



Listes de contenus disponibles sur: [Scholar](#)

BREF APPERCU HISTORIQUE SUR LE DROIT DE REPRISE: DE LA LOI DITE BAKAJIKA A LA LOI N°73 - 021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER ET REGIME DES SURETES

Journal homepage: ijssass.com/index.php/ijssass

BREF APPERCU HISTORIQUE SUR LE DROIT DE REPRISE: DE LA LOI DITE BAKAJIKA A LA LOI N°73 - 021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER ET REGIME DES SURETES[☆]

KYONDWA-NSENGO – DIDIER^{a *}

a. Ecole De Criminologie Universite De Lubumbashi, Marie Et Pere De 7 Enfants, Republique Democratique Du Congo

Received 7 October 2022; Accepted 24 October 2022
Available online 25 October 2022

ARTICLE INFO

Keywords:

Aperçu
Historique
Droit
Reprise
Foncière

ABSTRACT

Selon l'article 61 de la loi foncière de la République Démocratique du Congo « La Concession est le contrat par lequel l'Etat reconnait à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou publique, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution ».

C'est donc sur la concession que porte en Droit Foncier Congolais le droit de Reprise en faveur de l'Etat tel qu'il ressort de l'article 101, pont 5 de la même loi en cas de l'inexécution des clauses contractuelles.

L'application par l'administration du Droit de reprise pose problème : elle est confrontée au jeu des auteurs et aux pratiques non règlementaires : le présent article s'exerce à faire un état de la littérature du droit de reprise par une approche historique.

INTRODUCTION

L'état de l'art¹ sur le droit de reprise² en RDC découle d'une approche historique du régime foncier, partant de la loi dite

Bakajika, jusqu' 'à la loi foncière actuelle.

Le droit de reprise a, en effet, été évoqué pour la première fois dans le cadre de la législation foncière en République Démocratique du Congo à l'occasion de la rupture entre le régime foncier colonial et le régime foncier issu de la loi du 20 juillet 1973.

De toute évidence, L'ordonnance – loi n° 66-343 du 07 juin 1966 connue sous le nom de la « loi Bakajika », a porté le

¹L'état de l'art est l'état des connaissances dans tout domaine donné à un instant donné. <https://journals.openedition.org>

² Droit du bailleur de reprendre son local à l'expiration du bail (malgré le droit du locataire au maintien dans les lieux ou à un renouvellement de bail) Droit de reprise. Sciences futura.

nom du député qui en avait pris l'initiative et avait rédigé le projet initial, avait reconnu à l'Etat congolais le droit de reprise des droits fonciers et miniers cédés avant le 30 juin 1960.

La loi Bakajika décida que l'Etat allait souverainement procéder à une nouvelle répartition des droits d'exploitation ou de gestion des ressources naturelles, foncières, forestières et minières.

En date du 31 décembre 1971, soit cinq ans après, le Parlement congolais votait deux lois : la loi n° 71-008 portant modification de la Constitution du 03 juin 1967 dont l'article 14 bis disposait que le sol et le sous-sol zaïrois ainsi que leurs produits naturels appartiennent à l'Etat, la loi fixe les conditions de leurs cessions et concessions, de leurs reprise et rétrocession. Toutefois, la reprise ou la rétrocession ne donne lieu à aucune indemnité, en cas de non mise en valeur.

La loi n°71 -009 assurait à la République la plénitude et la libre disposition de tous ses droits sur le sol, le sous-sol et les ressources naturelles non mises en valeur. Elle décida en conséquence de la reprise par l'Etat congolais de la pleine et libre disposition de tous ses droits sur le sol, le sous-sol et les ressources naturelles concédées ou cédées avant le 1er janvier 1972 à des personnes physiques ou morales qui n'en avaient pas assuré la mise en valeur.

Pour cette dissertation, nous avons fait recours à une approche historique dans le but de simplifier et d'étudier l'évolution de régime foncier en RDC et de comprendre comment les différentes réformes institutionnelles au pays, ont eu une incidence sur la gestion foncière et sur le droit de reprise foncière.

En effet, la reprise foncière est une question de recherche doctorale que nous menons au sien de l'administration foncière depuis quelques années.

1. LE DROIT DE REPRISE SOUS LA LOI BAKAJIKA

La loi Bakajika est une loi congolaise proposée par le député Bakajika Diyi Kangombe Isaac-Gérard, votée par la

chambre des députés le 28 Mai 1966 et promulguée sous forme d'ordonnance-loi le 7 juin 1966 par le lieutenant général Joseph Désiré Mobutu.

Selon l'article 1 de l'ordonnance - Loi N°66-343 du 7 juin 1966, dite « loi Bakajika », « la République du Congo, reprend la pleine et libre disposition de tous ses droits fonciers, forestiers et miniers concédés avant le 30 juin 1960 »

En Avril 1966, la loi Bakajika qui prétendit rendre au Congo sa « pleine souveraineté » sur ses terres, étant sous-entendu qu'il s'agissait surtout de frapper les sociétés qui continuaient à opposer aux pouvoirs publics congolais le régime de pouvoir concédant³, notamment, pour se réserver des pouvoirs de gouvernance substitués à ceux des institutions et administrations de l'Etat.

Plusieurs actes (en forme de lois ou de règlements) furent alors promulgués et publiés par les tenants des pouvoirs publics, actes qui sont parfois allés jusqu'à la suppression des sociétés anciennes et au transfert de leur patrimoine à l'Etat.

Selon Gabriel Lusangu (1971, 309) après l'indépendance du Congo, celui-ci s'est doté d'une loi aux répercussions multiples et d'une importance considérable. Il s'agit de l'ordonnance-loi n°66-343 du 7 juin 1966 « assurant à la République Démocratique du Congo la plénitude de ses droits de propriété sur son domaine et la pleine souveraineté dans la concession des droits fonciers, forestiers et miniers sur toute l'étendue de son territoire ».

Suivant cette ordonnance-loi, l'Etat congolais s'est vu reconnaître le droit de reprise des droits fonciers, forestiers et miniers cédés et concédés avant le 30 juin 1960 (art 1er) ; et même s'il s'agissait des droits de propriété dont les tiers (personnes physiques ou personnes morales) étaient devenus titulaires ou exerçaient des droits subjectifs en participation

³ Accorder, à titre de grâce ou de faveur, généralement après mûre réflexion et en raison d'intérêts supérieurs, un bien, un droit ou un avantage à quelqu'un. Les rois avaient concédé de grands privilèges à certaines villes; ce terrain lui a été concédé par l'autorité (Ac. 1835-1932). <https://www.cnrtl.fr/definition/concédant>.

avec l'Etat.

L'article 2 du texte soutient que l'Etat allait procéder, souverainement, à la nouvelle répartition des droits d'exploitation ou de gestion de ses ressources naturelles foncières, forestières et minières.

Il est, ainsi, indiqué d'affirmer que la loi Bakajika n'avait pas pour but de procéder à une réforme du droit des biens au Congo. L'Etat n'a pas procédé à un agencement des rapports en matière des terres et autres biens entre les particuliers, de même qu'entre ces derniers et l'Etat congolais.

Lwango (1969) est aussi d'avis lorsqu'il écrit que « la Loi-Bakajika qui prétendit rendre au Congo sa « pleine souveraineté » sur ses terres, étant sous-entendue qu'il s'agissait, surtout, de frapper les sociétés qui continuaient à opposer aux pouvoirs publics congolais le régime de pouvoirs concédant, notamment pour se réserver des pouvoirs de gouvernance substitués à ceux des institutions et administration de l'Etat. Plusieurs actes, en forme de lois ou de règlements furent alors promulgués et publiés ».

D'un avis contraire, Bambi (2012), à l'instar, du reste, de beaucoup d'autres auteurs estiment que cette loi fut la preuve de la réaffirmation de l'auto - détermination du peuple congolais.

Cette lecture découle, en effet, de l'exposé des motifs de la loi Bakajika exprimée en ces termes : « Depuis l'indépendance, notre pays se débat dans de sérieuses difficultés économiques aggravées par les pressions inoubliables de certaines puissances étrangères qui gèrent à leur profit des privilèges extraordinaires concédés par la législation coloniale aux intérêts qui font fi de nos aspirations les plus légitimes.

2. AFFIRMATION DU DROIT DE REPRISE SOUS LA LOI-N°71-09 DU 31 DECEMBRE 1971

Le constituant de 1967 ne s'est pas démarqué de son prédécesseur de 1964, il a plutôt inséré certains autres détails, notamment, sur les droits de propriété individuelle

ou collective.

C'est ce qui ressortait de son article 14 qui disposait que « les droits de propriété individuelle ou collective, qu'ils aient été acquis en vertu du droit coutumier ou du droit écrit, sont garantis. Il ne peut être porté atteinte à ces droits que pour des motifs d'intérêt général et en vertu d'une loi, sous réserve d'une indemnité équitable de leurs propriétaires.

Le contenu de cette législation foncière sous cette loi a fait l'objet de la part de certains scientifiques, au compte des quels, on peut citer des Lwango (2010) qui estime qu'« après avoir prêché, depuis Bukavu jusqu'à Matadi, en passant par tous les chefs-lieux de provinces et même par certains chefs-lieux de districts, que les lois héritées de la colonisation avaient été injustes envers les Congolais sur notre propre sol ; qu'il fallait radicalement anéantir les droits acquis en vertu de ces lois et obliger tous les titulaires à en réintroduire une demande auprès de l'autorité congolaise, et qu'alors serait conduite en faveur des Congolais une redistribution sécurisée des terres.

Le président Mobutu qui s'en prit, aussi, aux chefs traditionnels (coutumiers) accusés de causer l'insécurité juridique par des atteintes aux droits acquis par leurs « sujets », décida que la loi Bakajika soit renforcée.

C'est dans ce contexte que la loi n°71-09 fut adoptée et promulguée, le tout dans la nuit le 31 décembre, soit, cinq heures de temps, entre 19 et 24 heures, On introduisit, ainsi, dans la loi « mélangé de fait et de droit » (timides formes législatives et réglementaires) qui fut baptisé des concepts de « Zaïrianisation, Radicalisation, Stabilisation et Rétrocession ».⁴

A l'article 10 de la Loi pré- citée, « le sol et le sous- sol Zaïrois ainsi que leurs produits naturels appartiennent à l'Etat »

⁴ LUKOMBE NGHENDA (2003) La zaïrianisation (appelé aussi « zaïrisation ») est un mouvement politique lancé en 1965 par Mobutu Sese Seko en République du Zaïre (actuelle République démocratique du Congo). Il consistait à revenir à une « authenticité » africaine des toponymes et des patronymes, en supprimant tout ce qui était à consonance occidentale.

3. LE DROIT DE REPRISE SOUS LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973

La législation foncière de la RDC a été définie par une série de textes de loi successifs, dont les plus déterminants sont ceux de 1966, 1971, 1973, modifiée en 1980. Ils ont « affirmé, de manière croissante, la propriété éminente de l'État sur les terres, tout en garantissant la sécurité des droits fonciers cédés aux personnes (physiques ou morales) sous forme de concessions, plus ou moins, durables ou même perpétuelles ».

La Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la Loi N° 80-008 du 18 juillet 1980 fut adoptée dans une logique de rupture avec les anciens systèmes fonciers⁵.

Elle réaffirme le principe énoncé en 1966, selon lequel « Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'État » (Art. 53) qui, seul, accorde les droits de jouissance sous forme de concessions à des particuliers, personnes physiques ou morales.

En pleine période de « Zaïrianisation », la Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifie et complète la loi n° 73-021, notamment, en prévoyant la transformation en concession perpétuelle de tous les droits de propriété foncière acquis par des « Zaïrois » avant 1980.

Ainsi, « 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 [...] » (article 4 modifiant l'article 369 de la Loi n° 73- 021).

Le régime foncier et immobilier⁶ sous cette législation est le

reflet d'une rupture définitive et radicale avec le régime légal des terres de l'époque coloniale.

Dans l'analyse qu'il fait de cette législation foncière, Kangulumba, (2004) pense qu'« il est, sans conteste, que la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi du 18 juillet 1980, est, depuis l'indépendance de la RD Congo et, même parmi les législations qui ont été mises en application, la législation de droit privé la plus importante.

Aux termes de l'article 53, cette loi a consacré la propriété étatique du sol et du sous-sol en même temps que l'article 388 a affirmé l'existence d'un droit foncier coutumier sur le sol occupé par les communautés locales.

Toutefois, l'évaluation actuelle des effets de la loi foncière ne permet pas d'affirmer qu'elle s'est appliquée sur toute l'étendue du territoire, qu'elle a assuré les droits de jouissance aux particuliers et a permis la création d'organismes publics ou privés qui ont permis d'accélérer l'aménagement du territoire.

Une série de facteurs est à la base de cette situation, dont les principaux sont la coexistence de la coutume et de la loi foncière, l'absence de mesures d'exécution de la loi foncière et les contradictions internes de la loi »

Dans le même ordre d'idées, Kabuya Tshilombo (2001 :159) cité par Kifwabala (2015 :17) est d'avis que l'actuelle loi foncière est, dans son application, à la base de plusieurs problèmes. Il souligne « qu'à ce jour l'on constate, d'une part, que les titres fonciers déjà établis ne couvrent même pas le dixième des droits qui devrait l'être ; d'autre part, que si ce système d'enregistrement s'est révélé un instrument de travail important et une garantie de sécurité pour les transactions, la pratique a révélé malheureusement qu'il est à la base de plusieurs spoliations ».

4. LE CADRE LEGAL DE LA REPRISE

Le fondement légal de la reprise des terres aux conditions

mais pas refus de s'inspirer de certaines solutions spécifiques pratiquées par le régime colonial, notamment en matière d'emphytéose. [https://www.droit-afrique.com>upload> doc>RDC<](https://www.droit-afrique.com/upload/doc/RDC)

⁵ Sont immobiliers tous les droits réels qui ont pour objet des immeubles, ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit. loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 décembre 2004.

⁶ Le régime foncier et immobilier, constitue une rupture définitive et radicale avec le régime légal des terres de l'époque coloniale. Rupture,

contractuelles trouve son assise dans les dispositions contenues aux articles 91 à 94 et 101 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 ainsi que de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 sur les mesures d'exécution de la loi foncière.

Ainsi « L'Etat ne peut reprendre la jouissance des fonds concédés à perpétuité que dans les conditions et modalités prévues expressément par la loi foncière. Art 91. »

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

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

Au cas où le locataire n'occupe pas le terrain et n'en commence pas la mise en valeur dans les délais prévus à l'alinéa 1er du présent article, la résiliation du contrat s'opérera de droit si, trois mois après la mise en demeure, il ne s'exécute pas ou ne fournit pas de motif suffisant justifiant le retard. La mise en valeur se fera conformément aux normes en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène. » (Art 94).

Les règles de droit commun assorties de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, notamment, prise en son article 58, portent que les droits réels fonciers autres que la propriété foncière, et qui sont appelées ainsi les concessions, ne sont consacrés dans un certificat d'enregistrement que si les terres sur lesquelles elles portent, ont été mises en valeur.

L'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 sur les mesures d'exécution de la loi foncière dit que les terrains à concéder pour être mis en valeur, sont offerts au public (art 4) par un arrêté du Ministre des affaires foncières ou le Gouverneur de province lorsque ceux-ci constituent des circonscriptions urbaines.

Les conditions de mise en valeur sont fixées par les arrêtés visés aux articles 4 et 5 de l'ordonnance n°74-148 précitée et, en dehors des circonscriptions urbaines, par le règlement annexé à cette dernière ordonnance.

En effet, 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 congolaise, de jouir indéfiniment de son fonds aussi longtemps que sont remplies les conditions de fond et de forme prévues par la présente loi ». Il s'en dégage que l'objet de la concession perpétuelle est la pleine jouissance du fonds sans que cette jouissance ne soit enfermée dans une limite ou une contrainte de temps. Mais, outre cet objet, cette disposition relève deux éléments qui tiennent lieu de la nature même du droit de concession perpétuelle.⁷

Selon Vareilles Sommier, cité par Kifwabala (2015) « Le concessionnaire perpétuel a la pleine jouissance de la portion de terre à lui concédée par l'Etat.

Traditionnellement, ce droit de jouissance, autrement dénommé *jus utendi*⁸, est la faculté de recueillir les fruits du fonds et de lui en faire produire. En réalité, ce droit n'autorise pas, par principe, à son titulaire d'accomplir sur le bien les actes qui le modifient en transformant sa substance ou ceux qui en font un emploi de dernière utilité.

Lukombe, (2003 : 524) fait une analyse du droit de concession perpétuelle consacré par le législateur congolais et explique en quoi consiste le contrat de concession perpétuelle ; selon lui « dire que le législateur a voulu, non seulement, ajouter à cette concession, l'épithète « perpétuelle », surtout à instaurer un droit réel foncier nouveau qu'est la concession perpétuelle, ce n'est pas offrir une compréhension totale du caractère perpétuel de cette concession.

Cette perpétuité du droit réel de jouissance qu'est la concession perpétuelle doit être entendue dans un sens juridique, et non dans le sens vulgaire ; les concessions perpétuelles, comme les utilisations sont mortelles, constamment menacées du dedans (dégradation lente du sol

⁷ Une concession perpétuelle est une concession dont l'acte de concession n'a pas de date de fin, à la différence des concessions de 30 ou 50 ans par exemple. [https : logicielcimetiery.com concession perpétuelle](https://logicielcimetiery.com/concession-perpetuelle)

⁸ Le droit d'user, de jouir et d'abuser, en temps qu'il est permis par la loi. [http://www.droitjuridique.fr/lexique/ ...](http://www.droitjuridique.fr/lexique/)

sur lequel elles s'exercent qui les affectent), et du dehors, (par les forces sociales).

Dans son sens juridique, la perpétuité signifie que ce droit de jouissance a ici vocation à durer autant que son objet lorsque celui-ci est mis en valeur et qu'il y a maintien en permanence de cette mise en valeur.

Il découle, donc, de la concession perpétuelle que la jouissance des droits y relevant ne peut porter que sur un fonds⁹, c'est-à-dire une portion de terre préalablement mise en valeur, sur laquelle cette mise en valeur a été maintenue pendant tout le temps de l'existence des droits, et ayant fait l'objet d'un contrat précaire, en l'occurrence un contrat de location.

En outre, le contrat de concession perpétuelle est parfois obligé de s'éteindre, et il peut ainsi prendre fin par l'une des causes ci-après :

- L'expropriation pour cause d'utilité publique¹⁰ ;
- Le rachat par l'Etat, lorsque la concession est à titre onéreux ;
- La renonciation expresse¹¹ et écrite du titulaire du droit ou ses ayants-droits ;
- La résiliation conventionnelle ou judiciaire¹² ;
- La reprise aux conditions contractuelles ;
- La déshérence successorale¹³

⁹ Par jouissance de la chose, il faut entendre le pouvoir conféré au propriétaire de percevoir les revenus que le bien lui procure. Pour le propriétaire d'un immeuble, il s'agira de percevoir les loyers qui lui sont réglés par son locataire <https://www.actu-juridique.fr> › Droit civil

¹⁰ L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure qui permet à la puissance publique de porter atteinte au droit de propriété (en dépit de son caractère « inviolable et sacré ») et d'obtenir, par la biais d'une cession forcée, le transfert à son profit d'un bien immobilier. <http://outil2amenagement.cerema.fr> › l-expropriation-pou..

¹¹ La renonciation est un acte par lequel le successible renonce à tous les droits qu'il détient dans une succession par un acte notarié ou une déclaration. <https://www.avocatbichot.com> › nécessite-dune-renonciation.

¹² La résiliation judiciaire est une décision par laquelle le juge, saisi d'un manquement grave dans l'exécution du contrat, prononce la rupture dudit contrat. Il s'agit d'une règle issue du droit civil qui a été transposée dans le droit du travail en application du droit commun des contrats. <https://www.editions-tissot.fr> › guide › résiliation-judiciaire

¹³ Succession vacante ou en déshérence | Septembre 2021. La succession est dite vacante lorsqu'elle n'est réclamée ou acceptée par aucun héritier. Elle est dite en déshérence lorsqu'elle est recueillie par

- La prescription extinctive¹⁴ ;
- La conversion¹⁵ en un titre de concession ordinaire.

5. LA CLAUSE DE LA REPRISE AUX CONDITIONS CONTRACTUELLES

Pour Kalambay (1973) « Dans le contrat de concession, l'Etat peut se réserver le droit de reprendre à toute époque toute ou une partie du fonds concédé. Conformément au droit commun, la régularité d'une telle clause n'est pas sujette à caution. Une telle réserve permettrait ainsi à l'Etat d'éviter de recourir, le cas échéant, à la longue procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Nous pouvons, en effet, lire sur les formulaires stéréotypés¹⁶ des contrats de location en usage dans l'administration foncière ce qui y est mentionné à l'article 13 « A l'expiration du présent contrat, si le locataire n'a pas entamé la mise en valeur et qu'il n'a pas formulé la demande de renouvellement suivant l'article 17 de l'ordonnance 74/148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière, le terrain fait retour d'office au domaine privé de l'Etat ».

C'est dans cette option que nous pouvons affirmer avec Lukombe (2003) l'imposition d'une condition résolutoire dans les contrats que l'Etat conclut avec ses partenaires.

Comme on peut s'en rendre compte, l'acquisition d'une concession auprès de l'Etat fait naître des obligations contractuelles entre l'Etat et les tiers, si bien qu'il est constaté que l'Etat demeure la principale partie à ce contrat

l'Etat, à défaut de tout héritier connu et acceptant. <https://www.dalloz.fr> › documentation › Document ›

¹⁴ La prescription est la consolidation d'une situation juridique par l'écoulement d'un certain délai. Elle est dite extinctive lorsque cet écoulement d'un délai fait disparaître un droit réel ou plus fréquemment éteint l'obligation. Idem

¹⁵ La demande de conversion de droit d'occupation en concession perpétuelle ou en concession ordinaire est introduite auprès du conservateur des titres immobiliers du ressort de la parcelle sous couvert d'un livret de logeur ou titre similaire. <https://www.leganet.cd> › A.90.0012.31.03.1990.htm

¹⁶ Expression ou opinion toute faite, sans aucune originalité, cliché, caractérisation symbolique et schématique d'un groupe qui s'appuie sur des attentes et des jugements de routine. <https://www.larousse.fr> › dictionnaires › francais › stéréotype.

synallagmatique¹⁷.

Il appert, toutefois, que l'administration foncière ne veille pas à application stricte de la loi en la matière, elle élabore d'autres modalités de contournement de la loi et verse souvent dans les pratiques considérées comme informelles et contraires à la législation foncière en vigueur. Dans ce contexte, le droit de reprise se révèle sous d'autres formes qui émergent des pratiques en marge de la loi. ; Ces pratiques peuvent être approchées sous divers angles de recherche et traduire ainsi les écarts entre la norme étatique et la réalité sociale. Dans le cadre d'une analyse criminologique, par exemple, ces pratiques peuvent traduire une série des faits susceptibles d'être criminalisés, et l'administration foncière, constitué en un champ d'analyse du phénomène criminel lié au foncier.

CONCLUSION

Le droit de reprise tel que présenté ci – haut résulte des différentes reformes des institutions de l'Etat, reformes qui ont eu une incidence réelle sur la réforme des régimes fonciers, du régime minier et du régime forestier.

Si, dans la conception du constituant congolais, le droit de reprise traduit l'idée d'affirmation de la pleine souveraineté de l'Etat sur le sol, le sous- sol, les forêts et les mines, l'examen de la littérature ne confirme pas cette seule thèse, à côté de celle-ci, il y a lieu de considérer que l'administration foncière, pourtant chargée d'appliquer strictement la politique foncière telle que traduite par ses options fondamentales à travers ces multiples reformes, celle – ci n'applique pas efficacement le droit dont question, mais , elle contribue par ses pratiques en marge de la loi . La loi foncière souffre donc de l'inapplication suite à l'instrumentalisation de l'administration, celle- ci est dominée par des pratiques de reprise foncière non

réglementaires.

C'est dans le cadre de ce droit réel nouveau qu'il faut situer la notion de reprise dont question dans cette étude et son application au sein d'une circonscription foncière qui s'étend sur une délimitation territoriale et administrative, appelée le domaine privé de l'Etat.

Le domaine privé de l'Etat est défini de manière négative par rapport au domaine public. Ainsi, le domaine privé de l'Etat est constitué de tous les biens appartenant à l'Etat et qui ne sont affectés ni à l'usage public ni à des services publics.

¹⁷Le contrat est dit "synallagmatique" ou "bilatéral", lorsque ses dispositions mettent à la charge de chacune des parties ayant des intérêts opposés l'exécution de prestations qu'elles se doivent réciproquement. Tel est le cas de la vente ou du contrat de bail. <https://www.dictionnaire-juridique.com › definition › syn.>

* Ecole De Criminologie Universite De Lubumbashi, Marie Et Pere De 7
Enfants, Republique Democratique Du Congo

* Corresponding author at: .KYONDWA-NSENGO – DIDIER

Received 7 October 2022; Accepted 24 October 2022

Available online 25 October 2022