

# Pratiques foncières et dégradation du pouvoir étatique : regard sur la spoliation du domaine public de l'état a Inongo

par Mfesaw Nsele, Mbombangi Nkatu & Nsengambo Mbokolo

*Ce travail démontre comment le domaine public de l'Etat est spolié par un groupe de personnes suite à l'excès de pouvoirs de commandement, et les chefs coutumiers sans tenir compte de différentes procédures foncières et urbanistiques, et ceci a prouvé à juste titre que l'Etat commence à se courber vis-à-vis de ces privés tout en procédant à une désaffectation très irrégulière, ce phénomène est d'actualité et a exposé la communauté, et la société civile d'initier beaucoup de stratégies de protestation ayant abouti à un conflit communautaire, c'est-à-dire la population contre les autorités, et aussi contre les chefs coutumiers. D'où l'Etat est interpellé de réorganiser ce secteur dans l'ensemble du pays.*

## Introduction

Ce présent travail prend soins de démontrer les différentes spoliations organisées dans la ville d'Inongo par les chefs

coutumiers en plein chef-lieu de la Province du Mai-Ndombe sans une intervention des pouvoirs publics. Cette manière de faire de choses risquerait de réduire le pouvoir de l'Etat au profit de ces ayant-droits qui ne cessent de lotir, mais montent en puissance pour spolier même les concessions du domaine public de l'Etat. Or, MEYA NGEMBA (2016) pense que les biens de domaine public et du domaine privé de l'Etat sont imprescriptibles et inaliénables (Meya Ngema, 2015-2016).

A ce jour, plusieurs particuliers sont en procès avec l'Etat pour des maisons ou des espaces rachetés par des proches au pouvoir, pourtant répertoriés comme étant du patrimoine du domaine public. Cette pratique a fait plusieurs victimes. Des citoyens qui acquièrent des immobiliers détenant des documents.

C'est ainsi que nous avons pensé à réfléchir avec BISA KIBUL (2019) qui estime que la problématique posée a dépassé l'opposition entretenue entre des normes et institutions formelles d'une part et des normes et institutions coutumières d'autre part, dans l'analyse du pluralisme juridique. Cette opposition à dépasser, présente souvent ces dernières « de façon homogène, comme étant les seules en marge de la loi qui expliqueraient la mauvaise gouvernance formelle du foncier, et à ne pas tenir compte des relations et interactions entre acteurs, étatiques et non étatiques, qui jouent sur la pluralité des normes ». Dès lors, l'auteur se propose de

comprendre et d'expliquer, les mécanismes qui sous-tendent le pluralisme institutionnel ainsi que la vie et survie de l'Etat.

Dans le cadre de l'E.I.C.(Etat Indépendant du Congo), puis du Congo Belge, l'Etat colonial avait confisqué une partie des terres, notamment pour y établir les quartiers européens des villes (et les centres extra-coutumiers), ainsi que des périmètres miniers, des plantations, des exploitations forestières, établissant ici un système de concession et de propriété foncière de type occidental. Sur tout le reste de l'immense colonie était maintenu en faveur des indigènes un véritable droit d'usage, dans lequel s'inscrivaient les pratiques coutumières. Cohabitaient ainsi deux types de droit foncier, l'un moderne et l'autre traditionnel (donc non écrit) (Bruneau, 2012).

Nous pensons que le dualisme du régime foncier Congolais commence à poser des sérieux problèmes au niveau de la gestion jusqu'à renvoyer les coutumiers à spolier les concessions de l'Etat et le plus souvent est le chef du clan Bompoko au nom de Lolembé qui a dépassé totalement les limites en bafouant les lois du pays.

Cette démarche a été coulée à la lumière de la méthode dialectique appuyée par les techniques documentaires et l'interview.

Outre l'introduction et la conclusion, la présente étude est subdivisée aux points suivants :

- Brève présentation de la ville d'Inongo ;
- Spoliation : un mécanisme au service des puissants ;
- Spoliation du domaine de l'Etat par les coutumiers ;
- Rapport du conservateur et mise en garde des coutumiers par le ministre provincial de l'Intérieur ;
- Pistes de solutions.

## **1. Brève présentation de la ville d'Inongo**

### ***1.1. Genèse***

A l'époque coloniale, INONGO n'avait pas le statut d'une ville comme elle est aujourd'hui, INONGO a commencé d'abord à avoir un statut d'un centre coutumier regroupé par les villages tels que : Bompete, Mpotemange, Besili, Nkolenzoba, Isaka, village des anciens combattants, Mpat'ibooto, Wemumpulu, Ikongo, Ikonda et Ikokolo. Tous ces villages étaient connus sur le nom de Ndongo, dirigé par le Chef coutumier Iyel'intomba (Ville d'Inongo, 2022).

C'est par le décret du Secrétaire d'Etat Vaneat VELDE que le centre coutumier Ndongo deviendra cité et dans cette idée, le Roi Léopold II prendra la décision selon laquelle le bassin de la Lukenie et celui du lac Léopold II, soient le domaine de la couronne.

Et c'est à partir de 1906 que Monsieur Ferdinand BERM'S bien connu sous le sobriquet « Sekele », transféra le Chef-lieu de District du lac Léopold II de Malempie (actuel KUTU) à Ndongo, actuel Inongo.

Devenue au statut d'une cité, Inongo ne sera plus une agglomération sous la direction d'un Chef Coutumier, mais devient une Entité Territoriale Décentralisée (ETD). Elle sera dirigée par un Chef de cité nommé par l'ordonnance du Chef de l'Etat et affecté par son Excellence le Vice-premier ministre ayant l'intérieur dans ses attributions.

Avant la décentralisation, la cité d'Inongo ne comprenait que Quatre Quartiers : Mpongonzoli, Mombilanga, Mpolo et Likwangola et dirigée par un Chef de la cité, c'est en date du 03 août 2015 que la cité va revêtir le statut de la ville conformément aux dispositions de la loi de programmation n° 15/004 du 28 février 2015 déterminant les modalités d'installation de nouvelles provinces (Présidence de la République, 2015, 28 février) et par l'exécution de la loi organique n° 15/006 du 25 mars 2015 portant fixation des limites des provinces à son article 18 Alinéa premier (Présidence de la République, 2015, 25 mars), tout chef-lieu de province a le statut d'une ville. Vu son statut actuel, la ville est dirigée par un Maire de la ville et son adjoint et est subdivisée en Trois communes : Mpongonzoli, Bonse et Mpolo Maurice.

### ***1.2. Géographique***

La ville occupe la rive gauche du lac Mai-Ndombe en se référant à des coordonnées géographiques. Elle est située à 2°56 latitude Sud et à 18°17 longitude Est, à 300 m d'altitude. Ceci prouve que la ville jouit de l'influence équatoriale avec un climat intertropical perturbé aujourd'hui par le réchauffement climatique classé dans la catégorie AW2 selon KÖPPEN.

On y trouve deux grandes saisons nettement différenciées, entrecoupées par deux petites saisons :

- La grande saison pluvieuse allant du 15 septembre au 15 janvier ;
- La petite saison sèche va du 15 janvier au 15 mars ;
- La petite saison pluvieuse du 15 mars au 15 mai ;
- La grande saison sèche du 15 mai au 15 septembre.

### ***1.3. Hydrographie***

Toute la contrée d'Inongo est drainée par les eaux du Lac Mai-Ndombe (Bong'ilanga, 1971). On rencontre les zones humides, notamment Nkoto, Iboko, Nzale Nkanda, ISaka, Nkotenkanga, Basasa, Bekubu, Ikeli, Botonzow, Benkiango, etc

### ***1.4. Population***

La ville d'Inongo compte actuellement près de 523.370 habitants dont la majorité est d'ethnie Mongo regroupant les Ntomba, Sengele, Bolia, Iyembe, Ekonda. Aussi, la ville héberge d'autres tribus immigrées telles que les Sakata, Teke, Boma, Mbala, swahili, Kongo, Luba, Tetela d'une part et d'autre part les expatriés d'origine indo-pakistanaï et chinoise. La population est essentiellement agricole et pêcheur ; hormis les services étatiques et internationaux.

### **2.1. Spoliation : un mécanisme au service des puissants**

#### ***2.1.1. Spoliation du domaine public de l'Etat par les autorités provinciales***

Jean Claude Katende<sup>1</sup>, Président de l'ASADHO, l'Association Africaine de Défenses des Droits de l'homme, nous a expliqué les mécanismes de spoliation, un processus qui se répète sous tous les régimes, depuis Mobutu, avec très peu de possibilités de recours judiciaire, même dans le cas où l'on a tous les documents, et qu'on vous a fait déguerpir irrégulièrement, parce que votre maison ou concession a intéressé un dignitaire du régime ou de l'armée. La justice devient inopérante parce que l'on ne peut pas agir contre ceux qui sont au pouvoir. Beaucoup de personnes

---

<sup>1</sup> . Katende J. C. cité par MOCTAR VICOU, Op. Cit., p. 4

ainsi lésées possèdent même parfois des titres de propriété en bonne et due forme, mais très souvent, il leur est difficile d'obtenir gain de cause en justice, moins encore lorsque cela arrive, à une victime qui n'a pas de titres de propriété.

En République Démocratique du Congo, la plupart des personnes n'ont pas de documents, tout simplement parce qu'elles sont propriétaires, et ne se donnent pas la peine de connaître la procédure qu'il faut suivre pour obtenir les documents, régulièrement.

S'agissant du Mai-Ndombe, plus particulièrement, en ce qui concerne les plus faibles, on constate que ceux qui ont des terres sont souvent harcelés par les autorités tant politico-judiciaires que militaires pour obtenir de force des concessions, alors que très souvent, ces propriétaires eux-mêmes tombent dans des irrégularités, telles que le manque de documents ou de titres d'occupations ; à cause parfois des procédures longues de l'administration foncière, et qui coûtent aussi énormément cher. C'est alors que, profitant de ces faiblesses, ces autorités usent de leur pouvoir pour influencer les responsables des services fonciers en vue d'obtenir gratuitement et avec urgence les titres. Plusieurs victimes de ces abus de pouvoir sont à compter, et qui ne savent plus à quel saint se vouer.



Dans un passé récent, l'on venait d'assister à une spoliation d'un domaine privé de l'Etat par les autorités censées le représenter ; en l'occurrence, la spoliation en pleine ville de la résidence du Commandant Provincial des F.A.R.D.C, démolie et récupérée par le Gouverneur intérimaire du Mai-Ndombe. Il en est de même de l'Inspecteur Provincial de la Police Congolaise du Mai-Ndombe qui vient à son tour de spolier une partie de l'ancien Etat-major d'Inongo pour en faire une résidence privée ; ceci en forçant, comme nous venons de le dire, les agents des services de l'Urbanisme, Cadastre et Titres Foncières. Cette situation est aujourd'hui au cœur du conflit qui existe entre, d'une part, la population, et d'autre part les autorités.

Il en est de même de la récupération d'une portion de terre de la prison centrale d'Inongo par le même Commissaire de la Police Nationale Congolaise pour vendre à un homme d'affaire de la ville aux yeux impuissants des différentes divisions attitrées. Pour ce cas, les policiers ont vraiment forcé les affaires foncières à établir les titres.

### ***2.1.2. Désaffectation irrégulière***

La spoliation des biens immobiliers de l'Etat date de très longtemps en République Démocratique du Congo. Christian LUTATUMUNU (cité par MFESAW NSELE, 2021-2022, p. 123) affirme que les agents publics, auteurs de ces actes passent par la

désaffectation illégale, s'appropriant ces biens à titre privé ou les revendiquant aux tierces personnes.

Lorsqu'un bien qui est désaffecté par le Ministre de l'Urbanisme selon les normes, il y a des documents qui le prouvent. Mais, si ce n'est pas le cas les acquéreurs s'exposent à des risques. Il faut interroger le Ministre avant d'entamer toute démarche d'acquisition, mais aussi les occupants dès qu'on germe de conflit vous semble le mieux est de se retirer.

Selon nos enquêtes du terrain, nous avons conclu que tous les biens spoliés par les autorités provinciales à Inongo, ne sont pas bien désaffectés parce que dans la plupart, l'autorité impose les fonctionnaires des affaires foncières de livrer le certificat d'enregistrement sans que le bien soit désaffecté, c'est ainsi que le Conservateur Kevani Kekubo avait dans son temps pris fuite pour ne pas participer dans un sort sale comme celui-ci. Parfois, une désaffectation faite par le gouverneur lui même pour donner l'impression au public que tout s'est bien déroulé.

Pour le patrimoine perdu de l'Etat, il affirme que l'Etat peut récupérer à n'importe quel moment un bien spolié. Mais, c'est question de paix sociale. Est-ce qu'après 50 ans, il sied de revenir sur un bien public dont la régularité de désaffectation pose problème, l'Etat peut faire une marche. Donc, nous sommes pour que même 1000 ans après, l'Etat par son Ministère de l'Urbanisme

aura toujours droit de récupérer ces biens spoliés surtout ceux spoliés par certains chefs lors de leur exercice de pouvoir de commandement dans la ville d'Inongo et dans l'ensemble de la Province du Mai-Ndombe, ce forfait a vu le jour dans la période de démembrement et de la décentralisation au Congo. Les hommes passent, les institutions restent, dit-on.

### ***2.1.3. Spoliation du domaine privé de l'Etat par les membres de familles des autorités provinciales***

Selon beaucoup d'observations dans la ville mieux identifiée, il est visible que plusieurs membres de familles des autorités provinciales sont les détenteurs par spoliation de domaine privé de l'Etat, soit par le don d'un gouverneur, soit par une autorité militaire, ou encore par les autorités judiciaires sans suivre la procédure dévolue (Bolikala, 2023).

#### **2.1.3.1. Spoliation du bureau de l'OVD**

Par la lettre N° 09/042/2022, du directeur provincial de l'OVD adressée au Conservateur des Affaires Foncières, celui-ci déclare qu'il est surpris de voir une nièce du Gouverneur du Mai Ndombe était entrain de clôturer, et détruire l'ancien bureau de ladite institution sans une information préalable moins encore un préavis quelconque, sans aussi un acte de vente. C'est ainsi que le conservateur a proposé de conclure que les puissants ont ravi et ont donné une personne privée au détriment de l'Etat par ceux qui sont

habilités à bien protéger les biens du domaine privé de l'Etat. Cet acte ignoble a demandé au chef de division concerné de militer les procédures d'annulation, mais celles-ci étaient de nul et sans effet, malgré l'opposition de la société civile. Or, MEYA NGEMBA estime que pour jouir d'un bien du domaine privé de l'Etat, il faudrait bien que ce dernier soit préalablement désaffecté par les autorités compétentes (Meya Ngema, 2015-2016). Ces spoliateurs de l'Etat ne détiennent même pas les demandes de terres, ni le contrat, moins encore le certificat d'enregistrement.

### **2.1.3.2. Spoliation de la résidence d'une autorité provinciale**

Il est aussi remarqué que la famille du Gouverneur de Kinshasa a aussi de sa manière occupé illégalement des résidences pour construire des maisons privées. Les députés tant provinciaux que nationaux ont tenté d'initier les démarches pour l'annulation de ce frauduleux contrat au niveau même du Ministre national en la matière, mais il est resté sans suite. La notabilité de la province du Mai-Ndombe a essayé de contourner par les marches pacifiques qui n'ont pas aussi donné solution. Il s'agit purement de la perversion des valeurs de l'Etat. Le 30 juillet 2021, un commandant de la force navale s'est vu déguerpir par le Gouverneur intérimaire, et ce dernier a démoli sans autorisation aucune de services compétents le bâtiment pour construire sur la place un édifice privé.

## **2.2. Spoliation du domaine public**

### ***2.2.1. Spoliation de l'Etat-major de la police***

Dans les mêmes circonstances de faits et de temps, l'ivresse ou encore l'excès du pouvoir dans le chef du gouverneur de province conduit celui-ci à attribuer sans titre ni qualité, ni respect de procédure en la matière foncière une grande partie de la concession de la police nationale au centre commercial. Le nouvel acquéreur y a érigé un complexe commercial dont les commerçants de la ville d'Inongo louent les différents appartements comme un centre d'attraction exploité à des fins personnelles.

Cette autorité de la police se souviendra que cette concession illégalement acquise n'a pas été juridiquement protégée, va alors exiger à l'administration foncière de lui établir les titres de propriété. Le conservateur et le chef de division du cadastre, constatant cette violation flagrante, ont rejeté cette demande de travaux, et se sont vu exposés et menacés par le chef en uniforme qui ne voulait plus les voir en ville ; comme solution, ces deux experts fonciers ont pris fuite suite aux menaces.

### ***2.2.2. Morcellement de la résidence de l'autorité de la police***

Le Commissaire Divisionnaire de la Police Nationale Congolaise disposait d'une vaste concession qui abritait sa résidence dans un quartier de la ville à Inongo. Tout part de la

période de démembrement des provinces annoncé en 2015. Le Colonel commandant Etat-Major Mai-Ndombe a convoité la partie non bâtie de la résidence officielle qu'il occupait. Il intima l'ordre au chef de Division du cadastre de procéder au morcellement de cette concession et au conservateur des titres immobiliers de lui établir les titres parcellaires. Un tel ordre quoique ne pouvait être exécuté que moyennant une somme d'argent laquelle cautionne ce vice commis par les experts de l'Administration foncière. Le Commissaire Divisionnaire adjoint se voulant respectueux des biens de l'Etat, ne s'est pas ingéré dans cette expropriation illicite. Au moment où ce brave cherchait à initier des actions tendant à récupérer la dite portion de terre couverte par un contrat de location, interviendra sa mutation à Kinshasa comme Commissaire Général adjoint de la PNC.

Son successeur a construit une maison qu'il fait louer à des agents bancaires pour son nom et pour son compte. Il est d'un constat amer que le Commissaire Divisionnaire adjoint a encore une fois de plus évincé la partie restante de la résidence officielle du Commissaire Provincial de la PNC. Ce dernier étant déchu, il est curieux de constater que ni la société civile, ni le service attribué ni toute autre personne élève le ton pour réclamer l'ordre.

### **3. Spoliation du domaine public de l'Etat par les chefs coutumiers**

Il est à retenir qu'après beaucoup de descentes sur terrain, un chef coutumier est considéré comme semeur de trouble en spoliant l'Etat en pleine ville les concessions en avançant les arguments ci-après : « La nouvelle Constitution énonce plutôt que l'Etat Congolais exerce une souveraineté permanente sur les ressources naturelles (article 9) ».

Deux tendances se dégagent autour de l'interprétation de cette disposition constitutionnelle. La première soutient que l'expression « souveraineté » employée par le constituant à l'article 9, renferme bien l'idée de la propriété et véhicule, dès lors, l'idée que l'Etat continue à détenir un droit de propriété sur les terres et les ressources naturelles. La seconde tendance estime que, par cette disposition et celles des articles 34, 56 et 57 de la même constitution, le constituant a voulu :

- Oter à l'Etat l'appropriation des terres et des ressources naturelles ;
- Conforter davantage les droits fonciers des coutumiers, collectifs et individuels, et ouvrir une porte à l'appropriation privativement des terres qui irait au-delà du modèle concessionnaire actuel, sans pour autant l'abolir.

Cette seconde tendance soutient que le bilan de l'application de ce principe n'a pas permis d'encourager les investissements fonciers et la valorisation des terres congolaises, sans oublier la marginalisation des communautés locales qu'elle a occasionnée dans les milieux ruraux.

Dans son étude, NZUZI Aline (2017) démontre que des espaces verts appartenant à l'Université de Kinshasa sont convoités par des particuliers qui les occupent illégalement. Certains ont même borné ces espaces qu'ils considèrent comme les leurs. Informé de cette situation, le ministre des affaires foncières, a effectué une descente sur le site, précisément à côté du home 30 où une bande de terre appartenant à cette institution est spoliée.

Le chef coutumier a été à la base de la spoliation des concessions du Gouvernorat prévues pour la nouvelle construction de l'hôtel provincial du Gouvernement et de l'assemblée provinciale pour vendre aux particuliers, après cela, il a procédé par le morcellement de la concession de l'I.N.S.S. et de l'Université de Proximité, pour finir sa course par l'ISP/INONGO, malgré les différents titres obtenus de Titres Fonciers par ces institutions de l'Etat dans le chef-lieu de la Province mieux citée.

A l'allure où vont les choses, l'Etat est en phase de s'affaiblir de plus en plus vis-à-vis des personnes privées pour les



intérêts égoïstes, or pour l'Etat, il est entrain de travailler au profit de l'intérêt général qui ne peut être saboté par une initiative privée.

C'est ainsi que l'article 389 de la Loi foncière du 20 juillet 1973 qui avait annoncé la signature d'une Ordonnance présidentielle pour régler les droits fonciers collectifs et individuels de nature coutumière n'a pas été prise jusqu'à ce jour. Les conséquences qui en découlent sont, d'une part, l'absence d'outils de sécurisation des terres coutumières au profit des communautés locales, et, d'autre part, des contraintes aux investissements fonciers en milieu rural, du fait de l'imprécision du régime des terres détenues ou occupées sur une base coutumière.

C'est pourquoi, même un chef coutumier par l'excès du pouvoir foncier, commence même à s'imposer et à spolier l'Etat, une nouvelle loi serait indispensable pour aider l'Etat à devenir plus fort que les coutumiers.

#### **4. Rapport du conservateur et mises en garde des chefs coutumiers par le ministre provincial de l'Intérieur**

Après plusieurs cas de flagrance de spoliation des concessions du domaine public de l'Etat à travers la province, commis par les coutumiers et les chefs de terres, le dernier cas en date a poussé le Conservateur à agir par un document administratif, contrairement aux précédents qui n'avaient fait que l'objet de

simples interpellations ou de rappels à l'ordre. Il s'agit de la spoliation des concessions du Gouvernorat, de l'I.N.S.S. et de l'Université de Proximité, par le chef de terres du clan Bompoko à Inongo ville.

En effet, par sa lettre N° 2.548.1/AFF. F/CTI/011/2018 du 3 janvier 2018, le Conservateur des Titres Fonciers s'adressait au Ministre provincial de l'Intérieur, décentralisation et affaires coutumières pour dénoncer le théâtre organisé par le chef de terres mieux identifié en spoliant le domaine public de l'Etat. Cette lettre avait comme objet, « spoliation des concessions du domaine public ». En voici la teneur :

« Par cette présente, j'ai l'honneur de vous informer qu'à la suite des enquêtes organisées par mes services techniques sur terrain, il est observé que le domaine public bien indiqué est spolié par un ayant droit.

Il s'agit principalement des concessions du Gouvernorat, de l'I.N.S.S. et de l'Université de Proximité vers la route 12. Sollicitons votre indulgence pour mettre fin à cette situation qui risque de germer des conflits moins bénéfiques pour la province.

Excellence Monsieur le Gouverneur de la Province et le Ministre provincial ayant les affaires foncières, qui me lisent en copie, pourraient eux aussi intervenir pour l'intérêt général.

« Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments dévoués ».

Madame la Ministre Provinciale de l'intérieur est intervenue dans ce sens :

« Par sa lettre N° 017/CAB/MINPRO/INTER SEDAC/M-ND/BBBK/2018 adressée directement à Monsieur Nyamololo Ntanga Lolembé à Inongo avec comme objet, spoliation des concessions du domaine public de l'Etat, et mises en garde. Je suis en possession de la lettre N° 2.548.1/AFF. F/CTI/011/2018 du 13 janvier 2018 m'adressée par le Conservateur des Titres Immobiliers du Mai-Ndombe à Inongo relative à l'objet repris en marge et dont la copie vous a été également destinée.

Après la lecture de la précédente, son contenu a attiré mon attention particulière tout en vous instruisant de mettre fin à votre pratique non conforme à la Loi foncière.

Ceci dit, je vous invite de collaborer étroitement avec les services techniques fonciers en ce qui concerne le lotissement. Dans le cas contraire, vous ne vous en prenez qu'à vous-même.

Sentiments patriotiques ».

Il faudrait retenir qu'à la suite de ces deux correspondances, le désordre n'est pas du tout terminé, car même les autorités politico-administratives et judiciaires censées sanctionner, collaborent avec les coutumiers pour bénéficier à un prix dérisoire ou encore gratuitement des concessions de terres. La tâche est donc difficile pour aider totalement le Conservateur et ses services à bien faire le travail. Ces pratiques mettent l'administration en difficulté devant la population, et l'on assiste souvent à des conflits sanglants qui finissent par être exposés au tribunal.

L'on remarquera aussi que la Ministre de l'Intérieur, malgré ses mises en garde, demande à son destinataire coutumier de collaborer avec les services de l'Etat, alors que ces derniers ne doivent pas, en principe, négocier avec un particulier. A notre avis, c'est déjà une position de faiblesse de l'Etat vis-à-vis de ces chefs de terres.

## **5. Pistes de solutions**

Au regard de cette perversion de valeur des institutions étatiques par les coutumiers dans le domaine foncier à Inongo, à la suite de spoliation du domaine privé de l'Etat, nous avons l'obligation de proposer les pistes de solutions suivantes :

- **Au Président de la République**, nous lui rappelons de la prise de l'Ordonnance régissant les droits de jouissances en

vertu des coutumes et usages locaux, tels que prévus par l'article 389 de la Loi foncière ;

- Mettre à jour les nouveaux textes sur l'Administration foncière, et outiller les agents fonciers des instruments juridiques pouvant les protéger et leur permettre de bien faire leur travail ;
- **A l'Assemblée Nationale** : de revoir le statut de 2015 fixant les prérogatives des chefs coutumiers, pour les qualifier de gardiens de terres rurales et non de vendeurs de terres comme nous le constatons;
- **Au niveau du Gouverneur de Province et du Ministre des Affaires Foncières**, nous recommandons ce qui suit : Comprendre qu'ils sont principalement les autorités foncières concédantes, les autorités de lotissements et d'enquêtes des terres rurales, ainsi que les piliers du système foncier congolais tout entier ;
- Faire élaborer régulièrement les plans parcellaires des terrains urbains à concéder et les approuver avant leur application ;
- Prendre régulièrement des arrêtés pour créer des offres de terrains sur le marché ;

- Prendre de manière exceptionnelle des Arrêtés de création de parcelles et de concessions sur les terres urbaines non loties ;
- Empêcher les Conservateurs des Titres Immobiliers de signer des contrats de concession sur les parcelles des terres rurales, sans qu'une enquête préalable ne soit clôturée par l'avis final du Gouverneur de Province ;
- **Au Gouverneur de Province plus particulièrement**, nous proposons de mettre en place le cadastre agricole et le conseil consultatif d'agriculture, et de prendre les Arrêtés d'exécution des droits fonciers coutumiers sur l'ensemble de la province ; et d'éviter d'imposer leur pouvoir sur le conservateur afin de ne faire que sa volonté même si cette décision est mal prise au détriment des institutions ;
- **Au Ministre national des Affaires Foncières**, il lui reviendrait l'obligation d'exercer un contrôle régulier, à priori ou à posteriori, sur les décisions des Gouverneurs prises en matière foncière, car ce contrôle est presque inexistant ou inopérant. Ce qui expose même ses agents mis à la disposition de gouverneurs de provinces ; de créer des écoles du cadastre pour assurer la formation des agents de l'administration foncière et préparer la relève au sein de

ladite administration, cette création favorisera l'amélioration de la qualité du service à rendre à l'Etat et aux particuliers ;

- **A l'Assemblée Provinciale** : nous proposons d'adopter si possible, des édits de détermination des terres et des mesures d'accès équitable auxdites terres ;
- **Aux Conservateurs des Titres Immobiliers** : nous exigeons le strict respect de la légalité dans **l'instruction des demandes des terres**, dans la **conservation** et **l'enregistrement** des titres fonciers ;
- **Aux agents du Cadastre** : nous demandons de considérer leur activité comme distincte et indépendante de celle des autorités concédantes et du Conservateur des Titres Immobiliers ; à ce titre, ils ne peuvent dresser des documents cadastraux que pour les concessionnaires ou détenteurs actuels des terrains ;
- **Aux autorités Administratives** (les Bourgmestres, les chefs de secteur et de chefferie), nous leur recommandons d'organiser **les registres des droits de jouissance en vertu des coutumes et usages locaux** dans leurs entités respectives ;
- **Aux autorités de la justice** (magistrats du parquet, juges de Cours et Tribunaux, et avocats), nous souhaitons la bonne

interprétation et l'application de la Loi foncière en vue de décourager toutes les formes de pratiques foncières illégales dénoncées dans ce document et par la population ;

- **A la population** : de savoir que l'administration foncière est régie par des normes, et ne peut vendre de terres que le Conservateur dans la ville et le chef coutumier n'a aucun droit de vendre même une concession ;
- **Aux chefs coutumiers** : d'éviter la pratique de la vente illégale des concessions en pleine ville pour embarquer les populations dans de conflits pouvant même exposer de communautés.
- **Aux puissants de la province** : ils doivent éviter la mauvaise politique de spolier de leur force le domaine privé de l'Etat car le principe reste, même mille ans après l'Etat sera toujours à mesure de récupérer son bien, et de savoir qu'il existe toute une procédure pour recevoir une concession en lieu et place de spolier les parcelles de l'Etat.

## **Conclusion**

Nous voici au terme de cette étude sur la spoliation du domaine public de l'Etat dans la ville d'Inongo par les privés : perversion de valeur institutionnelle. Nous avons après notre étude compris que les biens du domaine public de l'Etat sont spoliés par



les détenteurs de pouvoirs de la province du Mai-Ndombe, notamment par les proches des ces autorités pour construire elles même des immeubles privées en rejetant certains principes cardinaux de l'intérêt général au profit des intérêts particuliers.

Aussi, certains chefs coutumiers par confusion ou mauvaise volonté se disent ayant droit en pleine ville jusqu'à convoiter les pouvoirs publics, et les services compétents ne pouvant pas faire quelque chose étant donné que, plusieurs autorités sont prises dans les mains dans le sac, et ne soutiennent pas l'administration. Et la plupart de ces espaces spoliés ne sont pas bien désaffectés par l'autorité compétente, et l'Etat peut, même 50 ans après récupérer ces biens du domaine public car ils sont inaliénables et imprescriptibles.

Nous proposons la prise de conscience de représentants nationaux(élus) pour proposer de nouvelles lois pouvant protéger normalement les concessions de l'Etat face aux caprices de certains particuliers, et de l'excès du pouvoir de certains détenteurs du pouvoir de l'Etat. Sans doute faudrait-il changer pour cela les représentations et les comportements, en la matière de sens du bien public et du rapport au futur, ce qui implique (pour reprendre l'expression d'Axelle KABOU) que le Congo ne refuse plus le développement (Kabou, 1991). Les études approfondies pourront ajouter un plus dans ce domaine si important pour la stabilité et la cohésion de l'Etat.

## Bibliographie

- Kabou, A. (1991). *Et si l'Afrique refusait le développement ?* Paris, Harmattan.
- Bisa Kibul, M. (2019). *La gouvernance foncière en R. D. Congo : du pluralisme institutionnel à la vampirisation de l'État*. Academia-L'Harmattan.
- Bolikala, I. (2023). *Président de la société civile, Mai-Ndombe*. [Interview du 10 janvier], Inongo.
- Bong'ilanga. (1971). *La tempête du Lac Mai-Ndombe*. édition CPR, Kinshasa.
- Bruneau, JC. (2012). Enjeux fonciers à risques au Congo(R.D.C.) : contexte théorique et pratiques déviantes. *Bulletin de l'Association de géographes français*. 89<sup>e</sup> année, 2021(3), 474-485.
- Présidence de la République. (2015, 25 mars). *La loi organique n°15/006 du 25 mars 2015 portant fixation des limites des provinces*
- Présidence de la République. (2015, 28 février). *La loi de programmation n°15/004 du 28 février 2015 déterminant les modalités d'installation de nouvelles provinces*.
- Meya Ngema, (2015-2016). *Grands Services Publics et Marchés publics*. [Cours de G3], SPA, UNIKIN.
- Mfesaw Nsele. (2021-2022). *Les conflits d'attributions au sein de l'administration foncière du Mai-Ndombe*. [Mémoire de DEA], SPA, UNIKIN.
- Nzuzi, A. ( 2017). *Conflit foncier : spoliation d'une bande de terre de l'UNIKIN*, Kinshasa, Land portal.
- Ville d'inongo. (2022). Rapport Annuel.