



---

**LETTRE OUVERTE AU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ET AUX PATRIOTES CONGOLAIS  
SUR LA SPOLIATION DES BIENS DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT  
CHRONIQUE ANNONCEE DE LA DESTRUCTION DE LA REPUBLIQUE**

Nous SOS KINSHASA ASBL militons pour l'amélioration des conditions de vie des Kinois et Kinoises dénonçons avec force toutes les spoliations et tentatives de spoliations des biens du domaine public singulièrement nos écoles publiques, temples du savoir, fondations du développement humain du congolais. Récemment, des Ministres du Gouvernement central ont pris une initiative illégale, extrêmement dangereuse tendant à faire délivrer des certificats d'enregistrement aux aires « **non encore spoliées** » de nos écoles publiques. Cette initiative aurait pour objectif, semble-t-il, la « *sécurisation* » du patrimoine commun que sont les écoles publiques. SOS KINSHASA ASBL dit NON et dénonce. Voici notre plaidoyer.

Monsieur le Président de la République, au regard des dispositions constitutionnelles régissant l'exercice du pouvoir au sein de l'Exécutif, nous aurions dû adresser la présente à Monsieur le Premier Ministre, Chef du Gouvernement et détenteur du pouvoir règlementaire de gestion courante de l'Etat. Cependant, en raison de la tenue irrégulière des réunions du Conseil des Ministres, nous avons estimé utile, en vertu des dispositions de l'article 74 de notre constitution, à notre corps défendant, de nous adresser à vous.

**I. CADRE LEGISLATIF DE LA MATIERE**

Le Certificat d'Enregistrement est régi par la loi 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour, spécifiquement dans sa troisième partie intitulée « DE L'ETABLISSEMENT ET DE LA TRANSMISSION DES CONCESSIONS ET DES DROITS IMMOBILIERS ». Cette troisième partie de la loi foncière comprend les six titres ci-après :

- Titre I : De l'établissement des droits (Article 219 à 221)
- Titre II : Des certificats d'enregistrement (Article 222 à 230)
- Titre III : Des conditions et des formes de mutations (Article 231 à 238)
- Titre IV : Des oppositions au droit du propriétaire ou du concessionnaire (Article 239 à 241)
- Titre V : Du remplacement des certificats reconnus inexacts ou incomplets et des certificats détruits ou perdus (Article 242 à 243)
- Titre VI : Du recours contre les décisions du conservateur (Article 244)

**II. DU DOMAINE FONCIER PUBLIC ET IMMOBILIER DE L'ETAT**

L'article 54 de la loi précitée dispose « *le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé.* » Et l'article 55 alinéa 3 poursuit en ces termes « **les terres qui font partie du domaine public de l'Etat sont régies par des dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou à un service public** ».

L'article 56 de la même loi définit par élimination les terres relevant du domaine privé en précisant que « **toutes les autres terres constituent le domaine privé de l'Etat. Elles sont régies par la présente loi et ses mesures d'exécution** ». En conséquence, il sied de noter et de relever que **le domaine foncier public de l'Etat n'est pas régi par la loi foncière et ses mesures d'application.**

Quant au **domaine public immobilier de l'Etat**, à l'instar de l'article 55 alinéa 3, relatif aux terres, l'article 210 alinéa 3 précise que les « **immeubles du domaine public de l'Etat sont régis par les dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou à un service public.** »



# SOS KINSHASA

## Le Conseil d'Administration

Ce même article 210 détermine dans son 1<sup>er</sup> alinéa la composition du domaine immobilier public de l'Etat. **Ce domaine est constitué de tous les immeubles qui sont affectés à un usage ou à un service public de l'Etat.** Dans son 2<sup>ème</sup> alinéa, Ces immeubles ne sont ni cessibles ni susceptibles de location, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés. **L'article 211** indique que tous les autres immeubles font partie du domaine privé de l'Etat. Ils sont régis par la présente loi et ses mesures d'exécution.

Les dispositions particulières régissant le domaine public de l'Etat **ne sont donc ni celles prévues par l'article 219 de la loi foncière (certificat d'enregistrement) ni celles de l'article 227 de la même loi** et dire le contraire serait utopique, une transgression de cette loi. Les dispositions que recèlent ces articles ne sont pas particulières aux termes de la présente loi.

Le législateur évoque un régime spécifique applicable aux biens du domaine public et qui serait formalisé ou à formaliser dans un autre texte normatif.

**Quelles sont ces dispositions particulières ?** Existent-elles ? Quel est le texte qui renferme ces dispositions ? A priori, il n'existe pas de texte sur ces dispositions particulières. Il y a là un vide à combler par le législateur congolais. Quoiqu'il en soit, il convient d'affirmer deux considérations incontournables.

La première considération est que **le vide juridique sur ces dispositions particulières n'entraîne pas le recours à des dispositions générales**, ce glissement serait purement et simplement une violation de l'article 210. En l'absence de texte, comme dans toutes autres matières en droit, on s'inspire alors de la doctrine et/ou de la pratique. A ce propos, aucun État dans le monde ne couvre les biens de son domaine public avec un titre de propriété ordinaire. La France est allée plus loin, son Conseil d'Etat a, en 1959, consacré par un Arrêt le caractère sacré de la propriété publique, réservé jadis qu'à la propriété privée.

La seconde considération est que ces dispositions particulières ne peuvent s'établir que par la loi et non par un arrêté ou une circulaire. **En effet, si le législateur a prévu une loi en l'occurrence la loi foncière pour légiférer sur les biens du domaine privé de l'Etat et des particuliers, à plus forte raison s'agissant des biens du domaine public de l'Etat.**

Cette interprétation se justifie par le fait qu'un acte réglementaire étant une norme inférieure à la loi, s'il édicte ces dispositions particulières. Il ne peut créer un conflit. Dans ce cas, le recours à la loi foncière, norme supérieure, ne pourrait résoudre ce conflit puisqu'elle est laconique et ferait implicitement des biens du domaine public une catégorie inférieure à ceux du domaine privé.

Tout le paradoxe résiderait dans le fait que la détermination du régime des biens du domaine public de l'Etat, des biens appartenant donc à toute la collectivité, à tous les citoyens, n'appartiendrait donc pas naturellement aux représentants de ces citoyens, mais plutôt à l'exécutif. Nul besoin d'être devin pour reconnaître telle n'a jamais été la volonté du législateur congolais ni d'un autre pays.

En revanche, si ces dispositions particulières font l'objet d'une législation particulière, celles-ci seraient en cohérence avec les exigences démocratiques et en cas de conflit avec la loi foncière, le principe de droit selon lequel la loi spéciale prévaut sur la loi générale, s'imposerait immédiatement.

En définitive, les biens du domaine public ne relèvent pas de la loi foncière mais de dispositions particulières et d'autre part que ces dispositions ne relèvent pas du champ de compétence de l'exécutif. Et, la loi est sans équivoque, donc claire à ce sujet.



---

### III. LES BIENS DU DOMAINE PUBLIC FONCIER OU IMMOBILIER DE L'ETAT PEUVENT-T-ILS FAIRE L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT ?

Aussi, la loi ayant défini les biens relevant du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat ainsi que les dispositions respectives qui les régissent, **nous réitérons notre NON à l'initiative des Ministres de l'EPSP et Affaires Foncières !**

Pour rappel, le domaine public foncier tout comme immobilier est inaliénable, inconcessible, imprescriptible et hors commerce. **En l'absence de toute désaffectation régulière, il ne peut en aucun cas être couvert par un certificat d'enregistrement, réservé au domaine privé de l'Etat.** D'autant plus que, ce certificat a une durée déterminée pour les personnes morales et personnes physiques même étrangères. **Il est délivré par le conservateur des titres immobiliers dont les actes sont attaquables en justice.**

En effet, **l'article 244** de la loi foncière précise que les décisions du Conservateur des titres immobiliers sont attaquables devant le Tribunal de Grande Instance. D'où, la délivrance des certificats d'enregistrement serait une violation flagrante de la loi, ouvrirait la porte à des procès contre l'Etat et viderait de son sens le caractère imprescriptible des biens du domaine public au bénéfice des particuliers.

Délivrer un certificat d'enregistrement à un bien du domaine public de l'Etat équivaldrait à une désaffectation tacite, mais illégale par un fonctionnaire totalement incompétent : le conservateur des titres immobiliers. Il en résulterait que les biens du domaine public de l'Etat cesseraient de l'être et deviendraient du domaine privé de l'Etat, donc saisissable par voie d'exécution forcée et cessible dans le commerce. L'ironie ou le drame qui en résulterait, les fonds vautours pourraient saisir et vendre le Palais du Peuple, le Palais de la Nation, nos ambassades...

**Nous affirmons que le droit de l'Etat sur le domaine public puise son fondement dans la loi et ne peut l'être à travers un contrat ou un quelconque titre attaquant en justice.** C'est le caractère imprescriptible qui prévaut notamment sur le fleuve Congo, les ponts, les boulevards qui ne sont pas couverts par des titres de propriété et même la République elle-même.

L'article 9 de la Constitution dispose l'Etat demeure le propriétaire du sol et du sous sol, des eaux, des mines, et n'a pas besoin d'un titre de propriété quelconque. Ce principe universellement admis explique qu'aucun Etat, à travers le monde, n'a besoin d'un titre de propriété quelle que soit son appellation, pour établir sa propriété sur un bien du domaine public à moins que ces Ministres nous administrent la preuve contraire !

Sous d'autres cieux, en France, en Belgique, même sur la rive droite du grand et majestueux fleuve Congo, la réalité est que ces biens font l'objet d'un enregistrement auprès du Ministère des Finances, mais ne sont pas couverts par des titres génériques. En RD Congo, ils sont enregistrés au Ministère des Infrastructures et Travaux publics.

Par ailleurs, le certificat d'enregistrement constate la propriété privée des immeubles par incorporation qui est toujours envisagée séparément du sol tel que le précise l'article 219 alinéa 2 de la loi foncière. Il est inconcevable qu'un titre de propriété qui constate la propriété privée des immeubles par incorporation puisse constater aujourd'hui la propriété des immeubles publics alors que la loi ne le dit nulle part.

Paradoxalement, le Ministre des Affaires Foncières voudrait donc se substituer au législateur. Son opiniâtreté corromprait le fondement de la loi et violerait la Constitution de la République Démocratique



# SOS KINSHASA

## Le Conseil d'Administration

du Congo. D'où tirerait-il les fondements légaux de « *ce pouvoir* » pour conférer au conservateur des titres immobiliers des prérogatives que la loi ne lui reconnaît nullement ?

Bien plus, l'établissement d'un certificat d'enregistrement a comme préalable l'établissement par le conservateur des titres immobiliers **d'un contrat de concession ordinaire ou perpétuelle**. Or, le domaine public foncier ou immobilier de l'Etat est **inconcessible** tel que dispose l'article 210.

Dans ce domaine, l'établissement du certificat d'enregistrement doit être exclu en toute logique d'autant plus que l'article 227 de la loi foncière alinéa 1 dispose que « *le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés* ». Comment ce titre pourrait faire pleine foi de la concession dès lors que le domaine public ne peut pas faire l'objet d'un contrat de concession et que légalement, la concession relève de la gestion du domaine privé de l'Etat ?

#### IV. LA MECONNAISSANCE DE L'ETAT

En fait et en droit, les biens du domaine public tels la Maison Blanche, l'Elysée, Mont-Ngaliema, font partie des symboles et emblèmes d'un Etat concomitamment avec le drapeau, les armoiries et l'hymne national. La puissance publique s'exprime tout aussi à travers ses bâtiments et ses infrastructures réputés inviolables autant que ses Institutions. Tel est le cas dans tous les pays du monde. La République Démocratique du Congo, oui nous avons écrit république, ne doit pas faire exception à cette règle !

Oui, les Congolais sont fatigués, en ont marre, de voir leur pays, leurs institutions marcher à contre-courant dans plusieurs domaines, se comporter en marge des standards et des règles, internationalement reconnus alors que nous sommes engagés plein-pieds dans la mondialisation.

Oui, l'Etat propriétaire de par la loi n'a pas besoin de titres pour sécuriser les biens du domaine public. Il possède des pouvoirs exorbitants et peut, à cet égard et à tout instant, décider d'annuler un titre établi en violation des dispositions impératives de la loi foncière tel que l'énonce son l'article 204, démolir sans indemnisation toute construction anarchique conformément à l'article 206 et, enfin, poursuivre en justice tous les contrevenants puissants ou faibles selon les prescrits de l'article 205 de la loi dite foncière. **C'est ainsi que tous ceux qui empiètent sur les servitudes en dépassement de leurs bornes cadastrales déchantent aujourd'hui sur leurs incivismes lorsque l'Etat décide de l'agrandissement des chaussées de la Ville de Kinshasa.**

C'est la raison pour laquelle, l'initiative des Ministres de l'EPSP et des Affaires Foncières pour faire délivrer des certificats d'enregistrement aux écoles publiques, biens du domaine public de l'Etat serait interprétée comme une tentative de violation de la Constitution. Elle est extrêmement, viscéralement dangereuse car elle méconnaît les pouvoirs de l'Etat. **En revanche, elle vise à légitimer, consolider et légaliser les multiples spoliations**, notamment autour du camp Kokolo, IFASIC, à l'intérieur du pays et empêcher l'Etat de ne plus jamais réclamer ses terrains spoliés.

Il est essentiel de préciser que dans les modes de gestion des services publics de l'Etat, les Ministères sont des régies. L'Etat les gratifie d'aucune personnalité juridique et ils ne sont pas de sujets de droit. Il en est de même pour les écoles publiques.

Les Ministres sont par définition dépourvus de toute capacité d'aliéner, de céder les terrains et immeubles publics affectés à leurs services qui appartiennent à l'Etat propriétaire agissant par ses organes de décision en l'occurrence le Conseil des Ministres qui peut en changer l'affectation. **En l'espèce, il ne s'agit pas**



*certes d'une aliénation, mais cette démarche tendant à rendre juridiquement possible cette opération.*

Qui plus est, nul ne peut s'accaparer ou transférer plus de droit qu'il n'en a. A cet égard, l'ordonnance n°08-074 du 24 décembre 2008 fixant les attributions des Ministères leur dénie toute prérogative dans ce domaine.

## V. CONCLUSIONS

L'Etat, puissance publique ne doit pas reculé devant les spoliateurs pour se précipiter à octroyer un titre illégal : le certificat d'enregistrement aux biens du domaine public « non encore spolié ». Spolier un bien du domaine public est un acte infractionnel et passible de sanctions pénales. A titre indicatif, les articles 204 à 206 de la loi foncière et le Code Pénal offrent à l'Etat puissance judiciaire (où est passé le PGR) un arsenal répressif et dissuasif.

L'Etat, puissance publique, puissance judiciaire, doit sanctionner les spoliateurs comme l'avait recommandé l'Assemblée nationale en sa séance plénière du 18 mai 2008. L'Etat congolais, s'il en existe un ; la Justice congolaise, s'il en existe vraiment une et impartiale ; la moralité publique, s'il en existe encore une, ensemble ne doivent pas céder aux chants des sirènes.

Après l'attribution des titres de propriétés aux écoles publiques, rassurez – vous les appétits des spoliateurs ne s'arrêteront pas là. Ils disposent d'un levier important : la corruption qui gangrène les institutions. Monsieur le Président de la République vous ne cessez de la dénoncer dans toutes vos adresses à la nation. Ces criminels sont à l'affût de la moindre brèche.

Délivrer les certificats d'enregistrement à nos écoles publiques matérialiserait d'une part, ce scénario catastrophe, caractérisant l'absence de l'Etat, méconnaissant de l'Etat, affirmant la médiocrité de la gouvernance et ; d'autre part, légitimant tous les spoliateurs qui dépossèdent aujourd'hui l'Etat en se faisant délivrer des tels titres d'usage uniquement dans le domaine privé de l'Etat.

En somme l'Etat, puissance publique, est propriétaire de par la loi et n'a pas besoin d'un titre attaquant au bout de deux ans en principe pour établir son droit de propriété, sinon il cesse d'être l'Etat.

Nous disons donc qu'il faut arrêter la dérive et réhabiliter le rôle de la sanction au sein de la société congolaise par l'application de la loi, « tolérance zéro » contre ;

- les spoliateurs ;
- toute tentative illégale d'attribution de certifications d'enregistrement à des biens du domaine public de l'Etat ;
- toutes les constructions anarchiques conformément à l'article 206 de la loi précitée.

Si cette tentative d'attribution illégale des titres était adoptée par le gouvernement, sans opposition du Parlement et de la société civile, tout le domaine public de l'Etat serait à verser dans le domaine privé devenant ainsi saisissable, dans le commerce, cessible, aliénable à souhait. Ce serait le coup fatal porté à ce qui reste encore de l'Etat dans ce pays.

Ce droit qu'on dénie à l'Etat et qu'on feint d'ignorer aujourd'hui, il sera au service de ces spoliateurs demain car ils savent en user et abuser. Debout Congolais, avant qu'il ne soit trop tard. Nous avons trop longtemps courbé notre front, bouché nos oreilles et fermé nos yeux.

La plus grande insécurité n'est pas juridique, caractérisée notamment par le vide législatif et/ou l'obsolescence des lois, encore moins judiciaire caractérisée par un système judiciaire gangrené.



# SOS KINSHASA

## Le Conseil d'Administration

La plus grande insécurité est celle qui consiste à ne jamais appliquer les lois qui existent au moment où elles doivent s'appliquer. Cette insécurité-là est sournoise comme le cancer. Elle ne fait pas grand bruit, mais commet de graves dommages irréparables.

Nous vous lançons un vibrant appel, Monsieur le Président de la République garant de la constitution donc des effets de son article 9, un défi aux hommes de lois et aux dépositaires du droit, un challenge aux intellectuels congolais du pays ou d'ailleurs, un appel aux partis politiques et à la société civile pour un débat public libre sur ce sujet capital. Surtout vous, les magistrats et avocats à la retraite donnez de la voix, votre opinion, car vous n'avez plus rien à perdre ! La Patrie en danger vous sera un jour reconnaissante !

Debout Congolais ! Avant qu'il ne soit vraiment trop tard.

Fait à Kinshasa, le 29 août 2011

Ornelie LELO  
Chargée de la Communication

Leny ILONDO  
Président