

Presentation de la Problematique du Foncier de la R.D.Congo

Séraphin MATSHITSHI, R. D. Congo

INTRODUCTION

A cheval sur l'équateur, au cœur de l'Afrique, la R.D.Congo s'étend sur 2.346.201 Km², et occupe la onzième place au monde du point de vue sa superficie. La fraction du territoire national utilisée par l'homme, n'est que 4,5% soit 105.579,045 Km². Cette énorme superficie constitue un potentiel ressource pour le pays qui est à même de contribuer de manière significative à son développement intégral.

De même, les monographies publiées par l'Organisation des Nations Unies « O.N.U », se rapportant à la gestion des domaines fonciers pour certains pays montrent que les pays développés, notamment les USA, la France, la Grande Bretagne et l'Allemagne tirent la grande partie des recettes budgétaires dans la **fiscalisation de la terre**.

Cependant, la question clef est de comprendre quelle gestion du foncier et quels sont les outils à mobiliser pour une transformation économique de la R.D.Congo ?

Hypothèse

Pour répondre à cette question fondamentale, nous pensons que l'organisation, la formation et la discipline sont des conditions nécessaires et suffisantes pour aboutir au développement socio-économique de notre pays.

INTRODUCTION

A horse on the equator, in the heart of Africa, the R.D. Congo being it self on 2.346.201 km², and occupies the eleventh place in the world from the point of view its surface. The fraction of the own territory used by the man, is not that 4, 5% are 5.579,045 km². Enormous surface constitutes a potential resource for the country which is with same of contributes significantly to its integral development.

In the same way do the monographs published by United Nations "O.N.U", reporting to management of the fussion fields for certain countries show that the development countries, in particular the U.S.A, France, the United Kingdom and GERMANY draws, large bets budget revenue in the focalisation of land. However, the key question and to include/understand which management of fussion and which are the tools with, mobilise for an economic transformation R.D Congo?

Assumption

To answer this fundamental question, we think that the organization, the formation and the discipline are conditions necessary and sufficient to lead to the economic social developments of the country. Our talk has as a subject is entitled "Political layer and the tools allowing a good land management".

Presentation de la Problematique du Foncier de la R.D.Congo

Séraphin MATSHITSHI, R. D. Congo

1. REGIME FONCIER

1.1 Historique du Regime Foncier Congolais

L'historique du foncier Congolais, à l'époque moderne, compte trois périodes capitales : la constitution de l'Etat indépendant du Congo (EIC), de l'annexion de l'EIC à la Belgique et de l'accession de la colonie belge à la souveraineté internationale.

1. SYSTEM OF LAND TENURE

1.1 Historical of System of Land Administration Congolese - Assumption

To answer this fundamental question, we think that the organization, the formation and the discipline are conditions necessary and sufficient to lead to the economic social developments of the country. Our talk has as a subject is entitled "Political layer and the tools allowing a good land management".

1.1.1 Avant l'Etat Indépendant du Congo

Avant la constitution de l'Etat indépendant du Congo, il existait deux types de terre :

- les terres occupées par les autochtones, c'est-à-dire les communautés locales, et régies par la coutume,
- Celles occupées par les non – indigènes, Hollandais, Portugais et Anglais, en vertu des contrats passés avec les chefs indigènes.

1.1.1 Before the State Independent of Congo

Before the constitution of the State independent of Congo, there were two types of ground:

- Grounds occupied by the autochthons, i.e. local communities and controls by the habit,
- Those occupy by no indigenous, Dutch, and Portuguese and English ones, under the terms of contracts signed with the indigenous heads.

1.1.2 Pendant l'Etat Indépendant du Congo

- a) Les terres occupées par les autochtones, c'est-à-dire celles qu'ils occupaient à titre collectif soit individuel conformément à leurs pratiques traditionnelles : agriculture extensive et nomadisante, habitation. Ces terres furent soumises à la coutume ;
- b) Les terres en possession des non – indigènes, les contrats y afférents datant d'avant le 1^{er} juillet 1885 furent reconnues valables. Ces terres furent enregistrées et soumises à la législation de l'état ;

- c) Tout le reste de terres, constitué de terres vacantes, forma le domaine de l'état et une partie constitua le domaine privé.

1.1.2 During the State Independent of Congo.

- a) Grounds occupied by the autochthons, i.e. those which they occupied on a purely collective basis are individual in accordance with their traditional practices: intensive agriculture and nomadism, dwelling. These grounds were subjected to the habit;
b) The states in possession of no indigenous, the contracts and related going back to before July 1 1885 were recognized as valuable. Grounds were recorded and subjected to the legislation of the state;
c) All the ground remainder, made up of vacant grounds, formed the field of the state a part constituted the private field.

1.1.3 Pendant la colonie belge

L'époque de la colonie belge a connu 4 pouvoirs concédant : la colonie, le comité spécial du Katanga (CSK), le comité national du Kivu (CNK) et les compagnies de chemin de fer du Congo aux grands lacs africains.

1.1.3 During the Belgian colony

The time of the Belgian colony knew 4 capacities conceding: the colony, the special committee of Katanga (CSK), the committee main road of Kivu (CNK) and railroad companies of Congo to the large African lakes.

1.1.4 Après l'indépendance

Le régime foncier de notre pays est marqué par deux grandes étapes : le maintien du régime foncier colonial et la rupture.

1.1.4 After the Independence

The system of land tenure of our country is marked by two great stages: the maintenance of the colonial system of land tenure and rupture.

1.1.4.1 Maintient

Cette disposition a pratiquement reconduit le régime foncier hérité de la colonie.

Ce pendant, quelques textes pris pendant cette période méritent d'être signalés.

Il s'agit entre et autre de l'Ordonnance – loi N° 66 / 343 du 07 juin 1966 communément appelé **loi BAKAJIKA**; elle annulait toutes les cessions et concessions successivement accordées par l'état indépendant du Congo, par la colonie belge et par tous les autres pouvoirs concédant avant le 30 juin 1960.

Cette loi a été complétée par une ordonnance qui invitait les bénéficiaires à introduire des nouvelles demandes un délai déterminé.

1.1.4.1 Maintaining

Provision practically renewed the system of land tenure inherited the colony. It during, some texts taken during this period deserves to be announced. It acts between and other of the Ordinance-law N° 66/343 of 07 June 1966 commonly called **law BAKAJIKA**; it cancelled all the transfers you concessions successively granted by the independent of Congo, the Belgian colony and all the other capacities conceding before June 30, 1960.

The law have been completed with the order who invited the benefits to introduce a new demand in a determine time.

1.1.4.2 Rupture

la loi n° 80 – 008 du 18 juillet 1980 attribuera à l’Etat le sol comme sa propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible, et abolissant en conséquence l’appropriation privative du sol, le nouveau régime foncier et immobilier a cessé de poursuivre l’évolution du régime foncier colonial.

1.1.4.2 Rupture

The law n° 80 - 008 of July 18, 1980. By allotting to the State the ground like it’s exclusive, inalienable and imprescriptibly property and abolishing consequently the privative appropriation of the ground, the new system of land tenure and real ceased continuing the evolution of the colonial system of land tenure.

1.2 Gestion du Domaine Foncier Congolais

1.2.1 Generalites

La gestion du domaine foncier congolais par le pouvoir public se résume en prescription portant sur la concession perpétuelle, la concession ordinaire, les règles de compétence et de procédure, les servitudes foncières, les règles applicables à l’opération d’échange des terres et les sanctions applicables aux infractions portant sur le fond.

1.2 Management of Land Field Congolese

1.2.1 Generalities

The management of the land field Congolese by the public authority summarizes itself in regulation relating to the perpetual concession, the ordinary concession, the terms of reference and procedure, the constraints land, the rules applicable to the operation of exchange of the grounds and the sanctions applicable to the infringements relating to the bottom.

1.2.2 Concession perpetuelle

La concession perpétuelle est le droit que l'Etat reconnaît à une personne physique de nationalité congolaise de jouir indéfiniment de son fond aussi longtemps que sont remplies les conditions de fonds et de formes prévues par la loi.

Les concessions perpétuelles se font à titre gratuit ou à titre onéreux.

1.2.2 Concession Perpetuelle

The perpetual concession is the right which the State reconnects with an individual of nationality Congolese to enjoy indefinitely its bottom as a long time as the formal requirements of funds and envisaged by the law are repliers. The perpetual concessions are done on a purely free basis or onerous basis.

1.2.3 Les concessions ordinaires

La concession ordinaire est le droit par lequel l'Etat accorde à une personne physique ou morale, de nationalité congolaise ou étrangère, de jouir d'un fond pendant un temps déterminé. Les concessions ordinaires sont donc temporaires

L'article 109 de la loi foncière stipule que les concessions ordinaires sont :

- l'emphytéose
- L'usufruit
- L'usage
- La superficie
- La location

1.2.3 Ordinaries Concessions

The ordinary concession are the right by the which State grants to a person or entity, of nationality Congolese or foreign, to enjoy a bottom a time determinable ordinary concessions hangs are thus temporary article 109 of the land law stipulates that the ordinary concessions are:

- The mephtis
- The use
- Usufruct
- The surface
- Allocation

1.2.4 Regle de compentence

La concession aux particuliers (personnes physiques ou morales) des droits de jouissance sur des terres du domaine foncier de l'Etat s'accorde par :

1. le contrat approuvé par la loi pour les blocs de terres rurales, égaux ou supérieurs à 2000 Ha et pour les blocs de terres urbaines égaux ou supérieurs à 100 Ha ;
2. Par contrat validé par un décret du Président de la République pour les blocs de terres rurales supérieures à 1000 Ha et inférieures à 2000Ha et pour les blocs de terres urbaines supérieures à 50Ha et inférieures à 100 Ha ;

3. Par contrat validé par arrêté du ministre ayant les affaires foncières dans ces attributions, pour les blocs de terres rurales de plus de 200 Ha n'excédant pas 1000 Ha et pour les blocs de terres urbaines de plus de 10 Ha mais n'excédant pas 50 Ha ;
4. Par contrat signé par le Gouverneur de province pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieurs à 200 Ha et pour les blocs de terres urbaines égaux ou inférieurs à 10 Ha.

L'alinéa 2 du même article précise que les terres rurales de moins de 10 Ha et des terres urbaines de moins de 50 ares, le Gouverneur de provinces peut déléguer ses pouvoirs aux conservateurs des titres immobiliers.

1.2.4 Regle of Competence

The concession to the private individuals (persons or entities) of the rights of pleasure on grounds of the land field of the State agrees by:

1. The contract approved by the law for the blocks of rural grounds, equal or higher than 2000Ha and for the blocks of urban grounds equal higher than 100a;
2. By contract validated by Presidential decree of the Republic for block of rural grounds higher than 1000 ha and lower than 2000Ha and for the blocks of urban grounds higher than 50Ha and lower than 100Ha;
3. Per contract validated by decree of the minister having the land businesses in these attributions, for the blocks of rural grounds of more than 200Ha not exceeding 1000Ha and for the blocks of urban grounds of more than 10Ha but not exceeding 50Ha;
4. Per contract signed by the governor of provinces for the blocks of rural grounds equal or lower than 200Ha and for the blocks of grounds urban equal or lower than 10Ha.

Subparagraph 2 of the same article specifies as the rural grounds of less 10Ha and urban grounds of less 50ares, the governors of province can dilator his capacities with the conservatives of the title immobilisers

1.2.5 Servitudes foncieres

Une servitude foncière est une charge imposée sur un fonds pour l'usage de l'utilité d'un autre fonds.

1.2.5 Constraints foncieres

A land constraint is a load imposed on funds for the use of the utility of one, another funds.

1.2.6 Les sanctions

Toute occupation du sol doit se faire dans le seul cadre de la loi foncière et par les personnes déterminées. Agir autrement expose son auteur aux sanctions qui peuvent aboutir à la nullité du contrat de concession ou à des sanctions pénales.

1.2.6 The Sanctions

All occupation of the ground must be done within the only framework of the land law and by the determined people. To act differently exposes its author to the sanctions which can lead to the nullity of the contract of concession or the penal sanctions.

1.3 La Reforme du Foncier Congolais

Pour une bonne gestion du foncier congolais le gouvernement a initié depuis l'an 2002 une réforme du système foncier par la création du cadastre minier sous tutelle du ministère des mines et le cadastre forestier au ministère de la conservation de la nature, eaux et forêts. Tandis que les espaces touristiques sont sous la gestion du ministère du tourisme et hôtellerie.

1.3 Land Congolese Reforms.

For a good management of land Congolese the government initiated since the year a 2002 reform of the land system by the creation of the mining land register under supervision of the ministry for the mines and the forest land register with the ministry for the nature conservation, National Forestry Commission. While tourist spaces are under the management of the ministry for tourism and hotel trade.

1.3.1 Regime minier

APERCU SUR LA LOI MINIERE AU CONGO

En république démocratique du Congo, le secteur minier est régi par la loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant code minier et ses mesures d'application publiées dans le règlement minier sous le décret n° 038/2003 du 26 mars 2003.

Le législateur a tenu à mettre sur pied une nouvelle législation incitative avec des procédures d'octroi des droits miniers ou de carrières objectives, rapides et transparentes dans la quelle sont organisés des régimes fiscaux, douanier et de charge.

Elle impose un quadrillage cadastral du pays en périmètres miniers et de carrières.

1.3.1 Mining Mode

APPERCU ON the MINING LAW IN CONGO

In democratic republic of Congo, the mining sector is governed by the law n° 007/2002 of July 11, 2002 bearing mining code and its measurements of application published in the mining payment under the decree n° 038/2003 of March 26, 2003. The legislator made a point of setting up a new inciting legislation with procedures of granting of the mineral rights or objective, fast and transparent careers in which are organized tax systems, customs officer and of load. She imposes a cadastral squaring of the country in mining perimeters and careers.

Le Cadastre minier

Le cadastre minier est un établissement public à caractère administratif et technique doté de la personnalité juridique et jouissant de l'autonomie administrative et financière.

A part le ministère des mines, le cadastre minier est aussi placé sous tutelle du ministère des finances, il a pour mission :

1. L'inscription ou l'enregistrement dans les registres y afférents et / ou les cartes de retombées minières des actes prévus dans le code minier.
2. L'instruction cadastrale de demande ou de déclaration d'octroi, d'extension, de transformation, de renouvellement ou de renonciation de droits miniers ou des carrières ainsi que des demandes d'actes administratifs y relatifs.
3. la certification de la capacité financière minimum des requérants de droits miniers ou des carrières.
4. La notification des décisions des autorités compétentes.
5. La conservation des titres miniers et des carrières.
6. l'inscription ou la radiation des périmètres miniers ou des carrières sur la carte cadastrale.
7. l'authentification des actes d'hypothèques, d'amodiation de droits miniers et des carrières.

En plus du Cadastre minier, le ministère des mines a créé en son sein un service spécialisé dénommé **service d'assistance et d'encadrement du Small Scale Mining ou production minière à petite échelle(SAESSCAM)** qui est un service public à caractère technique avec autonomie administrative et financière.

The mining land register

The mining Land register is a publicly-owned establishment in administrative and technical matter equipped with the personality legal and enjoying the administrative autonomy and financial. Separately the ministry for the mines, the mining land register is also placed under supervision of the ministry for finances, it has the role:

1. The inscription or the recording in the register y related and/or the charts of mining repercussions of the acts envisaged in the mining code.
2. The cadastral instruction of request or notice of granting, extension, transformation, renewal or abandonment of mineral rights or the careers as well as requests of administrative acts relating to it.
3. The certification of the financial capacity minimum of the applicants of mineral rights or the careers.
4. The notification of the decisions of the authorities.
5. Conservation of the mining titles and the careers.
6. The inscription or the radiation of the mining perimeters or the careers on the cadastral chart.
7. Authentification of the acts of mortgages, leasing of mineral rights and the careers. In addition to the mining Land register,

The minister for mines A creates in his centre a service specialized called service of assistance and framing of Small Scale Mining or mining production on a small scale (SAESSCAM) which is a public utility in technical matter with administrative autonomy?

1.3.2 Regime forestier

Les forêts congolaises sont gérées par le ministère de la conservation de la nature, environnement, eaux et forêts ; celui – ci les classifie de la manière suivante :

- Les forêts classées
- Les forêts protégées
- Et les forêts de production permanente.

Les forêts classées sont celles soumises en application d'un acte de classement à un régime juridique restrictif ; elles sont affectées à une vocation particulière, notamment écologique en matière de droit d'usage et d'exploitation.

Les forêts protégées sont celles qui n'ont pas fait l'objet d'un acte de classement et sont soumises à un régime juridique moins restrictif quant aux droits d'usage et aux droits d'exploitation.

Les forêts de production permanente qui sont soustraites des forêts protégées par une enquête publique en vue de les concéder ; elles sont soumises au règle d'exploitation prévue par la loi. Toutes ces forêts peuvent être grevées d'une servitude foncière.

Le ministère les gère en s'appuyant sur le cadastre forestier tant au niveau national que provincial pour assurer la conservation :

- a) Des arrêtés de classement et de déclassement des forêts ;
- b) Des contrats de concession forestière,
- c) Des arrêtés d'attribution des forêts aux communautés locales.
- d) Des arrêtés d'attribution de la gestion des forêts classées ;
- e) Des arrêtés de délégation de pouvoir d'administration des forêts ;
- f) Des documents cartographiques
- g) Des tous actes constitutifs de droits réels, grevant les actes cités aux litard b, c et d ci dessus.

En plus, il est crée un conseil consultatif national et / ou provincial composé des associations et organisations non gouvernementales agréés exerçant leurs activités dans le secteur de l'environnement et de la forêt, compétent pour donner des avis sur :

- 1° Les projets de planification et la coordination de la politique forestière ;
- 2° Les projets concernant les règles de gestion forestière ;
- 3° Toute procédure de classement et de déclassement des forêts
- 4° Tout projet de texte législatif ou réglementaire relatif aux forêts
- 5° Toute question qu'il juge nécessaire se rapportant au domaine forestier ;

1.3.2 Forest Mode

The forests Congolese's are managed by the ministry for the environment, nature conservation, National Forestry Commission; this one classifies them in the following way:

- Classified forests
- Forests protected
- And forests from permute production.

The classified forests are that subjected pursuant to an act of classification to a restrictive legal status; they are assigned to a particular vocation, in particular ecological as regards right of user and exploitation.

The protected forests are those which were not the subject of an act of classification and it's subjected to a less restrictive legal status as for the rights of user and the rights of exploitation.

The forests of permanent production which are withdrawn forests protected by a public investigation in order to concede them; they are subject to the rule of exploitation envisaged by the law. Warp these forests can be burdened with a land constraint. The ministries manage them while being pressed on the forest land register at the national level as provincial to as well ensure the conservation:

- a) Decrees of classification and downgrading of the forests;
- b) Contracts of forest concessions,
- c) Of the decrees of attribution of the forests at the local communities.
- d) Decrees of attribution of the management of the classified forests;
- e) Of the decrees of delegation of powers of administration of the forests; F) Of the cartographic documents.
- f) Of the all deeds of partnership of rights in ram, burdening the acts quoted with the litard b, c and d above.

Moreover, it east creates a national advisory council and / or provincial composed of nongovernmental associations and organizations counsel carrying on their activities in the sector of the environment and the forest, qualified to deliver opinions on:

- 1° projects of planning and the coordination of the forest policy;
- 2° projects concerning the rules of forest management;
- 3° any procedure of classification and downgrading of the forests.
- 4° any project of legislative or lawful text relating to the forests.
- 5° any question which it considers necessary referring to the forest field;

2. LES OUTILS DE GESTION DU FONCIER

La gestion du foncier congolais souffre de son intégration de la nouvelle technologie. Nous pouvons signaler que le pays venait de matérialiser 35 points géodésiques dans le système de positionnement global(global positioning system(G.P.S)).

Avec l'appui de la Banque mondiale, notre pays a reçu à faire le quadrillage des périmètres minier qui demande son rattachement au réseau géodésique national.

La gestion de la forêt nécessite une nouvelle technologie en l'occurrence la télédétection pour rendre la tâche facile au cadastre forestier

2. THE MANAGEMENT TOOLS OF LAND

The management of land Congolese suffers from its integration of the new technology. We can announce that the country had just materialized 35 geodetic points in the system of total positioning (total positioning system (G.P.S.)). With the world support of the Bank, our country received to make the mining squaring of the perimeters which requires its fastening of the national geodetic network. The management of the forest requires a new technology in fact. Teledetection to make the task easy to the forest land register.

3. CONCLUSION

Il est vrai qu'il faut continuer à légiférer en réglementant les nouvelles matières et en actualisant l'arsenal juridique existant

Il est certain que dès que l'homme a vécu en communauté, celle-ci n'a pu survivre que si certaines règles concernant les rapports entre les membres de l'unité sociale, ont été admises comme lois pour tous.

Il est du devoir des I.G.T de vulgariser les lois ayant trait au foncier et de mener des analyses objectives sur ces lois pour faire les propositions de réajustement au législateur

Afin d'éviter ce que les psychologues qualifiaient d'analphabétisme de retour, l'éducation initiale doit être entretenue, améliorée, spécialisée et adaptée. D'où, la nécessité de la formation continue de l'Ingénieur Géomètre Topographe.

3. CONCLUSION

It is true that it is necessary to continue to legislate by regulating the new matters and by bringing up to date the existing legal arsenal. It is certain that as soon as the man lived in community, this one could only survive so certain rules concerning the relationship between the members of the social unity allowed like laws for all. It is up to the Surveying Engineers to popularize the laws having milked with land and to carry out objective analyses on these laws to make the proposals for a readjustment to the legislator. So avoiding what the psychologists described as illiteracy of return, initial education must be maintained, to improve, be specialized and adapted. From where, the need for the formation continues of the Surveyors Engineers.

CONTACTS

Vice President Seraphin Matshitshi
Federation des Ingenieurs Geométrès-Topographes
B. P. 5162
Kinshasa/Gombe 10
Bureau Kinshasa – Gombe
DEMOCRATIC REPUBLIC OF CONGO
Tel. + 243 9989633665
Email: geometrep@yahoo.fr