

LA PROBLEMATIQUE D'OCTROI ET DE LA GESTION DES TERRAINS ET CONCESSIONS MINIERES PAR LES DIVISIONS DES AFFAIRES FONCIERES ET CADASTRE MINIER DANS LE DISTRICT URBANO-RURAL DE KOLWEZI.

Par *Jean-Marie NGONGO et Maître Didier MUTWALE.*

INTRODUCTION

Notre sujet s'intitule La problématique d'octroi et de la gestion des terrains et concession minière par les Divisions des Affaires Foncières et Cadastre minier dans le District Urbano-Rural de Kolwezi.

Ce sujet veut montrer que de fois le droit minier et le droit foncier sont des matières jumelles et souvent des fausses jumelles, mais toute fois, l'un ou l'autre de droit ne peut pas s'étudier indistinctement car, le faite que l'un aborde le tréfonds et l'autre les fonds, ils entrent en contradiction voulu par le législateur.

Les deux matières tirent leurs détachement du domaine public de l'Etat, ainsi les conditions d'accession, d'occupation et de jouissance lorsque ils se retrouvent dans le domaine privé de l'Etat sont soumises aux règles formelles stricte qu'il y a souvent des conflits dans l'application de l'un ou de l'autre droit.

Le sol et le sous-sol cohabitent toujours paisiblement mais les règles juridiques qui le gouvernent les mettent toujours en conflits.

Il reconnu que dans le district urbano-rural de Kolwezi le sous-sol est enrichi en minerais, et par cette position occasionne la démographie des occupants fonciers et des exploitants miniers qui par contre non pas la même vision. Car par la volonté de la loi, le détenteur des titres miniers ont toujours tendance à délocaliser les détenteurs des titres fonciers c'est ainsi qu'il est envisagé dans le district urbano-rural de Kolwezi beaucoup des cas de délocalisation et de relocalisation des occupants fonciers.

Force est de constater que dans le district urbano-rural de Kolwezi, il y a les problèmes de délocalisation notamment à Kamoia dans le territoire de Mutshatsha avec la présence de la société Africa Minerals, dans le territoire de Lubudi avec la présence de la société Tenke Fungurume, et dans la ville de Kolwezi au lotissement Bel- Air et dans une grande partie de la cité GCM/Kolwezi. Qu'il nous soit permis de savoir si le droit minier est un droit de délocalisation et que son domaine prive n'est reconnu que lorsqu'on est titulaire de permis d'exploitation minier ou de droits des carrières

La pratique de délocalisation étant une cause de déstabilisation des occupants fonciers, la pensée prédominante de ces derniers font croire que le droit minier est au-dessus de droit foncier car il même constaté que le titulaire de titres miniers a droit d'occuper la surface

même sans document foncier alors que le titulaire de titres de titres fonciers ne pas automatiquement le propriétaire du tréfonds.

Ainsi dans le cadre de ce travail nous allons développer, outre l'introduction et la conclusion nous allons aborder les chapitres suivants :

- Le premier chapitre traite du domaine foncier de l'Etat;
- Le deuxième chapitre sera axé au domaine minier de l'Etat;
- En fin le troisième chapitre parlera de la problématique d'octroi et de la gestion des terrains et concession minière par les Divisions des Affaires Foncières et Cadastre minier dans le district urbano-rural de Kolwezi.

I. DU DOMAINE FONCIER DE L'ETAT.

Dans le cadre de ce travail, on ne peut pas parler de la gestion et de l'octroi des terrains et concessions minières sans parler de l'appropriation du domaine foncier et minier de l'Etat.

I.1. DE L'APROPRIATION DU DOMAINE FONCIER DE L'ETAT.

Le domaine foncier de l'état qu'il soit en milieu rural ou en milieu urbain appartient exclusivement à l'Etat. Cette appropriation est universelle et globale en ce sens que bien qu'il y a l'existence de plusieurs catégories des terres; elles forment toutes le fonds de l'Etat.

L'article 53 de la loi foncière dispose quant à ce que : «le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat »¹. Bien entendu l'Etat congolais ne peut nullement pas détenir concurremment la propriété foncière avec d'autres personnes tant physique que morale. Mais toute fois, les droits et obligations couvrant le fonds peuvent être cessible, aliénable et prescriptible pour autant que l'Etat les a régulièrement transfères.

L'article 58 al. 4^{ème} de la loi foncière précise que : « En cas de cession du droit de la concession, les obligations du concessionnaire originaire sont imposées au nouvel acquéreur... »². Ainsi, le principe selon lequel toute chose est l'objet d'un droit de propriété et le titulaire de ce droit peut le transmettre ne s'applique pas en matière foncière au motif que personne ne peut détenir le droit de propriété foncière si non le droit de propriété des immeubles par incorporation ou des immeuble par nature autre que le sol et le sous-sol.

L'article 6 de la loi foncier soutien cette réflexion en disant que : « le sol et les mines sont immeubles par leurs nature »³ par-là, ils sont immeubles revêtant un caractère spécial car, les conditions d'accession, d'occupation et de jouissance procèdent des règles formelles strictes.

Loin de contredire l'article 53 de la loi foncière sus évoque, l'article 9 de la constitutions du 18 février 2006 vient le renforcer en soulignant que : « l'Etat exerce une souveraineté

1 Article 53 de la loi foncière.

2 Article 58 de la loi foncière.

3 Article 6 de la loi foncière.

permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aériens, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriales congolaise et sur le plateau continentale. La modalité de gestion et de concession du domaine de l'Etat visé à l'alinéa précédent sont déterminée par la loi.⁴

L'expression sont déterminées par la loi qui vient à la queue de l'article 9 de la constitution sous examen vient seulement dire que l'ensemble de domaines de l'Etat porté par cet article doivent faire l'objet d'un amendement partant les lois organiques qui les détermines. Mais comme jusqu'à ce jour, dans le cadre de ce travail, parlant de foncier et de minier il n'y a aucune loi organique qui a incorporé l'intelligence de ce que le constituant voulait dire : le principe d'or selon lequel le sol et le sous-sol appartiennent à l'Etat demeure d'application et domine l'énoncé de l'article 9 de la constitution. Cela est vrai car, il n'est ignoré de tout juriste qu'en cas de conflit d'application entre la loi organique et la loi générale c'est la précédente qui s'applique au profit de la dernière.

1.2. CATEGORIE DU DOMAINE FONCIER DE L'ETAT.

L'article 54 de la loi foncière détermine que : « le patrimoine foncier de l'état comprend un domaine public et un domaine privé »⁵.

A. Du domaine foncier public de l'Etat.

L'article 55 de la loi foncier dit que : « le domaine foncier public de l'Etat est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public »⁶

L'article 210 de la même loi renchérit que : « le domaine immobilier sont constitués de tous les immeubles qui sont affectés à un usage ou un service public. Ces immeubles ne sont ni cessibles ni susceptible de location, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés. Ils sont régis par les dispositions aux biens à usage ou un service public »⁷

L'esprit de cette disposition constitue une barrière pour les personnes susceptibles de s'approprier ou d'occuper voir même d'exploiter indument ou d'une façon frauduleuse les biens du domaine public de l'état.

Par la désaffectation régulière d'après notre entendement, c'est le fait, de mettre fin à un bien mobiliers ou immobiliers du circuit d'usage ou d'un service public de l'Etat en suivant la procédure prévue à ce. Ainsi toute désaffectation tendant à mettre fin ou d'écarter le bien du domaine public de l'Etat de l'usage ou du service auquel il est destiné sans respecter la procédure prédéfinie par loi peut être qualifié selon la nature du bien l'enrichissement sans cause, acquisition frauduleuse (bénéficier ou faire bénéficier à quelqu'un les avantages illi-

4 Article 9 de la constitution de la RDC du 18 février 2006.

5 Article 54 de la loi foncière.

6 Article 55 de la loi foncière.

7 Article 210 de la loi foncière.

cites), soustraction frauduleuse (lorsqu'il s'agit d'un bien mobilier), occupation illégale (Lorsqu'il s'agit d'occuper le fonds de l'Etat sans titre ni droit), stellionat (lorsqu'il faut céder à titre onéreux le fonds appartenant à autrui ou à l'Etat sans qualité)

Ainsi quel que soit le temps que le bien de l'Etat peut être subtilisé aux fins de se retrouver entre les mains de tiers, l'Etat demeure toujours propriétaire. Ainsi toute modification ou embellissement du bien tendant à perdre son caractère originaire n'engage pas l'Etat. Par ce faite l'Etat peut mener sans prescription aucune toute action à revendication de ses biens aux fins de les retourner à leur destination originaire ou initiale.

Les bien du domaine public de l'Etat ne peuvent pas faire l'objet d'un certificat d'enregistrement au motif que les lois qui les crée et les affectes à l'usage ou à un service public déterminé suffisent pour les identifier et par conséquent les couvre par le caractère d'inaliénabilité, d'imprescriptibilité et d'exclusivité. L'article 27 du code civil congolais livre III. Soutient quant à ce que : « les biens qui sont affectés à usage ou service public sont hors commerce tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés ». ⁸ Ainsi disposé, tous les bien de l'Etat qui sont affectés dans le service d'intérêt général ou collectif ne peuvent pas faire l'objet d'appropriation, d'aliénation, de prescription, de cession à titre précaire ou définitive, ni moins être retrouvé dans le circuit commercial s'il n'y a pas la désaffectation régulière.

L'arrête interministériel N° 0021 du 29 octobre 1993 portant application de la réglementation sur les servitudes dispose en son article 1^{er} que : « Il faut entendre par servitude :

- Les espaces;
- Les emprises des routes d'intérêt public conformément aux plans d'urbanisme et plans cadastraux;
- Les rives des cours d'eaux allant jusqu'aux moins 10 mètre à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qui atteignent les eaux dans leurs périodes normale;
- Les emprises de chemin de fer de 5 à 50 mètre suivant les catégories;
- Les emprises de lignes à haute tension sur une distance de 25 mètres de part et d'autres;
- Les zones de sécurité des dépôts des liquides inflammable, des aéronefs, des établissements d'insalubres et des explosifs;
- Les empires des cimetières;
- Les empires de bâtiments publics;
- Les terrains de jeu et de loisir;
- Les périmètres de la REGIDESO, SNEL, O.N.P.T.Z.;
- Les zones de carrière réservées à l'extraction des produits du sous-sol. ⁹

⁸ Article 27 du code civil congolais livre 3.

⁹ Article 1^{er} de l'arrêté interministériel n° 0021 du 29 octobre 1993 portant réglementation sur les servitudes.

L'article 2 de l'arrête sus évoqué dit quant à ce que : « toute occupation, toute construction et tout lotissement dans les servitudes telle que définies par l'article 1^{er} ci-dessus sont interdites »¹⁰

Les servitudes étant les biens fonciers du domaine public de l'Etat ne sont pas cessibles.

L'article 3^{eme} de même arrêté pose en outre le jalon en disant que : « sans préjudice des poursuites judiciaires prévues par la loi à charge des contrevenants, toute construction érigée en violation des dispositions du présent arrêté ainsi que d'autres dispositions légales ou réglementaire en la matière seront démolies aux frais de leurs constructeurs ou propriétaires sans aucune indemnité »¹¹

Il ressort du contenu de cet article qu'aucune personne tant morale que physique ne peut prétendre occuper et/ou construire sur le domaine foncier public de l'Etat. Ces derniers ne peuvent pas y créer de lotissement sans désaffectation régulière.

B. DU DOMAINE FONCIER PRIVE DE L'ETAT

Point n'est besoin de revenir sur l'article 54 de la loi foncière qui dit que : « le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé ».

Après avoir analysé le point portant sur les biens fonciers qui rentrent dans le domaine public de l'Etat : il nous revient la charge de cerner le domaine foncier privé de l'Etat qui ne peut normalement exister que par la création du lotissement. C'est-à-dire que sans le lotissement pas du domaine foncier privé de l'Etat.

B.1. DU LOTISSEMENT

Il nous revient de dire que la loi foncière n'a pas défini le concept lotissement.

Pourtant plusieurs articles de la dite loi ainsi que d'autres contenus dans l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière révèlent sans équivoque que le législateur a fait du lotissement une opération indispensable à l'obtention d'une concession.

Le lotissement dit LARROUMET « est la division d'un immeuble non bâti en plusieurs lots, en vue d'édifier des constructions sur chacun de ses lots; lesquels sont destinés à être acquis par des titulaires différents ». ¹²

D'après nous, le lotissement est la désaffectation d'une partie du sol, du domaine public de l'Etat vers le domaine privé aux fins de l'éclater en parcelle dont les conditions d'occupations et des jouissances sont définies par la loi foncière et ses mesures d'exécutions et des constructions sont soumises à l'urbanisme.

10 Article 2 supra.

11 Article 11 supra.

12 LARROUMET CHRISTIAN, Droit civil Tome 1, 2^e et 3^e édition, Economica Paris 1997, p 490.

L'article 63 de la loi foncière renchérit quant à ce que : « pour les localités érigées en circonscription urbaines, le président de la république ou son délégué fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder »¹³

Il en est de même de l'article 3 de l'ordonnance portant mesure d'exécution de la loi foncière qui dit que : « le commissaire de région, dans la région qu'il administre, et, pour la ville de Kinshasa, le commissaire d'Etat, sont délégués pour établir les plans parcellaires des terrains à concéder dans les circonscriptions urbaines »¹⁴

Il sied de révéler que par les expressions commissaire de région il faut entendre gouverneur de province et commissaire d'Etat renvoie au ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions. Chacune de ces autorités, en ce qui le concerne dresse de plans parcellaires à mettre dans le circuit économique.

Ainsi l'article 4 de l'ordonnance sus évoqué détermine que : « les terrains à concéder sont offerts au public par l'arrêté du commissaire d'Etat ou du commissaire de région selon la distinction établie par l'article précédent » c'est-à-dire l'article 3ème de l'ordonnance précitée.

L'arrêté indique pour chacune des parcelles mise sur le marché : le numéro cadastral, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulière s'il y a lieu.¹⁵

Il se réfère à un plan annexe sur lequel le commissaire d'Etat ou le commissaire de région fait précéder sa signature de la mention « vu et approuvé pour être annexé à l'arrêté n° ».

Ainsi toute parcelle qui ne fait pas partie du plan cadastral ou non couvert par l'arrêté de l'autorité compétente ne peut pas être mis sur le marché. Et le conservateur ne peut concéder que les terrains couverts par l'arrêté selon qu'elle se trouve dans la ville de Kinshasa ou en province.

L'article 5 précise quant à ce que : « un terrain qui ne fait pas partie d'un plan parcellaire établi conformément aux dispositions qui précèdent ne peut être mis sur le marché et concédé que par un arrêté spécial du commissaire d'Etat ou commissaire de région selon la distinction établie à l'article 3 ».¹⁶

C'est que le conservateur des Titres Immobiliers ne peut engager l'Etat par la concession que lorsque la parcelle est couverte par l'arrêté de l'autorité compétente autrement dit il faut qu'il y ait l'antériorité obligatoire de signature d'arrêté couvrant les parcelles avant leur mise sur le marché.

13 Article 63 de la loi foncière.

14 Article 3 de la l'ordonnance n° 74 – 148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière.

15 Article 5 supra.

16 Article 5 de la loi foncière.

B.2. DE CREATION DU LOTISSEMENT

Il nous revient de rappeler qu'avant de créer un lotissement, il faut désaffecter une partie du sol du domaine public vers le domaine privé de l'Etat. Ainsi pour éviter qu'il y ait l'existence de lotissement ne répondant pas aux normes urbaines, il faut la constitution d'une commission pour l'étude de faisabilité.

B.2.1. DE LA COMMISSION DE CREATION DU LOTISSEMENT.

La constitution de la commission est toujours composée des services urbains de l'Etat notamment :

- L'urbanisme;
- Les Titres Immobiliers;
- le cadastre;
- la SNEL;
- La REGIDESO;
- Les travaux publics et infrastructures. (T.P.I)

Ces services urbains de l'Etat chacun en ce qui le concerne, émet un avis sur l'exécution des travaux selon leurs domaines d'intervention et de spécialisation. Lorsqu'ils se mettent d'accord sur la création du lotissement dans le site leurs présenté par le service de l'urbanisme; chacun des services s'emploie à réaliser ce qui relève de ses attributions en fin de rendre le lotissement viable avant de le mettre sur le marché et ce, après l'approbation de l'autorité compétente notamment le Ministre National ayant le fonds dans ses attributions ou le gouverneur de province en province.

Une fois le lotissement approuvé et signé, les parcelles qu'il contient doivent être mise sur le marché.

B 3. MODES DE CESSION DE LA CONCESSION FONCIERE.

En matière foncière, l'Etat procède par deux modes de cession de la concession foncière notamment à titre onéreux et à titre gratuit.

B.3.1 CESSION DE LA CONCESSION FONCIERE A TITRE ONEREUX

L'article 6 du code civil congolais livre III dispose que : « le contrat à titre onéreux est celui qui assujettit chacune des partie à donner ou à faire quelque chose » ¹⁷

Ainsi pour procéder à la cession à titre onéreux, en matière foncier, l'Etat recours toujours par le contrat de location ou de concession.

17 Article 6 du code civil congolais, livre III.

B.3.1. a. DE LA LOCATION

L'article 144 de la loi foncière dit que : « par la location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à lui payer. En principe, elle est préparatoire à une autre concession. Elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans... »¹⁸

B 4. LA PROCEDURE LIEE A LA CONCESSION FONCIERE.

Il est important de souligner que pour qu'il ait contrat de location d'un fonds rentrant dans le domaine privé de l'Etat, le requérant doit en exprimer le besoin par une demande de terre adressée au conservateur des Titres Immobiliers.

B.4.1 LA DEMANDE DE TERRE.

La demande de terre est le document de base par lequel un requérant sollicite auprès de l'autorité compétente de l'administration foncière, une parcelle quelconque de terre de l'Etat.¹⁹

Etant un formulaire préétabli par l'Administration foncière, elle est de deux sortes : demande de terre pour les personnes physiques et la demande de terre pour les personnes morales. Ce formulaire est obtenu de l'administration foncière moyennant un prix fixé par cette dernière.

La demande de terre pour les personnes physiques contient quatre rubriques dont notamment :

- Identité complète des requérants;
- L'adresse du requérant;
- Le renseignement concernant la parcelle sollicitée;
- Réserve aux services

Le requérant ou son représentant est appelé à remplir les deux premières rubriques : la troisième rubrique est remplie par le conservateur des Titres Immobiliers partant son bureau du domaine foncier; la quatrième rubrique est de la compétence concourante des Divisions du cadastre et celles des Titres Immobiliers.

Il convient de souligner qu'une fois que la 3^{ème} rubrique est remplie par le conservateur des Titres Immobiliers notamment :

- Territoire ou commune dans laquelle la parcelle est sollicitée;
- Lotissement ou localité où se trouve la parcelle disponible;
- L'usage à en faire;
- N° cadastral, ainsi que l'avenue ou la cite;

18 Article 144 de la loi foncière.

19 KIFWABALA TEKILAZAYA, Droit civil, les biens, le droit réel foncier, Tome 1, P.U.L, P 224.

- Superficie de la parcelle et;
- Programme de mise en valeur.

Ce dernier émet un acte dite demande des travaux.

B.4.2. LA DEMANDE DES TRAVAUX

La demande des travaux est une réponse adressée au requérant pour le faire savoir que sa demande de terre a reçu une réponse favorable et que ce dernier est tenu d'entrer en contact avec les services du cadastre aux fins d'être informé sur l'opportunité de la descente et éventuellement prendre connaissance de l'emplacement (parcelle) sollicité; elle est aussi une information portée à la connaissance de Chef de Division du Cadastre de la désignation de la parcelle au requérant et éventuellement procéder au mesurage, bornage et à la délimitation de la parcelle.

La demande des travaux est toujours établie en trois exemplaires dont une copie est adressée au requérant (demandeur de la parcelle); un autre exemplaire est transmis à la Division du cadastre et enfin le troisième exemplaire reste au classement des Titre Immobiliers. La demande de travaux ne se résume pas seulement au mesurage, délimitation et bornage des terres par le service du cadastre, elle répond à tous les éléments techniques auxquels le conservateur a besoin. Il peut s'agir de croquis, pv, extrait cadastral etc...

Il est à noter que la demande des travaux une fois émise, la désignation et le bornage de la parcelle effectués, la demande de terre cesse d'être un simple acte d'introduction ou de sollicitation de la parcelle.

Ainsi tous les actes que le demandeur pose sur terrain sont couverts par l'article 69 de la loi foncière qui dit que; « Entendant l'accomplissement des formalités de concession d'un fond appartenant au domaine privé de l'Etat, celui-ci peut autoriser le demandeur, à occuper le dit 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 péril du demandeur, sauf la responsabilité des services en cas de négligence fautive ou de dol ».²⁰

D'après KIFWABALA TEKILAZAYA; il soutient que les renseignements à fournir sur demande de terre sont strictement nécessaires notamment, par ce qu'il doit permettre à l'administration foncière de vérifier si le demandeur n'est pas déjà lié avec l'Etat sur d'autres concessions, et s'il respecte les engagements antérieurement pris pour le premier contrat, car l'article 67 de la loi foncière contient une règle impérative en matière de distribution des terres. Il dispose en effet que; « sauf dérogation accordée par l'autorité compétente et motivée par l'importance de l'investissement envisagée, 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 (commune) n'ont pas fait l'objet d'une mise en valeur suffi-

20 Article 69 de la loi foncière.

sante, conformément aux conditions et délais impose par les disposition légales et réglementaires »²¹

Par la mise valeur suffisante, il faut entendre que la superficie bâtie doit être égale ou supérieur à la superficie de la parcelle concédée et que l'ouvrage en maçonnerie soit construit en matériaux durables. L'article 158 alinéa 2° de la loi foncière rend la constatation de la mise en valeur obligatoire en disant que : « la constatation de l'occupation et de la mise en valeur des terres sera faite sur la demande et au 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 5 zaïre par mois de retard ». (Disposition impérative)

B.5. DE DELIMITATION ET DE BORNAGE DES PARCELLES

L'article 68 de la loi foncière détermine quant à ce que; « sans préjudice des dispositions légales et réglementaires sur le mesurage et les bornages des terres, les limites de toute terre concédé doivent être indiquée de façon apparente, durable et non équivoque. L'autorité compétente peut, à tout moment, soit d'office, soit à la demande de toute personne procéder à cette délimitation aux frais de concessionnaire »²²

La façon apparente et durable et non équivoque dont l'article sus évoquée n'est valable que lorsqu'un arpenteur ou un géomètre du cadastre compétent procède ou mesurable et bornage des parcelles sanctionnées par l'arrêté du gouverneur de province ou de ministre national ayant dans ses attributions la gestion du fonds.

L'article 1^{er} du décret du 20 juin 1960. Portant mesurage et bornage des terres dispose que; « les terres soumise au régime de la propriété privée doivent être mesurées et abornées officiellement si le gouverneur de province ou le chef du service du cadastre délègue le prescrit... »²³

Il se dégage de cette disposition légale qu'aucune personne ne peut procéder ou faire procéder au mesurage et au bornage des parcelles en dehors de chef de Division du cadastre.

L'article 3^{ème} du même décret dit que : « l'obligation de faire procède au mesurage et au bornage incombe, suivant qu'il s'agit de propriété foncière ou des terres détenues à tout autre titre au propriétaire ou au détenteur d'un terrain.

L'administration peut procéder au mesurage et bornage de ces terrains si les opérations ne sont pas effectuées dans le délai imparti. Elle peut également y procéder d'office lorsque l'intérêt générale l'exige »²⁴

21 Article 67 de la loi foncière.

22 Article 68 de la loi foncière.

23 Article 1^{er} du décret du 20 juin 1960. Portant mesurage et bornage des terres.

24 Article 3 supra.

Nous comprenons que les terres détenus à tous autres titres peuvent être les documents couvrant les immeubles par incorporation ou les immeubles par nature telle que les forêts, les mines etc.

L'article 4 et du même décret soutient en outre que : « les frais des opérations de mesurage et de bornage incombent au propriétaire ou au détenteur suivant qu'il s'agit de propriété foncière ou des terres détenues à tout autres titres ». ²⁵

Le législateur congolais n'a pas déterminé le montant pouvant être exigé au requérant pour l'exécution des travaux techniques sur terrain. Dans la pratique foncière, ces frais sont soumis à la libre discussion entre le requérant foncier et le technicien qui va devoir procéder à cette opération sur terrain. Ces frais sont communément appelés « indemnité » ils sont fixés en tenant compte de la distance, du temps à passer sur terrain et de l'étendu de la superficie à procéder au mesurage et bornage. L'esprit du décret sus évoqué, n'est rien autre chose que l'exécution des actes matériels sur terrains qui n'a rien à avoir avec l'établissement d'un procès-verbal de mesurage et bornage à la fin de l'opération.

Ainsi, pour pallier à cette insuffisance l'ordonnance N° 98 du 13 mai 1963 sur le mesurage et bornage des terres vient rendre le mesurage et bornage non seulement une simple opération qui ne peut pas donner lieu à l'établissement d'un procès-verbal, mais aussi un acte administratif obligatoire selon lequel à la fin de l'opération un document consignait les données récoltées sur terrain doit être établi. Ce document est appelé procès-verbal de mesurage et bornage officiel.

L'article 1^{er} de cette ordonnance soutient quant à ce que : « le mesurage et le bornage officiel des terres donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal conforme à l'un de modèle A ou B... ». ²⁶

Le procès-verbal de mesurage et bornage est un acte exclusif du géomètre actif du cadastre. A l'absence de géomètre compétent; deux arpenteurs peuvent conjointement signer sur le procès-verbal, ce document est contre signé aussi par le propriétaire des immeubles au profit de quel le procès-verbal est établi. Toutefois, le paraphe du chef de Division de cadastre doit obligatoirement s'y trouver.

L'article 10 du décret sous examen dit en outre que : « lorsque des terrains soumise aux dispositions sur le mesurage et bornage officielle sont contiguës, le bornage et la fourniture de bornes se font à frais commun » ²⁷

25 Article 4 supra.

26 Article 1^{er} de l'ordonnance N° 98 du 13 mai 1963 sur le mesurage et bornage des terres.

27 Article 10 supra.

B.6. REGLES DE COMPETENCE DANS L'ETABLISSEMENT DE CONTRAT DE CONCESSION.

Il est important de souligner que le département ayant les affaires foncières dans ses attributions applique la politique de l'Etat en matière d'affection et de distribution des terres. Par département, il faut entendre actuellement ministère des affaires foncières.

L'article 183 de la loi foncière dispose que : « pour les terres gérées par les organismes publics, les concessions ne sont valables que si elles sont accordées :

1. par contrat approuvé par la loi, pour les blocs des terres rurales de terres urbaines égaux ou supérieurs à deux mille hectares, et pour les blocs des terres urbains ou supérieurs à cent hectares.
2. par contrat validé par l'ordonnance du président de la république pour les blocs de terre rurale supérieur à mille hectares et inférieur à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieurs à cinquante hectares et inférieur à cent hectares.
3. par le contrat validé par l'arrêté du commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les blocs des terres rurales de plus de deux cents hectares n'excédant pas mille hectares et pour les blocs de terres urbaines de plus de 10 hectares mais n'excédant pas cinquante hectares.
4. par contrat signé par le commissaire de région (gouverneur) pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieur à deux cent hectares et pour les blocs urbains égaux ou inférieur à 10 hectares.

Pour les terres rurales de moins de 10 hectares et les terres urbaines de moins de cinquante hectares le commissaire de région peut déléguer son pouvoir au conservateur des titres immobiliers(...). 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 (province).²⁸

Il est important de relever qu'aucun contrat de concession bien que régulièrement enregistré ne peut produire les effets juridiques s'il n'est pas posé sur les éléments techniques du cadastre notamment procès-verbal de constat des lieux, procès-verbal de constat de mise en valeur, procès-verbal de morcellement, procès-verbal de réunification, procès-verbal de mesurage et de bornage officiel..., régulièrement signé par l'arpenteur ou le géomètre du cadastre et visé par le chef de division du cadastre. Ces différents procès-verbaux sont toujours accompagnés de croquis localisant les blocs des terres, les parcelles concédées ou à concéder.

Il sied de signaler que les règles de compétence ne s'appliquent pas en matière de certificat d'enregistrement. Le conservateur des Titres Immobiliers valide le certificat d'enregistrement quelle que soit la taille de la superficie constatée. Ainsi, le président de la république, le ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions ou le gouverneur de pro-

²⁸ Article 183 de la loi foncier.

vince ne sont pas compétant pour signer le certificat d'enregistrement. Cette compétence est exclusivement réservée au conservateur des titres immobiliers.

II. DU DOMAINE MINIER DE L'APPROPRIATION DU DOMAINE MINIER

Il se dégage plusieurs théories quant à la notion d'appropriation des mines dont notamment le système d'appropriation, le système d'accession et le système de droit régalien ou de type domanial

II.A. PRINCIPE DU SYSTEME D'APPROPRIATION

Le principe du système d'appropriation consiste à attribuer la propriété de la mine à celui qui l'a découvert le premier et non forcément au propriétaire de la surface. Le système fait une distinction nette entre le sol et le sous-sol. Si le sol peut faire l'objet d'une appropriation privative, de sous-sol en revanche est considéré comme une res nullius c'est-à-dire une chose qui n'appartient à personne. Raison pour laquelle la recherche minière, dans ce système, est libre. Les substances minérales enfouies dans le sous-sol n'appartiennent pas au propriétaire du sol. Le droit d'exploiter est acquis à celui qui découvre un gisement et qui, par-là, se constitue un bien minier entièrement distinct du fonds sur lequel il se trouve. L'inventeur c'est-à-dire celui qui découvre un gisement, peut disposer des substances minérales y renfermées comme il entend.²⁹

CAS PRATIQUE

Ce système a été d'application dans la commune de Manika au quartier KASULO, il y'avait une découverte spontanée de gisement minier qui a permis à tous les habitants de creuser dans leurs parcelles. Beaucoup de maisons s'étaient écroulées mais la particularité résidait à ce que le propriétaire du sol (surface) se considéraient automatiquement propriétaires des substances minérale enfouies dans le sous-sol, qu'ils avaient même de convention portant sur les partages des tonnes produit par jour entre les creuseurs et le propriétaire de fonds. Dans ce quartier cette réalité est ponctuelle, le système d'appropriation du fonds vaut appropriation du tréfonds. Jusqu'à ce que ces jours l'Etat est impuissant de maitriser cette situation

II.B. SYSTEME DE L'ACCESSION

Dans ce système, la propriété de substance minérale est reconnue au propriétaire de la surface. C'est donc l'application stricte de la maxime « accessoire suit le principale » le sous-

29 MUKENDI WA FWANA, droit minier, principes de gestion du domaine minier, Tome 1, édition Bruyant Bruxelles, P 49.

sol étant considéré comme l'accessoire du sol, le propriétaire du sol est libre de déterminer le mode d'exploitation des substances minérales se trouvant sur sa propriété. Il peut les exploiter lui-même ou en confier l'exploitation à un tiers sans autorisation ou accord préalable de l'Etat ou d'une collectivité publique quelconque. Il s'ensuit que l'Etat n'est propriétaire que des substances minérales se trouvant dans le domaine public.³⁰ Ici se pose une question de savoir si en désaffectant le sol vers le domaine privé de l'Etat, l'on désaffecte aussi le sous-sol et son contenu. A notre entendement on peut dire que le sous-sol étant régi par un autre régime juridique, la désaffectation du sol ne vaut pas désaffectation du sous-sol.

CAS PRATIQUE

Nous relevons toujours la réalité actuelle du quartier KASULO, commune de Manika, ville de Kolwezi dans la province du Katanga, il y a de cela une année qui a l'éclosion spontanée de gisement minier sans une étude préalable faite par les géologues, les habitants de ce quartier n'ont aucun document valant exploitation minière ou des carrières. La quasi-totalité de la population non plus n'a pas des documents fonciers (parcellaires) qu'en occupant spontanément les parcelles, spontanément aussi, elles ont accédé à la découverte des minerais à forte teneur. Certaines personnes ont détruit leurs maisons d'habitations, les parcelles se sont transformées à des mines à découvert. Les propriétaires des parcelles ont fait appel au creuseurs aux fins d'exploiter leurs parcelles à des fins minérales, qu'à l'heure actuelle le côté gauche de la route qui mène jusqu'à DILOLO est transformé à une carrière. Dans ce système non seulement les minerais sont la propriété de l'occupant du fonds mais aussi, le sable, le gravier, le moellon, le calcaire etc. Toute fois ce système d'accession ne donne pas droit au concessionnaire de fonds d'exploiter l'uranium et d'autres substances dangereuses qui peuvent compromettre la santé de la population environnante ou lointaine.

II. LE SYSTEME DE DROIT REGALIEN OU DE TYPE DOMANIAL

Le système de droit régalien part du principe que le sous-sol appartient virtuellement ou propriétaire du dessus et qu'il revient à l'Etat d'attribuer discrétionnairement la jouissance des gites minéraux enfouis dans le sous-sol et d'en fixer les conditions au moyen d'une loi édictée à cet effet.

a. CARACTERISTIQUE DE DROIT DE PROPRIETE MINIERE DE L'ETAT

La caractéristique frappante est celle qui dit que le sous-sol appartient à l'Etat.

L'article 3ème Al 1^{er} du code minier congolais renchérit en disant que : « les gites des substances minérales, y compris les gites artificiel, les eaux souterraines et les gites géothermiques se trouvant sur la surface du sol ou enfouies dans le sous-sol, ou dans le cours

30 MUKENDI WA FWANA Op Cit, P 49.

d'eaux du territoire national sont la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat ».³¹

L'article 9 de la constitution du 18 février 2006 soutient quant à ce que : « l'Etat exerce une soudaineté permanente (...) le sous-sol ... ».³²

L'intelligence de cette disposition est de reconnaître que seul, l'Etat a le pouvoir absolu sur les ressources du sous-sol et qu'il a le monopole de déterminer la direction, le contrôle et la surveillance de tout ce qui renferme le sous-sol par les normes impérative et/ou supplétives selon le cas.

La lecture, l'article 5 in fine du code minier fait valoir l'autorisation préalable qu'accorde l'Etat à tout national congolais de ses livrer aux activités minières et de carrières mais à condition d'obtenir selon la nature d'activité le droit minier ou des carrières, la carte d'exploitant artisanal, la carte de négociant ou d'un agrément à titre de comptoir et ce, selon la nature des actes à poser dans le domaine de mines.

Dans ce cas, aucun autre titulaire de droit de nature foncière ou minière qui ne peut se superposer sur le périmètre couvert par le droit minier.

III. REGLES DE COMPETANCE EN MATIERE DE GESTION ET DE DISTRIBUTION DES DROITS MINIERES ET DES CARRIERES.

Le président de la république est compétent au regard de l'article 9 du code minier congolais de :

- a) Edicter les règlements minier pour l'application du code minier;
- b) Classer, déclasser ou reclasser les substances minérales en mines ou en produits des carrières et inversement;
- c) Déclarer, classer ou déclasser une zone interdite à l'activité minière ou aux travaux de carrières;
- d) Déclarer, classer ou déclasser une substance minérale « en substance réservée »;
- e) Confirmer la réservation d'un gisement soumis à l'appel d'offre faite par l'arrêt du ministre.³³

Le Ministre ayant les mines dans ses attributions.

La compétence dévolue au ministre dans ce cadre est :

- a) octroyer ou refuser d'octroyer les droits miniers et ou des carrières pour les substances minérale autres que les matériaux de constructions à usage courant;

31 Article 3^{ème} Al 1^{er} du code minier congolais.

32 Article 9 de la constitution de la RDC de 2006.

33 Article 9 du code minier congolais.

- b) Retirez le droit minier et/ou des carrières, déchoir les titulaire d'un droit minier ou de carrière, donner acte aux déclarations de renonciation aux droits miniers et/ou des carrières et acter l'expiration de droit minier et des carrières;
- c) Autoriser les exportations de minerais à l'état brut;
- d) Instituer les zones d'exploitation artisanale;
- e) Agréer et retirer l'agrément des comptoirs d'achat des produits d'exploitation artisanale;
- f) Exercer la tutelle des institutions, organismes publics ou para étatique se livrant aux activités minières et aux travaux des carrières etc.³⁴

Le Gouverneur de Province

Le gouverneur de province est compétent ou vu de l'article 11 du code minier de :

- a) Délivrer la carte de négociants des produits d'exploitation artisanale;
- b) Décider de l'ouverture des carrières pour les travaux d'utilité publiques sur les terrains domaniaux.

Le Chef de Division Provincial des Mines

Partant de l'article 10 Al 4, le chef de division provincial est compétent pour :

- Délivrer la carte d'exploitant artisanal;
- Octroyer le droit de recherche des produits des carrières permanentes ou temporaires pour les matériaux de construction à usage courant.³⁵

IV. DU BORNAGE DE PERIMETRE MINIER.

Le bornage de périmètre consiste en la pose d'une borne à chacun des sommet du périmètre ou des carrières couverts par un Titre Minier ou des Carrière en y installant un poteau permanent indiquant les mentions du nom de titulaire, du numéro de son titre et celui d'identification de la borne.

Ces exigences sont presque similaires à celle prévues et contenues dans le contrat de bail foncier en son article 5^{ème} où il est dit que : « dans la huitaine de la signature du contrat, le locataire est tenu de fixer à la limite de la parcelle louée. Logeant la voirie, un plateau signal portant écriteaux qui mentionne bien lisiblement : Le numéro cadastral de la parcelle, le nom complet du locataire ainsi que le numéro et la date de son contrat.³⁶

Il est à révéler que les mentions exigées tant en matière foncière qu'en matière des mines sont liées aux règles de la publicité et de la constatation de l'occupation et ce, pour permettre à ce que la jouissance soit opposable à tous.

34 Article 10 du code minier congolais.

35 Article 10 Alinéa 4 du code minier congolais.

36 Article 5 de contrat de location foncière.

Le bornage du périmètre minier ou des carrières est réalisé par le titulaire à ses frais, dans le deux mois qui suivent la délivrance de son titre minier ou des carrières. Il informe le cadastre minier de la date de l'exécution du bornage qui, à son tour commet un agent habilité, géomètre assermenté à cette opération.³⁷

La similitude avec le cadastre foncier réside en ce sens que le bornage officiel ne peut s'effectuer que par un géomètre du cadastre et ce, en dressant un procès-verbal de mesurage et bornage des opérations effectuées sur terrain.

Il est important de signifier en outre que tout contrat de bail foncier même régulièrement signé par le conservateur si son enregistrement n'est pas régulier, il est réputé faux. Ceci veut dire que le conservateur formalise le contrat foncier et l'enregistrement le rend valable et valide.

LA PROBLEMATIQUE D'OCTROI ET DE LA GESTION DES TERRAIN ET CONCESSIONS MINIERES PAR LES DIVISIONS DES AFFAIRES FONCIERES ET CADASTRES MINIER DANS LE DISTRICT URBANO-RURAL DE KOLWEZI.

O. BREVE PRESENTATION DU DISTRICT URBANO-RURAL DE KOLWEZI.

Le district Urbano-Rural de Kolwezi est composé de deux communes rurales dont Mutshatsha et Lubudi et deux communes urbaines notamment Dilala et Manika.

a. PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE DISTRICT URBANO-RURAL DE KOLWEZI.

A.1. L'OCTROI ET DE LA GESTION DES TERRAINS DANS LE DISTRICT URBANO-RURAL DE KOLWEZI.DE

La circonscription foncière de Kolwezi a vu jour par l'arrêté ministériel n° 02/93 du 28 mars 1993 portant création des circonscriptions foncière dans la région du Chaba, (province du Katanga). En son article 4 il est dit que : « la circonscription foncière de Kolwezi a son siège à Kolwezi. Ses limites coïncident avec celle de la ville de Kolwezi et la sous-région de Lualaba (district de Lualaba).

La gestion et l'octroi des terrains dans le district urbano-rural de Kolwezi relevé de deux Division représentant le Ministère National des affaire foncières notamment les Division des Titres Immobiliers et celle du Cadastre.

2. DIVISION DES TITRES IMMOBILIERS.

La Division des Titres Immobiliers est dirigée par le conservateur des titres immobiliers. Il est fonctionnaire de l'Etat gradé par le ministre de la fonction publique et pour l'exerce de

37 MUKENDI WA FWANA, Op-Cit, P 135.

cette fonction, il peut être commissionné soit par le ministre national aux affaires foncières ou nommé par le président de la république.

2.1. COMPETENCE EN MATIERE FONCIERE

Le Conservateur des Titres Immobiliers représente la république en matière foncière, c'est auprès de conservateur des titres immobiliers que les demandes des terres sont adressées lorsqu'une personne veut obtenir un lopin de terre. Il octroi la terre tant pour les personnes morales que pour les personnes physiques. Comme il a été souligné, le conservateur est compétant pour valider les terres rurales de moins de dix hectares et les terres urbains de moins de cinquante ares. C'est que dans les communes rurales notamment Mutshatsha et Lubudi, le conservateur des Titres Immobiliers ne peut valider que les parcelles dont la superficie est de 10 hectares au maximum et pour les communes urbaines Manika et Dilala, il est compétent pour signer le contrat dont la superficie est de 5 ares au maximum.

2.2. DE LA GESTION DES TERRAINS DANS LE DISTRICT URBANO RURAL DE KOLWEZI.

Comme nous venons de le relever, Le conservateur des Titres Immobiliers est le gestionnaire de la terre. Mais pour remplir effectivement cette tâche, il a ses collaborateurs qui sont de chef de bureaux. Ces bureaux sont : bureau du domaine foncier où l'on retrouve les échéanciers des contrats; bureau d'enregistrement pour l'établissement et la préparation des actes notariés entre autre le certificat d'enregistrement, bureau de taxation et recouvrement chargé des calculs de loyers et des redevances annuelles, bureau du personnel et services généraux qui s'occupe des mouvements les agents et fournitures des besoins liés à la Division et bureau de contentieux fonciers qui statue sur les différends liés aux conflits fonciers.

2.4. DIVISION DU CADASTRE

La division du cadastre est toujours dirigée par un chef de Division du Cadastre. Il représente l'Etat pour l'exécution des travaux techniques en matière de matérialisations des lotissements. Elle procède par la polygonation des plans de lotissement, il dresse le procès-verbal de mesurage et bornage des terres, il établit le procès-verbal de mesurage et bornage officiel, de constat des lieux, de morcellement des parcelles, de réunion des parcelles, de mise en valeur etc.

Entre autres missions, la division du cadastre est chargée de designer les parcelles à la différence de division des Titres Immobiliers qui, elle s'occupe d'attribution des parcelles.

2.4.1. COMPETENCE DANS L'ETBLISSEMENT DES ELEMENT TECHNIQUES

La Division du cadastre étant dirigée par le chef de division du cadastre, ce dernier ne signe pas les différents procès-verbaux qui ressortent de sa division. Ce sont les techniciens du

cadastre notamment les géomètres et les arpenteurs qui sont chargés de signer les différentes données techniques qu'ils récoltent. Le chef de division du cadastre ne se limite uniquement que à approuver par la mention « visa » la compétence en matière de superficie est préparée en fonction de l'intervenant qui doit valider ou signer le contrat c'est-à-dire selon que ce dernier sera validé par l'assemblée nationale, par le président de la république, par ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions, par le gouverneur de province ou par le conservateur des Titres Immobiliers.

2.4.2. DE LA GESTION DES TERRES PAR LA DIVISION DU CADASTRE.

La Division du Cadastre gère la terre par l'activité dite « désignation des parcelles », pour mieux exercer cette mission, le chef de division du cadastre a ses collaborateurs qui sont notamment le chef de bureau. Ces bureaux sont : bureau technique qui gère tous les techniciens et s'occupe aussi de planification des travaux techniques à exécuter sur terrain, bureau du personnel qui s'occupe de mouvement des agents, bureau documentation et dessin qui s'occupe des archives et représentation graphiques des parcelles sur les croquis, bureau de cadastre fiscal qui en principale s'occupe des expertises des bâtisses en cas de mutation d'immeuble etc.

b. DES LOTISSEMENTS.

La circonscription foncière de Kolwezi Lualaba comporte les lotissements que voici :

- Jolie-site
- Musompo industriel
- Musompo résidentiel
- Musompo université
- Extension Luilu
- Hewa bora
- Extension Musonoie
- Bel air
- Extension Kapata
- Golf
- Kasulo
- Occupation spontanée
- Kamina
- Kabila
- Kazembe
- Crête
- Mutoshi
- Kamanyola
- Diur

Ces lotissements se retrouvent dans la ville de Kolwezi c'est-à-dire ils sont repartis entre deux communes urbaine constituant la ville de Kolwezi. Dans des communes rurales, l'on ne parle pas en terme claire du lotissement mais plutôt des aménagements qui s'opèrent par le fait des occupants spontanés et des attributions relevant des chefs coutumiers ou des Administrateurs des territoires. Il nous revient de souligner que l'accès dans des lotissements des communes rurales par les personnes morales cherchant à œuvrer pour le social notamment dans le domaine de l'éducation, ou de la santé, de l'agriculture et/ou de l'élevage se passe par le contrat dit d'occupation provisoire.

V. DE L'OCTROI ET GESTION DES CONCESSIONS MINIERES PAR CADASTRE MINIER

VI.1. CADASTRE MINIER

Le cadastre minier, CAMI en sigles, est l'une des innovations importantes dans l'organisation institutionnelle du secteur minier introduite par le nouveau code minier.

a. Nature juridique et organisation.

Le cadastre minier est un service personnalisé doté des organes d'administration et de gestion œuvrant sous tutelle du Ministre des mines.

b. Service public personnalisé

Le cadastre minier est un service public doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière. Le décret n°068/2003 du 3 avril 2003 portant ses statuts, son organisation et son fonctionnement dispose en son article 1^{er} qu'il « un établissement public à caractère administratif et technique doté de la personnalité juridique et jouissant de l'autonomie administrative et financière.³⁸

VI. 1. LA GESTION DU CADASTRE MINIER

Le cadastre minier est gère par les organes : le conseil du cadastre, le comité de direction et le collège des auditeurs externes.

a. Le conseil du cadastre minier

Comme pour toutes les entreprises publiques, Le conseil du cadastre est l'organe délibérant. Tous les actes d'administration et de disposition en rapport avec l'objet social de l'entreprise sont exercés par cet organe. La loi n° 78-002 du 6 janvier 1978 portant dispositions générales applicable aux entreprises publiques reconnaît au cadastre minier, sous réserve des autorisations ou approbation reçues, sur les Operations d'acquisitions et d'aliénation immobilières, des transactions et de cession; le cadastre minier est en outre organe d'élaboration des statuts et des barèmes des rémunération du personnel du plan comptable particu-

38 MUKEDI WAFWANA, Op-cit, P.

lier, du projet du budget, de son règlement d'ordre intérieur et celui de comité de direction ainsi que le rapport d'activité.

En raison de l'importance du cadastre minier dans le secteur minier, son conseil est composé du secrétaire générale aux mines, de deux délégués du cabinet du chef de l'Etat dont un juriste, un délégué pour chacun des ministres ayant dans ses attributions les finances, les mines et l'environnement, d'un délégué de la chambre des mines du Congo, du directeur générale et du directeur générale adjoint du cadastre minier. Il est présidé par le secrétaire général aux mines tandis qu'un délégué du cabinet des ministres des mines en assure la vice-présidence.

b. Comite de gestion

Comme pour la comite de gestion des entreprises publiques, le comité de direction du cadastre minier est l'organe de gestion conformément à l'article 15 du décret n°068/2003 du 03 avril 2003 précité. Il veille à l'exécution de décision du conseil du cadastre minier. Notamment la gestion des affaires courantes, les budgets et comptes économiques, le barème des affaires, de dépôt et les rapports mensuels, trimestriels ou annuels des activités.

Le comité de gestion est constitué de directeur générale, directeur générale adjoint, un directeur technique chargé du cadastre, un directeur financier et un représentant du personnel et le directeur administratif. Les membres sont nommés par le président de la république.

c. Collège des auditeurs externes

Le collège des auditeurs externes du cadastre minier assure le contrôle et la surveillance des opérations minières. Il émet une opinion sur l'état financier, les écritures, et les comptées du cadastre minier et établi des rapports d'audits à l'intention du conseil du cadastre et de l'autorité de tutelle.

d. Agences provinciales et locales du cadastre minier

L'exercice de compétence du cadastre minier se réalise sur l'ensemble du territoire national bien qu'ayant son siège à Kinshasa ou sont centralisé toutes les activités. Le cadastre minier installe, moyennant autorisation de l'autorité de tutelle, une agence dans chaque province ou dans une zone de concentration des activités minières à l'instar de district urbano-rural de Kolwezi.

Ces agences sont respectivement appelées cadastre minier provincial en province ou cadastre minier local en district ou dans des zones en concentration minière accrues.

e. COMPETENCE DE CADASTRE MINIER

Le cadastre minier s'occupe de dépôt de demande de déclaration de prospection, de demande d'octroi d'extension d'autres substances, de renonciation, de renouvellement, de transformation de droit minier et des carrières.

Il reçoit également le dépôt de demande de certificat de la capacité financière minimum, d'approbation d'hypothèque, d'enregistrement de contrat d'amodiation, de cession, de transmission, d'option enfin en dépôt d'attestation de commencement des travaux de recherche, de travaux de développement et de construction, et la demande d'agrément en terme de coopérative minière. Il s'occupe aussi d'établissement et tenu des formulaires et registres, des tenues des cartes de retombe minière d'authentification et enregistrement des hypothèques et droit minier et des carrières etc.

VI. PROBLEMES POSES DANS L'OCTROI ET GESTION DES TERRAINS ET CONCESSIONS MINIERES DANS LE DISTRICT URBANO-RURAL DE KOLWEZI

Le district urbano de Kolwezi dont le sous-sol est enrichi des différentes sortes des minerais notamment cassitérite, cuivre, or, cobalt, uranium etc. connaît beaucoup des problèmes des délocalisations et relocalisation des requérants fonciers.

VII. 1 DELOCALISATION ENVISAGEE DANS LA VILLE DE KOLWEZI

a. Lotissement bel air

Ce lotissement était créé par l'arrêté irrégulier de maire de la ville de Kolwezi de l'époque. La population enquête des parcelles ont occupé les terrains et y ont érigé des maisons d'habitations sans pour autant savoir que cet espace est couvert par un permis d'exploitation minière de la société minier dénommé RUASHI MINING. Actuellement toute les constructions et terrains occupés par les requérants fonciers ont été évalué par les géomètres du cadastre le montant a indemnisé étant fixé les habitants et occupants fonciers n'attendent que les paiements aux fins de libérer ce site minier

b. A la cite GCM Kolwezi

Une partie de la cite GCM est menacée par la délocalisation au motif que le filon de minerais quitte les installations de la GCM exploitation vers la cité de GCM qui existe il y a de cela plus de 35 ans. La délocalisation étant envisagé les géomètres du cadastre fonciers ont évalué les valeurs de bâtisses et en ont fixé le montant à indemniser que les habitants concernés n'attendent que les paiements pour quitter ce sol au profit d'exploitation du sous-sol.

VII.2. LA LOCALISATIONS ENVISAGEE DANS LE TERRITOIRE DE LUBUDI (COMMUNE RURALE)

Dans ce territoire se trouve la Société Tenke Fungurume il y a une circonscription foncière dont le siège est à FUNGURUME cette dernière rencontre beaucoup d'obstacles dans la conception et la création de lotissement au motif que presque tout fungurume et tenke est assis sur les périmètres miniers et la société minière qui, à la longue si la révision de la loi minière n'est pas prise au sérieux toute la population habitant de Tenke et Fungurume se verra délocalisée au profit de l'exploitation minière. Il est de notre devoir de préciser que la circonscription foncière dont le siège est établi à Fungurume a été créée en 2009, alors que la société minière de Tenke Fungurume avait déjà son permis d'exploitation minier sur l'ensemble de Fungurume et de Tenke.

VII.3. DELOCALISATION ENVISAGEE DANS LE TERRITOIRE DE MUTSHATSHA (COMMUNE RURALE)

Dans le territoire Mutshatsha se trouve la société Africa Minéral's à KAMOA, les périmètres miniers de cette Société englobe plusieurs villages. Ainsi le processus de délocalisations est envisagé; il reste à fixer le montant d'indemnisation de champs et culture ainsi que les bâtisses aux fins de voir cette population délocaliser.

VII. IMPASSE D'APPLICATION DU PRINCIPE L'ACCESSOIRE SUIV LE PRINCIPAL EN MATIERE FONCIER FACE A LA LOI MINIERE

L'application du principe selon lequel l'accessoire suit le principal en matière foncière ne s'accorde pas avec la réalité de la loi minière. Car les minerais sont les accessoires du sol. C'est-à-dire le sous-sol est l'accessoire du sol. Le sol est le principal alors que le sous-sol est son accessoire. Mais dans la pratique le contenu du tréfonds déloge le fonds et rend instable la population qui bénéficie le surface. Bien que les requérants fonciers soient indemnisés par le faite de délocalisations à des fins minérales; ces derniers n'ont aucune garantie que là où ils seront relocalisés ils ne seront plus délocalisés pendant que tout district urbano-rurale à un sous-sol remplie de minerais. Cela étant, pour des raisons ventée de l'intérêt général économique et financière, le sous-sol « accessoire du sol » parvient à anéantir le sol et tous ses immeubles par incorporation ou par nature.

VIII. CRITIQUES ET SUGGESTIONS

Au regard de tout ce qui précède il est important de souligner que tant la loi foncière et ses mesures d'exécution que la loi minière et ses règlements; l'une ou l'autre loi nécessite une réforme approfondie dans la mesure où elle ne protège pas la population à laquelle ces lois sont destinées

Il y a beaucoup d'insuffisances que même tant les requérants miniers que fonciers se trouvent victimes de lois qu'ils ont eux-mêmes adopté, cela étant dans le cadre de ce travail nous relevons les faits et suggestions suivantes :

1. Le fait que dans la commission de création de lotissement le cadastre minier n'est pas associé pour l'étude de faisabilité, il faut dans la réforme prochaine de la loi foncière, insérer le cadastre minier et ce, dans le but d'éviter la création de lotissement dans les espaces dont le sous-sol est remplie des minerais.
2. Eviter le système de délocalisations des requérants fonciers même si le sous-sol sur lequel les bâtisses sont érigées et couvert de gisement minier à forte teneur, car la mission régalienne de l'Etat est de protéger sa population contre toute instabilité c'est-à-dire protéger les biens et les personnes et non protéger les minerais au sacrifice de population et ses avoirs.
 - Faire en sorte que même si l'octroi de concession minière vaut droit d'occupation de l'espace; les exploitants miniers doivent se conformer à l'obligation de couvrir leurs espaces et immeubles par incorporation de documents fonciers y afférent.
 - Le sol et le sous-sol par nature étant dans le domaine public de l'Etat, il faut faire en sorte que l'autorité de désaffectation de sous-sol soit connu, car à la lumière de la loi minière et ses règlements ce sont les permis d'exploitations minières et de droit des carrières qui semblent être en même temps les actes des désaffectations de sous-sol vers le domaine privé.

IX. CONCLUSION

Notre études portant sur la problématique de l'octroi et de la gestion de terrain et concession minière par les divisions des affaires foncières et le cadastre minier dans le district urbano-rurale de Kolwezi nous a permis d'aborder le domaine public et privé de l'Etat que tant la loi minière et ses règlements que la loi foncière et ses mesures d'exécutions toutes s'accordent en disant que les biens du domaine publique de l'Etat sont imprescriptibles, exclusives, inaliénable et incessible sans la désaffectation régulière. Qu'en conséquence, c'est après la désaffectation des biens du domaine publique de l'Etat que l'on retombe sur le domaine privé de l'Etat dont lotissement en matière foncière et permis d'exploitation et droit des carrières en matière minière. Cela étant, la façon à laquelle le domaine privé de l'Etat en matière foncière s'applique dans le district urbano-rural de Kolwezi ne rencontre pas du tout la sécurité, la stabilité et le bien-être de la population car, il se passe le problème de localisation et de relocalisation des requérants fonciers qui du reste, ne profitant pas des minerais se retrouvent victimes de faits des mines. Le district urbano-rural de Kolwezi ayant un sous-sol bien enrichi en mines, il faut arrêter les mécanismes selon lequel là où il y a probabilité de créer les lotissements envisager la prospection par les géologues des mines et ce, dans le but d'informer l'autorité de désaffectation du sol vers le domaine privé de réserver à l'Administration foncière un site où les requérants fonciers peuvent occuper en toute sérénité.

BIBLIOGRAPHIE

1. TEXTES DE LOIS

- *Constitution de la république démocratique du Congo du 18 février 2006*
- *Loi n° 73-021 du 20 juillet portant régime générale des biens, régime fonciers immobiliers et régime de sureté tel que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980*
- *Loi no 78-002 du 06 janvier 1978 portant disposition générale applicable aux entreprises publiques*
- *Ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière*
- *Ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 sur le mesurage te bornage des terres*
- *Décret n° 068/2003 du 03 avril portant statuts, organisation et fonctionnement du cadastre minier*
- *Arrêté interministériel no 0021 du 29 octobre 1993 portant règlementation sur les servitudes.*

OUVRAGES

2. *LARROUMMET CHRITIAN, Droit civil, Tome 1, 2^e et 3^e Edition, economica paris 1997*
3. *KIFWABALA TEKILAZAYA, Droit civil, les biens, les droits réels fonciers, Tome PUL*
4. *MUKENDI WAFWANA, Droit minier, principe du domaine minier, Tome 1, édition Bruyant, Bruxelles.*