
Droit foncier et forestier

La nature juridique du droit de l'Etat sur le sol congolais

Par

KABABALA VUTSOPIRE REMY*

et **MUYISA MUSUBAO MOISE***

Résumé

Les terres congolaises restent régies par des lois diverses. Certaines terres relèvent du domaine privé de l'Etat, d'autres, du domaine public. Le code agricole, le code forestier et le code minier participent aussi à la gestion de la terre en RDC. Le principe de la propriété étatique sur le sol est posé par l'article 53 de la loi foncière. En même temps que la constitution, en son article 9 dispose que : « l'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aérien, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental. », l'on constate que la loi n° 11/022 du 24 décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture (code agricole) détermine les droits de populations sur les terres rurales qu'elles cultivent et exploitent collectivement ou individuellement. Le régime juridique

Abstract

Congolese lands remain governed by various laws. Some lands are in the private domain of the State, others in the public domain. The agricultural code, the forestry code and the mining code also participate in land management in the DRC. The principle of state ownership over land is laid down by article 53 of the land law. At the same time as the constitution, in its article 9 states that: "the State exercises a permanent sovereignty in particular on the ground, the subsoil, the waters and the forests, on the air, river, lake and maritime spaces of the Congo as well as on the Congolese territorial sea and on the continental shelf. », We note that the law n ° 11/022 of December 24, 2011 on fundamental principles relating to agriculture (agricultural code) determines the rights of populations on the rural lands which they cultivate and exploit collectively or individually.

The legal regime of land in the DRC is dependent on both the status of state ownership over the land, the

* Professeur Associé à l'Université Catholique du Graben à Butembo au Nord-Kivu (RDC) et Avocat au Barreau du Nord-Kivu

* Chef de travaux et Doctorant à l'Université Catholique du Graben ; Avocat au Barreau du Nord-Kivu

de la terre en RDC est tributaire à la fois du statut de la propriété étatique sur le sol, la souveraineté dont l'Etat congolais dispose sur le sol, ainsi que des droits dont disposent les particuliers et les communautés locales sur les terres qu'elles exploitent pour le besoin de leur subsistance. De ce fait, le droit de l'Etat sur le sol congolais présente, en effet, plusieurs facettes dont il convenait de faire les contours, afin de déterminer la nature du droit qu'exerce l'Etat congolais sur le sol.

sovereignty that the Congolese state has over the land, as well as the rights enjoyed by individuals and local communities over the land, which they exploit for the need of their subsistence. As a result, the right of the State on Congolese soil presents, in fact, several facets of which it was necessary to outline, in order to determine the nature of the right exercised by the Congolese State on the soil.

Mots-clés : propriété, droits fonciers, droits immobiliers, souveraineté permanente, régime foncier congolais, gestion des terres, domaine public, domaine privé, terres domaniales

INTRODUCTION

Les terres congolaises sont principalement régies par la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés¹ telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980² dite « loi foncière ». Elle fixe le régime foncier et immobilier des biens. Cependant, cette loi n'est pas l'unique instrument juridique pertinent. Elle est complétée par la loi portant principes fondamentaux applicables à l'agriculture, dite code agricole ; ainsi que les codes forestier³ et minier⁴. De même, la constitution congolaise du 18 février 2006, en son article 9, affirme la souveraineté de l'Etat congolais sur le sol.

¹ J.O.Z., no 3, 1er février 1974 ; xxx, *Les codes Larcier*, T1, droit civil et judiciaire, éd. Larcier, Bruxelles, 2003 p. 69.

² J.O.Z., no spécial, 1992, p. 21.

³ Loi n.011/2002 du 29 Aout 2002 portant code forestier, journal Officiel – Numéro Spécial 6 novembre 2002

⁴ Loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code minier telle que modifiée et complétée par la loi n°18/001 du 09 mars 2018

Aux termes de l'art.18 de la loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture (code agricole), il est reconnu à chaque communauté locale les droits fonciers coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur ses terres. En outre, l'exercice collectif ou individuel de ces droits ne fait pas l'objet d'un certificat d'enregistrement⁵, qui pourtant est la preuve par excellence de la propriété foncière en droit congolais.

A la lecture de ces différents instruments juridiques, les terres congolaises sont elles régies à la fois par la loi et par la coutume. Les caractères absolu et exclusif de la propriété étatique du sol congolais prévu par l'art 53 de la loi foncière posent question : l'Etat congolais est-il le propriétaire absolu du sol congolais alors que les hypothèses de disposition du sol, notamment la cession d'une portion de territoire à un Etat étranger, restent pratiquement subordonnées à l'avis de la population ? En outre, quelle est la portée de la notion de souveraineté du sol congolais au sens de l'article 9 de la constitution ?

Voilà autant de questions qui méritent d'être débattues pour déterminer la nature juridique du droit de l'Etat sur le sol congolais.

A part le cadre général de la gestion des terres et l'analyse du statut de la terre dans la constitution, ce texte traite des législations spécifiques des terres en RDC avant de mettre un accent particulier sur les terres occupées par les communautés locales.

I. CADRE GÉNÉRAL DE LA GESTION DES TERRES EN RDC

Le sol congolais constitue, aux termes de l'article 53 de la loi foncière, une propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat. Ce dernier peut, en effet, en disposer de manière absolue et exclusive sauf s'il résulte de la loi des restrictions ou lorsqu'il existe des droits réels appartenant à autrui (article 14 de la loi foncière).

En principe, le droit de propriété comporte trois attributs qui sont le *jus utendi* (droit d'user), le *jus fruendi* (droit de jouir)⁶ et le *jus abutendi* (droit de disposer)⁷.

⁵ Art.19 code agricole.

⁶ VAREILLES SOMMIERES, « La définition et la notion juridique de la propriété », in *Revue Trimestrielle de droit civil*, 1905, n°12, p. 449.

Peut-on légitimement parler de la propriété foncière étatique du sol congolais ? L'Etat congolais peut-il disposer du sol congolais notamment en en cédant une partie à un Etat étranger ? La réponse est éminemment négative lorsqu'on lit le professeur Kifwabala. En effet, il note ceci : « *si l'on s'en tient à la définition...de la disposition matérielle, personne, même pas l'Etat, ne pourrait se dire vraiment propriétaire. Car, l'Etat ne peut ni transformer la substance du sol, ni la détruire, encore moins le consommer. Néanmoins, il est admis qu'en matière foncière ce droit consiste, si pas à détourner le fonds de sa destination normale, du moins à lui donner une destination particulière*⁸ »

Au delà de cette appropriation étatique du sol congolais, il est prévu la possibilité de concession du sol soit à une personne physique de droit congolais pour une durée indéterminée (concession perpétuelle), soit à des personnes physiques ou morales de droit national ou étranger pour une durée limitée (concession ordinaire : les droits d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage et d'habitation). La concession du sol est toujours assortie d'un cahier des charges qui énonce les conditions à respecter et la destination du fonds⁹.

A côté du principe de la propriété étatique du sol congolais et de son corollaire, la possibilité de concession des terres à des particuliers congolais ou étrangers, les terres occupées par les communautés sont régies par divers instruments juridiques¹⁰. Le code agricole stipule notamment en son article 18 qu'il est reconnu à chaque communauté locale les droits fonciers coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur ses terres, conformément à la loi.

L'ensemble des terres reconnues à chaque communauté locale constitue son domaine foncier de jouissance et comprend des réserves des terres de culture, de jachère, de pâturage et de parcours, et les boisements utilisés régulièrement par la communauté locale. Le même texte stipule à l'article

⁷ Lire à cet effet : J CARBONNIER, *Droit civil, TIII, Les biens, monnaie, immeubles, meubles*, PUF, Paris, 1988, n°25, p.115.

⁸ KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil. Les biens, Tome 1, Les droits réels fonciers*, 2^{em} édition, Presses universitaires de Lubumbashi, Kinshasa, 2015, p. 153.

⁹ KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des Biens. Théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais*, Academia-Bruylant, T1, Louvain-la-Neuve, 2007, pp.359 et 382.

¹⁰ Loi n°11/022 du 24 Décembre 2011 portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture, notamment.

suivant que l'exercice collectif ou individuel de ces droits ne fait pas l'objet d'un certificat d'enregistrement.

II. LE STATUT DE LA TERRE DANS LA CONSTITUTION : DROIT DE PROPRIETE OU DROIT DE SOUVERAINETE DE L'ETAT SUR LE SOL ?

Jusqu'en 2006, les différentes constitutions de la République Démocratique du Congo ont toujours consacré le principe de la propriété exclusive de l'Etat sur le sol et le sous-sol. Rompant avec la formulation consacrée par les textes antérieurs, la Constitution du 18 février 2006, en vigueur en République démocratique du Congo, proclame à son article 9, alinéa 1^{er} ce qui suit : « L'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aérien, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental ». Comme le soulignent les Professeurs Mukadi Bonyi¹¹ et Kangulumba Mbambi Vincent¹², cette formulation ambiguë a soulevé de véritables problèmes de son interprétation¹³.

Le Professeur Kifwabala Tekilazaya pense que « Dans le droit international public contemporain, la souveraineté et la propriété des territoires appartenant à un Etat souverain sont des choses distinctes par leur nature et même par leurs modes d'acquisition ». Dans cette logique, notons que le principe de la souveraineté sur les ressources naturelles est généralement un principe de droit international qui est évoqué vis-à-vis des Etats. Il ne l'est que pour expliquer l'indépendance ou/et l'égalité des Etats dans leurs rapports respectifs. N'empêche qu'en droit constitutionnel, ce concept renvoie à l'idée de puissance absolue de l'Etat qui elle, n'est pas à tout prix incompatible avec celle de propriété sur le sol et le sous-sol. C'est pourquoi, tout en reconnaissant avec Kangulumba¹⁴ que la formulation de l'article 9 de la Constitution est hasardeuse et conflictogène, nous pensons aussi que

¹¹ MUKADI BONYI, *Projet de la Constitution de la République démocratique du Congo : -Plaidoyer pour une relecture*, Centre de Recherche en droit social, Kinshasa, 2005, p.36.

¹² V. KANGULUMBA MBAMBI, *Précis de droit civil des biens*, Tome I, Academia Bruylant, Louvain-La-Neuve, 2007, pp.318 et ss.

¹³ E.L. OWENGA ODINGA, *Droit minier*, Tome 1, Publications pour la promotion du droit congolais, Kinshasa, 2014, pp.227-235.

¹⁴ V KANGULUMBA MBAMBI, *op.cit.*, p. 322, n° 620.

cette disposition n'est pas incompatible avec les prescrits de l'article 53 de la loi foncière. L'alinéa 2 dudit article ne prescrit-il pas que les modalités de gestion et de concession du domaine de l'Etat visé à l'alinéa précédent sont déterminées par la loi. Car, ne peut réellement et régulièrement céder ou concéder que celui qui a le droit de propriété. La cession n'implique-t-elle pas le transfert de propriété ?¹⁵ »

Abondant dans le même sens, Owenga Odinga opine que le débat relatif au droit de propriété de l'Etat, fondé sur l'article 9, alinéa 1 de la Constitution comporterait une faiblesse majeure liée au fait qu'il n'a pas été tenu compte de l'alinéa 2 de l'article 9 de la Constitution. En réalité, l'alinéa 2 de l'article 9 de la Constitution en vigueur affirme tout haut que l'Etat est propriétaire notamment du sol et du sous-sol. Au fait, l'alinéa 2 de l'article 9 apporte la précision sur le fait que le domaine composé du sol, du sous-sol, ... dont il est question à l'alinéa premier, appartient à l'Etat¹⁶.

Donc, malgré sa formulation actuelle, la Constitution du 18 février 2006 maintient le droit de propriété de l'Etat sur le sol et le sous-sol. D'ailleurs, il est admis en droit international que le fait pour un Etat d'être souverain signifie qu'il n'existe aucune autorité juridique qui lui soit supérieure, tous les Etats étant égaux¹⁷. Ce qui traduit l' « indépendance juridique de l'Etat »¹⁸. Cela signifie également « le pouvoir absolu que l'Etat détient au dedans et qui lui permet de décider en dernier ressort »¹⁹. C'est dans cet ordre d'idées que s'est exprimée la Cour Permanente de Justice Internationale en ces termes : « Le droit international régit les rapports entre des indépendants. Les règles de droit liant les Etats procèdent donc de la volonté de ceux-ci... les limitations de l'indépendance des Etats ne se présument donc pas »²⁰. Il y va sans dire que c'est avec raison que Pierre-Marie Dupuy a soutenu : « même s'il est vrai que la société internationale contemporaine a largement dépassé le seul stade de l'organisation de la coexistence pour connaître aujourd'hui celui de la coopération, voire, en certains domaines restreints, celui de la solidarité, il demeure que la

¹⁵ KIFWABALA TEKILAZAYA., *op.cit*, Tome I, Deuxième édition, Kinshasa, 2015, p.163.

¹⁶ E.L. OWENGA ODINGA E, *op.cit*, p.234.

¹⁷ D. CARREAU, *Droit international*, 5^{ème} édition, A.Pedone, Paris, 1997, n°924, p.363.

¹⁸ T. MUHINDO MALONGA, *Droit constitutionnel et institutions politiques : Théorie générale et Droit constitutionnel congolais*, PUG, Butembo, 2010, p.76.

¹⁹ NTUMBA LUABA LUMU, *Droit constitutionnel général*, Editions Universitaires Africaines, Kinshasa, 2005, p.49.

²⁰ Arrêt du 7 septembre 1927, série I, n°10, cité par OWENGA ODINGA E.L., *op.cit.*, p. 234.

souveraineté individuelle propre à chaque Etat y joue un rôle tout à fait fondamental, précisément parce qu'elle garantit, au moins formellement, l'indépendance de chacun, pauvre ou riche, faible ou puissant »²¹. Au nombre de caractères de la souveraineté, il passe pour souhaitable de noter celui d'après lequel la souveraineté est un « pouvoir de commandement suprême qui appartient à la nation »²². C'est ainsi que, commentant les termes : « la RDC procédera souverainement à (...) », utilisés à l'article 2 de la loi Bakajika, Herbots a soutenu que : « Souverainement c'est-à-dire, en tant que propriétaire exclusif du sol qui fait parti du domaine de l'Etat et du sous-sol »²³.

Surabondamment, arguant sur l'expression « souveraineté permanente », Wetsh'Okonda soutient que cette nouvelle formulation tend à corriger autant de faiblesses. Voici un extrait de son argumentaire : « ... Il s'agit là autant de faiblesses que vient corriger le principe de la souveraineté permanente de l'Etat sur le sol et le sous-sol. En constitutionnalisant ce principe, non seulement la République Démocratique du Congo s'acquitte d'une obligation qui lui incombe en tant que membre des Nations-Unies et de l'Union Africaine mais en plus, elle pose les bases d'un examen approfondi de sa législation foncière, minière, forestière et en matière d'investissements des étrangers de manière à les rendre plus favorables aux intérêts bien compris du peuple congolais »²⁴.

Lorsque la souveraineté de l'Etat tend à s'estomper devant certains faits considérés comme des valeurs universelles, notamment le refus de l'épuration ethnique au Kosovo (1999), la propriété étatique du sol est écornée²⁵. Les bases militaires étrangères sont implantées, parfois, c'est même l'exploitation de certaines richesses nationales qui s'en suit.

On peut également se demander si le principe de la souveraineté sur le sol n'est remis en question, dans certains cas où, au nom du principe

²¹ P-M. DUPUY, *Droit international public*, 4^{ème} édition, Dalloz, Paris, 1998, n°32, p.30.

²² CEI, *Comprendre le projet de Constitution-Petit guide de vulgarisation*, Kinshasa, 2005. Lire aussi: J DJOLI ESENG'EKELI, *Droit constitutionnel: Principes généraux*, Tome I, Editions Universitaires Africaines, Kinshasa, p.83.

²³ J. H. HERBOTS, « Commentaire de la loi dite Bakajika », in *Etudes Congolaises*, n°4, Vol. X, p.62.

²⁴ M. WETSH'OKONDA KOSO, « La nature juridique du droit de l'Etat congolais sur son sol et son sous-sol : droit de propriété ou souveraineté permanente » ? in *Les analyses juridiques*, n°10/2006, septembre-octobre, novembre-décembre 2006, p.39.

²⁵ D RUZIE ET G TEBOUL, *Droit international public*, 23^{ème} éd., Dalloz, Paris, 2015, p.98.

d'autodétermination, une population réclame l'indépendance (démembrement /sécession).

Tout de même, ressort de ce qui précède que l'Etat congolais est le seul titulaire du sol et du sous sol repartis en domaine public et privé.

III. LES REGLEMENTATIONS JURIDIQUES SPECIFIQUES DE LA TERRE EN RDC

Lorsque la loi dite foncière est entrée en vigueur en 1973, il n'existe plus des terres vacantes, toutes les terres son domanialisées (A). Toutefois la loi distingue entre les terres du domaine privé, les terres du domaine public et les terres occupées par les communautés locales (B).

A) Le principe de la domanialité de toutes les terres de la RDC

Il convient de déterminer le fondement du principe de la domanialité avant de dire un mot sur la nature du droit de l'Etat sur le sol domanialisé.

1) Le fondement

Depuis le décret du 1^{er} juillet 1885, il existait sur le territoire congolais trois sortes de terres : les terres occupées par les indigènes et qui étaient soumises aux coutumes locales, les terres enregistrées qui étaient régies par les dispositions sur la propriété privée du code civil ; et les terres domaniales c'est-à-dire celles dont l'Etat était propriétaire ou sur lesquelles il exerçait un droit de garde dans l'intérêt de la collectivité nationale ; autrement dit, les terres vacantes. La loi foncière de 1973²⁶ a parachevé l'évolution-révolution commencée en 1966 par la loi dite Bakajika, en constituant l'Etat comme seul propriétaire foncier en vertu de l'article 53 ci-haut énoncé. Il convient de dire que cette décision radicale était essentiellement justifiée par des raisons purement économiques et politiques. La propriété foncière étatique était ainsi consacrée pour des raisons de cohésion nationale et de développement économique du pays.²⁷ Il s'agissait notamment des

²⁶ Toutes les références que nous donnerons au sujet de la loi foncière seront tirées du numéro spécial du journal officiel de 1992 dénommé code foncier, immobilier et du régime de suretés.

²⁷ Compte rendu fait par le directeur politique du MPR de la réunion Tripartite du Bureau politique MPR- Bureau du conseil législatif et le conseil exécutif, Agence Zaïre Presse, en sigle Azap, 3 mai 1977.

difficultés économiques aggravées par les pressions de certaines puissances étrangères qui géraient à leur profit l'essentiel du potentiel économique, les sociétés minières détentrices des vastes étendues des terres qui faisaient entrave à l'expression de l'indépendance économique du pays.²⁸ Il s'ensuit qu'à partir des prescrits de l'article 53 de la loi foncière, la terre est à l'Etat, et aucun individu ne peut s'en approprier le moindre lopin. Le sol est déclaré inaliénable²⁹ par le législateur. Son propriétaire, l'Etat, ne peut lui non plus, en disposer ni juridiquement ni matériellement.

2) Le droit de l'Etat sur le sol domanialisé

La nature juridique du droit qu'a l'Etat congolais sur le sol est-elle une propriété au sens originaire du terme tel qu'il résulte de l'article 14 de la même loi foncière ? Aux termes de cette disposition : « La propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à autrui. ». Autrement dit, l'Etat congolais a-t-il sur le sol congolais un droit réel qui lui confère selon les règles de droit en vigueur, le pouvoir le plus étendu sur ledit sol ?

Théoriquement, la propriété de l'Etat est publique dans l'intérêt de la communauté nationale. L'Etat est seul propriétaire foncier, de sorte que le *dominium* se confond avec l'impérium. La Cour Suprême de Justice a réaffirmé ce principe de base en indiquant que « viole la constitution et l'article 53 de la loi no 73/02 du 20 juillet 1973 dite loi foncière, la décision qui reconnaît au défendeur en cassation la propriété de la parcelle litigieuse parce que la propriété du sol appartient, depuis l'entrée en vigueur des textes précités, au seul Etat zaïrois³⁰. ». Toute autre personne ne peut avoir sur le sol congolais qu'un droit de jouissance plus ou moins complet et parfois perpétuel mais radicalement distinct de la propriété³¹. Le droit de propriété foncière de l'Etat, comme dit Ruedin Roland³², n'est ainsi rien d'autre qu'

²⁸ Voir exposé des motifs de l'ordonnance loi n°66/343 du 7 juin 1966 dite loi Bakajika, Voir INONGA LOKONGA LOME, « Le nouveau régime foncier zaïrois », In Revue juridique du Zaïre, n° spécial, 50^{ème} anniversaire, Kinshasa 1974, p.53

²⁹ Article 53 de la loi foncière.

³⁰ CSJ, RC 299 du 23 juillet 1982, *Bull. des arrêts*, Kinshasa, 2001, p.315 ; Voir dans le même sens CSJ. RC 373 du 25 mars 1987, *Bull. des arrêts 1987*, Kinshasa 2000; pp. 293-295; CSJ RC 299 du 23 juin 1982, in DIBUNDA KABUINJI, *Répertoire général de la jurisprudence de la CSJ*, p. 108, n° 3.

³¹ Droit de concession, nous y reviendrons plus tard.

³² R. RUEDIN, *Le droit de superficie*, édition Ides et Calendes, Neuchâtel, 1969, p.57.

« un tonneau qui contient tantôt beaucoup, tantôt peu, tantôt rien du tout ». Cette image est excellente en ce qu'elle montre que dans le système juridique congolais, la propriété foncière peut avoir un contenu variable suivant la destination d'un lopin de terre déterminé, spécifié. Cela ne dépendant que de la volonté de l'Etat propriétaire. La loi foncière reconnaît donc le droit de propriété foncière, mais à l'Etat seul. Ce dernier n'a pas un simple droit de détention du sol pour compte de la nation congolaise, il est plutôt titulaire d'un droit réel exclusif qui lui assure, *de jure*, la maîtrise de l'ensemble des terres du territoire congolais.

Cependant dans la pratique, la maîtrise du sol par l'Etat, est en grande partie théorique³³. De prime abord, l'usage du troisième attribut par l'Etat congolais, c'est-à-dire le droit de disposer du sol est presque devenu une hypothèse d'école.

L'Etat congolais peut-il céder une partie de son territoire à un Etat étranger ? La réponse est éminemment positive. Le droit international public exige généralement trois conditions :

- Exercice effectif de la souveraineté : l'effectivité du pouvoir ne vient que consolider un titre juridique, ex : arbitrage entre Erythrée et Yémen, 1998 ;
- La reconnaissance par les Etats tiers ;
- Le consentement des populations³⁴.

Les deux derniers éléments semblent sérieusement diluer la question de la propriété exclusive de l'Etat sur son sol. Le principe du consentement des populations est conforme au droit des peuples à disposer d'eux-mêmes, consacré par la charte des NU et la résolution de l'AG des NU du 14 décembre 1960. Ce consentement se manifeste généralement à l'occasion d'un plébiscite (consultation populaire) de ratification ou de détermination qui doit être organisé sur base conventionnelle et non unilatérale pour éviter les contestations. A titre d'exemple, notons le cas de la Crimée (qui faisait partie de l'Ukraine, un referendum d'auto-détermination (Mars 2014) a conduit au rattachement de la Crimée à la Fédération de Russie.

³³ KIFWABALA TEKILAZAYA, *op. cit.*, Tome 1, Les droits réels fonciers, 2^{ème} édition, Presses universitaires de Lubumbashi, Kinshasa, 2015, pp. 159 et ss.

³⁴ D RUZIE et G TEBOUL, *Droit international public*, 23^{ème} éd., Dalloz, Paris, 2015, p. 113.

De même, lorsque l'Etat reconnaît des droits fonciers coutumiers aux communautés locales, la propriété exclusive sur le sol est relativement écornée. En effet, les communautés locales peuvent prouver leurs droits réels sur le sol même en l'absence de certificat, c'est-à-dire en dehors de toute concession (article 18 et 19 du code agricole). Cette idée n'est pas absolue, en effet, l'article 18 du code agricole donne des ouvertures. Il est libellé en ces termes : « Il est reconnu à chaque communauté locale les droits fonciers coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur ses terres conformément à la loi. L'ensemble des terres reconnues à chaque communauté locale constitue son *domaine foncier de jouissance* et comprend des réserves des terres de cultures, de jachère, de pâturage et de parcours, et les boisements utilisés régulièrement par la communauté locale ». A la lecture de l'alinéa 2 de cette disposition, l'on comprend que l'Etat fait allusion à d'autres droits réels résultants notamment du démembrement de la propriété. Les communautés locales ont de ce fait un droit de jouissance sur les terres qu'elles exploitent collectivement ou individuellement.

B) Le domaine public, le domaine privé et les terres des communautés locales

Suivant les prescrits des articles 54 et 55 de la loi foncière, il faut distinguer deux catégories de terres : celles qui sont affectées à l'usage du public ou à un service public et celles qui ne le sont pas, les unes formant le domaine foncier public et les autres le domaine foncier privé. Toutes les terres faisant partie du domaine public de l'Etat ne peuvent pas faire l'objet de concession contrairement aux terres appartenant au domaine privé de l'Etat. En fait, ces terres, qu'il s'agisse des terres urbaines ou rurales, peuvent être cédées aux personnes tant morales que physiques.

Certaines terres du domaine public ou du domaine privé de l'Etat sont à la disposition des communautés locales. Il s'agit des terres que ces communautés exploitent individuellement ou collectivement pour les besoins de leur survie.

1) *Les terres du domaine public*

- L'affectation résulte d'une décision.

Selon l'article 55 al.1 de la loi foncière : « Le domaine foncier public de l'État est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service publics ».

Il ressort ainsi de cette disposition que pour qu'une portion de sol soit une dépendance du domaine public, elle doit avoir été affectée à l'usage de tous ou à un service public par une décision de l'autorité administrative compétente. Il s'ensuit que le seul usage par le service public d'un bien appartenant à un pouvoir public n'est pas en lui-même suffisant pour faire entrer ledit bien dans le domaine public. De même l'acquisition d'un bien par une administration, n'entraîne pas la domanialité publique, il faut en plus qu'elle soit suivie d'une affectation au public ou au service public³⁵.

- L'affectation du bien à l'usage public

Il doit s'agir des fonds destinés à être utilisés directement et en eux-mêmes par les particuliers, le public³⁶.

- L'affectation du bien à un service public

L'expression service public doit être prise dans son sens très large, à savoir celui d'une activité d'intérêt général exercée sous l'autorité d'une personne publique. Car comme le dit Kabange « *les activités des personnes privées ne constituent pas de service public, sauf à titre exceptionnel* »³⁷. La seule affectation d'une terre au service public, la fait entrer dans le domaine public de l'Etat. La loi foncière a ainsi opté pour la notion extensive du domaine public. Il n'y a donc pas lieu de se demander si le fonds est indispensable, s'il est seulement utile ou s'il est irrécupérable pour décider de son appartenance au domaine public. En d'autres termes, dès lors qu'il existe une affectation à un service public, le fonds concerné doit être tenu pour bien du domaine public.

³⁵ P. GODFRIN, *Droit administratif des biens*, Paris 1978, pp. 36-37.

³⁶ J. M. AUBY et R. DUCOS ADER, *Droit administratif*, 5^{ème} édition, Dalloz, 1979, Paris, p. 257.

³⁷ KABANGE NTABALA, *Grands services publics et entreprises publiques en droit congolais*, Université de Kinshasa, 1998, p. 29.

- La décision d'affectation peut être expresse ou tacite

L'affectation peut résulter d'une loi ou d'un acte réglementaire. Tel sera notamment le cas lorsqu'une autorité administrative organise un plan d'aménagement déterminant le tracé des routes³⁸. Tel est également le cas lorsqu'il y a une décision de classement. Ce dernier est un acte juridique par lequel l'administration décide officiellement de la destination du bien³⁹. Ce classement peut résulter soit d'un acte visant la généralité des biens d'un certain genre, soit un acte particulier visant un bien déterminé⁴⁰. Un bien sera ainsi classé suivant sa destination soit dans le domaine maritime, soit fluvial soit encore terrestre. L'on admet néanmoins que l'affectation peut aussi parfois être tacite ou naturelle. Tel sera le cas lorsque l'administration a affecté un bien à l'usage de tous sans prendre notamment un arrêté d'affectation. La volonté tacite de l'administration d'affecter le bien à un service public ou à l'usage public, doit dans ce cas être matérialisée par les éléments de fait. C'est pourquoi, il est admis qu'en l'absence de tout acte juridique d'affectation, les rues et places publiques situées dans les agglomérations et affectées en fait à la circulation publique font partie du domaine public à la condition tout au moins d'appartenir à une personne publique⁴¹.

2) La gestion des terres du domaine privé

La procédure est différente selon qu'il s'agit d'une terre urbaine ou d'une terre rurale.

2.1. Acquisition d'une terre dans la circonscription urbaine

Pour les terres urbaines, le lotissement est une opération préalable à réaliser avant l'obtention par tout particulier d'un droit de jouissance nécessitant pour ce dernier la constitution d'un dossier de demande de terre.

2.1.1. Existence d'un lotissement

Il nous revient que la loi foncière n'a pas défini le lotissement. Pourtant plusieurs articles de ladite loi⁴² ainsi que d'autres, contenus dans

³⁸ Voir à ce sujet le décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme

³⁹ P. GODFRIN, op cit p. 37.

⁴⁰ D. LAGASSE, *Droit administratif spécial*, Cours polycopié, ULB 1994p. 63.

⁴¹ J. M. AUBY et R. DUCOS ADER, *op. cit.*, 5^{ème} édition, Dalloz, 1979, Paris, p.286.

⁴² Il s'agit particulièrement des articles 63, 66, 69, 191 et 192

l'ordonnance N° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi foncière⁴³, révèlent sans équivoque que le législateur a fait du lotissement une opération indispensable à l'obtention d'une concession en milieu urbain. Le lotissement est ainsi l'opération qui aboutit à la fixation des terrains à concéder.

L'article 63 de la loi foncière dispose ainsi que « *pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, le Président de la République ou son Délégué fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder.* » Ce plan est appelé communément plan cadastral. L'article 3 de l'ordonnance N° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi foncière précise que « *le commissaire de région, dans la région qu'il administre, et, pour la ville de Kinshasa, le commissaire d'Etat, sont délégués pour établir les plans parcellaires des terrains à concéder dans les circonscriptions urbaines* ». Ces terrains ne sont ainsi offerts au public qu'après cette opération de lotissement soit par un arrêté du ministre des affaires foncières ou celui du gouverneur de province. Cet arrêté, d'après l'article 4 de la même ordonnance, indique pour chacune des parcelles mises sur le marché, le numéro cadastral, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulières s'il y a lieu.

Il faut noter néanmoins qu'un terrain qui ne fait pas partie d'un plan parcellaire établi conformément aux prescrits de ses articles 3 et 4 peut être concédé. Mais pour ce faire, il faut un arrêté spécial du ministre des affaires foncières ou du gouverneur de province⁴⁴. Il en résulte que conformément à l'article 204 de la loi foncière est nul tout contrat de location préparatoire à une concession portant sur un terrain non loti pour lequel aucun arrêté spécial du ministre ou du gouverneur de province n'a été pris.

2.1.2. Une demande de terre et un constat des lieux

Pour acquérir une portion de terre dans la circonscription urbaine, le requérant est appelé à adresser une demande de terre au conservateur des titres immobiliers. A sa réception, cette demande est transmise au service de domaine qui est chargé de vérifier s'il existe des terres disponibles. En effet, le domaine dispose de toutes les fiches renfermant toutes les terres déjà occupées.

⁴³ Voir notamment les articles 2,5 et 13

⁴⁴ L'article 5 de l'ordonnance N° 74-148 du 02 juillet 1974.

Ce service du domaine va travailler en collaboration avec le bureau de documentation qui a la maîtrise de la cartographie de toutes les divisions. Par le biais de cette cartographie, il y a lieu de connaître la situation occupationnelle de toutes les terres. Ainsi, il y a des terres qui sont couvertes par des numéros cadastraux. Celles qui n'en disposent pas, sont soit vides, soit couvertes par la fiche parcellaire.

Dans le cas où il existe des terres disponibles, une équipe des géomètres descend sur terrain pour vérifier la disponibilité de cette terre. C'est seulement après la confirmation de cette équipe qu'une réponse favorable sera adressée au requérant qui, à son tour, sera invité à payer les frais pour cette acquisition. C'est après paiement de ces frais qu'un contrat de location sera établi au profit du requérant.

Il convient de signaler que lors de l'établissement du contrat de location, quatre exemplaires de cet acte sont signés, l'original est remis au concessionnaire, un exemplaire est transmis à la commune et les deux autres sont gardés au service de domaine et précisément aux archives. En cas de perte du contrat de location ou du certificat d'enregistrement, le concessionnaire peut se faire établir un duplicata. Cependant, comme il a été soutenu avec raison par le professeur Kangulumba cette pratique est *contra legem*.⁴⁵

Le certificat d'enregistrement est aussi établi en quatre exemplaires, l'original est remis au propriétaire, le duplicata reste à la documentation du domaine, un exemplaire est envoyé à la documentation du cadastre et un dernier exemplaire appelé « annulé » est transmis au conservateur en chef.

En cas de perte, il est fait recours au certificat d'enregistrement « annulé » communiqué au conservateur en chef pour établir un autre titre au profit du requérant. Ce titre comprendra les mêmes mentions que le titre perdu.

2.2. Acquisition d'une terre rurale

Il convient de rappeler que le domaine foncier de l'Etat est constitué d'un domaine privé et public (articles 53 et 54 de la loi foncière). La terre faisant partie de ces deux domaines ne peut pas être vendue. Néanmoins, il faut préciser que, contrairement à la terre relevant du domaine public de l'Etat, la

⁴⁵ V. KANGULUMBA MBAMBI, *op. cit.*, éd. Academia Bruylant, Louvain-la-Neuve, 2007, p. 516.

terre se trouvant dans le domaine privé de l'Etat peut être concédée aux particuliers, personnes physiques ou morales.

Le domaine privé est donc situé en milieu urbain et en milieu rural. Lorsque l'on traite du domaine privé en milieu rural, il convient de faire très attention et distinguer les terres rurales destinées à l'agriculture, celles exploitées par les communautés locales des autres terres rurales, c'est-à-dire celles qui ne sont pas agricoles et qui ne sont pas exploitées individuellement ou collectivement par les communautés locales.

Cette interprétation résulte de l'article 12 du code agricole qui stipule : « Dans chaque province, un édit détermine les terres rurales ou urbano-rurales destinées à l'usage agricole. Il définit les compétences de différents acteurs en la matière ». Les terres rurales autres qu'agricoles sont concessibles conformément à l'article 183 de la loi foncière.

Cependant, avant de délivrer un acte ou un titre portant sur ces terres, il doit attendre le résultat d'une enquête préalable. En effet, cette enquête est prévue par les articles 166, 193 et suivants de la loi foncière. L'article 166 dispose : « En vue de sauvegarder les droits immobiliers des populations rurales, toutes transactions sur les terres rurales seront soumises à la procédure d'enquêtes préalables, prévue par la présente loi. »

Pour sa part l'article 193 stipule que :

« Toute concession de terres rurales est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant la procédure prévue par le présent paragraphe.

L'enquête a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que des tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession.

L'enquête n'est ouverte qu'à la suite d'un avis favorable du Commissaire de sous-région territorialement compétent.

Elle est effectuée par le Commissaire de zone ou par un fonctionnaire ou agent à ce commis. » De son côté l'article 194 décide que « L'enquête comporte :

- La vérification sur place de la délimitation du terrain demandé ;
- Le recensement des personnes s'y trouvant ou y exerçant une quelconque activité ;

- La description des lieux et l'inventaire de ce qui s'y trouve en fait de bois, forêts, cours d'eau, voies de communication, etc.
- L'audition des personnes qui formulent verbalement leurs réclamations ou observations ;
- L'enregistrement et l'étude de toutes les informations écrites. »

En principe, l'enquête préalable à la concession est menée par un agronome en vue de constater les droits des occupants notamment les droits de pêche, forestier, sur les cultures.

Dans le cas où ces populations ont des droits sur ces terres elles doivent être indemnisées. Cette enquête doit être sanctionnée par trois avis favorables. Il s'agit de l'avis de l'administrateur du territoire, du gouverneur et de celui du procureur de la république. Une fois que ces avis auront été donnés et la population concernée indemnisée, le dossier sera transmis au conservateur des titres immobiliers qui sera appelé à établir les titres ou actes portant sur ces terres après la procédure de lotissement telle qu'explicitée antérieurement.

IV. LE STATUT DES TERRES RURALES OCCUPÉES PAR LES COMMUNAUTÉS LOCALES

Comme le rappelle le professeur Mulendevu Mukokobya Richard, dans la plupart des coutumes africaines et congolaises en particulier, la terre est conçue comme une propriété collective. Elle n'est pas susceptible d'appropriation individuelle, elle appartient à la famille, au clan⁴⁶. L'on doit préciser que cette conception s'applique aux terres occupées par le clan. En considération des coutumes congolaises, on s'accorde généralement que la communauté foncière originelle ou de base est le « clan » et le chef du clan est simple gestionnaire foncier au nom des ancêtres, qu'il représente. Il reçoit à ce titre une redevance coutumière, différente de l'impôt foncier. On reconnaît aussi qu'il existe sur les terres d'attachement de communauté foncière originelle, d'autres sous-communautés qui disposent parfois de jouissance et gestion exclusives sur les terres que leur reconnaît la coutume sous la direction du chef de clan. C'est le cas, notamment de la lignée et de la famille. C'est d'ailleurs ce sens que le législateur du code forestier a confirmé lorsqu'il définit à l'article 1er qu'il faut entendre par communauté

⁴⁶ R. MULENDEVU MUKOKOBYA, *Pluralisme juridique et règlement des conflits fonciers en République Démocratique du Congo*, L'Harmattan, Paris, 2013, p.105.

locale « une population traditionnelle organisée sur base de la coutume et unie par des liens de solidarité clanique ou parentale qui fonde sa cohésion interne. Elle est caractérisée en outre par son attachement à un terroir déterminé. Ce sont là les terres occupées par les communautés locales⁴⁷. ».

Ces terres habitées et cultivées par les communautés locales étaient régies par les dispositions de l'article 388 et 387 de la loi foncière. Elles sont aujourd'hui réglementées par le code agricole.

A) Régime Ancien

L'article 388 de la loi foncière stipule que les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque – individuelle ou collective conformément aux coutumes et usages locaux. De son côté l'article 389 de la même loi décide que les droits de jouissance *régulièrement acquis* sur ces terres seront réglés par une Ordonnance du Président de la République.

Depuis lors cette ordonnance n'a jamais été prise. L'absence de cette ordonnance était source de conflit en ce qui concerne la gestion et la distribution de ces terres. En fait il y avait lieu de se poser la question de savoir si les chefs coutumiers, les chefs terriens en un mot « les ayants droit foncier » sont habilités à gérer et à céder ces terres ? Certains doctrinaires pensaient que ces autorités coutumières peuvent céder leurs droits portants sur ces terres.⁴⁸ Dans la pratique, c'est ce qui se réalise. Cette pratique était tout à fait dangereuse dans la mesure où une communauté locale risquait de se retrouver sans terre.

L'article 387 de la loi foncière dispose : « Les terres occupées par les communautés locales deviennent, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, *des terres domaniales*. »

⁴⁷ NSLOLOTSHI MALANGU, MWEMBO NKUMBA et KASONGO MUTOMBO, *Statut et protection juridique des droits fonciers en vertu de la coutume et usages locaux en République Démocratique du Congo*, p.6 disponible sur : <http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/article%20Nsolotshi%20Malangu.2013.pdf>

⁴⁸ J. P. KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil. Les biens*, Tome I, Presses Universitaires de Lubumbashi, Lubumbashi, 2004, p.380.

Par cette disposition, le législateur congolais plaçait ces terres dans le domaine de l'Etat qui est constitué du domaine public et du domaine privé (article 54 loi foncière). Le domaine foncier public comprend toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public (article 55 loi foncière).

Il se trouve que, hormis les terres affectées à l'intronisation du chef (question assez discutable), les terres des communautés locales ne font pas partie des terres affectées à un usage ou à un service public. Aussi est-il logique qu'elles soient classées parmi les terres relevant du domaine privé de l'Etat conformément à l'article 56 de la loi foncière. Il va sans dire que l'autorité habilitée à gérer et à attribuer ces terres se trouve être le conservateur des titres immobiliers.

B) Les terres occupées par les communautés locales sous le régime du code agricole

D'un côté, toutes les coutumes reconnaissent un droit foncier aux communautés traditionnelles sur les terres qu'elles occupent et ce, avant l'avènement même de l'Etat⁴⁹. De l'autre, cette reconnaissance est aussi perceptible dans la Constitution congolaise de 2006 telle que modifiée en 2011. En effet, aux termes de l'article 34 Al.1 et 2 de la constitution : « La propriété privée est sacrée. L'Etat garanti le droit à la propriété individuelle ou collective, acquis conformément à la loi ou à la coutume ».

L'article 18 du code agricole dispose : « Il est reconnu à chaque communauté locale les droits fonciers coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur ses terres conformément à la loi.

L'ensemble des terres reconnues à chaque communauté locale constitue son domaine foncier de jouissance et comprend des réserves des terres de cultures, de jachère, de pâturage et de parcours, et les boisements utilisés régulièrement par la communauté locale ». Ces droits ainsi reconnus par cette disposition n'ont pas besoin d'être sécurisés par un certificat d'enregistrement. C'est le prescrit de l'article 19 de la même loi qui prévoit en effet que : « L'exercice collectif ou individuel de ces droits ne fait pas

⁴⁹ INGE WAGEMAKERS et alii, « Lutte foncière dans la ville : gouvernance de la terre agricole urbaine à Kinshasa », in *Afrique de Grands Lacs*, Annuaire 2009-2010, p 182.

l'objet d'un certificat d'enregistrement ». Pourtant l'article 219 al.1 de la loi foncière est catégorique et précise que « Le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'État ».

Toutefois, de l'analyse combinée des textes du code agricole et de la loi foncière, il est possible d'obtenir une concession de terres des communautés locales en vertu de l'article 388, après une enquête préalable suivie éventuellement d'une indemnisation des anciens occupants qui acceptent volontiers de céder les droits qu'ils avaient sur ces terres. Ce sera le cas des villages asséchés par un exode rural accru par quelques circonstances socioéconomiques ou politiques. L'on peut aussi obtenir sur ces terres, un contrat agricole en vertu de l'article 16 al.1 du code agricole qui stipule : « Les terres agricoles sont concédées aux exploitants et mises en valeur dans les conditions définies par la loi ».

Les conditions de l'octroi des concessions agricoles sont les suivantes :

- a) être une personne physique de nationalité congolaise ou une personne morale de droit congolais dont les parts sociales ou les actions, selon le cas, sont majoritairement détenues par l'Etat congolais et/ou par les nationaux.
- b) avoir une résidence, un domicile ou un siège social connu en République Démocratique du Congo ;
- c) présenter la preuve de son inscription au registre de commerce, s'il s'agit d'une personne exerçant le commerce ;
- d) justifier de la capacité financière susceptible de supporter la charge qu'implique la mise en valeur de la concession ;
- e) produire une étude d'impact environnemental et social.

Peut-on alors présumer que la dernière condition constitue une contrepartie des droits que les communautés locales avaient sur ces terres ? Dans tous les cas le code agricole ne prévoit ni enquête ni indemnisation préalable des communautés locales.

C) Les droits terriens des communautés locales au regard des codes minier et forestier.

Le domaine forestier est régi par la loi n° 11/2002 du 29 août 2002 portant code forestier et le domaine minier est réglementé par la loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code minier telle que modifiée et complétée la loi n°18/001 du 09 mars 2018.

Le code minier définit la communauté locale comme la population traditionnellement organisée sur la base de la coutume et unie par les liens de la solidarité clanique ou parentale qui fonde sa cohésion interne. Elle est caractérisée, en outre, par son attachement au territoire du projet minier⁵⁰. Ce code insiste sur les obligations socio-environnementales des opérateurs miniers vis-à-vis des communautés locales. De même, il subordonne l'obtention d'un permis d'exploitation à la présentation d'un rapport sur les consultations avec les communautés locales⁵¹.

Le code forestier définit la communauté locale comme une population traditionnellement organisée sur base de la coutume et unie par les liens de solidarité clanique ou parentale qui fonde sa cohésion interne. Elle est caractérisée en outre, par son attachement à un terroir déterminé.

L'art.44 al 1 du code forestier congolais stipule que les populations riveraines d'une concession forestière continuent à exercer leurs droits d'usage traditionnel sur la concession dans la mesure compatible avec l'exploitation forestière à l'exclusion de l'agriculture. Dans le même cadre d'idées, il convient aussi de noter le contenu de l'article 112 al. 1 du même code, énoncé comme suit : « outre le droit d'usage, les communautés locales ont le droit d'exploiter leur forêt ».

Que dire en termes de conclusion ?

⁵⁰ Art. 1 quinquies de la loi n°18/001 du 09 mars 2018 modifiant et complétant la Loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code minier.

⁵¹ Art 69 littera f.

CONCLUSION

L'Etat congolais est propriétaire « absolu et exclusif » du sol congolais. La constitution congolaise lui reconnaît même une souveraineté sur ledit sol. Propriété et souveraineté riment. Ces concepts occupent cependant des champs d'action différents, mais restent complémentaires.

La question de la souveraineté semble s'adresser aux Etats étrangers ainsi qu'à leurs ressortissants et pose la base de la législation minière, forestière et foncière. Elle affirme l'autonomie de l'Etat congolais dans la gestion et l'attribution des concessions minières, foncières et forestières. La propriété exclusive et absolue, par contre, est orientée plus vers les nationaux, ainsi qu'aux communautés locales. Elle tend à garantir l'autonomie de l'Etat dans la détermination de la destination du sol. Toutefois, le caractère absolu et exclusif est un peu écorné par les droits des communautés locales sur les terres qu'elles occupent et exploitent pour leur survie. Les droits de jouissance sur ces terrains restent régis a priori par la coutume locale.

De même, l'art 2014 al. 2 de notre constitution qui stipule : « Nulle cession, nul échange, nulle adjonction de territoire n'est valable sans l'accord du peuple congolais consulté par voie de référendum. », dilue suffisamment ce caractère absolu et exclusif de la propriété étatique sur le sol congolais.

BIBLIOGRAPHIE

- Loi n°11/022 du 24 Décembre 2011 portant principe fondamentaux relatifs à l'agriculture.
- Loi n° 11/2002 du 29 Aout 2002 portant code forestier, journal Officiel – Numéro Spécial 6 novembre 2002.
- Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, in J.O.Z., no 3, 1er février 1974.
- Carbonnier J, Droit civil, TIII, Les biens, monnaie, immeubles, meubles, PUF, Paris, 1988.
- CARREAU D., *Droit international*, 5ième édition, A.Pedone, Paris, 1997.

- DEHOUSE F, *Droit international public, TIV, Les principes du droit international public*, Syllabus, P.U.L, 2010.
- DJOLI ESENG'EKELI J, *Droit constitutionnel : Principes généraux, Tome I*, Editions Universitaires Africaines, Kinshasa, 2010.
- DUPUY M., *Droit international public*, 4ième édition, Dalloz, Paris, 1998.
- JACQUÉ JP, *Droit constitutionnel et Institutions politiques*, Dalloz, Paris, 2014.
- KALAMBAY LUMPUNGU, *Droit civil, Régime foncier et immobilier*, volume II, PUZ, Kinshasa, 1985.
- KANGULUMBA MBAMBI V., *Précis de droit civil des Biens. Théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais*, Academia-Bruylant, T1, Louvain-la-Neuve, 2007.
- KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil. Les biens, Tome 1, Les droits réels fonciers*, 2èm édition, Presses universitaires de Lubumbashi, Kinshasa, 2015.
- MUHINDO MALONGA T, *Droit constitutionnel et institutions politiques : Théorie générale et Droit constitutionnel congolais*, PUG, Butembo, 2010.
- MUKADI BONYI, *Projet de la Constitution de la République démocratique du Congo : -Plaidoyer pour une relecture*, Centre de Recherche en droit social, Kinshasa, 2005.
- NTUMBA LUABA LUMU, *Droit constitutionnel général*, Editions Universitaires Africaines, Kinshasa, 2005.
- OWENGA ODINGA E.L, *Droit minier*, Tome 1, Publications pour la promotion du droit congolais, Kinshasa, 2014.
- RUZIÉ D, *Droit international public*, Dalloz, 23 éd. Paris, 2015.
- WETSH'OKONDA KOSO M., « La nature juridique du droit de l'Etat congolais sur son sol et son sous-sol : droit de propriété ou souveraineté permanente ? », in *Les Analyses juridiques*, n°10/2006, septembre-octobre, novembre-décembre 2006.

