

Conflits et escroquerie fonciers comme mode d'acquisition des parcelles dans la ville de Kinshasa

par Achille Lokwa Lenzimi

Résumé

Ce travail exploite et décrit les multiples conflits et surtout l'escroquerie qui ont pris naissance et grandissent en plaçant des racines dans le domaine foncier. L'escroquerie surabonde et touche en déséquilibrant profondément l'administration du ministère des Affaires foncières dans la périphérie et au centre de la ville de Kinshasa.

Et c'est surtout dans les nouveaux lotissements publics et privés tendant à soutenir et à renforcer une demande croissante de parcelles résidentielles par des individus ou des personnes morales que l'escroquerie excelle. Ces nouveaux lotissements deviennent des enjeux majeurs dus à la rareté des espaces constructibles, vu la surpopulation dans la ville due à l'afflux de déplacés des guerres et aux conflits interethniques sur Kinshasa.

Cette escroquerie tant déplorée affaiblit le pouvoir public de l'État congolais et met en conflit interminable les acquéreurs, les vendeurs, le pouvoir public et presque les agents des affaires foncières, surtout les géomètres. Un défi énorme à relever pour la République dans ce domaine précis et dans beaucoup d'autres domaines du pouvoir public de l'État congolais.

Introduction

Sur toute l'étendue de la ville province de Kinshasa, s'effectuent depuis plusieurs années des opérations de lotissement publics et privés tendant à soutenir et à renforcer une demande croissante de parcelles urbaines par des individus et des personnes morales.

Ces opérations de lotissement deviennent un enjeu majeur dû à la rareté des espaces constructibles aussi bien à la périphérie qu'au centre de la ville province de Kinshasa. Dans ce contexte, une forme d'escroquerie et de conflits naît dans le fief des différents acteurs qui concourent dans les lotissements des parcelles ; cette escroquerie et ces différents conflits touchent l'administration foncière publique, les propriétaires fonciers et les acquéreurs.

C'est suite à la rivalité entre acteurs investis dans la ville province de Kinshasa que l'escroquerie prend de l'ampleur et les conflits s'identifient d'une part entre acquéreurs, de l'autre entre vendeurs et acquéreurs, et enfin entre acquéreurs et agents mafieux de l'État congolais (géomètres du cadastre, ministère des affaires foncières).

Cadre théorique

Notre travail qui exploite et décrit les conflits et l'escroquerie foncière dans la ville province de Kinshasa s'inspire du cadre théorique des modes de reproduction en faisant une analyse des aspects anthropologiques et sociaux de Karl Marx si bien qu'il ne ressort pas dans ses écrits, qu'il a suffisamment abordé les systèmes des conflits dans l'évolution des sociétés et des modes de reproduction.

En effet, Karl a comme idée de base : « ce que l'histoire elle-même est née et est essentiellement un mouvement dialectique où

tout avance par contradiction ; toutes les sociétés humaines, depuis le début, ont toujours évolué (que ce soit la société esclavagiste, la société primitive, bourgeoisie) en conflit, en escroquerie, en contradiction.

C'est ainsi que dans les formations sociales, il y a toujours une guerre irréductible, laquelle fait que toutes ces formations sociales finissent par se réduire en deux groupes : celui des opprimés, né des tractations, des luttes de classes.

Dans chaque société capitaliste ou communiste, dans leurs modes de reproduction, ceux qui possèdent les moyens de production oppriment les classes de ceux qui n'ont pas ces moyens de production dits : « classes des prolétaires » ; les possesseurs des moyens de reproduction s'approprient la plus-value, qui est l'intérêt ou le bénéfice de tout ce que l'on a produit. Cette situation d'appropriation de la plus-value a fait que toute société humaine finit par une révolution brutale entre les possesseurs des moyens et les prolétaires. Au-dedans du processus, l'escroquerie de tous les acteurs apparaît aussi comme une possibilité de s'attirer de l'argent au détriment des acquéreurs. Une chaîne de conflits s'ensuit ; la révolution, qui est une forme de crise, aboutit enfin à ce que la classe prolétarienne renverse l'équation de domination et prenne le dessus dans la direction des affaires (Didier Kutakani, 2019).

Il est à comprendre ce que Karl Marx (s.d. pp. 65-87) nous rapporte : que le conflit entre des hommes naît de la nature même de l'existence humaine et Héraclite d'Éphèse d'enrichir : « de tous les êtres, conflit est le roi et le combat est le maître. Et c'est ce conflit qui fait que les hommes vivent, résistent, se procréent dans ces traditions de compétition ». Le conflit et la lutte sont la résistance pour la survie (Didier Kutakani, idem).

C'est de la même manière que naissent l'escroquerie et les conflits et persistent-ils dans l'espace urbain de la ville province de

Kinshasa au profit des chefs coutumiers d'une part, des agents des affaires foncières de l'autre. La présente réflexion portera sur l'analyse des conflits et de l'escroquerie observés sur les modes de résolutions.

Nature de l'escroquerie foncière observée

Toutefois, nous ne pouvons pas aborder l'escroquerie sans évoquer les conflits. C'est dans la typologie de conflit que naît l'escroquerie ; il est à signaler que les conflits sont inhérents à la société humaine ; et l'escroquerie fait partie des conflits dont il est question dans la législation foncière à Kinshasa.

Lapika Dimomfu (2009) définit un conflit comme : un affrontement ou un heurt intentionnel entre deux êtres ou deux groupes de même espèce qui manifestent l'un à l'égard de l'autre une intention hostile en général à propos d'un droit et essaient de briser la résistance de l'autre éventuellement par recours à la violence, laquelle peut, le cas échéant, tendre à l'anéantissement de l'autre.

Pour Mukuna Pierre (1997, pp. 138-139), « une analyse approfondie des conflits fait voir que celui-ci n'est pas entièrement univoque. En psychologie, par exemple, on parle du conflit de sentiment lorsqu'un être est partagé entre deux sentiments contraires ; le langage juridique quant à lui nous propose les conflits de juridiction ou les conflits d'attribution lorsqu'il y a discussion entre deux instances sur la compétence dans une même affaire. Le vocabulaire courant lui-même ne manque pas de termes pour désigner les divers affrontements entre les hommes, depuis la concurrence ou la compétition jusqu'à la guerre ou la révolution, en passant par la lutte, l'escroquerie, le combat, la bataille ou simplement la querelle, la dispute, le désaccord ou la rivalité.

Nous distinguons ainsi, en parlant, trois axes de l'escroquerie de manière générale.

- Escroquerie entre propriétaires terriens (chefs coutumiers) et acquéreurs
- Escroquerie entre acquéreurs et agents d'administration foncière
- Escroquerie entre chefs coutumiers et l'administration publique (foncière).

Escroquerie entre chef coutumier et acquéreur

La première situation de conflit observée englobe les transactions du chef coutumier propriétaire de terre. La plupart du temps, il vend en fonction de la demande solvable, mais surtout de pressions exogènes :

- Socio-économiques,
- Socio-politiques,
- Familiales.

a) Pressions socio-économiques

Très souvent, face à la situation alarmante suscitée par le manque d'emploi ou chômage, la sous-alimentation et la crise du logement, surtout dans les quartiers à forte densité, les propriétaires terriens laminés par une misère sans nom et sans moyens financiers nécessaires pour la survie, la scolarisation des enfants, etc., n'hésitent pas à vendre leurs portions de terre déjà vendues à des tiers pour obtenir les moyens financiers nécessaires à satisfaire aux demandes multiples, aux besoins personnels, et s'accommoder aux conditions de vie déjà misérables. Ici déjà, apparaît la 2ème vente, l'escroquerie, la corruption, la tricherie, la translativité, l'extorsion, la tromperie et autres méfaits entourant le besoin d'avoir. Des propos grossiers à l'égard du premier acquéreur.

b) Pression socio-politiques

Mbengo Gérard (2011) souligne que la politique de réglementation des espaces par l'État congolais prive les propriétaires terriens de sources de revenus réels et met en cause leur autorité traditionnelle, suite à la loi BAKAJIKA qui stipule : « le sol et le sous-sol appartiennent à l'État ». Chômeurs par leur état de nature, n'ayant comme ressource de survie que la terre qu'ils vendent, ces derniers escroquent l'État congolais en se fabriquant des documents de droit de propriété à livrer aux acquéreurs de terre vendue. Et cela paraît nécessaire aux yeux de tous par l'entremise des agents d'administration foncière publique ; l'État congolais, n'ayant pas une administration solide, se fait escroquer par les chefs coutumiers et ses agents administratifs. Il perd ainsi le revenu public au profit des chefs coutumiers, en mettant leurs clients hors d'état de nuire.

Il y a de l'escroquerie dans l'établissement des documents précaires au niveau de l'État, en complicité avec les agents de l'administration foncière. Les chefs coutumiers, ayant revendu les terrains déjà vendus, antident ces derniers pour les accorder au second ou troisième acquéreur, selon que les acquéreurs estiment qu'un terrain jugé bon pour eux a un prix plus élevé que le premier. Les documents du chef coutumier sont antidatés, par exemple :

En 2010, un acquéreur a acheté une portion de terre à 1000 \$ (mille dollars). En 2020, un second acquéreur estime posséder ce même terrain ; il lui est demandé la somme de trois mille dollars et avec insistance : « tu dois vite construire pour gagner cet espace ». Au cas où le tout premier n'avait nullement mis en valeur son terrain, ni placé des gardiens qui peuvent l'interpeller en cas de menace quelconque ; le terrain est revendu à 3000 \$ et les documents en rapport avec cet espace sont antidatés d'avant 2010.

c) Pression familiales

En effet, le rapport à la terre dans la société africaine s'effectue sur une base communautaire. C'est le clan qui possède la terre : les eaux, les forêts, etc. Tous les membres du clan doivent jouir d'un droit d'usufruit. Tandis que le chef de clan, lui, reste le gardien du patrimoine clanique et bénéficie des droits de prélèvement en ce qui concerne : la chasse, la cueillette, la pêche, la collecte et la vente de terre.

Les pressions familiales se réalisent à l'occasion des circonstances exceptionnelles telles que la scolarisation des enfants, les maladies graves et mortelles, le mariage, le voyage des membres du clan dans ce contexte, qui exigent des moyens financiers conséquents. L'égoïsme lié à la vente illicite du patrimoine clanique, sans intéresser les autres membres du clan, et le manque de générosité créent des conflits qui débouchent sur des querelles, des altercations ou à l'éclatement du clan. La vente anarchique des portions de terre, qui a occasionné l'escroquerie, est plus récurrente dans les familles polygamiques.

Les enfants du chef de clan établi escroquent les documents de leur père, cachet et imitent sa signature, et vendent les portions de terre à leur gré, en bénéficiant du droit paternel au détriment des membres du clan, qui à leur tour réclament des redevances qu'ils ne reçoivent pas. Suite à cette pression familiale, le tenant du pouvoir est dans l'obligation de satisfaire aux besoins de ses membres du clan, d'où il doit manigancer les terrains dont les premiers acquéreurs ne s'étaient pas totalement acquittés de la totalité de la somme globale convenue ou alors que les terrains restent vides sans aucune mise en valeur. Ainsi naît l'escroquerie de vente de ces terrains aux nouveaux acquéreurs qui seraient soit en deuxième, soit en troisième position selon l'ordre d'achat.

La vente de terre comme nouvelle forme de relation

Dans son site, le propriétaire terrien établit des relations directes avec ses acquéreurs ; les relations socio-économiques qu'il établit avec les différents acquéreurs sont privilégiées par le fait que le propriétaire terrien et l'acquéreur se trouvent impliqués tous dans une situation de marchandage plus ou moins conscient ; une négociation. Ici, on négocie la relation sociale ; ils rendent cela à travers l'expression « tokomi famille, libota » avant de négocier la relation économique.

Ainsi, ce type de rapport qui s'inscrit dans un processus de choix et de confiance personnels du propriétaire terrien à l'égard de l'acquéreur ou des acquéreurs potentiels tend vers la minimisation des transactions et des risques de conflits.

Toutefois, ce double principe, fondement des transactions observées, introduit des contraintes et des seuils ; les contraintes ramènent les propriétaires terriens dans une situation d'évaluation périodique des surfaces à vendre.

Dans ces conditions, l'offre des propriétaires est toujours permanente ; l'acquéreur aux us et mœurs du marché : « revendre des parcelles », objet d'une première mutation, a une connaissance qui permet déjà une escroquerie. La quasi-permanence de l'attribution préférentielle d'une parcelle à une personne que l'on connaît marque l'importance des relations sociales, selon le principe : « les petites connaissances font faire de grandes choses ». Ainsi, les différentes situations d'escroquerie peuvent se résumer selon les séquences suivantes :

- Première séquence : le propriétaire terrien lotit son domaine de compétence en faisant valoir son droit de propriété. Il se fait aider généralement par quelques aspects de services techniques de l'État (direction des affaires foncières, urbanisme de la circonscription foncière et du cadastre, etc.). La collaboration

de ces techniciens est utile pour donner au lotissement un caractère urbain, d'une part, et d'autre part, elle permet au technicien (géomètre) de s'attribuer plus facilement une ou deux parcelles, qu'il pourra revendre de manière illicite, ce que nous qualifions d'escroquerie.

- Deuxième séquence : au fur et à mesure que les contraintes dues aux pressions socio-économiques et familiales augmentent, ajoutées à cela la dureté de la mise en valeur de la parcelle, le propriétaire terrien revend les parcelles déjà attribuées parfois à d'autres acquéreurs. Du premier acquéreur, le prix négocié était de 150 dollars, au deuxième 300 dollars, au troisième, et ainsi de suite. Le surplus qui apparaît à chaque transaction lui permet en principe d'entretenir également sa famille et ses différents « bureaux », expression qui désigne à Kinshasa la concubine.

Dans la pratique, le surplus dégagé ne permet pas au propriétaire terrien d'honorer ses engagements vis-à-vis des clients successifs ; il espère toujours recevoir un autre acquéreur pour réaliser une meilleure transaction. Ainsi s'établit la chaîne des conflits entre les propriétaires terriens et les différents acquéreurs successifs ; très souvent, même dans les situations sociales qu'ils entretiennent, cette protection quasi-permanente constitue généralement un tremplin vers la spéculation. Le triangle relationnel propriétaire terrien, acquéreur, administration caractérise la régulation sociale des conflits.

Dans la quasi-totalité des cas observés au niveau de ces espaces fonciers de la périphérie, comme à Kinkole (quartier DIC, village NKU, village Kibomango et à Mpsa Maba, etc.), le propriétaire terrien n'est pas inquiet ; il bénéficie en effet de l'appui de certaines autorités administratives et politiques au regard des principes des cadeaux et des relations sociales qu'ils entretiennent. Cette protection quasi-permanente constitue généralement un tremplin vers la spéculation. Le triangle relationnel propriétaire

terrien, acquéreur, administration caractérise la régulation sociale des conflits.

- Troisième séquence : les transactions en chaîne introduisent des conflits complexes. Les propriétaires terriens vendent à un premier acquéreur (1ère transaction), ce dernier non solvable au propriétaire terrien rêve à son tour à un autre acquéreur. Après un temps révolu, si le propriétaire terrien constate l'insolvabilité du premier, à son tour, il revend à un autre acquéreur.

Ainsi s'établit un premier conflit entre le propriétaire terrien et son premier client moins solvable d'une part, et d'autre part, entre le client du premier acquéreur et celui du chef de terre. Ce sont des conflits enregistrés dans la plupart des concessions de terre situées dans la périphérie de Kinshasa.

La deuxième situation du conflit est celle qui s'établit entre l'intermédiaire agissant (commissionnaire) pour le compte du propriétaire terrien avec mandat ; il recherche des clients solvables et négocie en même temps le prix de vente avec les acquéreurs potentiels. Toutefois, il ne se contente pas du simple pourcentage que lui viennent des différentes parties au contrat, mais il met en scène ses relations sociales qui, en définitive, lui offrent plus d'avantages. En général et pour convaincre les divers acquéreurs, il se fait passer pour le propriétaire ou un membre de la famille du chef de terre.

Enfin, le chef de terre en activité doit répondre aux demandes et contraintes des membres de son lignage. Comme l'affirme REV (1971), la considération des besoins (en argent et en parcelles exprimée par le système lignager) constitue un aspect important dans certaines escroqueries observées.

Gestion d'escroqueries foncières

Au sein de chaque société, il existe toujours et déjà des mécanismes de résolution des conflits et, par-dessus tout, des escroqueries. Ces mécanismes apparaissent comme des pistes de solutions soutenues pour préserver la cohésion et la paix sociale. Pour résoudre les différents conflits (escroqueries) fonciers, plusieurs actions sont habituellement menées.

Les formes de régulation efficaces identifiées sur le marché foncier sont celles qui naissent de l'échange entre le propriétaire terrien et l'acquéreur, d'une part, et d'autre part, l'acquéreur et les agents de l'administration foncière de la ville-province de Kinshasa. L'échange fait naître, en effet, diverses procédures de résolution d'escroqueries. Deux formes essentielles coexistent : les transactions croisées et les transactions parallèles.

Études de cas d'escroqueries croisées

Dans ce type de conflit d'escroquerie, le propriétaire n'agit ni à travers les acquéreurs ni à travers une dépendance à l'égard de l'autorité administrative. Une tierce personne intervient directement pour résoudre un conflit d'escroquerie, ce qui entraîne une rupture de communication et de confiance (momentanée ou permanente). Nous donnerons quelques exemples pour illustrer ces propos.

- a) Plainte de Madame Marie Makila contre le propriétaire terrien du quartier Kinkole 2, Q.6, pour l'avoir escroquée en vendant son terrain qu'elle avait déjà vendu à un autre client. Celle-ci présente un jeton du chef coutumier. Le deuxième acquéreur présente une fiche parcellaire, un procès de constat de lien et un titre de propriété délivré par les autorités municipales. Le conflit d'escroquerie oppose les deux acquéreurs, d'une part, et ceux-ci au propriétaire terrien, d'autre part. Le tribunal populaire de quartier décide enfin de revendre le terrain pour en tirer, à leur tour, une plus-value et afin de rembourser aux deux

plaignants leurs sommes d'achat ; le propriétaire de terre est condamné aux dépens.

- b) Madame Kasenga Marie a acheté une parcelle auprès de Monsieur Kalonda après versement de la somme de 1500\$ (mille cinq cents dollars) ; le vendeur Kalonda délivre un acte de vente faisant foi. Kasenga Marie obtient une fiche parcellaire et un procès-verbal de constat des autorités municipales. Entre-temps, Kalonda (le vendeur) revend la même parcelle à un autre acheteur au prix de 2800\$. Le tribunal condamne Kalonda et le conflit au profit de Kasenga, la propriétaire, au détriment du second acquéreur.

Étude des cas d'escroquerie parallèle

Ici, la communication entre les acteurs impliqués dans une situation de conflit d'escroquerie n'est pas une relation établie à niveau égal. Le conflit d'escroquerie se transforme en une sorte d'échange d'informations entre les différents acquéreurs. Chacun est à la fois régulateur et régulé et se trouve simultanément engagé dans deux pôles différents.

D'un côté, le recours permanent au propriétaire foncier permet aux différents acquéreurs d'acheter deux à trois parcelles en vue de les revendre ou de les mettre en location après une mise en valeur. La spéculation garantit la régulation du conflit d'escroquerie dans la mesure où chacun y trouve son compte. D'autre part, la nature de la relation entretenue entre le propriétaire foncier et les différents acquéreurs constitue une autre forme de régulation sociale qui permet de réduire l'intensité des conflits d'escroquerie.

Chaque vente, en effet, est fonction de la fréquentation des relations de proximité ; d'une part, et d'autre part, le crédit moral exigé dans tous les cas par le propriétaire foncier introduit la relation économique (source de conflit d'escroquerie) dans un circuit de confiance et tend à instaurer la confiance dans le circuit de l'argent.

Cette manière de résoudre le conflit d'escroquerie foncière est largement acceptée par les parties en présence et permet, par la même occasion, de réduire les divergences d'intérêts particuliers. Elle s'apparente à ce que Vincent Kangulumba, Bruno La Pika et al. (2009 p. 52) appellent l'arrangement amiable, qui constitue en principe une initiative que peuvent prendre deux personnes en conflit en vue d'y mettre fin sans recourir à des procédures contradictoires pour obtenir gain de cause. Un arrangement amiable peut nécessiter une personne tierce (médiateur) qui offre ses bons offices en vue de concilier les parties. C'est le mode alternatif de règlement des conflits le plus aisé, mais coûteux.

Généralement, on range dans le processus de l'arrangement amiable la transaction (au sens de négociation pour mettre fin à un conflit d'escroquerie), la conciliation et la négociation. Ce processus peut être tenu ou présidé par une autorité coutumière, un leader d'opinion, bref par toute personne de confiance aux yeux des parties en conflit d'escroquerie. Cette légitimité par la confiance est censée garantir l'exécution et le respect de la solution ainsi négociée. D'une manière générale, la parcelle objet du conflit d'escroquerie est vendue (à l'amiable) au plus offrant.

Toutefois, il faut reconnaître que la résolution des conflits d'escroquerie constitue une exception dans la quasi-totalité des situations observées dans nos communautés africaines traditionnelles, dites « arbres à palabres ».

Conclusion

L'intensité des conflits dus à l'escroquerie observée dans les zones périphériques, au centre de la ville-province de Kinshasa, revêt la quasi-absence de l'administration des affaires foncières dans la distribution des parcelles et tend à renforcer le pouvoir des propriétaires fonciers qui ne sont rien d'autres que les chefs coutumiers. Il y a un rapport de force qui est entretenu par la plupart

des agents de l'administration du ministère des affaires foncières et les chefs de terre pour endurcir ladite escroquerie, lequel conflit évolue en faveur des propriétaires terriens et explique la fragilité des structures administratives, augmentant ainsi l'insécurité des citadins sur le marché foncier, tout en faisant planer des doutes sur leur capacité à se confier à ces agents du ministère des affaires foncières.

Dans ces conditions, le problème foncier ne peut être résolu que par une réponse efficace, convaincante et volontaire de l'administration publique. La seule multiplication des textes légaux ou réglementaires ne constitue pas une fin en soi. En fait, l'inadéquation des textes aux réalités sociales favorise les agents de l'administration et quelques propriétaires fonciers au courant des contradictions apparentes des textes. Le fait de les contourner constamment crée en permanence des foyers de conflits. C'est à demander à l'État congolais lui-même comment faut-il parvenir à s'imposer devant des faussaires et auprès des personnes touchées par ce grand mal d'escroquerie foncière, pour que la ruine ne les enfonce. Il faut espérer que le projet social de lotissement des espaces fonciers du pays pourra renverser les tendances constatées.

Bibliographie

Kangulumba, V., Lapika, B. & Lobho, J.-P. (2009). *Les conflits fonciers en Ituri : De l'imposition à la consolidation de la paix*. RCN Justice & Démocratie.

Lapika Dimonfu, B. (2010). La perception du patrimoine foncier chez les peuples autochtones. *Revue Africaine des Peuples Autochtones*, (1), 7-17.

Marx, K. (s.d.). *Le Capital* (Vol. 2).

Mbengo Mayeko, G. (2010). *La gouvernance environnementale comme stratégie de gestion des conflits fonciers dans l'interland de Kinshasa*. RASSH. Imprimerie universitaire de Kinshasa.

Mukuna, P. (1997). Les conflits, identité culturelle et religieuse au Congo et en Angola, de 1632 à 1921. In *Conflits et identité : Actes des journées philosophiques de Canisius*. Édition Loyola, Kinshasa, 138-139.

Kutakani, D. (2014). Les conflits fonciers et originalité du pouvoir coutumier en milieu Suku. *Revue Congolaise de Philosophie*. Université de Kinshasa, Fac. des Lettres.