UNIVERSITE DE LUBUMBASHI

FACULTE DE DROIT

DEPARTEMENT DE DROIT PUBLIC

B.P. 1825

LUBUMBASHI

DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE COMME PREROGATIVE EXORBITANTE DE PUISSANCE PUBLIQUE ET SES LIMITES EN DROIT CONGOLAIS

Par **UMBA MAVUNGU Lionnel**

Mémoire présenté et défendu en vue de l'obtention du titre de licencié en Droit

Option : DROIT PUBLIC

JUILLET 2019

UNIVERSITE DE LUBUMBASHI

FACULTE DE DROIT

DEPARTEMENT DE DROIT PUBLIC

B.P. 1825

LUBUMBASHI

DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE COMME PREROGATIVE EXORBITANTE DE PUISSANCE PUBLIQUE ET SES LIMITES EN DROIT CONGOLAIS

Par **UMBA MAVUNGU Lionnel**

Mémoire présenté et défendu en vue de l'obtention du titre de licencié en Droit

Option : DROIT PUBLIC

Directeur : WIKHA TSHIBINDA BAUDOIN

Professeur associé

ANNEE ACADEMIQUE 2018-2019

EPIGRAPHE

« Le secret tridimensionnel de la réussite est la discipline, la détermination et la prière. Ainsi, la foi est l'a certitude absolue attente de ce qu'on espère, la preuve évidente de réalités invisibles.»

Hébreux 11 :1

AVANT PROPOS

Conformément à la loi-cadre n° 14/004 du 11 février 2014 organisant de l'Enseignement National en RDC en son article 194 alinéa 2 instituant la défense d'un mémoire pour chaque étudiant à la fin du cycle (graduat ou licence) ; l'Université de Lubumbashi organise chaque année, au respect de cette disposition, une défense de mémoire à l'intention dudit étudiant finaliste dans le but de démontrer la capacité et la maitrise des enseignements théoriques et pratiques appris car dit-on : « en forgeant que l'on devient forgeron ».

DEDICACE

*A mes parents **Dauphin UMBA LUTETE** et **Lily NDUNZI BALUNGIDI**, pour nous avoir montré le chemin de l'école, entretenu et constamment ravivé en nous le goût scientifique et le désir d'apprendre.*

*A mes grands-pères **NSILULU NFUKUMOKO Axel** et **BATALASANA** pour l'incommensurable ambition à mon cursus. Nous leur disons cordialement merci pour toutes les privations et sacrifices consentis pour que leur fils, que nous sommes fasse aujourd'hui parti de l'élite universitaire. Que ce travail puisse être le couronnement absolu de leurs efforts ;*

*À ma mère **Marthe Jibassia Pesi Bintala Josephine** et mon père **Alfred Jibassia** pour leur soutien spirituel, matériel et financier ;*

A ma sœur Priscile Doline Dolina pour ses réconforts ;

*À tous mes puinés: **UMBA MBUZI Lorette, UMBA NSILULU Ilvite Josué** et **UMBA BATALASANA Christ vie;***

*À mon oncle **NSILULU LUZOLO Patchelly** pour l'encouragement;*

À tous mes oncles et tantes paternels et maternels et cousins;

.

Je dédie ce travail !

« UMBA MAVUNGU Lionnel»

REMERCIEMENTS

Au regard des vicissitudes ayant caractérisé notre formation scientifique, nous tenons à nous acquitter d'un agréable devoir, celui d'exprimer ici nos remerciements très sincères à tous ceux qui, de loin ou de près, ont contribués à notre formation en général et à la réalisation de ce Mémoire de fin de deuxième cycle en particulier.

Ainsi, nos sentiments de reconnaissance vont droit au professeur WIKHA TSHIBINDA BAUDOIN qui nous a dirigés tout au long de ce mémoire en nous apportant un esprit d'analyse, la patience et la maitrise.

Nous avons aussi une immense dette de reconnaissance envers les Assistants Thierry MPIANA, GRACE WELLO, MICHEL KANKU, Popol KIANGEBENI et les chefs des travaux ONOKOKO et Vivien KIKO qui n'ont hésités un seul instant à donner le meilleur d'eux-mêmes à notre égard tout au long de notre premier et deuxième cycle.

Nous pensons également à nos amis et compagnons de lutte Joël MOKE KINZAMBI, Franck MBULA LUALUA, EDDY MASIWELE, PAUL BUNANGANA, EMMANUEL TELAMANU, PATRICK MADIAU, CARLOS AUGUSTO qui, durant tout notre parcours académique, ont été pour nous, non seulement des collègues mais aussi des condisciples qui n'ont aménagés aucun effort pour nous apporter leur soutien et sans oublié notre bibliothécaire facultaire TSHISEKEDI MUKENDI Pierre pour nous avoir donné l'accès régulier à la bibliothèque en tant qu'un bon père de famille.

Nous n'avons pas oublié tous nos congrégationnistes de Kasapa Centre pour leurs exhortations mutuelles notamment mon enseignant de la Bible Christopher OMAK pour son aide combien louable en particulier, Sylvain KAMBA et son épouse Justine WETSHIKOYI, Lydie MAVILA, Djani NZINGAWE, Jérémie Ntambue, Olvin Iyongokor, Kissel MAMBOTE, Jason MAMBOTE, Maurice DITUNGA, Patrick KASONGO...

Un clin d'œil à toute ma famille anglo-professionnelle qui m'a soutenu par leurs motivations, soutiens et considerations à ma modeste personne à savoir Dr. Willy VICKO, Dr. Fode CAMARA, Vieux Deo NDJOVU, Mr. Gabriel NDJOVU, Maman Miriam MONDENDA, Mr. Sylvain KAMBA et son épouse Justine Kamba, Jemima KAYEMBE, Yannick Kumwimba, Joel MAKANGA, Hilaire LAKRIS et son épouse Dauriane LAKRIS, Egoge KASU, Vanessa BOMPOSA, Mr. Akim Mukena…

Enfin, nos remerciements s'adressent à tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, n'ont jamais cessé de nous soutenir et qui pour des raisons de contingences scientifiques leurs noms n'ont pas été cités, qu'ils trouvent à travers ces lignes l'expression de notre profonde gratitude. Que chacun trouve ici, nos remerciements.

INTRODUCTION GENERALE

1. PRESENTATION DU SUJET

L'Homme, dès sa naissance, lutte à tous égards de mettre sa vie en sécurité ainsi que celle de sa famille notamment en travaillant pour subvenir à ses besoins fondamentaux, tel est le cas dans la société congolaise.

Parmi ces derniers, il y en a un qui, comme dans toutes les autres sociétés du monde, demeure le plus important c'est celui d'avoir un immeuble. Or, celui-ci, bien qu'il soit le souhait de plusieurs personnes, reste toujours un besoin difficile à satisfaire car il fait l'objet de sacrifice immense.

Par ailleurs, pour qu'une personne devienne propriétaire, l'acquisition de son immeuble est soumise à toute une procédure juridico-administrative que celle-ci devra suivre prévue dans la loi du régime foncier pour qu'elle soit définitivement propriétaire en vertu de son titre immobilier, certificat d'enregistrement… . Toutefois, la portion du sol sur lequel son immeuble sera construit, d'après la Constitution congolaise en son article 9, n'appartient pas à l'intéressé mais à l'Etat congolais ce qui fait de lui un concessionnaire.

C'est pourquoi, l'Etat étant une personne morale ayant les droits et obligations, en l'occurrence l'Etat congolais, peut se prévaloir de ses prérogatives de puissance publique de s'approprier l'immeuble qui a été acquis avec peine et sacrifice.

Malgré cela dans un Etat démocratique et de droit, aucune décision étatique ne peut être prise sans qu'elle soit prévue dans une loi. Dans le cas sous examen, il s'agit de la loi n° 77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. En vertu de cette loi, l'administration publique peut obliger un particulier à lui céder une propriété dans le but de réaliser certaines tâches d'intérêt général.

Toutefois, quand bien même noble est l'intérêt poursuivi par l'Administration, celle-ci à son tour est appelée à respecter les droits des administrés car ces derniers sont intrinsèque dans ledit intérêt qu'il poursuit car la puissance de l'Etat ou d'une Administration se mesure par la capacité de répondre aux besoins de ses administrés, petit ou grand soit-il.

A ce titre, pour que l'Administration n'aie pas d'abus de pouvoir, le Droit intervient de façon large et précis pour organiser son champ d'exercice en lui soumettant à des

règles et principes qui doivent être respectés afin que, d'une part, elle soit elle-même responsable de ses actes et les administrés soient satisfaits, d'autre part.

Pour notre sujet d'étude sous examen, nous allons nous intéresser à la manière dont cette administration met en mouvement cette procédure en faisant une analyse sur la loi relative à l'expropriation cité ci haut pour savoir comment est-ce qu'elle y arrive mais aussi au sort des administrés destinataire de la dite expropriation ou plus des communautés locales qui y bénéficient.

2. CHOIX ET INTERET DU SUJET

2.1. Choix du sujet

François DELPETEAU souligne que pour choisir un sujet, le chercheur tient compte de son vécu et de ses gouts personnels, explorer ses préférences subjectives. En deuxième lieu, le chercheur suscitera plus d'intérêt des autres spécialistes en travaillant sur certains sujets. Troisièmement, l'utilité du sujet de recherche dépend du contexte social, culturel, économique, politique, juridique dans lequel il est nécessaire de consacrer beaucoup de temps et énergie à l'avancement des sciences humaines[1].

Par le même ordre d'idée, le choix porté à ce sujet repose sur le seul fait que l'expropriation pour cause d'utilité publique est le moyen par lequel l'Administration utilise pour exercer ses pouvoirs exorbitants au détriment même de la volonté de l'administré sans tenir compte de ses intérêts quand bien même il est question d'intérêt général.

2.2. Intérêt du sujet

L'intérêt est défini étymologiquement comme étant tout ce qui importe ou convient à l'utilité. C'est pourquoi, l'intérêt accordé à ce présent thème est du point de vue personnel, sociétal ou pratique et enfin scientifique ou théorique.

2.2.1. Intérêt personnel

Notre intérêt personnel de pouvoir aborder ce sujet se fonde sur les lois qui ont inspirées notre législation en matière de l'expropriation pour cause d'utilité afin de nous permettre de les comprendre et les analyser davantage.

---

[1] F. DELPETEAU, *la démarche d'une recherche en sciences humaines*, 2ième éd, Bruxelles, De Boeck, 2010, pp. 100-102. Cité par WHIKA TSHIBINDA Baudouin, *dans la répression de la sorcellerie en République Démocratique du Congo : Problèmes et la qualification et de politique pénale*, Thèse de doctorat, UNILU, 2012-2013, inédit, pp. 1-2.

Ainsi, dans la réalisation de ce travail, nous sommes arrivés à avoir une vision beaucoup plus globale et nette sur les textes relatifs à notre sujet d'étude quand bien même vaste et complexe soit-il.

2.2.2. Intérêt pratique

Sur le plan pratique, notre présent étude ne met pas seulement en évidence l'Etat congolais qui, en principe, est la puissance publique ayant toutes les prérogatives ; mais aussi, la population congolaise victime de cette procédure d'expropriation quand bien même pour une utilité publique soit-elle afin qu'elle sache la portée de l'étendue de ses droits.

2.2.3. Intérêt scientifique

De ce point de vue, l'ambition est d'apporter une modeste contribution au regard de l'abondance de matière que l'on trouve dans ce sujet, tant dans le moteur de recherche en ligne que dans la doctrine ; en revanche un peu rare dans la jurisprudence à cause de son caractère dérogatoire. Ce travail sera aussi l'un de moyen par lequel les générations futures, en général, et celles de futurs juristes, en particulier, se contenteront en vue de pouvoir trouver certains éléments nécessaires lors de leurs recherches et rédactions.

3. ETAT DE LA QUESTION

Le professeur Victor Kalunga Tshikala, dans « son guide pratique relatif à la rédaction des mémoires en droit » définit l'état de la question comme un relevé des publications antérieures qui, de manière directe ou indirecte, ont porté sur le même thème et non sur le même sujet que celui abordé par l'auteur[2].

Ainsi, Pour faire œuvre utile, il a fallu commencer à un inventaire des autres recherches ayant portés sur la matière que l'on se pose car il est évident que nous ne sommes pas les premiers à pouvoir réfléchir sur cette matière. Ainsi, nous nous contenterons sur les idées développées par certains auteurs afin que nous ayons une vue transversale quant à ce sujet en vue de pouvoir établir non seulement les idées développées par ces derniers, mais également de ressortir l'originalité de notre sujet d'étude.

Pour Emmanuelle GILLET LORENZI, dans son ouvrage *Droit administratif des biens*, l'auteur met l'accent sur le champ d'application du droit de l'expropriation. Dans son étude, l'auteur souligne que ce champ d'application suppose que soient identifiées les

[2] Victor Kalunga Tshikala cité par Simplice NKWANDA MUZINGA dans « *l'Initiation à la recherche scientifique* », notes de cours G2 Droit, UNILU, 2014-2015, inédit.

autorités compétentes pour mettre en œuvre la procédure d'expropriation ainsi que l'objet et la finalité de l'expropriation qui sont prédéterminés par les textes. Pour lui, l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique s'organise classiquement autour des trois principaux intervenants, à savoir : le titulaire du droit d'exproprier, les expropriants et les bénéficiaires[3].

Pour René CHAPUS, dans son ouvrage intitulé *Droit administratif*, a de façon large abordé l'expropriation parmi les différentes techniques auxquelles la puissance publique peut avoir recours pour imposer aux membres de la collectivité des prestations exigées par l'intérêt général, d'une part. Il a comparé le droit d'exproprier à l'achat amiable d'une propriété immobilière, d'autre part. Tout en concluant que l'expropriation joue un rôle capital en ce qui concerne la réalisation des opérations d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'équipement général du pays et qu'elle constituait pour les collectivités publiques un mécanisme essentiel d'acquisition foncière[4].

Yves GAUDEMET, pour sa part, dans son ouvrage *le Traité du droit administratif des biens*, l'expropriation pour cause d'utilité publique est comme étant une opération administrative par laquelle l'Administration oblige un particulier à lui céder la propriété d'un immeuble, il souligne qu'à travers cette opération l'administré ne peut s'opposer à l'Etat tout en mettant en exergue la responsabilité de celui-ci[5].

LUKOMBE NGHENDA, pour sa part, a fait un développement important concernant l'expropriation. L'auteur souligne que l'expropriation est comme un mode d'acquisition forcé de la propriété par l'Etat[6].

ILUME MOKE, dans son ouvrage intitulé Expropriation pour cause d'utilité publique et responsabilité de l'Etat, a développé cette notion dans ce sens que pour lui, l'expropriation est le moyen juridique par lequel l'Etat utilise son pouvoir en vue d'obliger un particulier à lui céder sa propriété tout en mettant l'accent sur la caractéristique de cette procédure, de l'utilité publique et de la responsabilité de l'Etat quant à cette procédure dérogatoire[7].

---

[3] Emmanuelle GILLET LORENZI, *Droit administratif des biens*, 1ière éd, CNFPT, Paris, 2007, pp. 139-140.
[4] R. CHAPUS, *Droit administratif général*, Montchrestien, Paris, Tome 2, 12ième éd, 1999, pp. 663-685.
[5] Yves GAUDEMET, *Traité de droit administratif des biens*, Extenso, Paris, Tome 2, 2014, p. 418.
[6] LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : les biens*, Publications de la Faculté de Droit des Universités du Congo, Kinshasa, 2003, p. 722.
[7] ILUME MOKE Michel, *Expropriation pour cause d'utilité publique et responsabilité de l'Etat*, P.U.Likasi, Lubumbashi, 15 avril 2011, p. 9.

WIKHA TSHIBINDA Baudouin, professeur à la faculté de droit de l'Université de Lubumbashi dans son cours du domaine public de l'Etat et l'aménagement du territoire, a abordé aussi la notion de l'expropriation en argument que celle-ci est l'un de mécanisme d'acquisition que l'administration utilise pour acquérir un bien. L'auteur la classe parmi les modes spéciaux d'incorporation au domaine public car elle présente pus d'originalité par rapport au droit privé[8].

Par ailleurs, l'auteur dit que l'expropriation pour cause d'utilité publique obéit à des règles particulières de compétence dès lors qu'elle constitue une atteinte au droit de propriété, elle est soumise à une procédure contraignante. Toutefois, le même auteur commente dans son cours du contentieux administratif que même si l'administration bénéficie de nombreux privilèges qui fait de son droit comme inégalitaire, celle-ci ne peut pas aller au-delà c'est-à-dire qu'elle doit se soumettre à ce que la loi prévoit ; à défaut de cette soumission, naitra un litige entre elle et l'administré par manque d'attente[9].

De notre part, nous tenons à dire que nous partageons largement le même point de vue avec tous ces précurseurs ; mais, notre point de démarcation se situe tout simplement au niveau où nous essayerons d'argumenter sur l'expropriation pour cause d'utilité publique non seulement comme une procédure prévue pour déposséder l'administré sa propriété par l'administration, mais également, dans le cas sous examen, de rechercher à ressortir les limites que l'on trouve dans cette loi. En d'autres termes, d'épingler ses insuffisances ou lacunes lesquelles ne favorisent pas la possibilité d'atteindre les résultats escomptés de ladite procédure.

4. PROBLEMATIQUE ET HYPOTHESE

4.1. Problématique

Dit-on : « chaque problème a une solution », en vertu de cette maxime, tout travail scientifique a pour objet de qualifier un problème et par la suite d'en trouver une solution. Professeur BADY KABUYA Gabin, résumant Luc Van CAMPENHOUBT, définit la problématique comme étant l'approche ou la perspective théorique qu'on décide d'adopter

[8] WIKHA TSHIBINDA B., *Cours de domaine de l'Etat et l'aménagement du territoire*, Première licence, Faculté de Droit, Unilu, 2017-2018, inédit, p. 7.

[9] Baudouin WIKHA TSHIBINDA, *Cours de contentieux administratif*, Troisième graduat droit, Faculté de Droit, Unilu, 2016-2017, p. 5.

pour traiter le problème posé par la question de départ. Elle est l'angle sous lequel les phénomènes vont être étudiés, la manière dont on va les interroger[10].

En effet, quant à l'approche de notre travail, en République Démocratique du Congo, nous avons en vigueur la loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ; au regard de la propriété, il y a la loi n°73/021 du 20 juillet 1973 portant 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[11]. Ces instruments juridiques nous amènent à se poser les questions fondamentales suivantes que nous tenterons de répondre lointainement à notre hypothèse :

- Premièrement, en cas de la violation de la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique, quelle sera la procédure à suivre par celui qui a subi l'expropriation pour revendiquer son droit ?
- Deuxièmement, l'Etat peut-il effectuer l'expropriation sur un bien immeuble de son domaine privé pour une utilité publique ?
- Troisièmement, est-ce que l'expropriation faite au profit des entreprises privées, rencontre-t-elle concrètement l'utilité publique ?
- Quatrièmement, En vertu du caractère exclusif du droit minier, est-ce que la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique devrait-elle être celle qui en régit la procédure ?
- Cinquièmement, quel serait le sort des communautés affectées par cette expropriation quant à leur indemnisation ?

Ces questions seront à la base de notre développement en y essayant de donner quelques hypothèses.

4.2. Hypothèse de recherche

Le mot hypothèse est défini par Luc CAMPENHOUBT comme étant une proposition qui anticipe une relation entre deux termes qui, selon le cas, peuvent être des

[10] BADIKABUYA Gabin, *Séminaire DEA sur la méthodologie de recherche à l'intention des doctorants en Droit*, cité par MUNZALA MUNOKA Dieudonné, mémoire de DEA, Faculté de Droit, inédit.

[11] *Nous tenons à signaler que, après notre investigation faite sur terrain auprès de la Division des titres immobiliers de Lubumbashi-Est où le Professeur MUKADI Franck en est le conservateur, cette loi jusqu'ici est toujours d'application. Cependant, il y a un projet de modification de celle-ci qui est en cours d'analyse lequel pourrait devenir la nouvelle loi foncière*.

concepts ou des phénomènes. Une hypothèse est donc une proposition provisoire, une présomption qui demande à être vérifiée[12].

C'est pourquoi, mener les recherches sur la question liée à l'expropriation qui est un sujet relevant du pouvoir exorbitant de l'Etat nous oblige d'apporter une pierre à l'édifice à travers nos hypothèses ci-dessous lesquelles demeurent attaquables aussi longtemps que le Droit et évolutif.

Au regard de ces interrogations cruciales ci-haut auxquelles il est nécessaire d'apporter des réponses pragmatiques, ainsi nous proposons les perspectives suivantes en disant que :

La procédure sur l'expropriation en République Démocratique du Congo se révèle être conçue et engendrée mais embryonnaire par le seul faite qu'elle satisfait les attentes de certains cas, notamment en ce qui concerne la procédure qu'elle prévoit en cas de contestation faite par le propriétaire de l'immeuble contre la décision de l'expropriation prise par l'Etat, quand bien même ladite procédure reste souvent violée parce qu'elle est faite parfois pour d'autres motivations autres que celles de l'utilité publique.

Quant en ce qui concerne les biens du domaine privé de l'Etat, l'article 212 de la loi foncière précitée dispose que *les biens du domaine privé de l'Etat peuvent l'objet soit d'une cession soit d'un contrat de bail* et l'article 213 renchérit que la cession est l'acte par lequel l'Etat transfert son droit de propriété sur les immeubles visés à l'article 211[13] à un tiers qu'il soit.

A travers ces dispositions, nous comprenons que l'expropriation pourrait être faite à son profit quand bien même elle reste exceptionnelle mais juridiquement possible dès lors que seul l'Etat lui-même pourrait empêcher ou accepter l'expropriation de son domaine privé en sa qualité de titulaire exclusif du droit d'exproprier ; mais si cela s'avère être possible comme nous le proposons, fort malheureusement la loi sur l'expropriation ne prévoit aucune procédure quant à cette exception, d'où une lacune.

Comme nous l'avons évoqué ci-haut, l'expropriation ne peut être faite que pour une utilité publique ; sachant que les entreprises minières sont d'ordre privé et ne poursuivent que le lucre logiquement elles ne peuvent pas exproprier car la loi sur l'expropriation ne

---

[12] Luc Van CAMPENHOUBT, *manuel de recherche en science sociale*, 3ième éd., Dunod, paris, 2006, p. 5.

[13] Article 211 **:** *Tous les autres immeubles font partie du domaine privé de l'Etat.*
Ils sont régis par la présente loi et ses mesures d'exécution.

s'applique que lorsque c'est l'Etat qui veut exproprier pour cause d'utilité publique en vertu de son article 2.

Par conséquent, lorsque l'Etat la fait en faveur d'une entreprise minière, bien que poursuivant l'intérêt général, en principe cela ne semble pas rencontrer à proprement parler l'utilité publique dès lors que les entreprises minières passeraient à délocaliser et réinstaller des communautés affectées par les projets miniers.

A ce titre, nous pensons cependant que la loi n°77/001 du 22 Février 1977 sur l'expropriation n'est pas appropriée pour règlementer le processus d'expropriation, d'indemnisation et de délocalisation des communautés affectées par les projets miniers car dans la pratique cette loi représente beaucoup d'insuffisances ou limites car à notre niveau nous estimons qu'il y a une incompatibilité entre l'article 281 du code minier[14] et la loi sur l'expropriation aussi le règlement minier[15] actuel ne prévoit aucune procédure d'indemnisation quant à ce.

De ce qui précède, il nous sied de dire que, vu l'évolution sociétale et administrative, la loi sur l'expropriation serait à réviser et à adapter aux réalités actuelles et futures. Ces sont là les éléments majeures et préconisés pour remédier aux insuffisances ou limites concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique en République Démocratique du Congo.

5. METHODES ET TECHNIQUES DE RECHERCHE

5.1. Méthodes

Etymologiquement, le concept méthode vient de deux mots grecs meta : suivant, et odo : chemin ou passage. En d'autres termes, elle est une manière de conduire la pensée ou un ensemble de démarches raisonnées, suivies, pour parvenir à un but[16].

Pour l'élaboration de notre travail, nous avons utilisés deux méthodes susceptibles pour une bonne réalisation, à savoir : primo, l'herméneutique juridique (méthode exégétique) ; et enfin secundo, la méthode comparative.

1. **La méthode exégétique**: selon DEMOLOMBE, l'exégèse c'est découvrir, c'est élucider le sens exacte et véritable de la loi[17]. D'où, l'importance de pouvoir choisir cette

[14] Loi n°18/001 modifiant et complétant la Loi n°007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code minier.
[15] Décret n°18/24 du 8 Juin 2018 modifiant et complétant le décret n°038/2003 du 26 Mars 2003 portant règlement minier.
[16] MOTULSKY, *Principes d'une réalisation du droit privé*, Dalloz, 1991, p.4.

méthode car elle nous a permis de recourir aux instruments juridiques en vue d'établir le ratio legis, c'est-à-dire, l'intention du législateur en vue de savoir la réalité juridique exacte des textes existants dans notre arsenal juridique.

2. **La méthode comparative** : Elle se fonde sur la comparaison, c'est une opération consistant à étudier parallèlement deux systèmes en vue d'en dégager les convergences et les divergences. Ainsi, elle nous a permis d'effectuer un parallélisme entre une ou plusieurs législations notamment des divers Etats pour qu'enfin l'on dégage les similitudes et dissimilitudes au regard de notre droit positif.

5.2. Techniques utilisées

La technique est un procédé qui permet au chercheur de récolter les données et informations sur son sujet d'étude. En effet, pour que nos objectifs soient atteints, nous nous sommes servis des techniques documentaires et d'observation directe.

La technique documentaire est celle qui met le chercheur en présence des documents supposés contenir les informations recherchées. Cela étant efficace, elle nous a permis d'interroger les différentes doctrines et documents pouvant nous éclairer sur les questions ou préoccupations soulevées par notre étude notamment par la lecture quotidienne des ouvrages, magazines, revus et certains moteurs de recherches ayant trait à notre objet d'étude.

La technique d'observation directe, selon QUIVY cité par Simplice Kwanda[18], la technique d'observation est par laquelle le chercheur procède directement lui-même au recueil des informations. Ainsi cette technique, quant à elle, nous a été d'une importance indéniable car elle nous a permis d'observer les réactions et les agissements des administrés expropriés afin de nous forger une opinion sur la manière dont ces derniers réagissent face à l'expropriation.

6. DELIMITATION DU SUJET

La matière de la présente étude est vaste. Il nous parait assez déconcertant voir prétentieux à pouvoir l'épuiser. A cet effet, pour éviter une recherche vague et imprécise, le mieux serait de circonscrire notre cadre d`investigation.

---

[17] DEMOLOMBE, *Cours de code civil*, Paris, Auguste Durant, 1845, t. I., n°115, pp. 125-126.

[18] Simplice NKWANDA MUZINGA dans « *l'Initiation à la recherche scientifique* », notes de cours G2 Droit, UNILU, 2014-2015, inédit, p. 50.

C'est ainsi que sur le plan spatial notre travail couvre uniquement les réalités rencontrées en République Démocratique du Congo et le temps pris en compte pour ce faire partira de l'entrée en vigueur de la loi n°77/001 du 22 Février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique à nos jours.

7. SUBDIVISION DU TRAVAIL

Hormis l'introduction et la conclusion, la présente étude s'articulera autour de trois chapitres : le premier se fondera sur **les généralités sur la notion de l'expropriation**, le deuxième abordera **la notion de la propriété immobilière** et le troisième martèlera sur **le fondement juridique, la procédure et la compétence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.**

CHAP. I. GENERALITES SUR LA NOTION DE L'EXPROPRIATION

Section 1. Evolution juridico-historique

1. 1. Evolution juridique

Pour faire œuvre utile concernant la question relative à l'évolution juridique de notre sujet d'étude, la notion d'expropriation nécessite qu'elle soit comprise dans le temps concernant les différents textes légaux qui la régissent.

C'est pourquoi, nous allons examiner le concept expropriation, sur le plan international, dans la Déclaration universelle des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 aout 1989, dans la Déclaration universelle des Droits de l'Homme du 10 décembre 1948, d'une part ; et, sur le plan interne, dans la Constitution de la République du Zaïre telle que modifiée par la loi n°82-004 du 31 décembre 1982, dans le Décret-loi Constitutionnel n°003 du 27 mai 1997 relatif à l'organisation et à l'exercice du pouvoir en République Démocratique du Congo, dans la Constitution de la transition du 3 avril 2003, dans la Constitution du 18 février 2006 telle que modifiée et complétée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles et dans la loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation.

1.1. A. La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 aout 1789

Cet acte de portée international déclare en son article 17 la protection de la propriété de la manière suivante : « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». On constate que cet acte met l'accent sur l'exigence d'une « nécessité publique »[19]. Or, pour recourir à celle-ci une procédure déterminée par la loi concernant l'indemnisation préalable à toute prise doit être respectée. Par ailleurs, la même déclaration ne distingue pas dans les termes entre propriété immobilière et mobilière, même si, manifestement c'est la protection de la première qui était alors principalement en cause.

[19] Celle-ci sera développée plus loin.

1.1. B. La Déclaration universelle des Droits de l'Homme du 10 décembre 1948

Il est à noter que la protection privée a été proclamée par la Déclaration universelle de l'Homme du 10 décembre 1948 dont l'article 17 prévoit que « *toute personne, aussi bien qu'en collectivité, a droit à la propriété. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété* ». A cet effet, nous comprenons que cette déclaration met le plus accent sur le droit à la propriété individuelle ou collective dont le titulaire ne peut être arbitrairement privé.

Il s'ensuit que le propriétaire d'un bien est protégé contre toute forme d'expropriation arbitraire c'est-à-dire une expropriation intervenue non seulement en violation de la loi, mais aussi celle qui est conforme à la loi mais non justifiée par l'utilité publique, et celle dont l'utilité publique a été façonnée de toute pièce par les abus d'autorité afin de pouvoir justifier qu'une personne soit privé de son bien au moment où laquelle utilité peut être obtenue d'une autre manière.

1.1. C. La constitution du 27 juin 1967

L'article 21 de la Constitution de la République du Zaïre telle que modifiée par la loi n°82-004 du 31 décembre 1982 disposait en son temps que « *les droits de propriété individuelle ou collective sont garantis. Il ne peut être porté atteinte à ces droits qu'en vertu d'une loi et pour des motifs d'intérêt général, sous d'une préalable et équitable indemnité versé au titulaire lésé dans ses droits* ». Il en ressort que cette loi garantit les droits de propriété tant individuelle que collective. L'atteinte à ces droit ne possible qu'en vertu de la loi et pour des motifs d'intérêt général. Toutefois, une indemnité équitable au préjudice à subir doit préalablement être versée au titulaire lésé dans ses droits de propriété.

1.1. D. Le Décret-Loi Constitutionnel

Le Décret-loi constitutionnel n°003 du 27 mai 1997 relatif à l'organisation et à l'exercice du pouvoir en République Démocratique du Congo a maintenu le principe énoncé par le constituant du 9 avril 1994[20]. Il a réaffirmé la garantie des droits des particuliers contre toute atteinte qui ne se conformerait pas à la loi, qui ne serait pas motivée par l'intérêt général et qui s'opèrerait sans indemnité juste et équitable.

[20] *L'Acte Constitutionnel de la Transition du 09 avril 1994 en son article 22.*

1.1. E. La Constitution de la Transition

Selon les articles 36 alinéas 1er et 2 et 37 alinéa 1er de la Constitution de la Transition du 4 avril 2003, *la propriété est sacrée. L'Etat garantit le droit de propriété individuelle ou collective acquise conformément à la loi ou à la coutume. L'expropriation pour cause d'intérêt général ou d'utilité publique ne peut intervenir qu'en vertu d'une loi prévoyant le versement préalable d'une indemnité équitable*. En lisant attentivement les libelles des articles 36 et 37 de la cette constitution, on se rend compte que le constituant ne protège que la propriété acquise conformément à la loi ou à la coutume. L'on peut alors se poser la question de savoir si on peut pareillement acquérir une propriété en dehors de la loi et de la coutume. Nous pensons que toute propriété ne peut avoir pour source que soit la loi, au sens large, soit la coutume encore que celle-ci ne soit contra legem et à l'ordre public. Toute autre forme d'acquisition de la propriété exposerait son auteur aux poursuites.

1.1. F. La Constitution de la 3ième République

Aux termes de l'article 34, alinéa 4, de la Constitution du 18 février 2006 telle que modifiée à ce jour, nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité octroyée dans les conditions fixées par la loi. Les termes utilisés par le constituant ressemblent à une protection spéciale des particuliers contre l'Administration.

En d'autres termes, le Constituant utilise une affirmation forte interdisant toute expropriation, à l'exception de celle qui est commandée par l'utilité publique et même dans ce cas, l'expropriation n'est possible que sous la condition de verser probablement, au titulaire du droit concerné, une indemnité, justement calculée conformément à la loi. Les termes du Constituant de la troisième République sont plus puissants que ceux des Constituants antérieurs, qu'il convient de signaler.

1.1. G. La loi n°77-001 du 22 février 1977

La loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a, en son article 25, abrogée le décret du 14 juillet 1956. Le législateur congolais a directement commencé par l'énumération des droits susceptibles d'expropriation. De même, le constituant a en même temps énoncé les principes et déterminé les orientations à suivre et les matières qui sont du domaine de la loi ou des règlements.

En principe, nous savons bien que la loi n'a pas la mission de définir les concepts. Mais, devant la multiplicité des définitions et les contradictions que ces diverses définitions renferment, nous estimons que le législateur ferait œuvre utile en définissant le concept expropriation.

1.2. Evolution historique

Historiquement, l'expropriation fut toujours été rattachée à la gestion de la cité. On s'employait à déposséder les habitants de leurs terrains ou bâtiments dans le but de construire des fortifications, des places, des rues, des chemins… dans le but de créer ou d'agrandir des cimetières, églises… De nos jours aussi, cela a toujours presque le même objectif aussi longtemps que cela poursuit un intérêt général.

Section 2. Notion de l'expropriation

2. 1. Sens de l'expropriation

Nous allons épinglés certaines définitions doctrinales pour choisir celle qui nous donnera le sens complet de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Selon Raymond GUILLIEN et Jean VINCENT, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure permettant à une personne publique (Etat, collectivité territoriale, établissement public) de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. Dans certains cas, elle peut être mise en œuvre au profit de personnes juridiques privées en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique. Dans tous les cas, la déclaration d'utilité publique doit émaner d'une autorité publique[21].

Cette définition est incomplète dans la mesure où la contrainte peut être exercée par une personne publique contre une personne publique pour la cession d'un bien ou de son domaine privé. De même, la cession forcée peut, en plus, et à titre exceptionnel porter sur certains meubles. L'Etat congolais peut, par exemple, contraindre la province du Haut Katanga à lui céder la résidence du Directeur de province, pour y installer un service public.

Gaston Vogel définit l'expropriation pour cause d'utilité publique comme une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'Administration utilise son pouvoir de

[21] R. GUILLIEN et J. VINCENT, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, Paris, 12ième éd, 1999, p. 461.

contraindre pour obtenir la propriété d'un bien en vue de la réalisation d'un objectif d'intérêt général[22].

Cette définition, pensons-nous, vaut en Droit luxembourgeois, que cet auteur a certainement bien analysé, et en Droit français, qui admet l'existence dans tous les cas de toutes les deux phases administrative et judicaire de l'expropriation. Cependant, elle comporte une affirmation qui doit être atténué en droit positif congolais.

En effet, d'après l'esprit de la loi n° 77-001 du 22 février 1977, la procédure d'expropriation comporte principalement une seule phase, la phase administrative. Et subsidiairement, lorsque l'Administration expropriante et l'ancien propriétaire du ou des biens expropriés ne s'accordent pas sur les indemnités à payer, ces deux parties peuvent recourir au juge pour fixer l'indemnité. En somme, la phase judiciaire n'intervient que pour fixer l'indemnité en cas de de désaccord des parties, Il s'en suit que lorsqu'il y a entente amiable, la procédure s'arrête au niveau administratif et la phase judiciaire ne sera pas entamée, contrairement au Droit français ou le juge doit dans toutes les hypothèses intervenir ne serait-ce que pour ordonner le transfert de propriété.

J.P KIFWABALA TEKIZALA dit que le concessionnaire perpétuel peut se trouver privé de son droit par l'effet d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Celle-ci est une opération administrative par laquelle l'exécutif oblige un particulier à lui céder la propriété immobilière ou le droit de jouissance foncier dans un but d'utilité publique et moyennant une indemnité[23].

ILUME MOKE définit l'expropriation pour cause d'utilité publique comme étant une procédure dérogatoire au Droit commun, décidée par une personne publique pour acquérir d'un particulier ou d'une personne publique, s'agissant des biens faisant partie de son domaine privé, la propriété immobilière ou un droit réel immobilier, et exceptionnellement certains biens mobiliers, moyennant un juste et équitable indemnité que le juge fixera, à défaut d'une entente amiable entre parties. Elle peut être décidée au profit d'un particulier poursuivant un objectif d'intérêt public ou une mission de service public[24].

---

[22] G. VOGEL, *L'expropriation pour cause d'utilité publique : En droit luxembourgeois*, Ed. Larcier, Paris, 1ère édition, 2002, (http://éditions.larcier.com/imprimable/index.cfm?GCOI=28044100347180.

[23] J.P KIFWABALA TEKIZALA, *Droit civil les biens : Les droits réels fonciers*, Tome 1, 2ième Ed., P.U, Kinshasa, 2015, p. 249.

[24] M. ILUME MOKE, *op.cit.*, P.U de Likasi, Likasi, 2009, p. 44.

Cette définition nous semble utile d'en porter le choix car il ferait l'objet de l'article premier de la loi n° 77-001 du 22 Février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que du dégagement des caractères fondamentaux, de l'autorité compétente, et de la procédure qu'elle fait.

2. 2. Caractères de l'expropriation

L'expropriation pour cause d'utilité publique a trois caractères, à savoir : le caractère dérogatoire, le caractère d'ordre public et le caractère de la force obligatoire.

2.2. A. Caractère dérogatoire de la procédure d'expropriation

La procédure d'expropriation est dérogatoire au Droit commun dans la mesure où elle provoque le transfert de la propriété indépendamment de la volonté de l'ancien propriétaire. Or, la propriété est un droit absolu : nul ne peut, en principe, contraindre le propriétaire d'un bien de le céder. La cession d'un bien doit être commandée par la volonté de son propriétaire et, normalement, faire l'objet d'un contrat soit de donation, soit de vent ou d'échange. Par ailleurs, ce contrat est notamment conditionné, pour sa validité, par le libre consentement des parties contractantes.

Il s'en suit que conformément au Droit commun, le transfert de propriété doit être consécutif à l'accord libre et régulier d'une personne. Par contre, en ce qui concerne la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le consentement du propriétaire du bien n'est pas pris en considération. L'Administration, qui prend la décision, ne tient pas compte de la volonté exprimée du propriétaire du bien utile à la communauté. Elle impose sa volonté en vertu des pouvoirs exorbitants dont elle dispose pour mener à bien sa mission de satisfaire aux besoins de la communauté.

Au demeurant, si l'Administration se mettait à requérir le consentement des propriétaires des biens utiles à la communauté, elle se buterait continuellement à leur refus farouche de céder leurs biens. Ainsi, elle se mettrait à l'impossibilité de remplir sa mission. C'est pour cette raison que le Droit administratif reconnait à l'Administration le droit de se passer des règles ordinaires en matière de transfert de propriété, dérogeant ainsi aux règles du Droit commun.

2.2. B. Le caractère d'ordre public et de la force obligatoire de la décision d'expropriation

Etant donné que la décision d'expropriation doit être prise par un acte administratif, en l'occurrence l'ordonnance du président de la République, contresignée par le Premier ministre ou l'arrêté du ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions, il convient de rappeler que les règles de compétence revêtent un caractère d'ordre public. En conséquence, le Président de la République ou le ministre national ayant les affaires foncières dans ses attributions ne peut y contrevenir pour quelconque raison que ce soit. Et, en dehors de ces autorités administratives, aucune autre autorité n'est autorisée à prendre un acte administratif d'expropriation.

En outre, la décision d'expropriation à force exécutoire. Elle s'impose unilatéralement sans que le recours au juge soit nécessaire ou ait un effet suspensif. C'est cette force exécutoire qui caractérise le privilège du préalable[25] dont dispose l'Administration.

2. 3. Typologie de l'expropriation

Aux termes de l'article 3 de la loi n° 77-001 du 22 février 1977, l'expropriation pour cause d'utilité publique peut être ordonnée, soit pour un ou plusieurs biens individuellement désignés, soit pour l'ensemble des biens compris dans un périmètre déterminé. Dans la deuxième hypothèse, l'utilité publique s'apprécie quant à l'ensemble des biens compris dans le périmètre.

L'article 4 de la même loi précitée précise que Lorsqu'il s'agit d'exécuter un ensemble de travaux d'utilité publique, le président de la République peut ordonner l'expropriation par zones, de biens destinés à servir l'exécution de ces travaux ou à être mis en vente ou concédés au profit de l'État. Il ressort de ces deux dispositions, combinées, que l'expropriation peut être ordinaire ou par zones.

[25] On dit que l'administration bénéficie du privilège de préalable lorsqu'elle n'a pas besoin de recourir préalablement au juge pour obtenir d'un administré récalcitrant l'exécution d'un AAU. En droit privé, si on a passé un contrat, il entraîne des droits et des obligations. En cas d'inexécution, on peut aller devant le juge. En droit administratif, l'AAU est une décision exécutoire qui est présumée être une forme de droit. Si un administré estime que l'acte est illégal, il doit obligatoirement demander au juge de prononcer l'illégalité de l'acte. Quand l'administré va devant le juge, il doit exécuter l'acte dont il demande l'annulation. (dt_admin_chap2.pdf. www.google.fr).

2.3.1. Expropriation ordinaire

L'expropriation ordinaire est celle qui est ordonnée soit pour un ou plusieurs biens individuellement désignés, soit pour l'ensemble des biens compris dans un périmètre déterminé. Elle consiste en l'acquisition par l'Administration d'un ou plusieurs biens individuellement désignés ou un d'un ensemble des biens compris dans ledit périmètre. Elle est prévue à l'article 3, *in limine*, de la loi n°77-001.

Le problème ne se pose pas lorsqu'elle porte sur des biens, un ou plusieurs, individuellement désignés. Mais, lorsqu'elle concerne un ensemble des biens compris dans un même périmètre déterminé, la loi exige que l'utilité publique soit appréciée en prenant compte l'ensemble des biens dans ledit périmètre. C'est en ce, notamment, que l'expropriation ordinaire se distingue de l'expropriation par zones.

2.3.2. Expropriation par zones

L'expropriation par zones consiste en l'acquisition par l'Administration des biens destinés soit à l'exécution d'un ensemble de travaux d'utilité publique, soit à la mise en vente ou à la concession au profit de l'Etat est prévue par l'article 4 de la même loi précitée.

2.3.3. Expropriation des immeubles en Droit congolais

Pour arriver à déterminer les droits immobiliers susceptibles d'être expropriés, en République Démocratique du Congo, il faut procéder par la combinaison des lois, à savoir la loi n°77-001 du 22 février 1977 et celle n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour.

La première énonce les droits qui sont susceptibles d'expropriation pour cause d'utilité publique. La seconde détermine les modalités par lesquelles peut prendre fin.

En effet, l'article 1er, de la première loi dispose que *sont susceptibles d'expropriation pour cause d'utilité publique :*

a) la propriété immobilière;

b) les droits réels immobiliers à l'exclusion du permis d'exploitation minière et de la concession minière qui sont régis par une législation spéciale;

c) les droits de créance ayant pour objet l'acquisition ou la jouissance d'immeubles;

d) les droits de jouissance des communautés locales sur les terres domaniales.

L'alinéa 2 du même article ajout *que les droits autres que la propriété immobilière sont expropriés conjointement avec les immeubles qu'ils affectent. Au cas où ils affectent des immeubles domaniaux, ils forment l'objet direct de la procédure.*

L'article 101, 1° de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour dispose, de sa part, que la concession perpétuelle peut prendre fin par l'expropriation pour cause d'utilité publique ;… et l'article 145 de cette même loi complète que la concession ordinaire peut s'éteindre par l'une des causes énumérées aux points 1° à 6° de l'article 101 sus visé, sous réserve des modalités propres aux concessions ordinaires.

De la combinaison, d'une part, de ces deux lois susdites et d'autre part, de la doctrine, il ressort que les biens susceptibles d'être expropriés sont : les immeubles, les droits grevant un immeuble, la concession perpétuelle, les concessions ordinaires et les droits réels constitués par certaines autorisations d'occupation du domaine public.

2. 4. Expropriation et ses notions voisines

Pour acquérir certains biens notamment les immeubles ou les concessions foncières, hormis l'expropriation, l'Etat recourt encore à certaines autres procédures lui permettant d'atteindre son objectif d'intérêt général, il s'agit : de la nationalisation, la réquisition et la zaïrianisation.

2. 4.1. Nationalisation

La nationalisation d'après J. Riveron et J. Waline a pour objet de transférer à la collectivité nationale la propriété d'une entreprise ou d'un groupe d'entreprises privées, afin de les soustraire à la direction capitaliste et d'organiser leur gestion selon les exigences de l'intérêt général[26]. Elle est encore définit comme l'expropriation législative des propriétaires ou actionnaires de firmes industrielles ou commerciales sous l'impulsion de considérations diverses avec transfert du pouvoir de direction à des organes généralement censés représenter la collectivité nationale et l'attribution de leur patrimoine à l'Etat[27].

Il nous sied de dire que, partant de ces deux définitions, la nationalisation est proche de l'expropriation en ce sens qu'elle est une procédure ayant pour but le transfert forcé de la propriété des industriels et des commerçants vers l'Etat. Elle se diffère de

[26] Rivero J. ET Waline J., *Droit administratif*, éd. Dalloz, Paris, 1966, p. 422.
[27] R. GUILLIEN et J. VINCENT, *op. cit.* p. 353.

l'expropriation par le simple fait que celle-ci est réservée au pouvoir exécutif et est du domaine règlementaire tandis que la nationalisation est une matière réservée au pouvoir législative.

2. 4.2. Réquisition

La réquisition constitue un autre procédé de cession forcé permettant à l'administration de se procurer des biens matériels ou des services.

En Droit en administratif, est un procédé permettant à l'Administration, de contraindre les particuliers à lui accorder leurs services, l'usage de meubles ou d'immeubles, la propriété des meubles[28]. Sa caractéristique générale est que sa procédure, comme comparée à celle de l'expropriation, est plus simple, plus administrative et comporte moins de garantie pour la propriété privée[29].

Nous comprenons que ce procédé s'apparente à l'expropriation en ce sens que l'administration exerce une contrainte aux administrés pour obtenir d'eux la propriété de leurs biens. Toutefois, l'expropriation, quant à elle, vise principalement les immeubles et les concessions foncières ; tandis que, la réquisition concerne l'appropriation des meubles.

2. 4.3. Zaïrianisation

En date du 30 novembre 1973, le président Mobutu annonce le recours à l'authenticité avec une série de mesure consistant de se détacher de tout ce qui peut rappeler l'occident et sa domination. Lors de son discours. Pour ce faire, le pouvoir politique a remarqué que dans le souci d'indépendance économique, il a nationalisé progressivement les biens commerciaux et les propriétés foncières qui appartenaient à des ressortissants ou groupes financiers étrangers. En fait, il s'agissait de l'expropriation car la doctrine a soutenu que le fondement juridique des mesures de zaïrianisation du 30 novembre 1973 se situe dans la loi la loi sur le commerce n°73/025 du 5 janvier 1973 ainsi que dans l'article 22 de la constitution du 24 juin 1967 qui précisait : la propriété des entreprises privées qui présentent un intérêt national peut être transférée, en vertu d'une loi, à la République ou à un personne morale publique, moyennant une indemnité équitable à leurs propriétaires[30].

---

[28] R. GUILLIEN et J. VINCENT, *op. cit.,* p. 460.
[29] Yves GAUDEMET, *op. cit.*, p. 498.
[30] LUKOMBE NGHENDA, Zaïrianisation, Radicalisation, Rétrocession en République du Zaïre (RDC), Presse universitaire du Zaïre, 1979, p. 16.

Section 3. La notion d'utilité publique

3.1. Généralités

L'acquisition forcée d'une propriété immobilière, au moyen de la procédure d'expropriation, est subordonnée à la poursuite par l'expropriant d'un but d'utilité publique. Cette obligation pourrait paraitre superfétatoire, dans la mesure où les collectivités publiques expropriantes sont supposées toujours agir dans l'intérêt général.

De ce fait, l'utilité publique est le but principal que doit poursuivre l'expropriation. C'est une notion qui n'est pas statique. Elle change selon le rôle que l'Etat veut jouer ; elle dépend aussi de l'intervention de l'Etat dans la vie économique et sociale de la nation. Par ailleurs, la loi ne donne pas la définition de l'utilité publique pouvant justifier le recours à l'expropriation. C'est donc à l'autorité administrative qu'il appartient d'apprécier cette utilité, mais elle le fait sous le contrôle du juge administratif qui apprécie de l'opportunité de l'expropriation conformément à l'article 2 de la loi foncière.

3.2. Déclaration d'utilité publique

3.2. A. Définition

Le concept déclaration est défini comme étant une affirmation de l'existence d'une situation juridique ou d'un fait[31]. En Droit administratif, la déclaration est une procédure de police permettant la surveillance de certaines activités en imposant aux particuliers de prévenir l'Administration de la naissance de cette activité[32].

La signification qui vient d'être donnée au concept déclaration par Raymond GUILLIEN et Jean VINCENT ne cadre pas avec l'objet de notre étude dans la mesure où ces auteurs lui donneraient le sens de la déclaration à être faite, par les administrés, à l'administration pour annoncer une activité que celle-ci surveille. Et de manière générale, la déclaration telle que définit viserait les naissances, les décès, les impôts pour ne citer que cela.

En l'absence d'une définition technique, la déclaration aura, dans notre étude, le sens qui lui est conféré par le Petit ROBERT qui définit ce concept comme étant l'action de

[31] Petit Larousse illustré, s.v. déclaration
[32] R. GUILLIEN et J. VINCENT, *op.cit.,* p. 170.

déclarer l'existence d'une situation de fait ou de droit ; affirmation orale ou écrite de cette action. Déclaration de faillite. Déclaration d'utilité publique[33].

De notre part, il s'agit dans notre étude la déclaration de l'utilité publique. L'Administration doit affirmer la situation de l'utilité publique du bien qu'elle veut exproprier. Cette déclaration se fera par l'acte administratif exigé par la loi, conformément au principe de la légalité des actes administratifs. Et cette déclaration se fera par un acte administratif qui être régulier tant à la forme qu'au fond et elle doit être légale.

D'autre part, le concept utilité publique est défini, d'après Capitant, comme l'avantage qu'une déclaration officielle de l'autorité publique reconnait pouvoir être procuré soit au public, soit à un service public. L'utilité publique est ainsi, pensons-nous, le but que doit poursuivre l'expropriation comme souligné ci-haut.

L'expropriation ne peut être décidée que pour l'entreprise des travaux qui ont un impact sur la vie communautaire. Elle peut être décidée pour améliorer les conditions de vie de la communauté. Par la construction des routes ou l'agrandissement de la chaussée, la construction d'un pont, aéroport, gare ou leur agrandissement consécutif à l'accroissement démographique ou à l'intensité du trafic et des migrations considérées comme mouvements de la population ; elle peut aussi pour la construction des nouvelles écoles, universités ou instituts, centres de recherches, les jardins botaniques ou zoologiques le jet d'un pont, l'aménagement d'un trottoir, la construction d'un centre hospitalier ; elle est possible pour l'aménagement des ports ou des lieux de plaisance ou d'un parc d'attraction, la construction d'un marché public ou d'une foire, la construction d'une bibliothèque, d'un musée, d'un parking public la construction d'un central électrique ou d'un château d'eau ; elle peut aussi le montage d'une usine ou une entité de production, d'une entreprise publique (administrative ou industrielle ou commerciale), l'installation d'une régie, la construction des locaux abritant des bureaux de l'administration publique ; elle peut encore être décidée pour l'aménagement des terrains des sports et des lieux de loisir, l'amélioration de la politique d'urbanisme ou d'habitat, et nous passons.

[33] Le Nouveau Petit ROBERT*, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, s.v. Déclaration*.

Ces quelques exemples illustrent les cas, les plus divers, où l'intérêt public peut se manifester et où l'Administration peut valablement recourir à l'expropriation des droits immobiliers des particuliers ou d'autres personnes publiques pour la réalisation des travaux d'intérêt général. Contrairement à certaines définitions de l'expropriation, dont celle de Raymond GUILLIEN et Jean VINCENT, l'Administration peut exproprier des biens des personnes publiques, mais sous certains conditions.

Jean RIVERO et Jean WALINE enseignent que le but de l'Administration, c'est l'intérêt public. Le domaine de l'Administration est constitué des nécessités auxquelles l'initiative privée ne peut répondre, et qui sont vitales pour la communauté tout entière et pour chacun de ses membres. C'est la sphère de l'intérêt public. Le moteur de l'action administrative est la poursuite de l'intérêt général, ou encore de l'utilité publique, ou, dans une perspective plus philosophique, du bien commun. L'intérêt général est un ensemble de nécessités humaines[34] : l'intérêt général exige des contraintes et des sacrifices. Les différents textes relatifs à la procédure utilisent les expressions utilité publique et nécessité publique. Ceci sera normalement apprécié par l'administration, sous réserve d'excès de pouvoir et sous contrôle du juge qui, le cas échéant, peut annuler une décision lorsqu'il estime que l'utilité publique vantée par l'Administration n'existe pas.

La constitution de la Transition utilisait les expressions *intérêt général* et *l'utilité publique*[35], la Déclaration des Droits de l'Homme de 1789 reprend l'expression *nécessité publique*, l'intitulé de la loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation se limite à l'expression utilité publique, le Code civil français emploie l'expression *utilité publique*[36].

L'expropriation ne peut être prononcée que pour cause, sinon de « nécessité publique » du moins « d'utilité publique ». Seule l'utilité publique peut justifier qu'une personne soit privée, contre sa volonté, de son droit réel immobilier. Mais on parle aussi de l'expropriation pour cause d'insalubrité c'est-à-dire pour assurer la démolition de logements insalubres et dans un but de protection des monuments historiques et sites naturels.

---

[34] [34] Rivero J. ET Waline J., *op.cit.*, p. 10.
[35] *Art. 37 alinéa 1 de la Constitution de la Transition*.
[36] Art. 545 Code civil français.

La doctrine française enseigne que compte tenu de l'atteinte qu'elle porte au droit propriété qui est fondamental en droit français, une collectivité ne peut mettre en cause la procédure d'expropriation que pour un projet d'utilité publique. Cette notion d'utilité publique est interprétée au cas par les juridictions administratives (Tribunal Administratif, Cour Administrative d'Appel et Conseil d'Etat). Il faut donc se reporter à leurs jugements et arrêts afin de déterminer si tel ou tel projet peut être considéré comme ayant une utilité publique[37].

La jurisprudence actuelle, en France, a tendance à interpréter cette notion d'utilité publique de façon large, admettant qu'un intérêt général suffise notamment :

- La création d'un lotissement communal,
- La création d'une zone industrielle ou artisanale,
- La réalisation d'une colonie de vacances,
- la réalisation d'un centre équestre,
- la réalisation d'une cantine scolaire,
- la réalisation d'une auberge de jeunesse,
- la création d'espaces verts,
- la création d'un champ de course,
- la création d'un plan d'eau,
- la création d'u centre de loisirs…

s'agissant de la nature juridique de l'acte déclaratif d'utilité publique, la considération qui mérite d'être relevée est qu'en France, l'acte déclaratif d'utilité publique n'est pas considéré comme étant un acte administratif unilatéral créateur de droits[38], ni un acte règlementaire, ni une décision individuelle ; il s'agirait d'une déclaration d'intention mais pouvant avoir des conséquences dommageables et qui donc relèverait de la catégorie des actes intermédiaires… .

3.2. B. Les caractéristiques de l'acte déclaratif d'utilité publique

Nous estimons que cette position tendant à classer l'acte déclaratif d'utilité publique dans la catégorie des actes intermédiaires n'est pas à prendre en considération au regard du droit positif congolais, que cette position vaut en France et non en République

[37] *www.denistouret.net/droitadmindesbiens/exproprocedure.html*
[38] CE, 20 décembre 1963, *Delle du Hal gouet*.

démocratique du Congo. Nous l'estimons dans la mesure où en droit positif congolais, la décision qui prononce l'utilité publique ordonne en même temps l'expropriation. En effet, l'article 5 de la loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique stipule que *la procédure d'expropriation a pour origine une décision prononçant l'utilité publique des travaux et ordonnant l'expropriation*.

Des lors, nous pensons que cette décision est prise par un acte individuel qui, comme l'appelle René CHAPUS décision individuelle, a pour destinataires une ou plusieurs personnes nominativement désignées, contrairement aux décisions règlementaires qui édictent une norme générale et une telle norme se reconnait au fait qu'elle s'adresse autrement que par son nom, c'est-à-dire par sa qualité ou sa fonction[39].

En droit positif congolais, contrairement au droit positif français, l'acte déclaratif n'est pas simplement d'intention, mais il ordonne du même coup l'expropriation. C'est un acte administratif unilatéral, puisqu'il dépend de la seule volonté de l'administration, se passant ainsi de la volonté des administrés pour produire des effets juridiques, nonobstant la mutation de propriété qui devra s'en suivre. Ce principe connait néanmoins un tempérament lorsque l'acte est annulé puisqu'entaché d'irrégularité.

Du point de vue de son objet, nous disons que l'acte déclaratif d'utilité est, en droit positif congolais, un acte individuel dans la mesure où il est destiné à créer, non pas une norme de conduite générale, mais il affecte la situation subjective d'un individu ou d'un groupe d'individus, propriétaires d'un immeuble visés par l'utilité publique. De plus cette décision est non seulement publié au journal officiel, mais elle est notifié aux personnes exposées à l'expropriation par une lettre recommandée ou par messager, tel que nous le verrons plus loin lorsque nous parlerons de la procédure à la phase administrative de l'expropriation. Or, en France, la décision déclarant l'utilité publique n'est pas notifiée aux intéressés.

D'un autre point de vue, l'acte déclaratif d'utilité publique est un acte décisoire qui emporte des effets de droit, alors qu'en France, l'acte déclaratif d'utilité publique a une force exécutoire dès sa signature par le chef de l'Etat ou le ministre des Affaires foncières. Il

[39] R. CHAPUS, *Droit administratif général*, Montchrestien, Paris, Tome 1, 13ième éd, 1999, n° 698-699, p. 499-500.

permet à l'Administration de prendre des mesures d'exécution qui s'imposent. Cet acte à force obligatoire dès qu'il est notifié aux intéressés et qu'il devient dès cet instant opposable à ceux-ci.

CONCLUSION PARTIELLE DU PREMIER CHAPITRE

Aux termes de ce premier chapitre, il convient de rappeler que celui-ci a fait allusion, en premier lieu, à l'évolution juridico-historique de l'expropriation en République Démocratique du Congo ; deuxièmement, à la notion de l'expropriation à savoir son sens, ses caractères, sa typologie ainsi que sa distinction ; et, enfin en troisième lieu, à la notion relative à l'utilité publique laquelle a développée la déclaration de l'utilité publique et ses caractéristiques. Pour ainsi dire, ce chapitre nous a été d'une importance capitale en nous donnant le contour général de l'expropriation.

CHAP. II. LA NOTION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Section 1. La propriété

De prime à bord, le terme droit de la propriété se trouve dans la constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 telle que révisée et modifiée en son article 34 qui dispose que « La propriété privée est sacrée. L'Etat garantit le droit à la propriété individuelle ou collective acquis conformément à la loi ou à la coutume. Il encourage et veille à la sécurité des investissements privés, nationaux et étrangers. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité octroyée dans les conditions fixées par la loi ». Toutefois, nous trouvons la définition de la propriété dans l'article 14, alinéa 1er de la loi foncière. Aux termes de cet article, *la propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions de la loi et des droits réels appartenant à autrui*[40].

La propriété ainsi définie est dite immobilière au moment où elle porte sur les immeubles. Ces derniers, sont au nombre de trois, à savoir : les immeubles par nature, les immeubles par incorporation et les immeubles par destination.

En effet, l'article trois de la loi foncière dispose que *sont immobiliers tous les droits qui ont pour objet des immeubles, ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à renoncer un droit réel sur un immeuble*.

De ce qui précède, la propriété immobilière est un droit réel immobilier, c'est-à-dire, une prérogative légale qu'une personne exerce une chose immobilière, une chose qui ne peut se déplacer ou que l'on ne peut déplacer d'un endroit à un autre. Lorsqu'elle la propriété porte sur un immeuble par nature, elle est dite propriété foncière ; par contre, la propriété immobilière qui porte sur les autres immeubles, c'est-à-dire les immeubles par incorporation et les immeubles par destination.

[40] Art. 14 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant 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.

1.1. Espèce des immeubles

En vertu de l'article 5 de la loi foncière : « les choses sont immeubles soit par nature, soit par leur incorporation, soit par leur destination ». De cette séparation, il en résulte que le législateur a enfermé les immeubles dans des catégories déterminées et limitatives, faisant qu'il ait ainsi l'apparition de la triple distinction[41] entre les immeubles par nature, les immeubles par incorporation et les immeubles par destination.

1.1.1. Immeuble par nature

L'article 6 de la loi foncière dispose que « le sol et les mines sont immeubles par nature ». Le sol est ainsi immeuble par nature indépendamment des autres éléments du *fundus* c'est-à-dire les divers éléments qui le compose à savoir : le sable, l'argile, la pierre, les roches, minerais, nappes pétrolifères etc...[42] Il en est également pour des mines qui sont aussi immeubles par nature qui sont régies par la législation minière actuelle[43].

Il est à signaler que sur le sol, il ne peut exister que soit le droit de propriétaire de l'Etat, soit un droit de jouissance dénommé « concession », soit une servitude foncière[44].
La propriété foncière ne peut être expropriée puisqu'elle appartient exclusivement à l'Etat. De ce fait, l'Etat ne pet s'exproprier lui-même. Il dispose il dispose de sa propriété selon sa politique foncière.

1.1.2. Immeuble par incorporation

L'article 7 de la foncière dispose que « sont immeubles par incorporation :

1° les bâtiments et leurs accessoires nécessaires, tels que les tuyaux servant à la conduite des eaux, de la vapeur ou du gaz et des fils conducteurs de l'électricité ;

2° toutes constructions inhérentes au sol ;

3° les arbres et plantes quelconques, tant qu'ils ne sont pas détachés du sol ;

4° les fruits et récoltes, tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée.

---

[41] J.P. KIFWABALA TEKIZALA, *Droit civil les biens : les droits réels immobiliers et mobiliers*, Tome 2, éd. Medias Paul, Kinshasa, 2016, p. 40.

[42] DEKKERS René, *Précis de Droit civil belge*, Bruylant, Bruxelles, 1954, cité par J.P. KIFWABALA, op.cit., 41.

[43] Loi n°18/001 du 9 mars 2018 modifiant et complétant la loi n°007/2002 du 11 juillet 2002 portant code minier.

[44] J.P. KIFWABALA TEKIZALA, *Droit civil les biens : les droits réels fonciers*, Tome 1, 2ième éd. Presse Universitaire de Lubumbashi, 2016, p. 30.

Il se dégage de cette disposition que les bâtiments, les accessoires des bâtiments, les constructions inhérentes au sol, les arbres et plantes ainsi que les fruits et récoltes tant qu'ils ne sont détachés du sol ou qu'ils n'ont d'existence séparée sont des immeubles par incorporation. Ainsi, La mesure d'expropriation peut valablement porter sur les immeubles par incorporation.

1.1.3. Immeuble par destination

L'article 8 de la loi foncière dispose que *Sont immeubles par destination, les objets mobiliers placés par leur propriétaire dans un immeuble qui lui appartient ou sur lequel il exerce un droit réel immobilier qui est de nature à lui permettre d'user ou de jouir de l'immeuble, soit pour les nécessités de l'exploitation dudit immeuble, soit à perpétuelle demeure pour son utilité ou son agrément.*

Tels sont :

1°. Les animaux attachés à la culture ou à l'exploitation agricole, les instruments et ustensiles aratoires, les animaux, machines, ustensiles et autres objets nécessaires à l'exploitation industrielle ou commerciale ;

2°. Les objets attachés par un travail de maçonnerie quelconque ; ceux qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés ; les glaces, tableaux et autres ornements lorsque l'intention du propriétaire de les laisser à perpétuelle demeure résulte clairement de leurs dimensions et de leur agencement dans l'immeuble. L'immobilisation par destination qui est l'œuvre du titulaire d'un droit réel s'effectue dans les limites de ce droit et prend fin lorsque celui-ci vient à l'expiration.

A travers cette disposition, nous comprenons que les immeubles par incorporation et les immeubles par destination sont concernés par l'expropriation.

Section 2. La concession en matière foncière

La concession est un droit d'occupation accordé sur le domaine public par l'autorité administrative à un particulier ou à une personne morale de droit privé (association, société commerciale…). KALAMBAY LUMPUNGU dit qu'elle diffère essentiellement des droits naissant des conventions de Droit privé et est ainsi compatible avec le caractère inaliénable de la domanialité, elle trouve son fondement dans le contrat administratif[45].

2.1. La concession perpétuelle

L'article 80 de la loi foncière dispose que *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.*

La concession telle que définie accorde la pleine jouissance du fonds concédé par son propriétaire, c'est-à-dire l'Etat congolais, aux seuls congolais, personnes physiques. Ces derniers jouissent des fonds qui leur sont concédés en véritables propriétaires fonciers mais sans l'être. Ils ont également le droit de propriété sur tout ce qui est incorporé au fonds ; le droit d'y construire, d'y planter, de disposer de ces constructions et plantations, de jouir des arbres et tous les produits du fonds et il peut aussi grever son fonds d'une servitude. Brièvement, le concessionnaire perpétuel jouit du fonds qui est concède comme l'Etat lui-même.

En outre, les articles 96 et 97 de la même loi dispose que *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.*

A la lumière de ces dispositions, nous estimons que le concessionnaire perpétuel peut exploiter volontiers le fonds qui lui est concédé, sous réserve notamment de la

[45] KALAMBAY LUMPUNGU G., *Droit civil*, volume 1 : régime général des biens, P.U.Z. Collection « Mafundisho-Mateya A » n° 2, Kinshasa, 1989, p. 61.

destination qui a été donnée à ce fonds. Celui-ci peut aussi poser des actes juridiques très importants qui portent sur son fonds tels que la location, l'hypothèque, la cession… la cession ou la transmission ne peut se faire qu'au regard des seuls congolais, personnes physique ; le concessionnaire perpétuel a l'obligation de garder le fonds, de le mettre et maintenir en valeur. Enfin, s'il a été faite à titre onéreux, le concessionnaire perpétuel devra payer une redevance en argent ou en nature.

2.2. Les sources de la concession perpétuelle

La concession perpétuelle résulte d'un contrat dont l'une des parties est toujours l'Etat qui est propriétaire foncier. Les particuliers qui sont anciens propriétaires fonciers devaient convertir leurs titres de propriété en concession[46].

2.2.1. Le contrat

L'article 82, alinéa 1er et 2 nous dit que *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.*

De ces dispositions légales, il se dégage que l'Etat, unique propriétaire du fonds, concède par un contrat dit contrat de concession perpétuelle la jouissance de son fonds au particulier. Ce contrat est synallagmatique. Il est toujours conclu entre l'Etat congolais et une personne physique de nationalité congolaise, appelée concessionnaire perpétuelle.

2.2.2. La conversion

L'article 369 alinéa 1 dispose que *tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les zaïrois, personnes physiques, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est converti, pour autant qu'il ait été matérialisé par une mise en valeur conforme aux lois et règlements, en un droit de concession perpétuelle, telle que réglée par les articles 80 à 108 ;* il s'ensuit que tous les congolais qui étaient propriétaires des fonds avant le 20 juillet 1973 sont automatiquement devenus concessionnaires perpétuels à cette date, à condition qu'ils aient mis leurs fonds en valeur. Par ailleurs, son alinéa 2 ajoute Le même droit de concession perpétuelle est reconnu à ceux des zaïrois :

[46] Art. 82 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant 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.

1° qui avaient une concession à caractère résidentiel ou commercial et dont le délai de mise en valeur n'est pas encore expiré ;

2° qui avaient une concession se rapportant à un projet d'investissement, conformément au code d'investissement et conventions s'y rapportant ;

3° qui avaient une concession à caractère industriel portant sur des terres urbaines ou rurales, jusqu'à la partie qui aura été effectivement mise en valeur ;

4° qui avaient une concession à caractère agricole dont la mise en valeur porte au moins sur une superficie de 50 hectares.

5° qui avaient une concession dont la mise en valeur n'a pas été réalisée ou est considérée insuffisante et qui prouvent s'être trouvés dans l'impossibilité d'assurer cette mise en valeur soit par cas fortuit, soit par force majeure ;

6° qui avaient une concession dont la mise en valeur et l'occupation ont été poursuivies d'une manière régulière et ininterrompue en l'absence de toute réattribution dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et de l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ainsi que de leurs mesures d'exécution.

2.3. Les causes de cessation de la concession perpétuelle

L'article 101 de la loi foncière dispose que La concession perpétuelle ne peut prendre fin que pour l'une des causes ci-après[47] :

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.

[47] Art. 101 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant 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.

Section 3. La concession ordinaire

La loi foncière ne définit pas la concession ordinaire, elle fait tout simplement l'énumération des concessions ordinaire en son article 109 qui dispose que *Les concessions ordinaires sont : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location.*

3.1. Typologies de la concession ordinaire

3.1. A. Emphytéose

Aux termes de l'article 110 de la loi foncière, *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.*

Il ressort de cette disposition légale que l'emphytéose ne porte que sur un terrain inculte appartenant à l'Etat c'est-à-dire le fonds en tant qu'immeuble par nature. Le droit d'emphytéose résulte d'une convention dite bail emphytéotique dont l'une des parties est toujours l'Etat, propriétaire du fonds, moyennant paiement d'une redevance annuelle appelée canon emphytéotique. Le cocontractant de l'Etat appelé emphytéote, il exerce sur le fonds concédé tous les droits attachés à la propriété mais pour une période de vingt-cinq ans renouvelable.

3.1. B. La superficie

Nous trouvons la définition de la superficie dans l'article 123 de la loi foncière qui dispose que *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.*

De cette disposition légale, il résulte que l'Etat, reste propriétaire de son fonds. Mais son cocontractant appelé superficiaire a tout simplement le droit de jouissance dudit fonds et il acquiert le droit de propriété sur les superficies, entendu comme tout ce qui se trouve uni au sol par un lien qui ne peut être rompu sans leur porter préjudice principalement les constructions et les plantes[48]. La superficie est un droit réel temporaire, elle ne peut être consentie pour une période supérieure à vingt-cinq ans.

[48] J.P. KIFWABALA TEKIZALA, *op.cit.*, p. 30.

3.1. C. L'usufruit

L'article 132 de la loi foncière définit l'usufruit en disposant que *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.*

Il ressort de cette disposition que l'usufruit résulte d'un contrat conclu entre d'un côté l'Etat, propriétaire foncier, et de l'autre l'usufruitier. Celui-ci peut être un congolais, personne physique ou morale, de droit privé ou public, de droit congolais ou étranger. L'usufruit comporte un droit réel de jouissance du fonds, lequel droit est temporaire. Son terme ne peut excéder vingt-cinq ans et est renouvelable. Il est également aussi nécessaire de signaler que l'usufruit n'est pas transmissible pour cause de mort conformément à l'article 139 de la même loi.

3.1. D. L'usage

L'article 141 de la loi foncière dispose *que 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'usage se limite à la jouissance du fonds par son bénéficiaire ainsi que les membres de sa famille. Et contrairement aux autres droits réels fonciers, l'usage d'un fonds ne peut être concédé pour une durée supérieure à quinze ans renouvelable. La destination de l'usage est soit l'habitation soit la création d'entrepôt. Ainsi, nous constatons que l'usage confère moins de prérogatives que les autres concessions.

3.1. E. La location

L'article 144 de la loi foncière qui dispose que *Par la location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.*

Donc, de cette disposition, il résulte que l'Etat reconnait à une personne de jouir d'un terrain moyennant un prix et *elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans.*

3.2. Sources de la concession ordinaire

Les concessions ordinaires ont deux sources principales, à savoir : le contrat et la conversion tout comme la concession perpétuelle.

3.2.1. Le contrat

Toutes les concessions sont précédées d'un contrat qui détermine au préalable les droits et le obligations spécifiques des parties, à l'exception des concessions issues de la conversion de droit de propriété foncière ou de droit d'occupation acquis régulièrement avant la promulgation de la loi foncière. Il ne peut y avoir de nouvelle concession sans contrat, qu'il s'agisse d'une concession perpétuelle ou ordinaire. Par ce contrat que l'Etat reconnait à une collectivité, une Administration, à une personne physique ou morale, le droit de jouissance sur le fonds appartenant à l'Etat, pour un usage soit résidentiel, soit commercial, soit administratif ou industriel conforment à l'article 6 de la loi foncière.

3.2.2. La conversion

Aux termes de l'article 374 de la loi foncière, *le titre de propriété foncière acquis régulièrement par les étrangers, personnes physiques ou par les personnes morales de droit public ou de droit privé zaïrois avant la publication de la présente loi est converti, pour autant qu'il ait fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, en un nouveau droit réel appelé « concession ordinaire »*. L'article 375 ajoute que *sera aussi converti en un droit de concession ordinaire au profit des personnes visées ci-avant, le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui a fait l'objet, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une mise en valeur suffisante ainsi que d'une occupation régulière et ininterrompue, ou qui a fait l'objet d'une mise en valeur insuffisante mais dont le délai court encore au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.*

Il se dégage de ces deux articles que, en dehors des congolais, personnes physiques dont les droits de propriété foncière étaient automatiquement convertis en concession perpétuelle, toutes les autres personnes, sans exception, ont vu leurs anciens droits de propriété foncière convertis en concession ordinaire.

3.3. Les causes de cessation de la concession ordinaire

L'article 145 de la foncière dispose que La concession ordinaire ne peut s'éteindre que par l'une des causes ci-après :

1° l'échéance du terme ;

2° la reprise telle que réglée par les dispositions des articles 120 et 131 de la présente loi ;

3° la conversion réglée par les articles 74 à 79 ;

4° l'une des causes énumérées aux points 1° à 6° de l'article 101 de la présente loi, sous réserve des modalités propres aux concessions ordinaires.

Il se dégage de cette disposition que lorsqu'un contrat de concession ordinaire arrive à terme, la concession prend fin. Ce terme est généralement de vingt-cinq ans renouvelable. Exceptionnellement, l'usage et la location sont concédés pour un délai inférieur à vingt-cinq ans. En effet, l'usage ne peut être concédé pour un délai excédant quinze ans et la location la location ne peut être accordée pour un terme excédant trois ans.

Section 4. Les causes d'extinction de la propriété immobilière

4.1. Les causes d'extinction de la propriété immobilière

La propriété est un droit reconnu à l'individu de jouir de sa chose et d'en disposer ; elle est ensuite un droit absolu, en tant que droit opposable à tous ; elle est aussi un droit exclusif, en ce sens qu'il appartient à un seul individu à l'exclusion de tout autre individu sauf le cas où deux ou plusieurs ont des droits sur une même chose tel est le cas d'indivision, de copropriété ou de mitoyenneté où chacun est propriétaire de sa quote-part et le cas de démembrement du droit de propriété ; elle est enfin un droit perpétuel, en ce sens que le droit de propriété dure aussi longtemps que dure l'objet sur lequel il porte. Elle passe donc d'une personne à une autre en cas de cession entre vifs ou de transmission à cause de mort. C'est ainsi que la propriété immobilière peut être cédée par convention entre vifs (vente, échange, donation,…portant sur l'immeuble), transmise à cause de mort (succession ab intestat ou testamentaire[49].

[49] Art. 49 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant 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.

Lorsqu'elle est abandonnée, la propriété immobilière revient à l'Etat. Le droit de propriété peut néanmoins se perdre par la disparition de la chose sur laquelle il porte, la renonciation à la propriété ou par l'expropriation pour cause d'utilité publique ou par une cession forcée.

4.1. A. Par renonciation

Le droit de propriété peut prendre fin par la volonté de son titulaire, c'est-à-dire celui-ci peut le céder à autrui ou y renoncer[50].

4.1. B. Par disparition de l'immeuble

Si de la perte de la chose, il reste quelque vestige, le propriétaire de la chose continue d'être propriétaire des restes. C'est ainsi que si l'immeuble assuré contre l'incendie disparait, sa disparition donnera à son propriétaire un droit de créance contre l'assureur[51].

4.1. C. Par cession forcée

Il est important de savoir que le droit prévoit des cas où une personne peut être privée de son droit de propriété, c'est généralement au profit de l'intérêt général. Cette privation se manifeste par plusieurs voies notamment : l'expropriation pour cause d'utilité publique, la nationalisation (comme vu ci-haut)… .

Section 5. Du domaine de l'Etat

5.1. Le domaine public de l'Etat

5.1. A. Définition

Le domaine public de l'Etat est l'ensemble des biens des collectivités publiques et établissements publics qui sont soit mis à la disposition directe du public ou d'usager, soit affectés à un service public pourvu qu'ils soient, par nature ou par des aménagements particuliers, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ces services[52].

---

[50] KALAMBAY LUMPUNGU G., *op. cit*., p. 129.
[51] Ibid.
[52] WHIKA TSHIBINDA B., *op.cit*. p. 8.

Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de propriété privé, sont hors du commerce par la loi, sont affectés à un service public, sont consacrés par l'autorité compétente à l'usage du public, sont affectés par l'autorité compétente à l'utilité générale.

5.1. B. Composition du domaine public

De prime à bord, il est difficile de dresser une liste complète de tous les biens du domaine public comme le dite professeur WHIKA BAUDOIN. L'on peut cependant distinguer :

Le domaine public foncier, le domaine public immobilier et le domaine public mobilier.

Dans le domaine public foncier nous avons : les forêts[53] ; les eaux, les cours d'eaux, les rivages ; les routes et les voies ferrées ; et autres biens du domaine public foncier (les jardins zoologiques et botaniques, les plaines d'avions, les parcs nationaux, les cimetières…)

Dans le domaine public immobilier nous avons les immeubles affectés aux bibliothèques et musées pour autant qu'ils appartiennent à l'Etat, les immeubles utilisés dans l'administration et autres institutions de l'Etat dans l'accomplissement de leur mission de service public dès lors qu'ils sont affectés à l'usage immédiat et direct du public tel que des palais de justice, des hôtels de ville, des écoles de l'Etat, gouvernorat provinciaux.

Enfin, dans le domaine public mobilier nous trouvons les objets de collection mis à disposition du public dans les musées de l'Etat ; les livres et manuscrits dans les bibliothèques de l'Etat ; les documents d'archives de l'Etat…

5.2. Le domaine privé de l'Etat

5.2. A. Définition

Professeur WHIKA BAUDOIN définit le domaine privé de l'Etat comme étant l'ensemble de tous les biens appartenant à l'Etat mais qui ne sont pas affectés à un usage ni à un service public et qui se trouvent ainsi dans le commerce. Ces derniers sont soumis aux règles du code civil.

[53] Lire les articles 1,10, 12, 13 de la loi n°011-2002 du 29 aout 2002 portant code forestier.

5.2. B. Sources d'acquisition

Le domaine prive de l'Etat tire ses sources aux éléments ci-après :

1. les ordonnances-loi ou décret-loi de nationalisation
2. les acquisitions à titre onéreux
3. les expropriations pour cause d'utilité publique
4. les successions en déshérence : lorsqu'une personne ne se présente pour recueillir une succession, celle-ci sera acquise à l'Etat.
5. Les choses perdues ou épaves
6. Les biens vacants et sans mettre
7. Les confiscations spéciales : celles que le code pénal prévoit lorsqu'on confisque les choses qui ont fait l'objet d'une infraction
8. Les dons et legs
9. La prescription acquisitive ou l'usucapion

5.2. C. Composition du domaine privé

Professeur WHIKA BAUDOIN fait l'énumération suivante quant en ce qui concerne les biens du domaine privé de l'Etat ainsi que les définitions d'entre eux:

a. Les fonds de terre

b. Les lais et le relais (les lais sont des alluvions formées par la mer ; les relais par contre sont des terres sous traitées aux marées ordinaires, soit par l'effet d'un soulèvement, soit par le retrait définitif de la mer.)

c. Les dunes (les collines de sable fin qui se forment principalement le long de la cote ne sont nullement hors commerce. Elles sont susceptibles de propriété privée, et font partie du domaine privé de l'Etat si elles se trouvent sur un sol qui lui appartient.)

d. Le lit des cours d'eau (aussi longtemps que le lit reste un lit c'est-à-dire un terrain recouvert par les eaux, il échappe à toute possibilité d'appropriation ; il est chose commune à tous, comme l'eau courante qui le baigne. Ladite appropriation ne peut commencer qu'à partir du moment et dans la mesure où le lit est asséché.

e. Les biens mobiliers (la distinction des biens en meubles et immeubles s'applique au domaine privé. L'Etat possède d'ailleurs des mobiliers assez importants tels ceux qui garnissent les ministères, les hôtels d'Ambassades…)

f. Les biens incorporels (ici on trouve les biens de collectivités publiques comprenant aussi les droits autre que la propriété : des droits de créance, le droit de pêche dans les rivières navigables, le droit de chasse dans les secteurs domaniaux…

5.2. D. La gestion du domaine privé

La principale institution de gestion des biens de l'Etat c'est l'administration publique. Cependant la loi prévoit la possibilité que certains biens soient gérés par un organisme ad hoc ou par une société mixte ou par une société mixte conformément à l'article 217 de la loi foncière. La gestion du domaine privé est essentiellement soumise aux règles de droit privé. C'est-à-dire l'administration est placée dans la situation d'un propriétaire ordinaire ; elle dispose des droits reconnus en droit privé au propriétaire.

5.3. Les Principes de protection du domaine public

L'indisponibilité du domaine public de l'Etat se manifeste par ces trois principes suivant :

5.3.1. Le principe d'inaliénabilité du domaine public

Il est à noter que les biens qui sont affectés à un usage public ou à un service public sont hors commerce (article 10 de la loi foncière). Ils ne peuvent faire l'objet de transaction ou de donations. Par exemple, les terres qui appartiennent au domaine foncier public de l'Etat sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectés pour se retrouver dans le domaine prive de l'Etat.

En effet, ce principe n'est pas absolu. Un bien du domaine public n'est inaliénable que pour autant que persiste l'affectation. Dès que l'Etat désaffecte un bien du domaine public pour le transférer à son domaine privé, ce bien, qui était dans le domaine public, peut faire l'objet d'aliénation onéreuse.

5.3.2. Le principe d'insaisissabilité du domaine public

La règle d'insaisissabilité s'applique aussi bien aux biens du domaine public qu'à ceux du domaine privé de l'Etat[54].

[54] VUNDUAWE Te PEMAKO, *Traite de droit administratif*, Bruxelles, éd Larcier, 2007, p. 737.

Au regard de ce principe, les biens des personnes publiques ne peuvent faire l'objet d'aucune voie d'exécution forcée organisée par le droit privé. Tandis que les décisions de justice rendues à l'encontre des particuliers emportent à leur égard l'emploi de voies d'exécution forcée telle que la saisie-arrêt qui est l'acte par lequel un créancier met sous-main de justice les sommes et effets appartenant à son débiteur, et se trouvant entre les mains d'un tiers ; la saisie exécution qui est la procédure par laquelle un créancier, muni d'un titre exécutoire, par exemple une ordonnance, fait en vue de faire vendre et de se faire payer sur le prix concurremment, s'il échet, avec les autres créanciers ; la saisie immobilière qui est la saisie d'un immeuble dont la vente se fait ensuite par le notaire aux enchères publiques[55].

5.3.3. Le principe d'imprescriptibilité du domaine public

Les personnes publiques ne peuvent être dépossédées, à leur insu, après l'écoulement d'un certain laps de temps, de leurs biens, par des particuliers. En effet, les prescriptions acquisitives par les particuliers sur les biens du domaine public ne sont pas possibles parce que ces biens sont hors du commerce, c'est-à-dire inaliénable. A ce titre, il est exclu l'exercice des actions possessoires contre la personne publique propriétaire[56].

[55] WIKHA TSHIBINDA B., *op.cit*. p. 9.
[56] Ibidem. p. 738.

CONCLUSION PARTIELLE DU DEUXIEME CHAPITRE

Nous ne pouvons pas parler de l'expropriation sans pouvoir faire l'étude sur le socle de son fondement. Raison pour laquelle, notre deuxième chapitre a développé la notion relative à la propriété immobilière à savoir la propriété et les espèces des immeubles ; la concession foncière notamment la concession perpétuelle y compris ses sources et ses causes de cessation ; les causes d'extinction de la propriété immobilière et le domaine de l'Etat notamment public et privé ainsi que les principes de protection de celui public.

CHAP. III. LE FONDEMENT JURIDIQUE, COMPETENCE ET PROCEDURE EN MATIERE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Section 1. Fondement juridique

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique consacre un régime exceptionnel, lequel met à la disposition de l'Administration des moyens de la puissance publique se manifestant, en l'espèce, par le recours à l'acte juridique unilatéral ; la décision ainsi prise a un caractère d'ordre public et une force obligatoire dès sa signature et devient opposable après certaines formalités de publicité.

1.1. Régime exceptionnel

Dans son étude sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, le professeur LUKOMBE NGHENDA privilégie la voie de cession forcée de la propriété immobilière au profit de l'Etat lorsque le fonctionnement des services publics exige qu'il se procure des biens ou que l'intérêt général l'y oblige. Il rappelle que l'Etat peut utiliser les procédés ordinaires relevant du Droit international public, acquisition des biens d'un autre Etat accessoirement à une annexion ou plus généralement en vertu d'une disposition d'un traité international[57].

Il évoque les procédés relevant du Droit public interne : attribution par la loi des lais et relais de la mer, des terres vaines et vagues, des biens sans maitres, des épaves, des successions en déshérence, l'acquisition des valeurs mobilières, compte et avoirs en banque non réclamés par leurs propriétaires, à l'expiration du délai de prescription ; droit de préemption, confiscation générale etc. et soutient *que quel que soit le système juridique considéré, la législation de tout pays, relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, consacre un Droit exceptionnel : il y va d'un ensemble des règles légales qui déterminent les cas dans lesquels cette expropriation est possible, et ses règles applicables*.

Il ajoute que lorsque l'on se trouve devant un cas d'expropriation, l'autorité administrative sera assujettie à l'accomplissement de formalités administratives et judiciaires

[57] LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : Les biens*, Publications des facultés de Droit des Universités du Congo, Kinshasa, 2003, p. 781, cité par ILUME MOKE.

légalement prévues à cet effet. S'il s'agit de l'hypothèse contraire, il s'impose que l'on ait affaire à d'autres règles de Droit. D'où, toute interprétation analogique des textes d'expropriation n'est pas juridiquement valable et tout doute tourne contre l'expropriation, dans la mesure où l'inviolabilité des droits privés des particuliers est la règle générale.

1.2. Recours à l'acte administratif unilatéral

L'acte posé par l'Administration est comme tout acte juridique, un acte de volonté destiné à introduire un changement dans les rapport de Droit qui existent au moment où il intervient, ou mieux, à modifier l'ordonnancement juridique. De différentes techniques auxquelles la puissance publique peut avoir recours pour imposer aux membres de la collectivité de prestations exigées par l'intérêt général, l'expropriation pour cause d'utilité publique, est, à maints égards, la plus remarquable et la plus importante.

Contrairement à LUKOMBE NGHENDA, René CHAPUS renseigne que l'on peut sans excès considérer le droit d'exproprier comme aussi normal que l'achat à l'amiable d'une propriété par les personnes publiques. C'est un procédé auquel la puissance publique peut avoir recours dès lors que l'utilité publique justifie qu'une personne soit contrainte à renoncer à son propre droit de propriété sur un immeuble (ou à un autre droit réel immobilier). L'expropriation joue un très grand rôle de première importance dans la réalisation des opérations d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'équipement général du pays. Elle constitue pour les collectivités publiques un mécanisme essentiel d'acquisition foncière[58].

En effet, alors que René CHAPUS considère le droit d'expropriation comme étant aussi normal, LUKOMBE NGHENDA l'a estimé comme étant une exception au principe, un mode de cession forcée de la propriété immobilière au profit de l'Etat, et non un achat à l'amiable contrairement à ce que pense l'auteur précèdent.

Quant à nous, il y a lieu de considérer que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ne peut être prise pour une vente parce qu'aux termes des articles 263, alinéa 1er, et 264 du Code civil, livre III, *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à*

[58] R. CHAPUS, *op.cit.,* p. 676.

l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Or, en matière d'expropriation, il n'y a, généralement, pas d'accord sur la chose et le prix et que le plus souvent le juge doit intervenir pour fixer l'indemnité et ordonner le transfert de propriété. Dans une vente, par contre, le juge ne fixe pas le prix. C'est le vendeur qui fixe le prix de sa chose ; l'acheteur est libre de l'accepter. L'expropriation pour cause d'utilité publique ne peut être assimilée à une vente. Elle est un mécanisme d'acquisition de la propriété immobilière ou de la concession foncière ou un autre indépendamment de l'accord libre de la partie intéressée[59].

Section 2. Compétence en matière d'expropriation

Nous allons d'abord savoir quelles sont les autorités compétentes pour exproprier en Droit comparé et par la suite en Droit positif congolais.

2. 1. En Droit comparé

En France, l'expropriation est réservée en principe aux personnes morales publiques. Exceptionnellement, elle a été étendue à certains organismes privés.

En Belgique, c'est le pouvoir administratif qui décrète l'utilité publique du travail projeté et qui détermine les emprises nécessaires pour le réaliser. Celles-ci sont déterminées sur un plan parcellaire joint au projet. Le pouvoir administratif seul ne peut cependant pas réaliser l'expropriation, sans le concours des pouvoirs législatif et judiciaire. Car, l'expropriation n'est possible que dans les cas prévus par la loi et de la manière établie par elle. Aussi, est-elle réalisée par le pouvoir judiciaire, par le jugement déclarant les formalités légales régulièrement accomplies[60].

En cas d'une mauvaise appréciation de l'utilité publique, seul le Conseil d'État est compétent pour annuler, pour abus de pouvoir, une décision par laquelle l'utilité publique

[59] M. ILUME MOKE, *op.cit.,* P.U de Likasi, Likasi, 2009, p. 57.
[60] Brux., 10 déc. 1864, B.J., 1865, p. 261 ; -Cass., 30 mars 1933, Pas., I, 185 in Les novelles, n° 36, p. 397, cité par ILUME MOKE.

était déclarée. Le juge judiciaire doit s'interdire d'apprécier l'utilité publique décidée par le pouvoir administratif. Il ne doit pas se substituer à celui-ci.

2.2. En Droit positif congolais

La décision d'expropriation doit être prise par la personne qui est habilitée par la loi. Aux termes de l'article 4 de la loi n°77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsqu'il s'agit d'exécuter un ensemble de travaux d'utilité publique, *le Président de la République peut ordonner l'expropriation par zones, de biens destinés à servir l'exécution de ces travaux ou à être mis en vente ou concédés au profit de l'Etat*.

Et aux termes de l'article 6, alinéa 1er, de la même loi, la décision prononçant l'utilité publique des travaux et ordonnant l'expropriation est prise :

a) pour une expropriation ordinaire ou par périmètre, par voie d'arrêté signé par le commissaire d'État ayant les affaires foncières dans ses attributions;

b) pour une expropriation par zones, par voie d'ordonnance présidentielle.

Il ressort de ces dispositions légales que **le les pouvoirs d'exproprier sont attribués au Président de la République et au ministre des affaires foncières. Ce sont ces autorités qui ont, seules, compétence pour décider de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

En ce qui concerne l'expropriation ordinaire ou par permettre, aucun problème ne se pose actuellement. **L'arrêté du ministre** ayant les affaires foncières dans ses attributions est pris sous la forme ordinaire, celui-ci agissant en sa qualité du responsable de son département, y appliquant le programme gouvernemental, sous la direction et la coordination du Premier ministre.

Quant à l'expropriation par zones, **l'ordonnance du Président de la République** doit être contresignée par le Premier ministre qui en prend responsabilité devant l'assemblée nationale, le Président de la République étant politiquement irresponsable, même si la loi n°77-001 du 24 février 1977 n'a pas prévu cette formalité substantielle.

La décision d'expropriation pour cause d'utilité publique, étant dérogatoire au Droit commun, ne peut être prise par une personne privée. C'est une décision de la compétence exclusive de la personne publique[61].

Section 3. Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Avant d'entrer dans le vif de cette troisième section, nous allons essayer au préalable de savoir ce qu'on entend par ***Procédure*** en Droit.

La premier idée de la procédure est la voie à suivre pour arriver à une fin, ou encore les différentes étapes d'une démarche. Nous pensons à la procédure administrative, à la procédure judicaire-civile ou pénale, à la procédure électorale, à la procédure disciplinaire…

La doctrine définit la procédure comme étant *un ensemble des formalités qui doivent être suivies pour soumettre une prétention à un juge.* En Droit, administratif, la procédure administrative *est une procédure suivie devant les juridictions administratives, régie par les règles spéciales caractérisées par l'importance des éléments écrits par rapport aux éléments oraux ainsi que par ses traits inquisitoires*[62].

Ainsi, la procédure est l'ensemble des formalités légales, à accomplir, des exigences à remplir par une autorité compétente pour édicter une mesure régulière qui respecte les droits des personnes concernées. Elle vise certainement à permettre à l'autorité compétente à édicter une mesure qui ne sera pas contestée et qui peut être attaquée en annulation lorsque l'une des formalités substantielles exigées par la loi n'a pas été respectée.

La procédure administrative s'inscrit toujours dans la logique du principe de la légalité. Elle peut se justifier dans la mesure où une loi contestée risque de troubler l'ordre public et la paix sociale. Aussi, **la décision administrative doit-elle être régulière** et

[61] M. ILUME MOKE, *op. cit,* P.U de Likasi, Likasi, 2009, p. 49.
[62] R. GUILLIEN et J. VINCENT, *op. cit*., p. 481.

tenir compte des droits des administrés. C'est le respect de la procédure qui peut garantir les droits des citoyens et éviter de surprendre ceux-ci dans leur bonne foi[63].

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est prévue aux articles 5 et suivants de la loi n° 77-001 du 22 février 1977. Elle comporte **deux phases**. La première, **administrativ**e, a toujours eu lieu ; la seconde, **judiciaire**, n'a lieu que si, à la suite de la phase administrative, l'Administration n'a pas obtenu la cession amiable de son bien. L'inobservance de cette procédure expose aux sanctions

3.1. La Phase administrative

Cette phase administrative de l'expropriation pour cause d'utilité publique se déroule différemment selon qu'il s'agit d'une procédure ordinaire (A) ou d'une procédure particulière prévue pour l'expropriation des droits collectifs ou individuels de jouissance que les populations locales exercent sur les terres domaniales (B).

3.1. A. La procédure ordinaire

La phase administrative de l'expropriation, telle que prévue par la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, se déroule comme suit :

1° Le président de la République ou le ministre, ayant les affaires foncières dans ses attributions, décide l'utilité publique et ordonne l'expropriation. Cette décision mentionne obligatoirement l'identité complète des personnes exposées à l'expropriation avec un plan des biens à exposer ; s'il s'agit d'une expropriation par zones, ce plan indique en plus les travaux à exécuter et les biens à mettre en vente ou concéder. La décision fixe aussi le délai de déguerpissement à dater de la mutation[64].

2° La décision qui prononce l'utilité publique des travaux et ordonne l'expropriation sera publié au journal officiel et portée à la connaissance des personnes exposées à l'expropriation par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou remise en main propre par un messager contre récépissé daté et signé[65]. Il peut arriver que, par ces moyens, une personne ne soit pas saisie de la décision qui prononce l'utilité publique et

[63] M. ILUME MOKE, *op. cit.,* P.U de Likasi, Likasi, 2009, p. 46.
[64] Article 6 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.
[65] Article 7 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ordonne l'expropriation de son bien. Dans ce cas, l'article 9, alinéa 1et 2 de la loi suscitée tranche que *si une personne intéressée ne peut être atteinte par un des actes de la procédure, l'administration avertit le procureur de la République près le tribunal du ressort qui prend d'urgence les mesures qu'il juge utiles pour la défense des intérêts en cause. Il peut continuer les recherches entreprises par l'administration: si celles-ci échouent ou se révèlent inutiles, le procureur de la République demande que le tribunal nomme un administrateur des biens à exproprier.*

3° Le locataire ou le titulaire de tout droit non inscrit au certificat d'enregistrement de l'immeuble à exproprier doit en être avisé par le propriétaire ou le concessionnaire, sans délai. Si ceux-ci ne les avisent pas, ils seront responsables des indemnités que ceux-là auraient pu réclamer[66]. Il en découle que lorsque le propriétaire ou le concessionnaire du bien est avisé de la décision d'expropriation pour cause d'utilité publique, soit par lettre recommandée, soit par message, il doit sans délai en aviser à son tour le locataire ou le titulaire de tout droit, non enregistré au certificat d'enregistrement dudit bien. Le but de cet avis est de permettre à ce locataire ou à ce titulaire de droit de faire-valoir ses prétentions sur les indemnités à lui allouer à ce titre. Si le propriétaire ou le concessionnaire du bien à exproprier n'avise pas ceux-ci de la décision d'expropriation, il se rendra lui-même responsable de leurs revendications.

4° Dans un délai d'un mois à dater de l'avis de réception ou du récépissé, les réclamations, observations et accords auxquels la décision d'expropriation donne lieu, ainsi que les prix, les indemnités ou compensations dûment justifiés, que les personnes intéressées réclament, doivent être portées à la connaissance du ministre ayant les affaires foncières dans ses attributions, lorsqu'il s'agit de l'expropriation par zones[67]. Toutefois, ce délai peut être prorogé par l'autorité qui a décidée l'expropriation.

5° Apres ce délai d'un mois ou après l'expiration de sa prononciation, l'Administration propose, sur base d'un procès-verbal d'expertise, l'indemnisation à la personne à exproprier[68].

---

[66] Article 10 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.
[67] Article 11 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.
[68] Article 12 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ce procès-verbal d'expertise est dressé et signé par deux géomètres experts immobiliers du cadastre auxquels adjoint, si nécessaire, un agronome ou un autre spécialiste suivant la nature du bien à exproprier.il peut s'agir d'un fermier, d'un opérateur économique, suivant qu'il est question d'une ferme ou d'une unité de production.

3.1. B La Procédure spéciale

La procédure ordinaire de la phase administrative, reprise ci-haut, concerne également la procédure spéciale en cas d'expropriation des droits collectifs ou individuels de jouissance que les populations locales exercent sur des terres domaniales. Toutefois, cette dernière procédure connait quelques particularités relatives à la publication de la décision même d'expropriation et à l'enquête préalable à la formulation des propositions d'indemnisation.

3.2. La Phase Judiciaire

Le transfert de propriété n'est prononcé par décision de justice qu'à défaut d'accord amiable. Cet accord peut porter, soit sur la cession seulement, la fixation du prix étant renvoyée alors au juge de l'expropriation. Autrement dit, l'administré consenti librement à transférer sa propriété à l'Administration. Mais, lorsque ce consentement ne peut être obtenu, la justice y pourvoit. Ce sera l'objet de la procédure judiciaire que portera notre analyse.

3.2. A Procédure judiciaire en Droit positif congolais

Pour rappel, la phase judiciaire, n'intervient que si la phase administrative n'a pas abouti à une conciliation de vues. Dans ce cas, les parties recourent à la justice pour que celle-ci le départage sur les points de divergence, conformément aux articles 13 à 17 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977.

Cette procédure se déroule de la manière suivante :

1° A la requête de l'expropriant, l'huissier de justice près le tribunal de grande instance du ressort des biens à exproprier, donne son assignation aux parties pour voir vérifier la régularité de la procédure administrative et procéder au règlement des indemnités.

La phase judiciaire commence par une assignation initiée par l'autorité expropriante. Celle-ci saisit le tribunal pour s'entendre dire la procédure suivie régulière et fixer les indemnisations dues à la suite de décision d'expropriation pour cause d'utilité publique. La loi est muette sur le tribunal compétent à saisir.

2° Le tribunal entend les paries dans les quinze jours de l'assignation. Les parties peuvent être présentées ou représentées par un avocat porteur des pièces.

3° Dans les huit jours de l'audition des parties, c'est-à-dire de la première audience, le tribunal statue sur la régularité de la procédure et nomme trois experts sur le choix desquels les parties se sont mises d'accord. A défaut d'accord, il les nomme d'office. Mais, si la procédure administrative suivie était irrégulière la victime de la décision d'expropriation invoquera l'exception d'illégalité de cette décision devant le juge qui, si l'exception est fondée, s'abstient de l'appliquer conformément aux dispositions de l'article 153 alinéa 4 de la Constitution du Congo du 18 février 2006 aux termes desquelles *Les Cours et Tribunaux, civils et militaires, appliquent les traités internationaux dûment ratifiés, les lois, les actes réglementaires pour autant qu'ils soient conformes aux lois ainsi que la coutume pour autant que celle-ci ne soit pas contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.*

Si le juge estime qu'il lui est difficile de se prononcer sur la légalité de la décision à appliquer, il peut surseoir à statuer, et saisir la juridiction compétente pour annuler les actes des autorités centrales, c'est-à-dire le Conseil d'Etat. Il s'agit alors d'une question préjudicielle. Dans ce dernier cas, le Tribunal de grande instance se conformera à la position du Conseil d'Etat. Mais, si la procédure administrative est régulière, le Tribunal de grande instance appliquera la décision d'expropriation pour cause d'utilité publique et fixera équitablement l'indemnité à verser à la victime de cette décision[69].

4° Le tribunal fixe le délai dans lequel les experts nommés devront déposer leur rapport. Ce délai ne peut dépasser soixante jours, sauf circonstance exceptionnelle, se faire communiquer par celui-ci, tous les renseignements utiles à l'accomplissement de leur mission.

[69] M. ILUME MOKE, *op. cit.,* P.U de Likasi, Likasi, 2009, p. 182.

5° Dans le délai imparti, les experts nommés déposent au greffe du tribunal un rapport commun en autant d'exemplaire qu'il y a des parties à la cause.

6° Dans les huit jours du dépôt du rapport des experts, le président du tribunal convoque les parties à une audience fixée en respectant les délais d'ajournement du Droit commun qui sont de huit jours francs entre l'assignation et la comparution, outre un jour par cent kilomètres de distance[70]. Un exemplaire de ce rapport est joint à la convocation.

7° A l'audience fixée par le président du tribunal, les parties et éventuellement les experts sont entendus.

8° Au plus tard dans le mois de cette audience, le tribunal statue sur le montant des indemnités et les frais, et, si l'exproprié l'en saisit, sur la durée du délai de déguerpissement. Le jugement à rendre est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution[71].

3.2. B. L'indemnité juste et équitable

La décision d'expropriation pour cause d'utilité publique porte préjudice au droit de l'action propriétaire du bien. Car, celui-ci sera privé de son bien, et ce, non sans peine. Pour réparer ce préjudice, la loi prévoit que la victime porte ses réclamations et observations à la connaissance de l'autorité expropriante en vue d'une **indemnisation**[72]. Celle-ci doit être juste et préalable à la dépossession.

3.2. C. Sanction

La sanction prévue en Droit positif congolais en cas de violation de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est **la nullité** de celle-ci. En effet, si la procédure administrative suivie était irrégulière, le Conseil d'Etat prononce la nullité de l'expropriation. Ce pouvoir de prononcer la nullité de l'expropriation découle de la loi.

---

[70] Article 9, alinéa 1et 2 du Code de procédure civile.
[71] Ibidem, p. 183.
[72] Article 11 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet, les formalités administratives et judiciaires prévues par la loi sont prescrites à peine de nullité[73]. Lorsqu'une autorité administrative ne respecte pas toute la procédure administrative, la décision qu'elle prend sera nulle. Il s'agit de la nullité absolue. Cette nullité sera prononcée par le juge. Toutefois, dans le cadre d'un contrôle interne préalable, l'autorité hiérarchique peut aussi, annuler l'acte entaché d'irrégularité. La nullité est donc une sanction qui frappe un acte qui ordonne l'expropriation en contravention des règles édictées à cet effet.

CONCLUSION PARTIELLE DU TROISIEME CHAPITRE

Ce dernier chapitre nous a permis d'analyser le fondement juridique de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; la compétence en droit français et en droit congolais en cas d'un litige en matière d'expropriation ainsi que la procédure à suivre quant à ce, laquelle procédure a deux phases notamment administrative (ordinaire et spéciale) et judiciaire (indemnité et sanction).

[73] Article 24 de la loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

CONCLUSION GENERALE

Au terme de notre travail, il sied de rappeler que nous avons examiné l'expropriation pour cause d'utilité publique comme prérogative de puissance publique et ses limites en Droit congolais, lequel sujet avait pour intérêt scientifique l'apport d'une modeste contribution au regard de l'abondance de matière que l'on trouve dans celui-ci d'une part ; et, pour intérêt pratique de mettre en évidence l'Etat congolais l'acteur principal et déclencheur de la procédure d'expropriation en vertu de ses prérogatives de grandes puissances ainsi que la population congolaise victime de ladite procédure.

Par ailleurs, nous avons utilisé les méthodes exégétique et comparative ; la première nous a permis de recourir aux instruments juridiques pour établir l'intention juridique exacte du législateur et la deuxième quant à elle nous a permis de faire le parallélisme entre un ou plusieurs législations en vue d'en dégager les ressemblances et les dissemblances par rapport à notre Droit positif. Quant aux techniques utilisées, la première était documentaire laquelle nous a permis d'interroger différents documents et doctrines relatifs à notre sujet et la deuxième était d'observation dans la mesure où elle nous permis d'observer les réactions et les agissements des administrés expropriés.

A la question relative à notre problématique, celle-ci s'est intéressée aux questions de savoir : en cas de violation de procédure d'expropriation, quelle sera la procédure à suivre par la victime ? L'Etat peut-il passer à l'expropriation sur un bien immeuble de son domaine privé pour une utilité publique ? L'expropriation faite au profit des entreprises minières rencontre-elle l'utilité publique ? En vertu du caractère exclusif du droit minier, la loi sur l'expropriation devrait-elle être celle qui en régit la procédure ? Et quel serait le sort de l'indemnisation des communautés affectée par l'expropriation ?

Au regard de ces questions, nous avons émis les hypothèses telles que la loi sur l'expropriation prévoit une procédure en cas de contestation faite par le propriétaire de l'immeuble contre la décision de l'expropriation en cas de violation de sa procédure quand bien même celle-ci est faite le plus souvent pour des motivations autres que l'utilité publique ; en vertu des articles 211, 212 et 213 de la loi foncière, l'expropriation des immeubles de l'Etat pourrait être faite à son profit mais la loi sur l'expropriation n'en prévoit aucune

procédure face à cette exception ; la même loi sur l'expropriation ne s'applique que lorsque c'est l'Etat qui veut exproprier. Par conséquent, lorsqu'il le fait en faveur d'une entreprise minière, souvent cette expropriation ne rencontre pas l'utilité publique d'où la sur l'expropriation n'y est pas appropriée pour en règlementer la procédure d'indemnisation de communautés affectées au projet minier.

Pour ce faire, le résultat obtenu à l'issu de notre étude est que la loi n°77/001 du 22 février 1977 sur l'expropriation dégage une incompatibilité à celle minière et représente une légion d'insuffisance et de lacune quant à son application. C'est pourquoi, pour palier à ces maux, nous suggérons qu'elle soit révisée et adaptée aux réalités actuelles tout en tenant compte des besoins des communautés locales.

Enfin, notre travail a effectué le développement de trois chapitres, le premier a fait allusion aux généralités sur la notion de l'expropriation notamment son évolution juridico-historique, la notion de l'expropriation et de l'utilité publique ; le deuxième a concerné la notion de la propriété immobilière à savoir la propriété, la concession perpétuelle ses sources et ses causes d'extinction de la propriété immobilière ainsi que le domaine de l'Etat ; et, le dernier a développé le fondement juridique, la compétence et la procédure en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique en droit congolais.

BIBLIOGRAPHIE et REFERENCES

❖ *TEXTES LEGAUX*

A. Nationaux

1. Constitution du 18 février 2006 telle que modifiée et complétée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles.
2. loi n°77-001 du 22 juillet 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.
3. la loi n°011-2002 du 29 aout 2002 portant code forestier.
4. Loi n°18/001 du 9 mars 2018 modifiant et complétant la loi n°007/2002 du 11 juillet 2002 portant code minier.
5. Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant 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.
6. Décret n°18/24 du 8 Juin 2018 modifiant et complétant le décret n°038/2003 du 26 Mars 2003 portant règlement minier.
7. Code de procédure civile congolais
8. L'Acte Constitutionnel de la Transition du 09 avril 1994.
9. Constitution de la République du Zaïre telle que modifiée par la loi n°82-004 du 31 décembre 1982.
10. Décret-loi Constitutionnel n°003 du 27 mai 1997 relatif à l'organisation et à l'exercice du pouvoir en République Démocratique du Congo.
11. Constitution de la transition du 3 avril 2003

B. Internationaux

1. Déclaration universelle des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 aout 1989.
2. Déclaration universelle des Droits de l'Homme du 10 décembre 1948.

❖ *OUVRAGES*

1. DEKKERS René, *Précis de Droit civil belge*, Bruylant, Bruxelles, 1954.
2. DEMOLOMBE, *Cours de code civil*, Paris, Auguste Durant, 1845, t. I., n°115.
3. Emmanuelle GILLET LORENZI, *Droit administratif des biens*, 1ière éd, CNFPT, Paris, 2007.

4. F. DELPETEAU, *la démarche d'une recherche en sciences humaines*, 2ième éd, Bruxelles, De Boeck, 2010.
5. G. VOGEL, L'expropriation pour cause d'utilité publique : En droit luxembourgeois, Ed. Larcier, Paris, 1ère édition, 2002.
6. ILUME MOKE Michel, *Expropriation pour cause d'utilité publique et responsabilité de l'Etat*, P.U.Likasi, Lubumbashi, 15 avril 2011.
7. J.P KIFWABALA TEKIZALA, *Droit civil les biens : Les droits réels fonciers*, Tome 1, 2ième Ed., P.U, Kinshasa, 2015.
8. J.P. KIFWABALA TEKIZALA, *Droit civil les biens : les droits réels immobiliers et mobiliers*, Tome 2, éd. Medias Paul, Kinshasa, 2016.
9. J.P. KIFWABALA TEKIZALA, *Droit civil les biens : les droits réels fonciers*, Tome 1, 2ième éd. Presse Universitaire de Lubumbashi, 2016.
10. KALAMBAY LUMPUNGU G., *Droit civil*, volume 1 : régime général des biens, P.U.Z. Collection « Mafundisho-Mateya A » n° 2, Kinshasa, 1989.
11. Luc Van CAMPENHOUBT, *manuel de recherche en science sociale*, 3ième éd., Dunod, Paris, 2006.
12. LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : les biens*, Publications de la Faculté de Droit des Universités du Congo, Kinshasa, 2003.
13. LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil : Les biens*, Publications des facultés de Droit des Universités du Congo, Kinshasa, 2003.
14. LUKOMBE NGHENDA, Zaïrianisation, Radicalisation, Rétrocession en République du Zaïre (RDC), Presse universitaire du Zaïre, 1979.
15. MOTULSKY, *Principes d'une réalisation du droit privé*, Dalloz, 1991.
16. R. CHAPUS, *Droit administratif général*, Montchrestien, Paris, Tome 2, 12ième éd, 1999.
17. R. CHAPUS, *Droit administratif général*, Montchrestien, Paris, Tome 1, 13ième éd, 1999, n° 698-699.
18. R. GUILLIEN et J. VINCENT, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, Paris, 12ième éd, 1999.
19. Rivero J. ET Waline J., *Droit administratif*, éd. Dalloz, Paris, 1966.
20. VUNDUAWE Te PEMAKO, *Traite de droit administratif*, Bruxelles, éd Larcier, 2007.
21. Yves GAUDEMET, *Traité de droit administratif des biens*, Extenso, Paris, Tome 2, 2014.

❖ ***THESES***

1. WIKHA TSHIBINDA Baudouin, dans la répression de la sorcellerie en République Démocratique du Congo : Problèmes et la qualification et de politique pénale, Thèse de doctorat, UNILU, 2012-2013, inédit.

❖ ***MEMOIRES et TFC***

1. BADIKABUYA Gabin, Séminaire DEA sur la méthodologie de recherche à l'intention des doctorants en Droit, cité par MUNZALA MUNOKA Dieudonné, mémoire de DEA, Faculté de Droit, inédit.

❖ ***NOTES DE COURS***

1. Baudouin WIKHA TSHIBINDA, *Cours de contentieux administratif*, Troisième graduat droit, Faculté de Droit, Unilu, 2016-2017.
2. Simplice NKWANDA MUZINGA dans « l'Initiation à la recherche scientifique », notes de cours G2 Droit, UNILU, 2014-2015, inédit.
3. WIKHA TSHIBINDA B., Cours de domaine de l'Etat et l'aménagement du territoire, Première licence, Faculté de Droit, Unilu, 2017-2018, inédit.

❖ ***SITES INTERNET***

1. www.google.fr, consulté le 25 avril 2019.
2. www.denistouret.net/droitadmindesbiens/exproprocedure.html consulté le 11 juin 2019.
3. http://éditions.larcier.com/imprimable/index.cfm?GCOI=28044100347180, consulté le 20 Avril 2019.

❖ ***AUTRES SOURCES***

1. Brux., 10 déc. 1864, B.J., 1865, p. 261 ; -Cass., 30 mars 1933, Pas., I, 185 in Les novelles, n° 36.
2. Petit Larousse illustré 2010.
3. Le Nouveau Petit ROBERT, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, 2011.

TABLE DES MATIERES

EPIGRAPHE I
AVANT PROPOS II
DEDICACE III
REMERCIEMENTS IV
INTRODUCTION GENERALE 1
1. PRESENTATION DU SUJET 1
2. CHOIX ET INTERET DU SUJET 2
2.1. Choix du sujet 2
2.2. Intérêt du sujet 2
3. ETAT DE LA QUESTION 3
4. PROBLEMATIQUE ET HYPOTHESE 5
4.1. Problématique 5
4.2. Hypothèse de recherche 6
5. METHODES ET TECHNIQUES DE RECHERCHE 8
5.1. Méthodes 8
5.2. Techniques utilisées 9
6. DELIMITATION DU SUJET 9
7. SUBDIVISION DU TRAVAIL 10
CHAP. I. GENERALITES SUR LA NOTION DE L'EXPROPRIATION 11
Section 1. Evolution juridico-historique 11
1. 1. Evolution juridique 11
1.2. Evolution historique 14
Section 2. Notion de l'expropriation 14
2. 1. Sens de l'expropriation 14
2. 2. Caractères de l'expropriation 16
2. 3. Typologie de l'expropriation 17
2. 4. Expropriation et ses notions voisines 19
Section 3. La notion d'utilité publique 21
3.1. Généralités 21
3.2. Déclaration d'utilité publique 21
CONCLUSION PARTIELLE DU PREMIER CHAPITRE 26
CHAP. II. LA NOTION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE 27

Section 1. La propriété 27
1.1. Espèce des immeubles 28
Section 2. La concession en matière foncière 30
2.1. La concession perpétuelle 30
2.2. Les sources de la concession perpétuelle 31
2.3. Les causes de cessation de la concession perpétuelle 32
Section 3. La concession ordinaire 33
3.1. Typologies de la concession ordinaire 33
3.2. Sources de la concession ordinaire 35
3.3. Les causes de cessation de la concession ordinaire 36
Section 4. Les causes d'extinction de la propriété immobilière 36
4.1. Les causes d'extinction de la propriété immobilière 36
Section 5. Du domaine de l'Etat 37
5.1. Le domaine public de l'Etat 37
5.2. Le domaine privé de l'Etat 38
5.3. Les Principes de protection du domaine public 40
CONCLUSION PARTIELLE DU DEUXIEME CHAPITRE 42
CHAP. III. LE FONDEMENT JURIDIQUE, COMPETENCE ET PROCEDURE EN MATIERE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE 43
Section 1. Fondement juridique 43
1.1. Régime exceptionnel 43
1.2. Recours à l'acte administratif unilatéral 44
Section 2. Compétence en matière d'expropriation 45
2. 1. En Droit comparé 45
2.2. En Droit positif congolais 46
Section 3. Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique 47
3.1. La Phase administrative 48
3.2. La Phase Judiciaire 50
CONCLUSION PARTIELLE DU TROISIEME CHAPITRE 53
CONCLUSION GENERALE 54
BIBLIOGRAPHIE et REFERENCES 56
TABLE DES MATIERES 59