



**CADRE CONCEPTUEL DU SCHEMA LEGAL DE L'OBTENTION D'UNE
CONCESSION DE TERRE A USAGE PUBLIC POUR LA BONNE GOUVERNANCE
ENVIRONNEMENTALE.**

Cas de la concession de terre de la vallée de la FUNA sollicitée par l'ISTM/KIN.

**CONCEPTUAL FRAMEWORK OF THE LEGAL SCHEME FOR OBTAINING A
LAND CONCESSION FOR PUBLIC USE FOR GOOD ENVIRONMENTAL
GOVERNANCE**

Case of the FUNA valley land concession requested by ISTM-KIN

**KALEMA OLONGO Béni, ONEMA OMAKINDA André, MPIANA TSHIMAKINDA Puis,
WEMBI LUFUNDU Jules, MUSIBONO EYUL'ANKI Dieudonné**

¹*Master en Hygiène et Sécurité au Travail, Section Hygiène Sécurité au travail et gestion de l'Environnement, Institut Supérieur des Techniques Médicales de Kinshasa/RDC*

²*DEA/DES, Génie de l'Environnement et Assainissement, Université de Kinshasa/RDC*

³*Professeur Ordinaire, Sciences et Gestion de l'Environnement, Université de Kinshasa/RDC*

⁴*Professeur Ordinaire, Architecture et urbanisation, ISAU/RDC*

⁵*Professeur Ordinaire, Sciences et Gestion de l'Environnement, Université de Kinshasa/RDC*

RESUME

Pour MALDANGUE (2001), Un développement durable n'est possible que si les autorités locales disposent des pouvoirs et des compétences voulues. Cet article scientifique rentre dans cette logique et fournit de manière claire, brève, scientifique et schématisée la procédure légale pour l'obtention d'une concession de terre à usage public ou privé en République Démocratique du Congo qui sécurise l'environnement et l'aménagement du territoire.

Pour permettre aux lecteurs avisés de bien pénétrer la préoccupation fondamentale de cet article, nous avons considéré un cas de figure concret, la concession de terre sollicitée par l'ISTM/KIN pour un usage public, située dans le site de la vallée de la FUNA dans la commune de Mont NGAFULA dans la ville province de Kinshasa.

Dans la pratique, l'article débute par la définition opérationnelle des concepts de base avant l'analyse proprement dite de ladite procédure. Un schéma explicatif clair et précis résume la procédure légale pour l'obtention d'une concession de terre en République Démocratique du Congo et ses conséquences prévisibles sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

Les résultats de terrain confirment notre hypothèse selon laquelle, le non-respect de la procédure légale pour l'obtention d'une concession de terre pour un usage public ou privé aurait un impact remarquable sur la gouvernance environnementale et l'aménagement du territoire.

L'étude a retenue parmi les faits perturbateurs de l'environnement, les multiples conflits fonciers, la prolifération des constructions anarchiques et des taudis, la mauvaise gestion des déchets, les érosions multifformes par mauvaise gestion des eaux de pluie, le non-respect des normes urbanistiques ...

Une conclusion et quelques recommandations en faveur du pouvoir public, de l'ISTM/KIN et des tiers terminent notre étude.

Mots clés : gouvernance, environnementale, concession, public

ABSTRACT

According to MALDANGUE (2001), sustainable development is only possible if local authorities have the necessary powers and skills. This scientific article follows this logic and provides, in a clear, concise, scientific, and schematic manner, the legal procedure for obtaining a land concession for public or private use in the Democratic Republic of Congo, which ensures environmental protection and land-use planning.

To allow informed readers to fully grasp the fundamental concern of this article, we have considered a concrete case: the land concession requested by ISTM/KIN for public use, located in the Funa Valley in the Mont Ngafula commune of the city-province of Kinshasa.

In practice, the article begins with the operational definition of basic concepts before the actual analysis of the procedure. A clear and precise explanatory diagram summarizes the legal procedure for obtaining a land concession in the Democratic Republic of Congo and its foreseeable consequences for the environment and land-use planning. The field results confirm our hypothesis that failure to comply with the legal procedure for obtaining a land concession for public or private use has a significant impact on environmental governance and land-use planning.

The study identified, among the environmental disruptions, numerous land disputes, the proliferation of unauthorized construction and slums, poor waste management, various forms of erosion due to inadequate stormwater

management, and non-compliance with urban planning standards. A conclusion and several recommendations for public authorities, ISTM/KIN, and other stakeholders conclude our study.

Keywords : environmental, governance, design, audience

I. DEMINAGE DES CONCEPTS DE BASE

1.1. DES CONCESSIONS

Aux termes de la loi foncière, la concession est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la loi foncière et ses mesures d'exécution.

Les concessions sont consenties à titre gratuit ou à titre onéreux. Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires. Ils sont solidairement obligés envers l'Etat (Article 61, de la loi foncière) :

Les concessions se font au taux en vigueur lors de la signature du contrat, sauf si celui-ci est conclu en vertu d'une option à une redevance déterminée, accordées par une convention antérieure. Pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, le Président de la République ou son délégué fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder (Articles 62 et 63, de la loi foncière).

Sauf dérogation accordée par l'autorité compétente et motivée par l'importance de l'investissement envisagé, nul ne peut obtenir une concession portant sur un fonds inculte, si les autres terres de même destination qu'il détient dans la même ville ou dans la même zone n'ont pas fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, conformément aux conditions et délais imposés par les dispositions légales et réglementaires.

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires sur le mesurage et le bornage des terres, les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque.

L'autorité compétente peut, à tout moment, soit d'office, soit à la demande de toute personne intéressée, procéder à cette délimitation, aux frais du concessionnaire (Articles 67 et 68, de la loi foncière) :

En attendant l'accomplissement des formalités de concession d'un fonds appartenant au domaine privé de l'Etat, celui-ci peut autoriser le demandeur à occuper ledit fonds par le bornage, la délimitation et, éventuellement, la clôture et l'entreposage.

Cette autorisation est donnée à titre précaire, et ce, aux risques et périls du demandeur, sauf la responsabilité des services publics en cas de négligence fautive ou de dol. Sans préjudice des dispositions relatives à la concession perpétuelle, les concessions ne sont consenties que pour un terme maximum de 25 ans, renouvelable dans les conditions spécifiques à chaque droit. (Articles 69 et 70, de la loi foncière) :

- Une Ordonnance présidentielle fixe :
 1. Les règles régissant la création des circonscriptions urbaines, leur détermination et la mise sur le marché de parcelles de terre dans ces circonscriptions ;
 2. Les critères qui déterminent les diverses catégories des terres, les prix, loyers et redevances y afférents et les conditions spécifiques applicables à chacune de ces catégories ;
 3. Les conditions générales de mise en valeur pour chaque catégorie de terre, si besoin en est ;
 4. Les conditions relatives au maintien et au changement de la destination des terres ;
 5. Les mesures de publicité obligatoires ;
 6. Les critères qui déterminent la priorité pour l'obtention de concessions ;
 7. Les conditions relatives à l'introduction des demandes ;

8. Les frais auxquels donnent lieu l'examen des demandes, l'établissement des contrats, les annotations, les constats de mise en valeur et la délivrance des copies de contrats et de plans ;
9. Les taxes d'extraction et de prélèvements des matériaux qui ne sont pas considérés comme des substances concessibles par la législation sur les mines et les hydrocarbures ;
10. Les formalités de résiliation, de résolution, de transferts et de renouvellement des contrats ainsi que de renonciation. (Article 71, de la loi foncière) : Sans préjudice de clauses contractuelles, il est interdit aux concessionnaires ordinaires de changer la destination du fonds sans l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente. (Article 72, de la loi foncière).

La conversion d'une concession ordinaire en une concession perpétuelle n'est possible qu'en faveur des zaïrois, personnes physiques, conformément aux dispositions des articles 59 et 80 de la présente loi. (Article 74, de la loi foncière) :

1.1.2. DE LA CONCESSION PERPETUELLE (Articles 80, 81 et 82 de la loi foncière) :

La concession perpétuelle est le droit que l'Etat reconnaît à une personne physique de nationalité zaïroise, de jouir indéfiniment de son fonds aussi longtemps que sont remplies les conditions de fonds et de forme prévues par la présente loi. Les concessions perpétuelles se font à titre gratuit ou à titre onéreux. Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires.

Lorsqu'une concession perpétuelle doit porter sur un fonds entièrement inculte, elle ne peut être consentie que moyennant un contrat de location avec option de concession perpétuelle. Dans le cas contraire, il faut et il suffit d'un simple contrat de concession perpétuelle. La concession perpétuelle n'est cessible et transmissible qu'entre les personnes prévues à l'article 80 ci-dessus

A. DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT (Articles 94, 95, 96 et 97 , de la loi foncière) :

Si le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds entièrement inculte, son titulaire est tenu, aussi longtemps que dure son droit, de mettre le fonds en valeur, de l'entretenir, de l'occuper et de l'exploiter conformément à sa destination primitive.

Tout changement de destination requiert l'accord de l'autorité compétente qui a consenti la concession, sans préjudice des lois ou règlements en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène. (Article 93, de la loi foncière) :

Dans tous les cas, le titulaire du droit d'option à la concession perpétuelle est tenu d'occuper effectivement le terrain loué dans les six mois et d'en commencer la mise en valeur dans les dix-huit mois à dater de la conclusion du contrat de location avec option de concession perpétuelle.

Une prolongation de délai peut être accordée par l'autorité compétente au locataire si celui-ci établit avoir été retardé par cas fortuit, par force majeure ou par la nature du projet.

Au cas où le locataire n'occupe pas le terrain et n'en commence pas la mise en valeur dans les délais prévus à l'alinéa 1er du présent article, la résiliation du contrat s'opérera de droit si, trois mois après mise en demeure, il ne s'exécute pas ou ne fournit pas des motifs suffisants justifiant le retard. La mise en valeur se fera conformément aux normes en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène.

Lorsque le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds totalement ou partiellement mis en valeur, il sera tenu compte, pour la fixation du prix de la concession, de la valeur économique actuelle et intrinsèque des bâtiments, des plantations, des ouvrages ainsi que des meubles meublant au moment de la conclusion du contrat.

Le titulaire de la concession perpétuelle a la pleine jouissance du fonds. Il est propriétaire de tout ce qui s'y incorpore aussi longtemps que dure son droit de jouissance sur le fonds.

Le concessionnaire perpétuel a le droit de construire, de planter, de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes et produits qui se trouvent sur le fonds lors de son entrée en jouissance, et de ceux qu'il aura construits, plantés et produits lui-même.

Il a, s'il y a lieu, le droit de chasse et de pêche. Sans préjudice des dispositions de la législation minière, il peut extraire du fonds des pierres, de l'argile et autres matières semblables.

B. COMMENT LA CONCESSION PERPETUELLE PEUT PRENDRE FIN

La concession perpétuelle ne peut prendre fin que pour l'une des causes ci-après :

- 1° l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 2° le rachat par l'Etat, lorsque la concession est à titre onéreux ;
- 3° la renonciation expresse et écrite du titulaire du droit ou de ses ayants droit ;
- 4° la résiliation conventionnelle ou judiciaire ;
- 5° la reprise aux conditions contractuelles ;
- 6° la déshérence successorale ;
- 7° la prescription extinctive ;
- 8° la conversion en un titre de concession ordinaire. (Article 101 ,de la loi foncière) :

§ 2 : DES CONCESSIONS ORDINAIRES

A. NOTIONS ET CONTENU

Les concessions ordinaires sont : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location. (Article 109, de la loi foncière)

DE L'EMPHYTEOSE

L'emphytéose est le droit d'avoir la pleine jouissance d'un terrain inculte appartenant à l'Etat, à la charge de mettre et d'entretenir le fonds en valeur et de payer à l'Etat une redevance en nature ou en argent.

L'emphytéose ne peut être établie pour un terme excédant 25 ans. Ce terme est renouvelable.

Lors des renouvellements, la redevance sera revue et fixée aux taux en vigueur au moment du renouvellement. Dans les limites fixées ci-après, l'emphytéote a droit à tous les produits du fonds. Il a seul les droits de chasse et de pêche.

Il peut extraire du fonds, des pierres, de l'argile et autres matières semblables et en abattre les arbres, pour les constructions et les améliorations qu'il y entreprend.

Il peut en exploiter les bois, à la charge de les aménager en taillis, comme un bon propriétaire, ou de faire des plantations pour les remplacer utilement. Il peut en changer la destination ou la nature, pour en augmenter la valeur.

L'emphytéote peut, en faveur de toute personne de son choix, et pour la durée de son droit, constituer sur les biens qu'il incorpore au sol, une location, l'usufruit, l'usage et l'habitation ou un droit de superficie. Il peut, pour les services de ces biens, accorder des servitudes foncières. Il peut aliéner son droit et le grever d'hypothèque.

Il ne peut accorder la superficie que s'il y est stipulé l'enrichissement ou le remplacement des constructions, bois, arbres et autres plantes incorporés au sol, par d'autres d'égales valeur et utilité. (Articles 110-113, de la loi foncière)

DE LA SUPERFICIE

La superficie est le droit de jouir d'un fonds appartenant à l'Etat et de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés. La superficie ne peut être établie pour un terme excédant vingt-cinq ans. Ce terme est renouvelable.

Elle ne peut être établie sur une partie seulement d'un bâtiment.

La superficialité a tous les droits de l'usufruitier.

Il a droit de construire et de planter à son gré. Il a le droit de disposer même des constructions, bois, arbres et autres plantes qui existaient dans le fonds lors de son entrée en jouissance.

La superficialité ne peut disposer des immeubles que dans l'un des cas suivants :

1. s'il en paie la valeur à l'Etat, outre la redevance pour la jouissance temporaire du fonds ;
2. s'il s'engage à remplacer les immeubles par d'autres de valeur au moins égale et de semblable utilité.

Les modalités d'exécution des points 1° et 2° doivent être fixées par le contrat constitutif de superficie.

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit du propriétaire, il est tenu de la dénoncer à celui-ci. (Articles 123-127, de la loi foncière) **DE L'USUFRUIT.** (Articles 132-143, de la loi foncière).

L'usufruit concédé par l'Etat à une personne sur un fonds est le droit pour elle d'user et de jouir de ce fonds, comme l'Etat lui-même, mais à la charge de le conserver dans son état. L'usufruitier a le droit de jouir des fruits naturels civils et industriels que peut produire le fonds.

Les droits et les obligations de l'usufruitier ainsi que les autres conditions et modalités pour la constitution de l'usufruit seront fixés par contrat. L'usufruit concédé par l'Etat peut l'être à titre gratuit, s'il est limité aux besoins de l'usufruitier et de sa famille.

Il ne peut stipuler pour un terme excédant vingt-cinq ans. Ce terme est renouvelable. L'usufruit ainsi constitué s'éteint par la mort de l'usufruitier avant l'expiration du terme convenu.

A l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier ou ses ayants-droit peuvent enlever ce que l'usufruitier a incorporé au sol. A défaut, ces biens sont délaissés et sont acquis à l'Etat sans qu'il soit tenu à l'indemnité.

Le Président de la République peut, pour des catégories d'aménagement et d'équipement qu'il détermine, prévoir et organiser l'indemnité qui pourra être compensée par une prolongation de la jouissance n'excédant pas dix ans.

Seuls les biens incorporés au sol par l'usufruitier et présentant une utilité pour l'Etat pourront être pris en considération pour l'indemnisation.

L'indemnité ne peut excéder la moitié de la valeur des biens, compensée par l'exonération ou la réduction des redevances. En cas de prolongation de l'usufruit, conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 137 ci-avant, l'Etat peut, à l'égard des biens, exercer tous les droits du propriétaire. L'usufruitier ne peut céder son droit. Il peut le donner en garantie.

Lorsque l'usufruit est à titre onéreux, l'usufruitier doit payer à l'Etat une redevance égale au moins au quart de ses recettes. Elle peut être remplacée par un paiement en nature ou par des services.

DE L'USAGE. (Article 141-143, de la loi foncière)

L'usage d'un fonds est le droit que l'Etat reconnaît à une personne d'en jouir soi-même avec sa famille, soit en y habitant, soit en y créant des entrepôts pour soi-même.

Il ne peut être concédé pour un terme excédant quinze ans. Ce terme est renouvelable.

L'usager peut mettre une partie de ses équipements et installations à la disposition des tiers, contre ou sans rémunération, mais uniquement dans la mesure requise pour couvrir ses frais et ceux de sa famille. L'usage peut être à titre gratuit.

§ 3. DISPOSITIONS SPECIALES AUX TERRES RURALES. (Articles 153-159, de la loi foncière)

Les parcelles de terres situées hors des circonscriptions urbaines, concédées pour un usage commercial ne peuvent comporter qu'un seul établissement de l'espèce.

Elles ne peuvent avoir une superficie supérieure à 1 hectare.

Les terres rurales d'une superficie de plus de 10 hectares destinés à un usage agricole ou à l'élevage ne peuvent être concédées si elles n'ont pas été occupées en vertu d'un titre d'occupation provisoire pendant un terme de cinq années.

Toutefois, l'autorité compétente pourra concéder les terres avant l'expiration de ce terme, si les conditions de mise en valeur auxquelles sera subordonnée l'acquisition du droit de concession se trouvent réalisées au vœu du contrat.

Le droit d'occupation provisoire est consenti par contrat aux conditions prévues aux articles 156 et 159.

L'occupant paiera, pendant les cinq années d'occupation provisoire, un loyer progressif avec un maximum égal à cinq pour cent du prix de la concession du terrain à partir de la quatrième année.

A l'expiration des cinq années prévues au contrat et suivant ce qui en a été convenu, les terres occupées provisoirement et mises en valeur seront concédées à l'occupant au tarif en vigueur lors de la signature du contrat d'occupation provisoire.

Les conditions de mise en valeur, auxquelles sera subordonnée l'accession à la concession perpétuelle et à l'emphytéose, pourront être fixées par les contrats. Toutefois, ne pourront jamais être considérées comme mises en valeur et occupées :

- a) Les terres qui ne sont pas couvertes sur un dixième au moins de leur surface par des constructions ;
- b) Les terres qui ne sont pas couvertes sur cinq dixièmes au moins de leur surface de cultures alimentaires, fourragères ou autres ;
- c) Les terres destinées à l'élevage et qui ne seront pas mises en valeur suivant les conditions minima fixées dans la convention ;
- d) Les terres sur lesquelles il n'aura pas été fait, sur cinq dixièmes au moins de leur surface, des plantations ; de palmiers, à raison d'au moins 100 unités par hectare ; de caféiers, à raison d'au moins 900 unités par hectare ; de quinquina, à raison d'au moins 6.940 unités par hectare ; de théiers, à raison d'au moins 5.470 unités par hectare ; d'aleurites à raison d'au moins 121 unités par hectare ; d'arbres de boisement, à raison d'au moins 100 arbres par hectare pour les enrichissements de forêt, et d'au moins 1.000 arbres par hectare pour les boisements en terrains découverts. Pour les autres espèces d'arbres et arbustes, la densité minimum sera fixée de commun accord entre le concessionnaire et le service compétent ;
- e) Les terres auxquelles n'auront pas été appliquées les mesures fixées par la convention ou légalement prescrites en vue de la conservation du sol.

Ces conditions joueront simultanément ou séparément pour toute la surface. La constatation de l'occupation et de la mise en valeur des terres sera faite sur la demande et aux frais de l'occupant. L'occupant qui, sans raison plausible, n'aura pas fait cette demande par lettre recommandée est passible d'une amende de cinq zaïres par mois de retard.

L'autorité compétente pourra poursuivre la résiliation des contrats d'emphytéose portant sur les terres rurales après l'expiration du terme de dix années suivant leur conclusion si les conditions de mise en valeur prévues ne sont pas remplies, ceci en dérogation aux règles générales sur l'emphytéose.

§ 4 : DISPOSITIONS SPECIALES AUX CONCESSIONS A TITRE GRATUIT (Articles 160-168, de la loi foncière)

A. EN FAVEUR DES ZAÏROIS /CONGOLAIS, PERSONNES PHYSIQUES

Le Président de la République fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit en faveur des zaïrois qui auront rendu des services éminents à la nation.

- Ces concessions ne peuvent excéder :
- Une superficie de 50 hectares pour des terrains à destination agricole, ou d'élevage ;
 - une superficie de 5 hectares pour des terrains à destination industrielle ou commerciale ;
 - une superficie de 1 hectare pour des terrains à caractère résidentiel.

Les terrains qui font l'objet d'une demande de concession gratuite doivent être obligatoirement situés à plus de dix kilomètres des limites des circonscriptions urbaines, des chefs-lieux de sous - région, de zones et des centres commerciaux.

Toutefois, des terrains à usage résidentiel, d'une superficie maximum d'un à raison d'au moins hectare pourront, dans certains cas laissés à l'appréciation du Président de la République, être accordés à l'intérieur des circonscriptions urbaines et des centres commerciaux.

Les concessions ne pourront être accordées aux personnes visées par l'article 160 qu'à la condition pour elles d'en assurer personnellement la mise en valeur dans les conditions et délais prévus par les dispositions générales sur la concession des terres ou par les dispositions réglementaires prises dans ce but.

Les bâtiments et construction élevés sur les terrains concédés à titre résidentiel devront être édifiés en matériaux durables.

B. CONCESSION EN FAVEUR DES ORGANISMES PUBLICS, DES ETABLISSEMENTS PRIVES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES ASSOCIATIONS

Le Président de la République fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit, en faveur des établissements publics, des établissements privés d'utilité publique et en faveur des associations sans but lucratif poursuivant une activité d'intérêt général et constituées conformément à la législation zaïroise ou reconnues par celle-ci.

Ces concessions ne peuvent excéder une superficie de dix hectares pour les terrains urbains ou de deux cents hectares pour les terrains ruraux.

Les superficies des terrains concédés répondront aux besoins des installations prévues. Dans tous les cas, il ne sera concédé de superficie égale ou supérieure à cent hectares qu'en faveur des centres principaux des associations ou établissements.

Sous peine de déchéance du contrat de concession à titre gratuit, les bénéficiaires devront se conformer au prescrit de l'article 162, alinéa 1er.

La décision de déchéance est notifiée au concessionnaire concerné.

La déchéance n'est toutefois pas applicable aux établissements publics.

Les terrains ruraux faisant l'objet de concessions successives à une même association ou à un même établissement, seront situés à dix kilomètres au moins de ceux de même nature, dont ils ont bénéficié antérieurement.

Toutefois, cette règle ne sera pas d'application lorsqu'il s'agit d'extensions normales de centres préexistants.

En vue de sauvegarder les droits immobiliers des populations rurales, toutes transactions sur les terres rurales seront soumises à la procédure d'enquêtes préalables, prévue par la présente loi.

Après les dix années qui suivent la signature des conventions portant concession, feront retour d'office à l'Etat les terrains qui n'auront pas été mis en valeur dans les conditions minima prévues par les dispositions générales sur la concession des terrains ou par les clauses du contrat.

Les terrains concédés resteront affectés aux œuvres des organismes donataires ; ils ne pourront être concédés, donnés en location ou grevés d'autres droits réels que moyennant l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente.

REGLES DE COMPETENCE (Articles 181-189, de la loi foncière)

Le Département ayant les affaires foncières dans ses attributions applique la politique de l'Etat en matière d'affectations et de distributions des terres.

Les terres sont gérées par les administrations publiques, soit par des organismes publics créés à cet effet, soit par des sociétés mixtes d'équipement et de promotions immobilières.

Pour les terres gérées par les administrations publiques, les concessions ne sont valables que si elles sont accordées :

1. par contrat approuvé par une loi, pour les blocs de terres rurales, égaux ou supérieurs à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou supérieurs à cent hectares ;
2. par contrat validé par ordonnance du Président de la République pour les blocs de terres rurales supérieures à mille hectares et inférieures à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieures à cinquante hectares et inférieures à cent hectares ;
3. par contrat validé par arrêté du Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les blocs de terres rurales de plus de deux cents hectares n'excédant pas mille hectares et pour les blocs de terres urbaines de plus de dix hectares mais n'excédant pas cinquante hectares ;
4. par contrat signé par le Commissaire de région pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieurs à deux cents hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou inférieurs à dix hectares.

Pour les terres rurales de moins de dix hectares et les terres urbaines de moins de cinquante ares, le Commissaire de région peut déléguer ses pouvoirs au Conservateur des titres immobiliers.

En ce qui concerne la ville de Kinshasa, les pouvoirs prévus au paragraphe 4° ci-dessus sont exercés par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les terrains dont la superficie excède 2 hectares ; il peut déléguer ses pouvoirs au Chef de division des Terres dans les autres cas.

Pour déterminer les blocs prévus ci-avant, il est tenu compte de toutes les concessions de même nature et de même destination dont le demandeur a bénéficié dans la même région.

Les actes pris en violation de l'article 183 ci-dessus sont susceptibles d'un recours administratif ou judiciaire selon le cas.

Le recours administratif s'exerce :

1. Auprès du Commissaire de région contre les actes de son délégué ;
2. Auprès du Commissaire d'Etat contre les actes de son délégué ou du Commissaire de région;
3. Auprès du Président de la République contre les actes du Commissaire d'Etat.

Le recours judiciaire s'exerce lorsque le recours administratif dont question à l'alinéa précédent n'a pas abouti.

DES REGLES DE PROCEDURE

DES DEMANDES (Articles 1190 -192, de la loi foncière)

Les demandes de concession de terres sont adressées à l'autorité compétente, sous pli recommandé, avec accusé de réception.

Les demandes émanées de personnes physiques comportent les indications suivantes :

- 1) L'identité complète, la profession, la nationalité du requérant, sa résidence ; lorsque le requérant agit par mandataire, celui-ci doit fournir tous renseignements permettant la vérification de ses pouvoirs ;
- 2) S'il s'agit d'un bail, la durée pour laquelle la location est sollicitée ;

- 3) La destination que le requérant entend donner au terrain, ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- 4) **A-** S'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;

B- Si le terrain n'est pas loti, le requérant doit joindre à sa demande :

- a) un plan indiquant la configuration du terrain et les longueurs des limites, ainsi que toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant le terrain demandé, si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
- b) un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles. Toute demande de concession de terrains introduite par une personne morale ou par les établissements et associations visés par le paragraphe 4, B de la section 2 ci - avant, doit comporter les indications suivantes :
 - 1) Dénomination de l'entreprise, de la société, de l'association ou de l'établissement requérant, avec indication de la date de l'Ordonnance, s'il en est, qui lui accorde la personnalité civile ;
 - 2) L'identité complète de son ou ses représentants légaux ou statutaires, avec indication de la date de l'acte qui agréé ce ou ces représentants, identité complète des administrateurs de la société, de l'association ou de l'établissement, qualifiés pour introduire la requête et signer le contrat de concession, avec indication de la publication de leur nomination ;
 - 3) Destination que le requérant entend donner au terrain ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
 - 4) **A.** s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;

B. Si le terrain n'est pas loti :

- a) Un plan indiquant la configuration du terrain et aussi les longueurs des limites et toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, et des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant, le terrain demandé ; si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
- b) Un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

2. DE L'ENQUETE PREALABLE A LA CONCESSION (Articles 193-203, de la loi foncière)

Toute concession de terres rurales est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant la procédure prévue par le présent paragraphe.

L'enquête a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que des tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession. L'enquête n'est ouverte qu'à la suite d'un avis favorable du Commissaire de sous régional territorialement compétent.

Elle est effectuée par le Commissaire de zone ou par un fonctionnaire ou agent à ce commis.

L'enquête comporte :

- 1° La vérification sur place de la délimitation du terrain demandé ;
- 2° Le recensement des personnes s'y trouvant ou y exerçant une quelconque activité ;
- 3° La description des lieux et l'inventaire de ce qui s'y trouve en fait de bois,

forêts, cours d'eau, voies de circulation, etc..

4° L'audition des personnes qui formulent verbalement leurs réclamations ou observations ;

5° L'enregistrement et l'étude de toutes les informations écrites.

L'enquête est ouverte, par l'affichage, dans la localité où le terrain est situé, de l'avis prévu par l'alinéa 3 de l'article 193 de la loi Foncière. Il sera annexé à l'avis affiché un exemplaire de la demande précisant le terrain concerné.

L'enquête est clôturée par un procès-verbal indiquant tous les renseignements réunis et les conclusions de l'agent qui en était chargé.

Il est annexé à ce procès-verbal tout document utile à l'étayer.

Dans un délai maximum d'un mois, l'auteur de l'enquête envoie au Commissaire sous régional, sous pli recommandé avec accusé de réception, deux exemplaires de son procès-verbal.

Une copie de la lettre de transmission du dossier est réservée au demandeur. Si dans un délai d'un mois, le requérant ne reçoit pas copie de la lettre de transmission du dossier, il adresse une lettre de rappel à l'autorité chargée de l'enquête.

A défaut pour celle-ci d'y faire droit, le requérant peut faire recours auprès du Commissaire sous-régional.

Dans le mois de la réception du procès-verbal et, éventuellement du recours, le Commissaire sous régional y ajoute ses avis et considérations et transmet le dossier entier au Commissaire de région. Il peut faire reprendre l'enquête pour les motifs qu'il indique avant de transmettre le dossier.

Si le Commissaire de région n'est pas satisfait du procès-verbal, il fait reprendre, dans un délai maximum d'un mois, l'enquête par le Commissaire sous-régional, à moins qu'il n'estime avoir des éléments suffisants pour statuer. Dans ce cas, il corrige le procès-verbal.

Lorsque le Commissaire de région estime que tout est en état, il transmet dans le même délai le dossier de l'affaire au Procureur de la République près le Tribunal de grande instance.

Le Procureur de la République examine alors, dans un délai maximum d'un mois, le dossier du point de vue des droits des tiers et appose sur le procès-verbal soit son approbation, soit ses observations.

Au cas où le Procureur de la République ne donne pas son avis dans le délai imparti, le Commissaire de région intéressé décide d'office.

Lorsque le Procureur de la République et le Commissaire de région tombent d'accord, ce dernier décide de la suite à donner à la requête dans les limites de ses compétences, et dans le cas contraire, transmet le dossier à l'autorité compétente dans le mois qui suit au plus tard.

Si le Procureur de la République fait des observations sur le dossier sous examen, et si le Commissaire de région y fait droit, il corrige le procès-verbal en conséquence ; auquel cas, le procès-verbal est transmis au Procureur de la République qui constate l'accord.

S'il y a échec, le Commissaire de région fait reprendre l'enquête sur les points litigieux. Le nouveau procès-verbal est soumis à la même procédure que celle de la première enquête.

Lorsque le désaccord persiste entre les deux autorités, le Procureur de la République et le Commissaire de région se constituent alors en une commission spéciale aux fins de clôturer la procédure de contrôle et de révision, ce, au mieux des intérêts du requérant.

Dans tous les cas, si dans un délai de quatre mois, à dater de l'introduction de la requête, le demandeur n'a pas reçu notification de la suite attendue, il est en droit d'introduire un recours, selon ce qui est dit à l'article 184 de la loi Foncière.

Et si dans un délai de six mois à compter de l'ouverture de la procédure relative aux demandes de terres rurales, le requérant ne reçoit aucune suite, le commissaire sous régional autorise alors l'occupation provisoire des terres demandées.

DES SANCTIONS (Articles 204 -207, de la loi foncière)

Est nul :

- 1) Tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives de la loi foncière en vigueur ;
- 2) Tout contrat contraire aux impositions impératives d'ordre urbanistique.

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 :

- 1) L'autorité qui aura conclu au nom de la personne publique, propriétaire, un contrat visé par l'article 204 ;
- 2) Le fonctionnaire qui 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, par 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 de la présente loi.

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 à un an et d'une amende de 100 à 500 zaïres ou d'une de ces peines seulement.

En outre, l'administration peut ordonner la démolition des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité. Faute par le contrevenant de s'exécuter, il pourra être procédé d'office à cette démolition, le tout à ses frais, soit par un entrepreneur que désignera l'administration, soit par l'administration elle-même.

Le contrevenant ne pourra prétendre à aucune indemnisation, à quelque titre que ce soit.

Tout acte, d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve pas son titre dans la loi ou 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 zaïres ou d'une de ces peines seulement. Les co-auteurs et complices de cette infraction seront punis conformément au prescrit des articles 21 et 22 du Code pénal.

DES OPPOSITIONS AU DROIT DU PROPRIETAIRE OU DU CONCESSIONNAIRE (Articles 239-241, de la loi foncière)

Par requête présentée au conservateur, le créancier hypothécaire du certificat d'enregistrement, le créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent concessionnaire ou propriétaire ayant un droit à rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel il a cédé la concession ou l'immeuble, le curateur de la faillite, ainsi que le détenteur du droit à devenir concessionnaire ou propriétaire, peuvent former opposition à l'exercice du droit de disposer du concessionnaire ou du propriétaire inscrit au livre d'enregistrement.

Le requérant doit justifier la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition. Le conservateur fait annotation de l'opposition dans la forme indiquée à l'article 226 de la loi Foncière Congolaise, sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

L'annotation paralyse le droit de disposition du concessionnaire ou du propriétaire pendant six mois dès l'instant où elle est faite. Elle peut être renouvelée pour une période de même durée, en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance, pour motif grave.

Nulle mutation, en vertu de quelque cause que ce soit, ne peut avoir lieu avant l'expiration du délai légal ou judiciaire à moins qu'il ne soit donné mainlevée de l'opposition par l'opposant ou par un jugement passé en force de chose jugée.

En cas de mainlevée, l'annotation de l'opposition est frappée d'un timbre d'annulation et d'une mention datée, scellée et signée, indiquant le motif de l'annulation. Le conservateur retient l'acte ou le jugement de mainlevée et l'inscrit à son livre journal.

DU REMPLACEMENT DES CERTIFICATS RECONNUS INEXACTS OU INCOMPLETS ET DES CERTIFICATS DETRUIITS OU PERDUS (Articles 242 -243, de la loi foncière)

Lorsque l'indication de la superficie ou le croquis d'un immeuble enregistré sont reconnus inexacts ou incomplets par un procès-verbal des agents du cadastre et que la rectification n'est pas de nature à porter atteinte aux droits enregistrés des voisins, le concessionnaire ou le propriétaire peut réclamer qu'un nouveau certificat soit dressé en remplacement de l'ancien.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 235 de la loi Foncière Congolaise. Le nouveau certificat n'est différent de l'ancien que quant aux inexactitudes ou omissions relevées par les agents du cadastre. Il est dressé au livre d'enregistrement et délivré au concessionnaire ou au propriétaire avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré. Le conservateur retient l'ancien certificat et le procès-verbal des agents du cadastre, et les inscrit à son livre-journal.

En cas de perte ou de destruction de son certificat d'enregistrement, le concessionnaire ou le propriétaire peut en réclamer un nouveau à la charge de rendre vraisemblable la perte ou la destruction qu'il allègue. Sa requête doit être faite par écrit et contenir l'engagement qu'il sera responsable des conséquences dommageables que la délivrance du nouveau certificat pourra avoir vis-à-vis des tiers.

Le conservateur apprécie les faits exposés. Si l'identité de l'impétrant avec la personne désignée comme concessionnaire ou propriétaire au livre d'enregistrement ne lui paraît pas certaine, il exige une attestation d'identité, émanée d'un magistrat ou fonctionnaire de l'Etat à ce commis.

Le nouveau certificat est exactement conforme à l'ancien, tel qu'il figure au livre d'enregistrement. Il est dressé au livre et délivré au concessionnaire ou au propriétaire, avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré, ainsi que l'engagement pris par le concessionnaire ou le propriétaire.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 235 de la loi Foncière Congolaise.

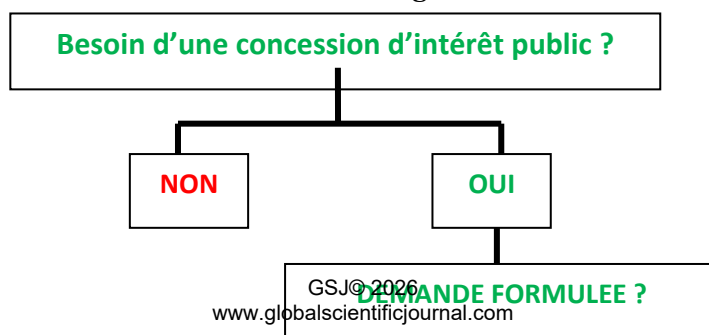
DU RECOURS CONTRE LES DECISIONS DU CONSERVATEUR

(Article 244, de la loi foncière)

Les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours devant le Tribunal de grande instance.

Le recours est introduit par voie d'assignation de ce fonctionnaire, dans les formes de la procédure civile. Le jugement est toujours susceptible d'appel.

Modèle conceptuel d'un schéma d'obtention d'une concession qui respecte l'environnement et l'aménagement du territoire





3. RESULTATS

3.1.1. Historique de l'ISTM KIN

L'ISTM-KIN plonge ses racines dans un passé lointain. Avant sa création effective en mai 1973, par décision du Conseil Révolutionnaire de l'Université National du Zaïre (UNAZA) tenu à Kisangani, plusieurs écoles supérieures à vocation médicale assuraient des enseignements dans le domaine médico-social à Kinshasa.

L'Institut Supérieur des Techniques Médicales qui a ouvert ses portes à la rentrée académique 1971-1972, faisait, à l'instar de plusieurs Institutions de Formation Supérieure d'alors, partie de l'ex-Université Nationale du zaïre (UNAZA).

A l'ouverture officielle, l'ISTM-KIN, à l'année académique 1971-1972, n'avait qu'une seule Section : celle de Sciences Infirmières.

C'est à la suite de la réforme de l'Enseignement Supérieur et Universitaire que l'Ordonnance-loi n°81-015 du 03 octobre 1981 a consacré ses formes et statuts actuels, sous la dénomination d'Institut Supérieur des Techniques Médicales de Kinshasa (en sigle ISTM-KIN). Un établissement public d'Enseignement Supérieur et Universitaire de la République Démocratique du Congo jouissant de la personnalité juridique et soumis à la tutelle de l'Enseignement Supérieur et Universitaire.

Il s'agissait de l'Ecole des Moniteurs Infirmiers à l'es Clinique Danoise, de l'Institut d'Enseignement Médical (IEM), de la physiothérapie à l'IPN, de l'Ecole de Radiologie à l'Hôpital Général de Référence de Kinshasa et de l'Ecole Nationale d'Administration (ENA). Ce sont ces écoles qui sont devenues plus tard des entités intégrantes de l'ISTM-KIN. Et leur objectif commun était de pouvoir les formations médicales en personnel hautement qualifié, capable de collaborer valablement avec le médecin dans la prise en charge des malades. Le regroupement de ces écoles spécialisées a donné naissance à l'Institut Supérieur des Techniques Médicales.

En réponse aux besoins de la communauté en vue de renforcer le secteur d'hygiène et d'assainissement de l'environnement ainsi que celui de l'assainissement du secteur pharmaceutique, il a été créé au sein de l'ISTM-Kinshasa deux autres sections, à savoir : Hygiène et Assainissement et Techniques pharmaceutiques.

3.1.2. Analyse des documents détenus par l'ISTM /KIN dans sa procédure d'obtention de sa concession.

Nous référant au rapport de la commission inter ministérielle de sécurisation des sites et patrimoines des institutions de l'enseignement supérieur et universitaire cas de l'université de Kinshasa et l'ISTM-KIN de décembre 2012 le 1^{er} document que l'ISTM brandie au public demeure la lettre n°UNIKIN/BMM/ILN/0806/LR/89 du 22/06/1989 du recteur de l'UNIKI sur la session du terrain occupé actuellement par l'ISTM-KIN.

L'analyse de cette lettre révèle simplement une information adressée au directeur général pour que ce dernier prenne des dispositions utiles pour la délimitation du terrain sollicité, le recteur au regard de la loi, n'a pas qualité ni compétence car, la concession n'appartenant pas à son institution témoins, l'arrêté départemental n°1440/000133/78 du 02 aout 1979 fixant les limites et l'utilisation des terres dans le périmètre d'aménagement de « la vallée FUNA » à Kinshasa. Cet arrêté confie cette concession au Ministère de l'Agriculture pour une exploitation Maraichère. L'arrêté précise les délimitations de la concession comme suit conformément à son article 1^{er}.

- A l'ouest par la route BY-PASS
- A l'est par la route du campus en direction e KIMWENZA
- Au nord, par les croisements de ces routes
- Au sud par la piste reliant les deux routes (à partir de KIMWENZA mission vers BY-PASS)

La même année soit à 1989 le même recteur, bien que ne possédant ni qualité ni mandat, demandera au citoyen commissaire d'état à l'enseignement recherche scientifique la délimitation du terrain de l'université en faveur de l'ISTM -KIN.

La concession que ce Recteur de l'université de Kinshasa a attribuée à l'ISTM-KIN et qu'il situera en face de CNPP entre la ligne de haute tension et l'avenue BY-PASS (Route BY-PASS) référence faite à lettre n°UNIKIN/R/BMM/ILM/89 du 30/08/1989 du recteur de l'UNIKIN sur la délimitation du terrain de l'ISTM-KIN ; domaine réservé du Ministère ayant en charge les Affaires Foncière en RDC Congo voir la loi foncière de 2002.

L'ISTM-KIN détient également un rapport d'enquête de la Direction de l'urbanisme/division de contrôle et Protection des sites adressé au directeur chef de service de l'Urbanisme en date du 27/11/1997.

Ce rapport d'enquête précise que le terrain était convoité par l'ISTM-KN a été lotis conformément à l'arrêté Ministériel n°1440/005/95 du 18 avril 1995 portant création d'un lotissement dénommé « vallée de la FUNA » comportant 277 parcelles de terre destinée à usage résidentielle.

Face à ces conflits de compétence et de la confusion qui règnent dans la compréhension non seulement du Recteur mais également et surtout de son Excellence Monsieur le Ministre, des Affaires Foncières, de l'époque qui dans son l'arrêté N°CAB/MIN/AFF-ECNPF/01/079/00 du 06 juillet 2000 abrogera l'arrêté Ministériel n°1440/005/95 du 18 avril 1995 portant création d'un le lotissement dénommée « vallée de la FUNA » dans la commune de MONT-NGAFULA ville de Kinshasa sans préciser la destination ou l'usage future de cet espace convoité, en principe appartient au Ministère ayant en charge l'agriculture et l'élevage conformément à l'arrêté précité.

Persistant dans cette confusion institutionnalisée, le Ministère des Affaires Foncières sans se référer à l'arrêté départemental N°1440/000133/78 du 02 Août 1978 fixant les limites et l'utilisation des terres dans le périmètre d'aménagement de la « Vallée de FUNA » à Kinshasa, va signer un autre arrêté Ministériel N°CABMIN/AFF-ECNPP/01/078/00 du 06 juillet 2000 portant création d'une parcelle de terre à usage d'utilité publique dans la commune de Mont-Ngafula à son article 1er la parcelle portera le numéro 30.949 du plan cadastral de la commune de Mont-Ngafula avec une superficie de 226 hectares 58 ares.

La parcelle ainsi créée sera attribuée à l'ISTM-Kin pour ériger ses bâtiments en violation des dispositions de la loi foncière notamment :

En matière de compétence relative aux Superficies

Le respect de la Procédure pour la demande

Absence de l'enquête publique...

Sept jours plus tard, le même Ministre va signer un Contrat de Concession Gratuite n°00375 du 13-07-2000 en faveur de l'ISTM-Kin. Pour une durée de 10 ans conformément à l'arrêté Ministériel N°CABMIN/AFF-ECNPF/01/028/99 du 22 octobre 1999. Conformément à la loi foncière, ce contrat devrait être renouvelé à 2010 passée. (Article 3 de la loi foncière).

A son article 3, ce contrat précise qu'il est conclu sous la condition résolutoire expresse que la parcelle concédée se trouve intégralement libre à la date de sa signature de tous autres contrats généralement quelconques constituant quelque acte qui puisse être reconnue juridiquement valable et qui grèverait la parcelle concédée.

Il accentue et précise que si cette condition ne se trouve pas remplie, le présent contrat serait considéré nul et non avenu.

Cette précision, souligne l'importance de l'enquête publique avant la signature de tout contrat de cession. L'absence ou le non-respect de cette disposition légale est un indicateur éloquent de la violation de la procédure légale pour l'obtention d'une concession d'intérêt public.

Cette violation de la procédure a des conséquences prévisibles et évitables sur l'environnement de l'espace sollicité et l'aménagement du territoire.

Pour preuve, Neuf ans plus tard, son Excellence Monsieur le Ministre de l'Enseignement Supérieur et Universitaire dans sa lettre N°1015/MINESU/CABMIN/MML/RB/2009 de la 28/05/2009 portant construction du site de l'ISTM-Kinshasa, constate que les constructions en cours sur ce site ne correspondaient en rien au plan d'aménagement élaboré par le bureau d'étude (motif valable de la résiliation du contrat).

En suite des parcelles sont distribuées à des tierces (personnel de l'ISTM-KIN et autres) entraînant selon son Excellence Monsieur le Ministre, des érosions en tous sens.

Son Excellence Monsieur le Ministre, terminera sa lettre en demandant au Directeur Général de l'ISTM-KIN d'arrêter la distribution anarchique des terrains. Ce dernier avait intériorisé le bienfondé de la lettre du ministre et a signé un communiqué interdisant à son niveau la distribution des terrains à des tiers en date du 20/11/2009.

Cette confusion a persistée dans la compréhension du grand public et a entraîné la vente illicite des terrains par différents chefs coutumiers de la place en conflit de succession entre eux. Les constructions anarchiques, les érosions, bouchage des caniveaux par mauvaise gestion des déchets divers, la destruction des bandes de sécurité pour l'UNIKIN et environs font partie des conséquences prévisibles sur l'environnement en cas de non-respect de la procédure légale d'obtention d'une concession d'intérêt public.

Les recommandations du rapport de la commission interministérielle de sécurisation des sites et patrimoines des institutions de l'enseignement supérieur et universitaire : cas de l'université de Kinshasa et de l'ISTM-Kinshasa(2010), résume le caractère fondé de notre étude. Ce rapport recommande au Gouvernement ce qui suit à ces termes

Annuler tous les titres et documents officiels ou non sur cette concession (ce qui sous-entend leurs existences : absences de l'enquête publique)

Instruire la délimitation définitive de l'ISTM-KIN. (ce qui sous-entend que les limites de l'ISTM-KIN ne sont pas encore connues malgré la Litanie des documents contradictoires)

Evacuer tous les occupants et détruire toutes les constructions érigées sur la concession de l'ISTM-KIN y compris le site entre l'ISTM-KIN et le Mont THABOR.

Financer les grands travaux de reconstruction des ouvrages détruits par les occupations anarchiques ;

Reporter l'arrêté créant la zone de maraichage et /ou la destruction des maisons d'habitation qui ont été construites ;

Que la commune puisse respecter les textes en matière d'attribution des titres fonciers dans les limites de ses prérogatives

La commission a également recommandée à l'ISTM-KIN ce qui suit :

Reboiser la partie non aedificandi ;

Limiter la concession de l'ISTM à la partie A dans laquelle l'ISTM-KIN doit aussi intensifier le reboisement pour la protection du site ;

Concevoir et construire un réseau de voirie et drainage sur le site ;

Actualiser les titres foncier de la concession de l'ISTM en fonction de ses nouvelles dimensions ;

Concevoir un plan d'aménagement du site ;

Actualiser et borner la concession ISTM ;

Reconstruction des ouvrages détruits et adaptation de ceux-ci aux réalités actuelles.

En Conclusion, la République Démocratique du Congo possède des lois foncières claires et de bonne qualité sur le plan de fond que de forme.

La loi-cadre portant protection de l'environnement n°11/2011 préconise des dispositions utiles pour la protection de l'environnement notamment en cas des distributions des concessions en RD. Congo.

Il se pose à ce stade un problème d'hommes qui animent les services et institutions publiques que privées dans ce secteur important de la vie nationale. Il nécessite des hommes capables et bien formés et consciencieux pour un respect strict des dispositions légales en matière des affaires foncières. Il faut des équipes multidisciplinaires dont, les Environnementalistes, les Juristes, les Topographes, les Géographes les Géologues et autres pour une gestion systémique de l'environnement pour procéder à la distribution des concessions d'intérêt public que privé.

A la lumière de ce qui précède, il a été démontré que L'ISTM-KIN. était et est toujours dans le besoin d'une concession cohérente pour ériger ses bâtiments pour des motifs fondés, mais n'a pas suivis la procédure légale pour l'obtention d'une concession d'intérêt public. Ce non-respect de la procédure a entraîné des conséquences non seulement prévisibles mais évitables sur l'environnement et l'urbanisation. Mieux vaut tard que jamais dit-on, l'ISTM-Kinshasa doit se soumettre à loi en respectant la procédure légale telle que schématisée ci-haut pour l'intérêt public et la protection de l'environnement. La sécurité du site oblige

Cette étude note entre autres conséquences environnementales :

- Les constructions anarchiques
- Les érosions
- La destruction de la biodiversité
- Les conflits fonciers
- Les conflits de compétences
- La mauvaise gestion des déchets
- L'absence des infrastructures d'assainissement
- La destruction des caniveaux d'évacuation d'eau de pluies
- L'apparition des maladies liées au manque d'hygiène et assainissement
- La prostitution
- La prolifération des bicoques
- La fermeture des avenues par manque d'un plan d'aménagement fiable.

Ces conséquences ont obligées finalement à son Excellence Ministre des Affaires Foncières à travers sa correspondance adressée au Gouverneur de la ville province de Kinshasa ayant comme objet : la Démolition des Constructions Anarchiques sur les sites de l'université de Kinshasa et de l'ISTM-KIN. Réf : 897/MIN/F334/ZYN/CAB/MIN/AFF-FON/2014..pour la sécurité de l'ISTM-KIN, nous recommandons dans le cadre de cette étude ce qui suit :

- Le Respect la procédure légale de l'obtention d'une concession d'intérêt public
- L'Actualisation des titres fonciers en fonction de ses nouvelles dimensions
- La Conception d'un plan Directeur d'Aménagement du site
- L'Actualisation et le bornage de la concession dans sa forme actuelle
- La Conception et la construction d'un réseau de voirie et drainage sur l'ensemble du site
- Le Boisement/Reboisement des parties non aedificandi pour une lutte anti – érosive responsable

Bibliographie

1. MALDANGUE Michel (2004), précis d'aménagement intégré du territoire, édit. ERAIFT, Kinshasa RDC
2. MUSIBONO EYUL'ANK Dieu donné (2006), du marasme d'un Etat squelette aux défis du développement au Congo – Kinshasa : cueillette chronique et pauvreté durable, éd. Chaire Unesco, Kinshasa, RDC
3. Journal officiel de la République Démocratique du Congo N° spécial décembre 2004 portant Loi foncière N°73-021 du 20 juillet 1973 relative au régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi N°80-008 du 18 Juillet 1980

4. Rapport final (20010), de la commission interministérielle de sécurisation des sites et patrimoines des institutions de l'enseignement supérieur et universitaire : cas de l'Université de Kinshasa et de l'ISTM/Kinshasa inédit.
5. Arrêté ministériel n°1440/005/95 du 18 Avril 1995 portant création d'un lotissement dénommé « VALEE DE LA FUNA » comportant 277 parcelles de terre destinées à usage résidentielle
6. Arrêté N° CAB/MIN/AFF-ECNPF/01/079/00 du 06 Juillet 2000 portant abrogation de l'arrêté ministériel N°144/005/95 du 18 Avril 1995 portant création d'un lotissement dénommé « VALEE DE LA FUNA » dans la commune de Mont – Ngafula
7. Arrêté ministériel N°CABNIN/AFF-ECNPF, 01/078/00 du 06 Juillet 2000 portant création d'une parcelle de terre à usage d'inutilité publique dans la commune de Mont – Ngafula
8. Arrêté départemental n°1440/000133/78 du 02 Aout 1978 fixant les limites et l'utilisation des terres dans les périmètres d'aménagement de la « Valée FUNA » à Kinshasa
9. Lettre N°1015/MINESU/CABMIN/MML/RB/2009 du 28/05/2009 relative à l'arrêt de distribution anarchique des terrains à des tiers sur la concession de l'ISTM/Kinshasa

