



# SOS KINSHASA

Le Conseil d'Administration

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
 CABINET DU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE  
 SERVICE MINISTRE  
 ACCUSE DE RECEPTION  
 N° ENREGISTREMENT: 11805  
 DATE: 5 AOUT 2008

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
 PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE  
 SERVICE COURRIER  
 REÇU LE 5 AOUT 2008  
 N° 10505 - PAR

Kinshasa, le 29 juillet 2008

N/Réf. : CA/SG/Prés/GLM/LIN/044/08  
V/Réf. :

M. le Procureur Général de la République  
 Parquet Général de la République  
 Immeuble I N S S  
 Boulevard du 30 juin  
 Kinshasa - Gombe

ASSEMBLEE NATIONALE  
 ET DU PRESIDENT  
 SECRETARIA  
 Réceptionné le 05 AOUT 2008

DELIVRE PAR LE MINISTRE  
 REC. LE 05 AOUT 2008  
 N° 010470  
 OBSERVATION:

## « Une infraction ne peut pas créer un droit »

Objet : Plainte contre inconnus pour occupation illégale, faux et usage de faux, stellionat dans l'enceinte de l'Athénée de la Gare et l'Institut de la Gombe, de la loi foncière et 124 et suivants du code pénal livre 2)

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
 Cabinet du Président  
 SENAT  
 Reçu le 05 AOUT 2008  
 N° 5010  
 Signature: [Signature]

EPSP / CABMIN  
 05 AOUT 2008  
 [Signature]

Monsieur le Procureur Général de la République,

Nous avons l'honneur de venir auprès de votre autorité porter plainte contre les inconnus qui occupent illégalement le complexe scolaire Athénée de la Gare et l'Institut de la Gombe qui sont des domaines publics de l'Etat.

Monsieur le Procureur Général de la République, ces deux établissements scolaires sont des domaines publics de l'Etat, par conséquent inaliénables, inconcessibles et imprescriptibles (l'impossibilité de recourir à l'encontre des personnes publiques aux voies d'exécution du droit privé) selon les preserits des articles 10, 54 et 210 de la loi foncière.

Le régime du domaine public, universellement, se caractérise par :

- l'imprescriptibilité (l'impossibilité pour les tiers d'acquérir un droit sur ces biens par voie de prescription c'est-à-dire par une possession attestée par un certifiçal d'enregistrement, l'administration publique propriétaire peut revendiquer son bien à n'importe quel moment même si une personne privée est sur le domaine public depuis plus de 2 ans (en droit privé congolais la prescription est trentenaire) ;
- l'inaliénabilité (l'impossibilité de recourir à l'encontre des personnes publiques aux voies d'exécution de droit privé, on ne peut que demander au juge le paiement d'une astreinte, ou faire venir un huissier).

C'est pourquoi, avant d'être cédé, un bien du domaine public doit être préalablement désaffecté, ce qui impose la disparition préalable de l'affectation de l'uti lité publique ou l'intervention d'une loi.

VILLE DE KINSHASA  
 BUREAU D'EDUC. INFO. CORDIFFA  
 ACCUSE DE RECEPTION  
 REÇU PAR: [Signature]  
 N° D'ENREG. 4187  
 DATE 12/08/08  
 N° 11240



117, Avenue Colonel Tshatshi, Q/Cliniques ; Kinshasa - Gombe Tél. : +243 899330001  
 www.soskinshasa.org info@soskinshasa.org soskinshasa@yahoo.fr

22920  
 12 AOUT 2008



# SOS KINSHASA

## Le Conseil d'Administration

Or, contre toute attente, des inconnus, personnes physiques et morales se sont emparées de larges superficies de ces écoles publiques, biens publics, dont l'utilité publique de ces lieux est la dispensation du savoir pour les enfants congolais, pour y ériger des magasins et des résidences à usage privatif, en l'absence d'une décision de désaffectation régulière quelconque.

Etant une Association Sans But Lucratif œuvrant aussi dans la protection des écoles publiques à travers la campagne « *Touche Pas à Mon Ecole* », SOS KINSHASA, se fondant sur les dispositions de l'article 67 de la Constitution qui stipule « *tout Congolais a le devoir de protéger, les biens et intérêts publics et de respecter la propriété d'autrui* », poursuit ces inconnus pour :

1. **Occupation illégale** conformément à l'article 207 de la loi foncière qui stipule : « *tout acte, d'usage ou de jouissance qui ne trouve pas son titre dans la loi ou dans un contrat, constitue une infraction punissable d'une peine de deux à six mois de servitude pénale et d'une amende de 50 à 500 zaires ou d'une de ces peines seulement. Les co-auteurs et complices de cette infraction seront punis conformément aux prescrits des articles 21 et 22 du code pénal* ».

Cette occupation illégale est une infraction continue, caractérisée pour la réitération persistante de l'acte criminel dont le délai de prescription ne commence à courir que le jour où le dernier acte d'occupation a été posé. En l'espèce, les occupants privés des Athénées identifiés ci-dessus possèderaient des contrats et des titres prévus par loi, mais qui ne seraient valables que si ces deux écoles se trouveraient placées dans le **domaine privé de l'Etat qui est dans le commerce, aliénable et concessible**. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce.

En effet, ces occupants, personnes physiques et morales, détiennent des contrats et titres sur des terres relevant du domaine public proclamé **hors commerce** (articles 10 et 210 de la loi foncière, **inconcessibles** c'est à dire ne pouvant pas faire l'objet de concessions), **inaliénables et imprescriptibles** (article 55 de la même loi) tant qu'ils ne sont pas régulièrement déclassés.

**Il en résulte que le Conservateur des titres immobiliers qui les a délivré est incompétent de conclure ces contrats de concession.**

Monsieur le Procureur Général de la République, ce sont des terres du domaine public de l'Etat qui ne peuvent pas l'objet de concession ainsi qu'il est également stipulé aux articles 57 et 60 de la loi foncière alors que les terres ou domaine public de l'Etat sont régis par les dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou à un service public à l'article 55 alinéa 3 de la loi foncière.

**Or, l'Athénée de la Gare et l'Institut de la Gombe sont des services publics à caractère scientifique et créés par acte réglementaire et ne peuvent être désaffectés que par un acte réglementaire de même rang en vertu du principe de parallélisme de forme ou théorie de l'acte contraire.**

C'est pourquoi, nous disons dans ce long syllogisme juridique qu'en détenant des contrats et titres signés par le conservateur des titres immobiliers et les ayant permis d'occuper les Athénées de la Gare et l'Institut de la Gombe, domaine public par excellence et donc service public à caractère scientifique, ces inconnus se sont rendus coupables **d'occupation illégale**.

Leurs contrats et titres portent sur des terres inconcessibles, inaliénables, imprescriptibles et hors commerce. Pour être valables, ils devaient porter sur le domaine privé qui est régis par la loi foncière et ses mesures d'exécution (Article 56 de la loi foncière).



La gestion du domaine public de l'Etat n'est pas régie par la loi foncière et ses mesures d'exécution de par l'interprétation de la loi par élimination que s'est faite les **articles 55 alinéa 3 et 56 de la loi foncière**.

En signant de tels contrats et titres (**le certificat d'enregistrement**), le conservateur des titres immobiliers a engagé sa responsabilité pénale au même titre que les bénéficiaires qui ne peuvent pas prétexter l'ignorance de la loi pour se disculper.

Il y a lieu de les retenir tous dans les liens de cette prévention d'occupation illégale dont ils ne cessent de réitérer la persistance des actes criminels par des constructions permanentes.

Monsieur le Procureur Général de la République, nous mettons à charge de ces inconnus les préventions prévues par les **articles 205 et 206 alinéa 1 et 2** de la loi foncière libellés comme suit :

**Article 205** : sera passible d'une peine de 6 mois à 5 ans et d'une amende de 50 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement :

- L'autorité qui aura conclu au nom de la personne publique, propriétaire, un contrat visé à l'article 204 ;
- Le fonctionnaire qu'aura dressé un certificat d'enregistrement en vertu d'un tel contrat ; sera passible d'une peine de 2 à 5 ans et d'une amende de 100 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement, toute personne qui pour contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du domaine ou des titres immobiliers à agir en violation des dispositions impératives de la présent loi.

**Article 206** : nul ne peut construire ou réaliser n'importe quelle autre entreprise sur une terre concédée en vertu d'un contrat frappé de nullité.

Toute infraction à la disposition qui précède sera punie d'une servitude pénale de deux mois) un an et d'une amende de 100 à 5000 zaïres ou d'une de ces peines seulement.

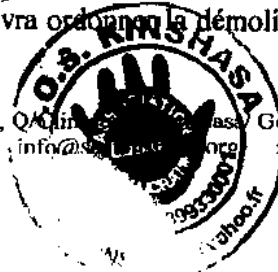
Bien entendu, l'article 204 de la loi foncière déclare nul tout contrat de concession conclu en violation de ses dispositions impératives ainsi que tout contrat contraire aux impositions impératives d'ordre urbanistiques.

Il est manifestement établi que les contrats et titres obtenus par les occupants de l'Athénée de la Gare et de l'Institut de la Gombe ont été conclus en violation des dispositions impératives de la loi foncière.

Etant donné qu'il n'y a jamais eu une décision de désaffectation partielle ou totale de l'Athénée de la Gare et de l'Institut de la Gombe, le conservateur des titres immobiliers s'est rendu coupable des infractions prévues à l'article 205 point 1 et 2 de la loi foncière en concluant au nom de la RD Congo de tels contrats traduits en certificats d'enregistrement. Et, dans une hypothèse ou une autre, le conservateur était contraint de signer de tels actes, alors la personne qui l'aurait menacé devrait être poursuivie en vertu de l'article 205 dernier alinéa de la même loi.

Bien plus, tous ceux qui construisent dans l'enceinte de ces établissements scolaires publics se sont rendus et continuent à se rendre coupable de la prévention prévue par l'article 206 alinéas 1 et 2 de la loi foncière.

La loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 vous autorise d'une part, de les poursuivre pénalement et, d'autre part, après que vous ayez suspendu les travaux accompagnés des saisis des objets servant à la commission de ces infractions, devra ordonner la démolition de toutes les constructions érigées dans ces lieux.





Monsieur le Procureur Général de la République, l'élément matériel de cette prévention prévue à et punie par l'article 206 de la loi foncière consiste en fait de construire et de réaliser n'importe quelle entreprise en vertu d'un contrat frappé de nullité. **La définition d'un contrat frappé de nullité ne prête pas à équivoque.**

La loi réprime non seulement le comportement du conservateur des titres immobiliers mais aussi ceux des constructeurs bénéficiaires des **contrats frappés de nullité qui ont commencé à réaliser n'importe quel ouvrage à usage privatif**. Nous sommes ici en face des dispositions complémentaires du code pénal.

La République Démocratique du Congo a besoin de faire jurisprudence afin de décourager les éventuels spoliateurs. Point n'est pas besoin de faire allusion en l'espèce du conservateur de bonne foi car pour le législateur, une personne détentrice d'un contrat frappé de nullité n'a pas le droit de construire.

2. Subséquemment, Monsieur le Procureur Général de la République, il sied de vous préciser que nous mettons à charge de ces inconnus les préventions du faux et usag : de faux car des contrats de concession, des certificats d'enregistrement obtenus sur base de la commission d'une ou plusieurs infractions et délivrés par le conservateur des titres immobiliers, autorité incompétente pour délivrer des titres dans le domaine public de l'Etat dont la gestion est régie par des dispositions particulières aux biens affectés à l'usage du public ou d'un service public.

Il est de principe que « *fraus omnia corrumpit* » la fraude corrompt tout !!!

Tous les contrats et titres détenus par ces spoliateurs sont corrompus et sans préjudice des sanctions pénales à l'égard de leurs auteurs, ces contrats et certificats d'enregistrement doivent être confisqués et détruits par la juridiction du jugement après citation à prévenu à votre requête.

Il n'est pas exclu que les inculpés puissent exhiber la **prescription** comme moyen pour se disculper du **faux en écriture** vu que nombre de ces titres ont été élaborés il y a cela plus de trois ans. Cette thèse ne tiendrait pas debout car non seulement qu'il est de **jurisprudence constante** que le faux n'est pas prescrit tant qu'on en fait usage, mais aussi parce que le conservateur des titres immobiliers ayant élaboré les contrats étant **un fonctionnaire**, le **faux en écriture commis par lui est punissable de dix ans de servitude pénale principale** (article 125 du code pénal). La prescription de l'action publique ne peut intervenir que dix ans révolus si l'infraction peut entraîner plus de cinq années de servitude pénale principale ou la peine de mort (article 24 point 3).

Nous sommes ici, Monsieur le Procureur Général de la République, en face de plusieurs **préventions de faux en écriture** commise dans le temps et dans l'espace par le conservateur des titres immobiliers, fonctionnaire de son état et ses coauteurs et complices ne peuvent en aucun cas opiner la prescription de l'action publique qui est de dix ans pour un faux commis par un fonctionnaire de l'Etat.

Au demeurant, le rapport de la commission d'enquête sur la spoliation des terrains de l'Etat et adopté à l'Assemblée Nationale le lundi 19 mai 2008 a réaffirmé **l'inaliénabilité, l'inconcessibilité et l'imprescriptibilité du domaine public de l'Etat** quel que soit son caractère. Elle recommande l'annulation de tous les titres délivrés ainsi que des poursuites judiciaires contre les auteurs de ces aliénations quel que soit leur qualité, quelle qu'elle soit et dans le passé





# SOS KINSHASA

## Le Conseil d'Administration

(cfr. lettre n°REF:RDC/AN/CP/VK/CI/339/2008 du 20 mai 2008 adressée au Premier Ministre par le Président de l'Assemblée Nationale, en annexe).

Pourquoi notre plainte est-elle faite contre inconnus, Monsieur le Procureur Général de la République?

C'est parce qu'il existe plusieurs occupants, personnes physiques ou morales pseudo propriétaires et locataires ou entrepreneurs confondus.

En ce qui concerne les personnes morales, ce sont en principe leurs organes de gestion qui doivent répondre pénalement et seules les enquêtes appropriées les identifieront. En tout état de cause, l'ordre public a été troublé, car aucun congolais ne peut se permettre de poser de tels actes en France, en Belgique, en Israël, au Liban ou en Turquie, par exemple. La protection du bien public est universelle et les lois y afférentes sont similaires à la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973. Certains biens publics à l'étranger sont devenus des monuments classés par l'UNESCO.

Comment tûleriez-vous que le contraire soit vrai en RD Congo ? Les enquêtes détermineront les personnes physiques coupables, car vous avez le pouvoir de lire le livre d'enregistrement à la conservation des titres immobiliers pour dénicher les auteurs de ces chantiers d'escroquerie en pleine capitale, Kinshasa, siège de toutes les institutions.

Nous estimons, Monsieur le Procureur Général de la République, que cette plainte retiendra votre attention particulière pour rétablir la République Démocratique du Congo dans ses droits sur ses propriétés (Athénée de la Gare et Institut de la Gombe) contre des intérêts mercantiles au mépris de l'intérêt général.

La construction de ces établissements publics à usage scolaire a élargé au budget de l'Etat. Le vote du budget par l'organe légiférant est sanctionné par une loi.

Par une action musclée, vous empêcherez nos conservateurs des titres immobiliers à ne plus dépasser leurs prérogatives limitées dans la gestion du domaine privé de l'Etat.

Ils sont irréversiblement incompétents dans le domaine public qui est inconcessibles. Les occupants irréguliers sont et seront en défaut de vous exhiber une décision de déclassement. En effet, aucun acte contraire en vertu du principe de parallélisme de forme ou théorie de l'acte contraire n'a jusque là pas été prise pour supprimer ou déplacer ces deux établissements.

**La branche judiciaire de l'Etat ne peut et pourra pas donner raison aux spoliateurs.**

La justice doit dire le droit et devra les punir et les décourager au profit de la formation de nos jeunes enfants, avenir du Congo de demain. L'éducation est le seul moyen de les affranchir de l'ignorance et de la pauvreté. Il est de votre devoir de protéger nos écoles publiques, biens publics, comme l'ont recommandé avec véhémence les députés, membres de l'Assemblée Nationale, le 19 mai 2008.

Monsieur le Procureur Général de la République, seul l'Etat, et de manière motivée prend un acte réglementaire portant décision de d'exproprier des personnes physiques et morales de leurs terres et immeubles pour cause d'Utilité Publique. Cette décision satisfait l'intérêt général. A ce titre, l'Etat assure une juste compensation pour les préjudices portés sur ces personnes. En revanche, aucun citoyen ne peut exproprier ou s'approprier un bien public sans que le gouvernement dépositaire de l'intérêt général n'ait pris un acte réglementaire de déclassement dans ce sens.



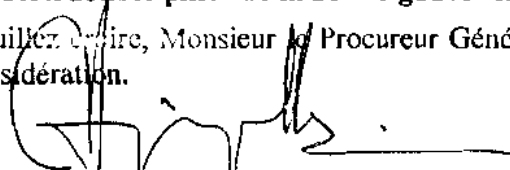


# SOS KINSHASA


Le Conseil d'Administration

Monsieur le Procureur Général de la République, nos lois ont longtemps sommeillé, hiberné ; il est temps de les appliquer dans toute leur rigueur. La protection du bien public est une notion universelle. Nul n'a le droit de s'en approprier. La justice, la bonne distribution de la justice, est l'indestructible pilier de la bonne gouvernance.

Veillez agréer, Monsieur le Procureur Général de la République, en l'assurance de notre parfaite considération.

  
Guillaume Ligongo Maliba  
Secrétaire Général et Porte-parole



  
Leny Ilondo Ye Nkoy  
Président

  
Nioni Masela

  
Ornelie Lelo

