pour protéger les faibles et leurs propriétés. Finalement, le constat qui est fait est que les autorités étatiques sont souvent corrompues et pratiquent le clientélisme favorisant certaines parties de manière arbitraire, témoignant aussi une partialité des instances judiciaires.

## **IV. TENTATIVE DES SOLUTIONS À LA PERSISTANCE DES CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE KINDU**

### **IV. Réforme foncière en RDC**

En effet, vu l'ampleur que prennent les conflits fonciers et leur tendance à persister à Kindu, nous sommes obligés d'essayer de venir en aide à notre arsenal juridique en donnant une solution pouvant être bénéfique.

Certes, l'Etat a déjà mis en place des instruments aux fins de bien régir le domaine foncier dans toutes ses procédures et pallier à tous les problèmes pouvant survenir. Mais tout cela semble être inefficace et crée parfois des incohérences tendant à créer des conflits et qui vont jusqu'à persister non seulement dans la ville de Kindu mais aussi partout en RDC.

En effet, étant donné que le phénomène de conflits fonciers est vécu partout en RDC. C'est ainsi que, pour parvenir à mettre fin à la persistance des conflits fonciers, nous proposerons de soutenir le projet de réforme foncière pour améliorer la gouvernance foncière en RDC, afin qu'il soit finalisé et mis en pratique.

Ce projet de réforme foncière au niveau national a été au cours d'un atelier en 2012, à l'initiative du ministère des Affaires Foncières avec la création subséquente de la commission nationale de la réforme foncière (CONAREF) en 2013. La feuille de route de cette réforme arrêtée à l'issue de l'atelier de lancement de la réforme foncière en RDC, mentionne la formulation d'une politique nationale en matière foncière et la révision de la loi du 20 Juillet 1973. Actuellement en vigueur, ses principaux résultats. Suite à cet atelier national sur le foncier, avec l'adoption d'une feuille de route consensuelle. La RDC s'est engagée dans un vaste chantier de réforme de sa législation foncière basé sur trois slogans majeurs : la terre pour nous unir et pour nous diviser ; la terre pour nous enrichi (et non pour nous appauvrir ; la terre pour nous faire vivre et non pour nous faire tuer ». Pour mettre en œuvre ce choix dans un pays dans lequel la terre est source de nombreux enjeux, le Premier Ministre a, par décret daté du 31 mai 2013, créé auprès du Ministère des affaires fonciers chargé de conduire le processus de la CONAREF, en lui confiant la mission de coordonner, orienter et suivre le processus de réforme foncière.

La CONAREF qui est chargée de faciliter la mise en œuvre l'options définies par le document de programmation souhaitant une réforme inclusive, participative, intégrée et innovatrice, ne peut négliger aucune proposition utile. Mais ce projet avait connu long moment sans que rien ne soit fait et la population avait commencé à douter sur la finalisation de ce projet.

En août 2017, après quelques années d'inaction ; l'Etat congolais tenait à nouveau des conférences entre les différents acteurs de la question foncière en RDC pour faire avancer son projet de réforme.

Et en 2019 après une nouvelle conférence de réforme foncière a doté d'un premier draft du document de politique foncière nationale qui propose une vision stratégique du gouvernement sur le secteur foncier et des objectifs gouvernementaux clairement articulés assortis d'options fondamentales pour la gouvernance de ce secteur dans les différents aspects hiératiques de la question foncière en RDC. Et aujourd'hui, nous attendons encore que ce projet soit finalisé. Cette



réforme a notamment pour objectif, de réduire les conflits fonciers en RDC ; elle vise à améliorer la gestion foncière de manière à éviter les conflits.

Cette réforme qui fait l'objet d'un engagement politique au plus haut niveau de l'Etat pourrait se nourrir de différents ouvrages qui traitent de l'analyse de la gouvernance foncière en RDC, pour mener à bien ce projet de réforme foncière qui pourra apporter plus d'efficacité dans la gestion du foncier et plus de sécurité et de protection de propriété foncière dans notre pays.

Etant donné qu'on reprochait à la loi foncière de 1973 d'être une loi discutée par les grands de la République qui faisaient appliquer à la base, cette nouvelle réforme devra tenir compte de tous les intérêts de toute la population car les acteurs seront associés. Quand on est associé à une loi, on le fait facilement appliquer.

A cette réforme, il faudrait ajouter les mesures et mécanisme mis en place ou que doit mettre en place l'Etat pour protéger la propriété foncière de chaque citoyen Congolais afin de réduire au maximum les conflits fonciers et d'améliorer la gestion et l'administration du domaine foncier congolais.

Tout ceci constitue des solutions que l'on pourrait apporter au problème de la persistance des conflits fonciers, non seulement dans la ville de Kindu, mais aussi partout République Démocratique du Congo.

#### **IV.2. DE LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN RDC**

En effet, la protection de la propriété foncière est une chose très importante dans le domaine foncier dans le sens où, non seulement elle protège le concessionnaire et son droit de propriété, mais aussi c'est une solution que l'on peut apporter à la question de la persistance des conflits fonciers dans la ville de Kindu ainsi partout en RDC.

Comme nous l'avons dit un peu plus haut, la protection de la propriété foncière doit être comprise comme étant un ensemble de mécanismes politiques, administratifs ou judiciaires mis place par l'état, à travers ses autorités compétentes, pour protéger les personnes et leurs droits (ou prérogatives) respectifs, en l'occurrence le droit de propriété foncière. Cette protection devra être considérée comme un encadrement juridique qui devra passer par des lois. Cette protection n'aura des effets que si elle est soutenue par une réforme foncière qui viendra soit remplacer, soit améliorer l'actuelle loi) qui régit le domaine foncier congolais.

Nous analyserons ladite protection du point de vue des terres du domaine privé de l'Etat qui sont formées par les terres urbaines et les terres rurales, du fait qu'il n'y a qu'elles qui sont susceptibles d'être attribuées aux particuliers. A cet effet, nous comprendrons que d'une part si les parcelles naissent. C'est parce les terres ne sont pas assez protégées, étant donné que nous sommes dans un système de dualisme juridique.

Ce que nous devons savoir est que la protection de la propriété foncière sous-entend la protection des terres urbaines ainsi des terres rurales. D'où la nécessité de répondre à la question de savoir comment allons-nous protéger ces terres du domaine privé de l'Etat. A cette question, nous répondrons en donnant trois solutions :

- La solution commune pour ces deux types de terres est la mise en place d'un régime foncier unique et harmonisé qui devra passer par une réforme foncière. Ceci permettra donc d'éviter le conflit de pouvoir entre les autorités foncières en vertu de la loi et celles en vertu de la coutume, ce qui crée d'une manière les conflits parcelaires comme nous l'avons dit un peu plus haut.

Ceci renforce la nécessité de la réforme foncière dont nous avons largement parlé dans la section précédente. De cette manière, les droits de propriété acquis sur ces terres seront protégés et seront de surcroît, à l'abri des conflits fonciers.

- La solution pour les terres urbaines devra être de bien définir des compétences et attributions des autorités étatiques ou locales pour éviter que ceux qui ne sont pas compétents en matière foncière ne s'ingèrent dans cette matière. Mais ceci devra être soutenu par certaines structures judiciaires pour réprimander ceux qui s'ingéreront malgré la définition des compétences et attributions.

Il faudra aussi veiller à la formation des agents du cadastre qui parfois commettent beaucoup de fautes dans l'exécution de leur travail étant donné que plusieurs sont incompetents et manquent de professionnalisme qui se traduit par une forte corruption. L'Etat devra aussi doter le service du cadastre d'assez de matérielles pour bien faire leur travail. De cette manière, ces terres seront protégées ainsi que tous les droits ou prérogatives sur ces dernières ; et nous assisterons à une nette baisse des conflits parcelaires.

- La solution pour les terres rurales est que le Président de la République doit signifier l'Ordonnance devant régler les droits de jouissance sur les terres rurales, dites coutumières. Comme nous l'avons dit plus haut, le fait que cette Ordonnance n'a jamais signée cause plusieurs conflits fonciers, du fait que ces terres sont livrées à la merci des chefs coutumiers qui font ce qui leur chante de ces terres.

Ces solutions que nous venons de donner permettront à l'Etat congolais de mieux protéger la propriété foncière. La protection de la propriété foncière permettra également de résoudre le problème de la persistance des conflits parcelaires à Lubumbashi comme partout en RDC.

C'est ainsi que nous comprendrons que la protection de la propriété foncière repose sur une bonne gouvernance en matière foncière. Et cette bonne gouvernance dans notre pays devra passer par la réforme foncière qui viendra pour améliorer la gestion du foncier congolais avec la mise en œuvre d'un régime foncier unique et harmonisé pour éviter les incohérences que crée le pluralisme juridique en matière foncière.

## V. CONCLUSION

Maintenant que nous sommes au terme de ce travail, nous nous devons d'offrir à ceux pourront nous lire aux fins de leur connaissance personnelles ou pour s'inspirer de nous dans l'élaboration de leurs travaux à venir, une idée générale de notre travail pour permettre prompt compréhension. Nous sommes conscients que c'est une tâche difficile qui nous attend, parce qu'il n'est pas facile de résumer en quelques lignes tout ce qui a été dit en plusieurs phrases.

C'est ainsi qu'en guise de conclusion, nous dirons que dans ce travail, il a été question d'analyser les raisons pour lesquelles le phénomène de conflits parcellaires ne cesse de persister dans la ville de Kindu qui entraîne un problème de protection de la propriété foncière en RDC. Nous nous sommes largement étendus sur ce sujet tout au long de ce travail que nous avons eu à accomplir.

En effet, nous sommes, sans ignorer, que les conflits fonciers sont un mal qui gangrène la ville de Kindu. Tout au long de ce travail, nous avons compris que la bonne gouvernance en matière foncière est la clé qui pourra donner une véritable solution aux problèmes causés par ce phénomène de conflits fonciers. C'est ainsi que l'Etat congolais doit prendre en mains tout ceci, en mettant en place des structures tant juridiques qu'administratives, munies d'une législation en matière afin de bien gérer, administrer le foncier de la République Démocratique du Congo. Mais tant que tout ceci ne sera pas fait, nous assisterons à une nette persistance des conflits fonciers non seulement à Kindu mais en RDC.

Nous avons parlé de raisons qui poussent ces conflits fonciers à ne cesser de persister dans notre Ville ; en troisième lieu, nous avons parlé de la réforme foncière comme étant la solution la plus adéquate et la plus appropriée pour résoudre la question de la persistance des conflits parcellaires nous seulement à Kindu mais partout en RDC ; et enfin, en quatrième lieu, nous avons parlé de mesures qui devront être prises pour promouvoir la protection de la propriété foncière en RDC.

Dans le cadre des exigences de ce travail, nous sommes tenus de donner quelques recommandations. C'est pourquoi nous affirmons notre hypothèse dans le sens où une nette amélioration de gouvernance en matière foncière est la meilleure des solutions à apporter à ce problème de conflits fonciers.

En effet, nous ne souhaitons qu'une chose, étant conscient de la complexité de ce sujet et du fait qu'à nous seul, nous ne pourrions pas dire tout ce qu'il faudra sur ce sujet ou toucher à tous les aspects que ce sujet implique, que ceux qui auront à traiter, ultérieurement ce sujet, nous complètent en touchant aux points auxquels nous n'avons pas pu toucher, afin de mieux aider noter foncier. Nous espérons, enfin, que ce travail aussi modeste qu'il soit, puissent aider non seulement les étudiants en s'inspirant de nous dans leurs travaux à venir, mais aussi les politiques et tous ceux qui œuvrent pour [e bien du foncier congolais, en leur dotant de quelques stratégies mener à bien leur travail pour bien-être des congolais.

## REFERENCES LEGALES ET BIBLIOGRAPHIQUES

### I. Références légales

- [1]. Constitution du 26 février 2006 telle que modifiée et complétée à ce jour
- [2]. Loi foncière (loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime générale 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)
- [3]. Ordonnance n°74°148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'application de la loi foncière
- [4]. Décret n°13-016 du 31 mai 2013 portant création, organisation et fonctionnement de CONAREF portant de CONAREF.

### II. Références bibliographiques

- [1]. PINTO R. et GRAWETZ M- Méthodes des sciences sociales ;Ed dallot, Paris, 1978
- [2]. Raymond QUIVY et Luc Van CAPENHOUDT ; Manuel de recherche en sciences sociales ;
- [3]. Philippe LAVIGNE DELVILLE. Quelle politique foncière pour l'Afrique rurale ? réconcilier, pratiques légitimités et légalité ; Ed Karthala, Paris, 1998
- [4]. BRUNEAU Jean-Claude, Enjeux fonciers à risques au Congo (RDC) : contexte théorique et pratiques déviantes ; IN BULLETIN DE L'Association des géographes François, 89 édition, 2012-2015
- [5]. Guillaume DE SMET, Conflits fonciers : le mal qui gangrène les terres congolaises justice et paix 2017 ;
- [6]. Jean-Louis BRIQUET, clientélisme ; In Encyclopoedia Uneversalis (en ligne)
- [7]. Gillian MATHYS et Koen VLASSENROOT. Pas juste une question de terres : litiges et conflits fonciers dans l'Est du Congo ;
- [8]. Augustin M. MPOY l'Amélioration de la gouvernance du secteur foncier en République Démocratique du Congo ;
- [9]. Séverin MUGANGU MATABARO, La crise foncière à l'Ouest de fa RDC, annuaire Afrique des grands lacs. 2007-2008 ;
- [10]. Pierre Etienne KENFACK du Droit foncier en RDC ;
- [11]. Moctar FICOU, Conflits foncier en RDC : les puissants dictent leurs lois aux propriétaires ; article in Vavafrik.com
- [12]. Naason NYEMBO MUNGAZA\* L'impact de l'opération de conversion des titres immobiliers sur les conflits fonciers ([www.mémoireonlinacom](http://www.mémoireonlinacom)) ;

- [13]. Jackson MUMBERE KENANGA L'application de ta toi dite foncière dans la résolution} des conflits fonciers dans le territoire de Lubero en RDC ( [www.mémoireonline.cd](http://www.mémoireonline.cd) ;
- [14]. Guide pratique de résolution et prévention des conflits foncier; [www.international-alert.org](http://www.international-alert.org)
- [15]. [www.conaref-rdc.org](http://www.conaref-rdc.org)
- [16]. [www.actualité.cd](http://www.actualité.cd)
- [17]. [www.environnement-rdc.org](http://www.environnement-rdc.org)

### **RÉSUMÉ**

La problématique des conflits fonciers en RDC est un défi connu et reconnu de tous, de par son ampleur complexité et ses conséquences. La présente étude vise à améliorer la sécurité juridique foncière dans le Chef-lieu de la Province du Maniema, a un double objectif ; d'une part disposer d'une meilleure compréhension des dynamiques locales en termes de gestion des conflits fonciers et d'autres part apporter une contribution à la réforme foncière particulière dans son axe d'amélioration de la chaîne de gestion des conflits fonciers.

De façon plus spécifique, cette recherche a pour objectif d'informer sur les principaux types de conflits en présence dans la Ville de Kindu, leurs causes et conséquences et les tentatives d'apport afin d'éradiquer ce fléau. C'est-à-dire d'apporter des propositions afin de mieux articuler ces systèmes pour une meilleure prise en charge de ces conflits.

Mots clés : Conflits fonciers, Ville de Kindu ; causes, conséquences et tentatives de solutions.