Image not found or type unknown

LA QUESTION DE L’ACQUISITION DES IMMEUBLES DE L’ETAT SITUES EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

publié le **17/09/2011**, vu **11318 fois**, Auteur : YAV & ASSOCIATES

La question de la spoliation des immeubles du domaine privé de l’Etat demeure d’actualité en République Démocratique du Congo. Le ministère de l’Urbanisme et Habitat ne cesse de se plaindre du fait que le patrimoine de l’Etat ne fait que se dégrader du jour le jour. Il faut donc trouver une solution adéquate. Mais laquelle car, il semble s’ériger une controverse et cet article se propose de se pencher sur la question tout en dégageant une piste de solution. Voila son intérêt !

Par Maitre Yav Katshung Joseph et Maitre Georges Kawel Mutty

I. LIMINAIRES

En République Démocratique du Congo, les textes de lois en vigueur prévoient l’acquisition par des particuliers des biens immeubles appartenant à l’Etat, mais sous certaines conditions. La lecture des articles 210 et 212 de la loi dite Foncière énonce que les immeubles de l’Etat peuvent faire l’objet d’une cession s’ils sont régulièrement désaffectés. Profitant de cette disposition, certains individus ont régulièrement acquis des immeubles de l’Etat et d’autres les ont acquis en dehors de toute désaffectation régulière et ce, par des mécanismes comme le faux en écriture, le certificat d’enregistrement, les jugements.

A travers le faux en écriture, signalons que le spoliateur use seulement d’une fausse lettre de désaffectation, soit par imitation de la signature de l’autorité habilitée à l’époque des faits de l’établissement de l’acte, soit par la présentation d’un acte imputé à une autorité, mais qui malheureusement n’était pas en fonction au moment de son établissement. C’est dans la même logique que les spoliateurs obtiennent auprès des conservateurs le certificat d’enregistrement sans soubassement, à savoir un acte de cession, une mutation, un acte de désaffectation. Pire encore, certains immeubles sont même couverts par deux ou plusieurs certificats.

II. BREF APERÇU HISTORIQUE

A la suite des arrêtés ministériels

- n° 12/CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 17 Juin 2006
- n° 13/CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 17 Juin 2006
- n° 14/CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 17 Juin 2006
- n° 15/CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 17 Juin 2006
- n°15 bis /CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 17 Juin 2006
- n° 018/CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 27 Juin 2006
- n° 018 bis /CAB /MIN. URB/HAB/2006 du27 Juin 2006
- n° 019/CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 27 Juin 2006
- n° 019 bis /CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 27 Juin 2006
- n° 024 bis /CAB /MIN. URB/HAB/2006 du 14 Août 2006

Un lot d'immeubles appartenant à l'Etat avait été désaffecté et retiré du domaine privé de l'Etat en raison de leur état de délabrement très avancé et de leur vétusté.

Le Ministre de l'Urbanisme et Habitat, considérant l'avis favorable du Chef de Division Provinciale de l'Urbanisme et Habitat du Katanga, avis contenu dans la lettre

N° DP/Urb & Hab / KAT/G.I/394/2001 du 26/09/2001, avait décidé et arrêté que les immeubles visés par les différents arrêtés soient cédés à titre onéreux aux prix fixés à dire d'expert.

Dans la même occurrence, le Ministre de l'Urbanisme et Habitat avait chargé le Gouverneur de Province et le Chef de Division Provincial de l'Urbanisme et Habitat, chacun en ce qui le concerne de mettre à exécution les différents arrêtés.

En exécution de ces arrêtés, plusieurs ventes ont été conclues de manière les plus variées avec la République agissant pour certains immeubles par le Chef de Division Provincial sur délégation de signature du Ministre Nationale ayant l'Urbanisme et l'Habitat dans ses attributions.

Et ce, dans ce sens que plusieurs acquéreurs ayant apportés des preuves de paiement au compte du trésor public **(Bordereau de Versement, Attestation d'encaissement**), ont entrepris des démarches aux Offices des Conservateurs des Titres Immobiliers en vue d'obtenir des titres de propriété.

Il sied de souligner qu'à ce jour, plusieurs Certificats d'Enregistrement, pour la plupart établis en bonne et due forme sont en circulation et certains sont même vieux de plus de 2 ans. Et donc les droits qu'ils constatent sont devenus inattaquables au sens de l'Article 227 de la Loi foncière.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En date du 18/09/2006, le Gouverneur de Province prendra un arrêté n°2006/0059 instituant une commission provinciale chargée de répertorier tous les immeubles publics et privés de l'Etat sur toute l'étendue de la Province du Katanga. Composée de 10 membres, la dite commission avait mission :

- d'identifier les édifices publics gérés par la division des travaux publics et infrastructures en les localisant et en précisant les occupants ;
- d'identifier et de localiser les maisons relevant du domaine privé de l'Etat gérées par la Division de l'Urbanisme et Habitat en identifiant aussi les occupants ;
- de recenser la nature des documents valant titres de propriété et/ou d'occupation ;
- de dresser un rapport ad hoc.

NB : le rapport indique que certains acquéreurs ont des documents authentiques et établis en bonne et due forme par les services compétents.

Au courant de l'an 2007, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat (**en dépit du changement d'individus à la tête du Ministère -> continuité des services publics**) va, en vertu *de la théorie de l'acte contraire ou du parallélisme des formes*, prendre un autre arrêté ministériel contestable n° 003/CAB/MIN URB-HAB/ LSIL/2007 du 12/06/2007 portant annulation de 10 arrêtés de désaffectation des immeubles du domaine privé de l'Etat dans la ville de Lubumbashi et dans la ville Urbano-rurale de Kalemie.

NB : l'arrêté ministériel n° 003/ CAB/MIN URB-HAB/ LSIL/2007 du 12/06/2007 suscité est inspiré d'un Communiqué Officiel du Premier Ministre du 30 Avril 2007 portant sur la récupération de toutes les maisons de l'Etat cédées à titre onéreux ou gracieux.

En exécution de l'arrêté n° 003/ CAB/MIN URB-HAB/ LSIL/2007 du 12/06/2007 le Ministre de l'Urbanisme et Habitat, par sa lettre n° 0761/CAB/MIN URB HAB/CJ/AP/BNM/2011 du 25 Juin 2011 dont l'objet est annulation des certificats d'enregistrement, stigmatisera à l'intention de son collègue des Affaires Foncières l'inexécution de la mesure portant établissement des Certificats d'Enregistrement au nom de l'Etat sur les différents immeubles concernés.

III. AVIS ET CONSIDERATIONS EN DROIT

3.1. DE LA VALIDITE OU DE L'INVALIDITE DES VENTES CONCLUES SUR LES IMMEUBLES DESAFFECTES

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’Etat en tant que sujet de Droit, a nécessairement un patrimoine et son droit de propriété au sens de l’article 14 de la Loi Foncière implique le droit de disposer de manière absolue de ses biens, du moins ceux qui ne sont pas domaniaux.

Il est sans conteste vrai que l’Etat propriétaire, agissant par les autorités de tutelle avait pris un certain nombre d’arrêtés portant désaffectation d’un lot d’immeubles du domaine privé. Du point de vue formel et sauf contestation de l’authenticité des différents arrêtés, l’Etat propriétaire avait pris des actes administratifs qui ont eu pour effet du moins pour ceux qui sont réguliers, de transférer des droits au bénéfice des administrés (acquéreurs).

Ceux des acquéreurs qui ont régulièrement achetés, bénéficient d’une protection constitutionnelle (Article 34 qui prévoit le caractère sacré de la propriété privée).

De ce point de vue, l’Etat ne peut pas, même en invoquant ses pouvoirs régaliens **ou le fait du prince**, évincer les particuliers qui ont régulièrement payé le prix d’acquisition au compte du trésor. Dans les Etats de Droit modernes, pareille éviction exposera l’Etat à une condamnation aux dommages-intérêts sur **un recours de plein contentieux ou de pleine juridiction.**

C’est-à-dire ***: un recours juridictionnel par lequel un requérant peut demander au juge, en invoquant tous moyens pertinents, de constater l’existence à son profit d’une créance contre l’Etat ou une autre collectivité publique, et (ou) d’annuler ou de réformer un acte administratif préjudiciable et impliquant la responsabilité des personnes publiques.***

3.2. LES OPTIONS OFFERTES A L’ETAT

Il n’est pas contesté que les biens du domaine privé obéissent, à quelques exceptions très minimes d’ailleurs au droit commun. Si l’Etat, procédant des pouvoirs régaliens peut prendre des décisions relevant du Droit exorbitant au droit commun, notamment par l’abrogation d’un acte administratif (arrêté ministériel) qui a déjà sorti ses effets, l’Etat commet une faute préjudiciable à ses administrés (tiers acquéreurs) dans la mesure où i il y’ a déjà des droits acquis.

Si par hypothèse, il faudrait considérer que les immeubles ont été aliénés à vil prix, L’option n’aurait pas été de les reprendre sans aucune autre forme de procès. En effet il eût fallu que l’Etat engage des procédures judiciaires en rescision des différentes ventes pour cause de lésion. C’est-à-dire, si il est prouvé que L’Etat a subit un préjudice à la suite d’une disproportion entre les prix d’acquisition des immeubles et leur vraie valeur vénale, L’Etat pouvait et peut encore agir en rescision en d’autre terme en réduction des engagements lésionnaires. Tel est d’ailleurs l’esprit de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

la dernière correspondance du Ministre de l'Urbanisme et Habitat adressée récemment au Gouverneur de Province. N° 0757/CAB/MIN URB- HAB/CJ/APBNM/2011 tendant à obtenir la mise sur pied d'une commission d'experts du Ministère et du Gouvernement Provincial pour expertiser les immeubles dans l'état où ils se trouvent.

S'agissant des acquéreurs de mauvaise foi, l'Etat a le droit d'obtenir en justice leur déguerpissement et éventuellement l'annulation des titres obtenus en fraude. Il va donc sans dire que le pouvoir d'annuler un Certificat d'Enregistrement quelque soit les circonstances dans lesquelles il a été établi revient au Juge. Et donc une décision ou un acte réglementaire soit-il d'un Ministre ne peut pas annuler un Certificat d'Enregistrement.

IV. CONCLUSION

L'article 23 de le Loi Foncière dispose que : « ***Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un possesseur de bonne foi, avec des matériaux ou des végétaux lui appartenant, l'Etat ou le concessionnaire du fonds ne peut en exiger la suppression ; il doit rembourser au possesseur, soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en est résulté pour le fonds.***

Si celui qui a fait les travaux est un possesseur de mauvaise foi ou un détenteur précaire, l'Etat ou le concessionnaire a le choix ou d'exiger la suppression des constructions, ouvrages et plantations, aux frais de l'auteur, et des dommages-intérêts, s'il y a lieu, ou de rembourser soit la dépense, soit la plus-value, comme il est dit ci-dessus ».

Il ressort de l'économie générale de cette disposition et de l'esprit de la lettre N° 0757 CAB/MIN.URB-HAB/CJ/AP/BNM/2011 du Ministre de l'Urbanisme et Habitat adressée récemment au Gouverneur de Province que ceux des particuliers ayant suivis la procédure régulière d'acquisition et qui ont rasé les vieux édifices érigés dans les parcelles du domaine privé de l'Etat pour y construire des bâtiments importants en y investissant des grosses sommes d'argent et qui propose de régulariser leur occupation par le paiement au compte du trésor des sommes d'argent à déterminer, une expertise immobilière s'impose en vue de déterminer les plus value a payer éventuellement.

Dans la nouvelle optique, en rapport avec le règlement des différends nés de l'acquisition des immeubles de l'Etat, le vœu du Ministre de l'Urbanisme et Habitat étant de dépêché à Lubumbashi une mission composée d'experts de son Ministère, de ceux des infrastructures, travaux publics et reconstruction en Province, est en notre sens une voie de sortie pour un dénouement apaisé de différents litiges nés.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

CABINET YAV & ASSOCIATES

www.yavassociates.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés