

La Problématique De La Domanialisation Des Terres En République Démocratique Du Congo

Godelive Phanzu (Democratic Republic of Congo)

Key words: Cartography; Land management; Legislation; Spatial planning; property registration; land ownership; boundary; access to land

SUMMARY

Dans notre pays, les coutumes varient d'une province à l'autre et même d'un district à l'autre. Le droit du sol que nous appelons la propriété foncière coutumière est le fait de groupes sociaux) bien déterminés. Chaque groupe a un nom spécifique), il existe réellement et occupe un domaine. Il a une organisation interne, parfois fondée sur la généalogie. Le droit de propriété foncière coutumière, c'est donc un droit collectif qui s'exerce sur un domaine dont les limites sont par fois vagues, mal définis, contestées, difficiles à identifier, mais existent toujours et sont connus des membres du groupe. L'État n'a pas disposé jusqu'ici les moyens matériels suffisants pour concrétiser les limites de ces domaines et pour s'assurer de la coïncidence de ces limites avec leurs représentations sur les cartes foncières. Le droit écrit divise les terres en deux catégories sur la base d'un critère d'occupation matérielle et visible. Il y a d'une part, les terres indigènes (coutumière) qui sont celles habitées et exploitées par les autochtones d'une manière quelconque conformément aux coutumes et usages locaux et d'autre part, les terres vacantes qui sont celles qui ne répondaient pas à la définition des terres indigènes, bien qu'elles puissent être soumises à la charge de certains droits considérés comme secondaire. Le Chef des terres Le chef des terres exerce une fonction de gérant du domaine. C'est tantôt un descendant du fondateur du groupe, écarté du pouvoir pour une raison quelconque, mais ayant conservé ses pouvoirs magiques et religieux sur la terre, tantôt une sorte fonctionnaire du souverain, nommé par lui, pour la gestion du domaine. Le droit de propriété foncière coutumière) est considéré comme inaliénable. Dans la coutume, l'aliénation s'accompagne des caractéristiques suivantes : a) La possibilité qu'un jour le terrain fasse retour au groupe ; b) L'impossibilité d'aliéner l'entièreté du domaine ; c) Le nom du groupe ou du titre ne peut être altéré, il est toujours lié à une terre déterminée. Le Chef des terres désignait les emplacements à occuper, fixait la destination des terres devenues vacantes, autorisait les étrangers au groupe à s'établir sur des terres du groupement, expulsait les personnes considérées comme indésirables. La principale prérogative du chef des terres, tirée de l'utilisation du domaine collectif par ses sujets, est le droit aux corvées et aux tribus (sorte d'impôt foncier). Le droit de propriété foncière coutumière que nous venons d'examiner superficiellement dans son ensemble sans entrer dans les particularités de chaque province de notre pays est un droit précaire : or, le cadastre est conçu sur les terres bien déterminées, stables et officiellement reconnus par l'autorité du territoire. Régime d'occupation des terres On vient de voir qu'au Congo, l'occupation des terres est caractérisée par la coexistence de deux régimes de tenue du sol fondamentalement différents : - La propriété privée de droit écrit

: - La propriété foncière coutumière : Le régime d'occupation des terres domaniales Les terres que l'État s'est appropriées après une enquête de vacance effectuée sur place par les agents de l'administration et après rachat des droits détenus sur ces terres par les autochtones sont loties dans les centres urbains (appelé par fois régime du livret de logeur), régime proche dans sa conception de la propriété privée de droit écrit. Le régime des lotissements spontanés Dans ce régime, les Chefs des terres cèdent les terres moyennant une redevance en argent et en nature. Ce régime s'est développé plus tard, dans le lotissement domanial et handicape l'organisation d'un cadastre moderne. A nos jours, ces modes et régions d'occupations des terres se transforment, car aucun cadastre n'a suivi cette expansion au changement du régime coutumier en régime intermédiaire décrit par la loi comme la me gestion de l'espace foncier de l'État. Dans sa conception la plus générale, le cadastre répond à un triple besoin. - Une préoccupation politique qui à mesure que le pays se civilise, se transforme en préoccupation administrative et économique. C'est ainsi que le cadastre sert de support à ces nombreux projets publics et privés de génie civil, d'urbanisme, de remembrement - Un mobil fiscal ; - Un besoin d'ordre public ; Ces besoins ne sont pas partout ni à toutes les époques identiquement les mêmes. C'est ce qui explique les différences par fois très considérables qui caractérisent les cadastres d'une époque à l'autre et d'un pays à l'autre. Il est certain que dans des territoires où le droit foncier dérive entièrement de la coutume comme c'est le cas dans certains pays d'Afrique, le cadastre aura son seul champ d'application réduit aux seules terres occupées sous le régime du droit écrit. Donc, une région où le droit foncier est régi par la coutume peut être dotée d'un cadastre dès le moment où les habitants de cette région s'acheminent à reconnaître le droit écrit comme leur propre droit. Il n'existe pas au Congo un cadastre général qui s'étend à l'entièreté du territoire, comme il en existe dans les pays d'Europe. Ceci entraîne que seules les terres régies par le droit écrit ont fait l'objet d'un cadastre. Il existe donc au Congo un cadastre partiel. Il n'est pas limité à telle ou telle partie du territoire, pouvant être définie administrativement, mais à une catégorie de terres : celles qui sont régies par le droit écrit. Classification des terres Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi foncière, il existait une classification des catégories de terres, entres autres : a) Les terres indigènes : celles que les nationaux habitent, exploitent et cultivent de manière permanente. Elles ne sont pas régies par le droit écrit. Elles appartiennent à la coutume. Le cadastre Congolais ne comprend pas les terres indigènes. b) Les terres démoniales, on distingue le domaine public et le domaine privé. - Quelle stratégie adopter pour quitter les systèmes cadastraux traditionnels vu la vitesse accélérée en raison de la croissance de la population arriver à la sécurisation fiable des droits de propriété foncière. - Comment fournir les informations suffisantes et fiables concernant la situation légale d'un terrain. - Comment fournir les prestations de service fiable. - Comment convaincre le gouvernement à apporter une pierre sur l'adaptation de service foncier à la modernisation et à la mondialisation technologique.