



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

**LA PROCEDURE DE CREATION DES LOTISSEMENTS: UNE ANALYSE DE L'EFFICACITE ET DE L'EFFICIENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES DE GOUVERNANCE FONCIERE AU TANGANYIKA.**

Journal homepage: [ijssass.com/index.php/ijssass](http://ijssass.com/index.php/ijssass)

**LA PROCEDURE DE CREATION DES LOTISSEMENTS: UNE ANALYSE DE L'EFFICACITE ET DE L'EFFICIENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES DE GOUVERNANCE FONCIERE AU TANGANYIKA. ☆**

**KYONDWA-NSENGO – DIDIER<sup>a \*</sup>**

*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:*

Analyse

Procedure

Lotissement

Tanganyika

**ABSTRACT**

Une politique publique s'évalue en fonction de la capacité des acteurs étatiques à appliquer les règles et les modalités prévues par voies législatives ou par voies réglementaires.

Il s'observe pourtant, dans la province du Tanganyika en république Démocratique du Congo que l'administration foncière n'est pas à mesure de respecter les règles de procédure de création et de mise en œuvre des lotissements tant publics que privés : elle est limitée sur terrain par l'action d'autres acteurs au point que les politiques foncières initiées dans le cadre de la réforme par la Commission Nationale de la Réforme Foncière, « CONAREF » en sigle, ne sont pas suivi d'application effective.

L'analyse que cette étude opère vise à rappeler les règles de procédure inhérentes à la création des lotissements et les modalités d'applications par les acteurs fonciers. Elle clarifie pour cela les concepts spécifiques et les concepts connexes aux lotissements et invite ses acteurs à lotir en tenant compte tant de la modernité que du terrain.

**1 INTRODUCTION**

En République Démocratique du Congo, politique foncière<sup>1</sup> fait l'objet d'une révision par la Commission Nationale de Réforme Foncière « CONAREF », en sigle

dont le processus lancé depuis 2012 a connu et, est passé par la signature du décret N° 13/16 du 31 Mai 2013 portant création, organisation et fonctionnement de la CONAREF, l'arrêté Ministériel N°29 CAB/MIN/AFF. FONC/2016 du 15 Avril 2016 portant création des coordinations Provinciales, de la validation du Document

<sup>1</sup> <https://fonaredd-rdc.org/politique-et-loi-fonciere-en-rdc-une-demarche-en-pleine-expansion/>

de Politique Foncière National par le Gouvernement de la République en Avril 2022 et de la validation de l'avant-Projet relatif à la modification de la loi foncière en Mai 2022 par les parties prenantes.

C'est dans ce contexte qu'il importe d'intégrer les questions spécifiquement liées à la vulgarisation des modalités d'acquisition des terres sur le domaine foncier privé de l'Etat et sur la création des lotissements dans le but d'une gouvernance optimale du secteur foncier dans la Province de Tanganyika.<sup>2</sup>

Le présent article porte sur « la procédure de la création du lotissement et sur les modalités de sa mise en œuvre dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques dans le secteur foncier de la RDC. Leur articulation au processus de la réforme foncière est une évidence pour juger de l'effectivité, de l'efficacité et de l'efficience de la loi foncière.

Une politique publique est dite efficace est celle qui parvient à résoudre le problème en question, elle s'évalue par l'atteinte des objectifs, la pertinence et l'adaptation à la réalité sociale et la cohérence des moyens aux objectifs impartis. ....

Elle est efficiente ....

A titre de méthodologie, nous avons dans cette dissertation fait recours à l'approche documentaire par laquelle nous avons identifié une série d'ouvrages abordant la question relative au lotissement et à leur modalité de mise en œuvre.

En effet, le lotissement constitue un aspect qui intéresse notre recherche doctorale que nous menons depuis quelques années au sein de l'administration foncière en RDC en y appliquant une analyse sociologique en profondeur.

## 2. CLARIFICATION DES CONCEPTS

<sup>2</sup> <https://www.investindrc.cd/fr/PROVINCE-DU-TANGANYIKA>

## 1. LE LOTISSEMENT

Le lotissement est un outil de fondation d'une ville par lequel l'administration dessine sur le sol le périmètre de la ville nouvelle à créer, s'approprie ledit sol, affirme sa propriété en constituant un titre foncier, c- à – d, l'arrêté de création du lotissement, puis loti en divisant le sol en lot dans le but d'y bâtir.

Par le lotissement<sup>3</sup>, on crée les emprises publiques, on prévoit les équipements collectifs, on prévoit la voirie et les autres réseaux et divers<sup>4</sup>, on crée les parcelles à différentes destinations et usage, notamment résidentiel, commercial, industriel, agro – pastoral, œuvres sociales, administratif, etc.

Dans cette tradition, de fondation d'une ville qui continue à avoir valeur de modèle urbanistique et juridique<sup>5</sup>, l'adjonction d'un quartier nouveau, au – delà des limites initiales de la ville et du titre foncier primitif, est réalisée sous la forme d'un lotissement dit « **complémentaire** »<sup>6</sup> pour le distinguer du lotissement initial, fondateur de la ville.

La mise en place d'un lotissement **met l'accent sur la procédure foncière** de découpage du sol et tient compte du travail d'organisation de l'espace et d'équipements. C'est bien pour cette raison que la **puissance publique**<sup>7</sup> qui préside à la fondation et au développement urbain considère le lotissement comme un « **aménagement**

<sup>3</sup> <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/lotissement.php>: Un lotissement est constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et des raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

<sup>4</sup> <https://www.obat.fr/blog/vrd-voiries-reseaux-divers/>: Les VRD ne sont autres que les travaux en rapport avec la voirie et les différents réseaux qui entrent en compte dans la réalisation des travaux d'aménagement urbain et de génie civil. Ce terme est utilisé au pluriel car il englobe diverses missions.

<sup>5</sup> Droit de l'urbanisme et de la construction, Jean-Bernard Aubry, Hugues Périnet-Marquet, Rozen Noguellou - Collection Domat - Droit privé, 1296 pages, parution le 22/12/2020 : Bien que relevant, l'un du droit public, l'autre du droit privé, le droit de l'urbanisme et le droit de la construction ont des objets proches : ils concernent l'un et l'autre l'occupation de l'espace par les implantations humaines, ils régissent l'un et l'autre notre cadre de vie. L'ouvrage présente ces deux droits dans l'état d'équilibre plus ou moins stable où ils sont aujourd'hui, après les multiples réformes dont ils ont fait l'objet depuis quelques décennies.

<sup>6</sup> <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/document-complementaire-au-schema-damenagement-et-de-developpement/>: Ce document complémentaire est la partie du schéma d'aménagement et de développement qui regroupe les règles et les obligations auxquelles devront se conformer les municipalités lors de l'élaboration de leur plan et de leurs règlements d'urbanisme. Ce document vise à préciser certains moyens de réalisation quant aux volontés d'aménagement exprimées dans le schéma. Il s'applique également à la MRC en ce qui a trait à la réglementation dans les territoires non organisés (TNO).

<sup>7</sup> <https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/puissance-publique>: Ensemble des moyens à disposition d'un État pour sécuriser son territoire et gérer ses citoyens.

**foncier**<sup>8</sup> » en lieu et place du lotissement.

Le lotissement est donc une opération d'urbanisme qui consiste à diviser une unité foncière en plusieurs parcelles, destinées à être mises en valeur. L'administration contrôle cette opération **au moyen d'une autorisation de lotir**.

Cinq principes président à la réglementation sur le lotissement :

- Simplifier la procédure pour les petits lotissements (les cas de morcellement ou de fusion des unités foncières) ;
- Considérer le lotissement comme une véritable opération d'urbanisme menée par l'administration ou un lotisseur dont les travaux est effectué par les géomètres ;
- Faciliter sa réalisation en phase des procédures d'autorisation pour éviter la mise en vente illicite des lots ;
- Clarifier le rôle des acteurs de la commission d'urbanisme et le niveau d'intervention et de collaboration de chacun ;
- Distinguer dans le dossier de lotissement, les documents de droit public (règlement d'urbanisme ou règlement du lotissement) et de droit privé (cahier des charges).

## 2. L'URBANISME

L'urbanisme<sup>9</sup> est la science, l'art et/ ou la technique d'organisation spatiale des établissements humains, c'est une étude de la structure, de la coordination et du contrôle

de l'usage du sol dans le but du développement des villes.

A ce titre l'urbanisme opérationnel devient l'ensemble des actions conduites par les pouvoirs publics ayant pour objet la production des terrains équipés, la reconstruction des bâtiments existants (rénovation, restauration, réhabilitation), la résorption de l'habitat insalubres (curetage) ou le développement social des quartiers.

## 3. L'AMENAGEMENT

L'aménagement<sup>10</sup> est l'ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication sur l'ensemble d'un territoire.

L'aménagement est une action volontaire, impulsée par les pouvoirs publics.

L'aménagement du territoire devient pour ce faire, l'art ou la technique de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays, et dans une vision prospective, les hommes, leurs activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser en prenant en compte les contraintes naturelles, économiques, humaines, voire stratégique.

De ce qui précède, il en résulte que le lotissement en tant qu'opération d'urbanisme se concrétise selon une procédure réglementaire ayant pour objet d'en assurer la qualité, la morale, de préserver l'environnement, la qualité de la vie des populations urbaines concernées et celles affectées par leurs effets.

Outre le lotissement, les opérations d'urbanisme sont :

- La division parcellaire ou morcellement<sup>11</sup> ;
- L'opération concertée d'extension urbaine<sup>12</sup> ;

<sup>8</sup><https://www.deux-sevres.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Amenagement-foncier-accords-environnementaux>: Aménager un territoire foncier rural consiste à procéder à une nouvelle distribution des propriétés par création d'un parcellaire rationnel.

Cette restructuration est obtenue par des échanges entre les propriétaires ruraux de terrains situés dans un périmètre donné. Cet aménagement a pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal. L'aménagement foncier peut également être mis en œuvre corrélativement à d'autres opérations foncières, telles que la réalisation d'un grand ouvrage public (par exemple : route, voie ferrée telle la LGV Tours bordeaux) ou d'une zone industrielle. Il a pour vocation de restaurer les structures agricoles compromises par l'opération. Les travaux connexes à l'aménagement foncier consistent en la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif ou d'opérations permettant l'exploitation du nouveau parcellaire (chemins d'exploitation, arrachage de haies, arasement de talus, défrichement, irrigation).

<sup>9</sup> <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Urbanisme.html>: L'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'étude du phénomène urbain, l'action d'urbanisation et l'organisation de la ville et de ses territoires. Les personnes qui exercent ce métier sont des urbanistes. Selon les traditions académiques, cette discipline est associée tantôt à l'architecture, tantôt à la géographie, selon l'aspect mis en avant, l'intervention urbaine ou l'étude théorique.

<sup>10</sup><https://www.enrtl.fr/definition/amenagement>: action d'aménager, de rendre habitable (un lieu, une maison, une chambre, un navire)

<sup>11</sup> <https://plans-maisons.architecte-paca.com/les-divisiones-parcellaires>: Le principe : Il s'agit de séparer une parcelle en un ou plusieurs morceaux.

**Le pourquoi** : ce principe s'applique volontiers lorsque : une personne possède un terrain trop grand et souvent difficile à vendre, une personne possède un terrain avec une partie non utilisée, par manque de moyens ou d'énergie pour l'entretien de la totalité du foncier, dans une volonté d'épargne, pour financer un projet.

<sup>12</sup> [https://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/content/download/2273/13624/file/guide\\_cisa\\_82\\_extensions\\_urbaines.pdf](https://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/content/download/2273/13624/file/guide_cisa_82_extensions_urbaines.pdf)  
GUIDE POUR LES EXTENSIONS URBAINES ET VILLAGEOISES EN TARN-ET-GARONNE

- La réhabilitation urbaine<sup>13</sup> ;
- La restructuration urbaine<sup>14</sup> ;
- La restauration urbaine<sup>15</sup> ;
- La rénovation urbaine<sup>16</sup>.

## 2. TYPES DE LOTISSEMENT

### 1. LES LOTISSEMENTS ORDINAIRES/ LOTISSEMENTS PUBLICS

Ce sont les grands lotissements producteurs des morceaux de villes et s'adressant à l'ensemble de la population urbaine.

### 2. LES LOTISSEMENTS SPECIFIQUES

Ce sont les petits ou plus petits lotissements qui s'adressent à une clientèle relativement bien ciblée.

Ex : lotissement des professeurs de Lubuye, Quartier Mobutu, quartier Filtisaf, quartier Kabalo, etc.

**NB<sub>1</sub>** : Les grands lotissements ordinaires doivent être articulés avec les **schémas directeurs**

**d'agglomérations**<sup>17</sup> Ils font l'objet des véritables plans d'urbanisme ou de niveau équivalent et sont réalisés par la puissance publique. Leur principale qualité est de ne présenter aucune ou très peu des spécificités, notamment

<sup>13</sup> <https://junior.universalis.fr/encyclopedie/rehabilitation-urbaine/>: La réhabilitation urbaine est un mode d'aménagement du territoire qui consiste à rénover ou transformer un quartier ou bien une ville pour répondre aux besoins de la population et remédier aux effets du vieillissement des bâtiments et des infrastructures.

<sup>14</sup> Dynamique spatiale et restructuration du noyau traditionnel de la commune de Keur Massar, Dakar, Sénégal : par Oumar DIOP AFRIGIST - DESS 2020 : Elle est définie par (Diédhiou, 2015) comme l'ensemble des actions visant à réorganiser un espace national, régional, ou communal tant du point de vue économique et social que géographique, de crises, d'inadaptations et de déséquilibres structurels. Les actions de restructurations ne peuvent en effet porter sur l'aspect des difficultés. Pour atteindre cet aspect, elle doit s'exercer sur les secteurs économiques en crises et sur les conséquences sociales de crises que sont le sous-emploi, le chômage, prolifération des taudis et le manque d'équipements.

<sup>15</sup> <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>: En urbanisme et en architecture, le terme de **restauration** implique le retour d'un bâtiment, voire d'un quartier, à son état originel. Cette politique, fréquente en architecture, l'est beaucoup moins en urbanisme et est réservée à quelques cas à forte valeur **patrimoniale**. La **réhabilitation urbaine** consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la **rénovation**. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de « tromper l'œil » : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la **restauration** impliquant un retour à l'état initial.

<sup>16</sup> [https://fr.wiktionary.org/wiki/r%C3%A9novation\\_urbaine](https://fr.wiktionary.org/wiki/r%C3%A9novation_urbaine) : (*Urbanisme*) Ensemble coordonné d'opérations d'aménagement d'un quartier considéré comme dégradé ou de conception obsolète, comportant la démolition et la reconstruction d'immeubles, ainsi que la réhabilitation et la construction de logements et d'équipements collectifs, et la transformation d'espaces publics.

<sup>17</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006158714/1973-11-13>: Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (Articles R\*122-2 à R\*122-21)

en ce qui concerne tant les règles d'utilisation du sol édictées par leurs règlements d'urbanismes que les règles de gestion prescrites par d'éventuels cahiers des charges. **NB<sub>2</sub>** : les petits lotissements spécifiques quant à eux font l'objet d'autorisation des lotir particulière et peuvent, tout à fait légitimement, s'organiser en entités régulières obéissant à des règles propres et administrées par des structures et instances de gestion autonome. Une bonne partie des équipements collectifs ont vocation à rester la propriété commune des Co – lotis, notamment sous la forme d'une propriété de l'association foncière réunissant ces Co – lotis.

### 3. LES LOTISSEMENTS PUBLICS MOINS CLASSIQUES

Ce sont les lotissements ordinairement réalisés par l'autorité publique, notamment l'administration foncière sans égard et sans respect des qualités techniques et juridiques sur les terres autrefois occupées par les communautés locales en vertu du droit coutumier du fait de la croissance urbaine et du flux démographique. La personne publique qui lotis, n'a pas acquis régulièrement le pouvoir de lotir et a négligé les règles des procédures, si bien qu'en droit, sa qualité sur le sol à lotir est contestée considérablement par les titulaires du droit d'occupation du sol, propriété de l'Etat et par certains détenteurs du droit de jouissance.

La situation est plus grave lorsque, en plus l'opération du lotissement est contestée par l'autorité coutumière qui prétend n'avoir pas fait réellement abandon de son droit d'occupation.

Dans ce contexte, seul une négociation multi-acteurs (ancien occupant, nouveau concessionnaire, administration) semble être appropriée pour faire triompher tant l'autorité de l'Etat que la jouissance paisible des concessionnaires que des occupants en vertu du droit coutumier.

#### 4. LES LOTISSEMENTS PRIVÉS

Les lotissements privés portent sur les faibles quantités des mètres carrés (faible superficie) et lots. Il s'agit tout au plus des subdivisions des parcelles résidentielles ou agricoles, auquel cas on parlerait d'un remembrement foncier urbain ou agricole.

On utilise parfois l'expression de lotissement privé, pour désigner les opérations de construction des groupements des maisons individuelles réalisées par les opérateurs immobiliers.

Dans l'opérationnalisation des lotissements à caractère privé, les sociétés immobilières ont l'obligation de se soumettre à la procédure officielle et au contrôle tant administratif et contractuel conformément aux cahiers de charges<sup>18</sup> et aux règlements d'urbanisme<sup>19</sup>, les cas échéants.

Les lotissements privés font toutefois l'objet d'un assouplissement des procédures administratives, ce qui est bénéfique pour accentuer le processus d'urbanisation des agglomérations.

#### 5. LES LOTISSEMENTS ILLICITES

Une réalité brutale de terrain démontre à ce jour que plus de la moitié des terrains à bâtir, dans les circonscriptions foncières, en RDC, en général, et dans la Province de Tanganyika, en particulier sont produits au moyen des lotissements illicites.

Il est même des villes dans lesquelles, notamment en RDC, dans lesquelles la production foncière locale est marginale ; l'observation de terrain atteste que la ville de Kalemie ne compte que deux ou trois lotissements légaux légalement créés, c'est – à dire, des lotissements couverts d'actes juridiques portant création de lotissement ; il

s'agit des lotissements KAHINDA, MAMBA CITY et récemment BELLE – VUE, tous les autres lotissements sont des quartiers créés soit, à l'époque coloniale pour servir d'habitation des travailleurs des sociétés de la place, soit des lotissements de fait, existant sans plan cadastral préalable.

Au phénomène de développement non planifié de nos villes est lié celui des lotissements dits pirates, anarchiques et sauvages ; cet état de lieu, des lotissements créés de fait, et au mépris de la loi, « **lotissements illicite** » est la cause du nombre croissant des conflits fonciers, de l'insécurité et de l'incertitude des droits fonciers et immobiliers qui ne favorisent pas du tout la bonne gouvernance foncière dans la Province de Tanganyika.

#### 3. ETUDE ET GESTION DES LOTISSEMENTS

Aux termes des articles 3 et 4 de l'ordonnance n°74 – 148 au 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73 – 021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, les terrains à concéder sont offerts au public, par arrêté du Ministre des Affaires Foncières ou du Gouverneur de Province.

Le Ministre des Affaires Foncière pour la ville de Kinshasa et le Gouverneur de Province, pour la Province qu'il administre sont délégués pour établir un plan parcellaire à concéder dans les circonscriptions urbaines. L'arrêté indique pour chacune des parcelles mise sur le marché : le numéro cadastre, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulières s'il y a lieu.

Il se réfère à un plan annexe sur le quelle Ministre ou le Gouverneur de province fait précéder sa signature de la mention « vu et approuvé pour être annexé à l'arrêté N° du..... »

Au cas où un terrain ne fait pas partie d'un plan parcellaire établi conformément aux dispositions de la loi ne peut pas être mis sur le marché et concédé s'il n'a pas

<sup>18</sup> <https://www.journaldunet.fr/business/dictionnaire-economique-et-financier/1199141-cahier-des-charges-definition-traduction/>: Souvent rédigé au moment de la validation du projet, le cahier des charges technique se focalise sur les exigences et contraintes techniques du produit. Il reprend généralement l'environnement technique (procédure, backups), les langages et outils à utiliser ainsi que leurs versions respectives, la faisabilité du projet, les contraintes sécuritaires.

<sup>19</sup> <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-reglement-national-d-urbanisme-rnu-r321.html> Le règlement national d'urbanisme (RNU) : Le règlement national d'urbanisme (RNU) constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune. Mais la plupart de ces règles s'applique aussi en présence d'un document d'urbanisme.

fait l'Object d'un arrêté spécial du Ministre des Affaires Foncières ou du Gouverneur de Région chacun dans les limites de sa compétence administrative.

Il en découle que le lotissement ne peut porter que sur les terres urbaines sur les agglomérations qui leur sont assimilés et sur les localités déclarées urbaines pour l'application de la législation foncière au regard de l'article 60 L.F et 2 sur les mesure d'exécution.

- L'initiative du lotissement relève du Conservateur des titres immobiliers qui, tenant compte des demandes des terres, des prévisions des besoins fonciers propose par voie de projet de la création d'un lotissement dans une zone déterminée.

- L'étude du lotissement est l'œuvre du service de l'urbanisme qui, en référence au plan d'affectation des terres et à la politique nationale de l'aménagement du territoire, au schéma directeur de la ville, et au plan particulier et /ou plan local urbain, dresse en minute sur un fond topographique, avec le concours des géomètres - topographes, le plan du lotissement à créer.

L'urbanisme dresse donc un plan - projet de lotissement en y joignant éventuellement un mémoire dans lequel il consigne toutes les remarques utiles pour guider l'exécution du lotissement.

Le projet est soumis à une commission d'urbanisation constituée d'une pluralité d'acteurs désignés à cette fin par l'autorité compétente.

Selon que le projet est jugé acceptable, il est soumis au conservateur des titres immobiliers en vue de la préparation du projet d'arrêté de création du lotissement à soumettre à signature de l'autorité compétente.

- La matérialisation ou l'exécution du lotissement est de la compétence de la division du cadastre qui, après approbation du plan de lotissement et prise de l'arrêté de création procède avant désignation des parcelles comme suit :

- Mesurage et bornage officiel des parcelles<sup>20</sup> ou

délimitation officielle par bornage ou piquetage ;

- Etablissement du plan de lotissement à grande échelle (1/1.000 ou 1/1.500) sous réserve des standards internationaux et aux instructions administratives inhérentes aux services centraux ; dans cette phase, le cadastre assure :

- Le tracé parcellaire et de la voirie ;
- L'indication des éléments de repérage du lotissement par rapport au plan d'ensemble du terrain ;
- Le numérotage en plan cadastral en référence aux instructions permanentes du cadastre ;
- L'identification de la superficie des parcelles ;
- L'orientation et l'échelle ;
- L'établissement des fiches cadastrales<sup>21</sup>, des fiches parcellaires et des dossiers pour toutes les parcelles du lotissement ;
- La transmission au conservateur des titres immobiliers de la **reproduction** du plan de lotissement en deux exemplaires.

**NB :** Lorsque des contraintes techniques susceptibles d'entraîner la modification du projet de plan apparaissent sur le terrain, le cadastre est tenu d'en informer l'urbanisme.

Le cadastre est tenu au respect des grandes directions du **plan-projet de l'urbanisme**<sup>22</sup> (nombre de parcelles

limites et superficies des propriétés foncières. Elle est à la base de la constitution et de la mise à jour de la documentation cadastrale. *le géomètre officiel a seul qualité pour procéder aux opérations techniques ou études relatives aux limites et superficies des biens fonciers lorsque ces opérations ont pour but l'établissement de constats, procès-verbaux, plans de bornage et autres plans destinés à être annexés à des actes authentiques notariés, judiciaires ou administratifs.*

*Il en est de même pour toute opération de fixation de nouvelles limites de la propriété immobilière, notamment par suite de division, de partage, de morcellement, de lotissement, de remembrement ou d'échange.*

<sup>21</sup>[https://archives.orsleans-metropole.fr/sources-et-ressources-en-ligne/archives-numerisees/fiches-auxiliaires-cadastrales?arko\\_default\\_603e55c86bc60--fiche](https://archives.orsleans-metropole.fr/sources-et-ressources-en-ligne/archives-numerisees/fiches-auxiliaires-cadastrales?arko_default_603e55c86bc60--fiche) Focus: Les fiches auxiliaires cadastrales, appelées aussi « 2Ter », sont des documents fiscaux, désormais utilisés pour retracer l'histoire des propriétés bâties.

On y trouve un descriptif sommaire du bâtiment, des références cadastrales, le nom des propriétaires et occupants successifs et souvent des notes sur les dates de construction, démolition ou cession.

<sup>22</sup> Aménagement et urbanisme , Pour une théorie du projet en urbanisme par **Nadia Arab (2018)**, p. 219-240, <https://doi.org/10.4000/ress.4050>: Le projet est l'un des instruments privilégiés de l'urbanisme pour transformer et organiser les fonctionnalités, le fonctionnement et les usages de l'espace. C'est une activité ancienne. Elle se métamorphose dans le temps avec l'évolution des conditions et des enjeux de la fabrique urbaine. Les projets d'urbanisme se caractérisent à la fois par leur diversité et par leur singularité. Ce trait permanent questionne le rapport à la théorisation. Comment construire des cadres conceptuels et des systèmes interprétatifs en mesure de rendre compte de la cohabitation de la diversité et de la singularité dans les pratiques et processus de projet ? C'est le sens de la réflexion conceptuelle élaborée dans cet article. Adossé à une posture axiologique et à une analyse comparative de l'activité de projet dans des cas contrastés, ce cadre

<sup>20</sup> <https://act.public.lu/fr/parcelles-residences/mensuration-officielle.html>: La mensuration officielle couvre toutes les opérations techniques réalisées afin de déterminer et de garantir les

largeur ou profondeur types, points de passage obligés des alignements, axes de vues, emprises des voiries et des accès, orientation des alignements, gabarits en vue de la construction, etc.

- La mise en gestion du lotissement est subordonnée à la signature de l'arrêté de création des lotissements et des annexes (plans des lotissements et calques).

Les copies de l'arrêté du plan des lotissements sont remises à :

- L'autorité locale (Maire de la ville, Bourgmestre, Administrateur de territoire) ;
- L'urbanisme ;
- Conservateur des titres immobiliers ;
- Chef de division de cadastre ;
- Ministre des affaires foncières

L'arrêté indique pour chacune des parcelles mises sur le marché, le numéro parcellaire, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur et d'autres conditions particulières ;

Il détermine le prix de référence, le taux de loyer et redevance des terrains.

Il est instamment recommandé aux agents impliqués directement ou indirectement dans la gestion du lotissement :

- La plus grande discrétion sur le projet de lotissement sous peine de compromettre la gestion efficiente des nouvelles parcelles ;
- Une abstention éclairée sur la modification des limites, l'extension ou la réduction du lotissement.

Toute modification du lotissement ou du plan de lotissement est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- **La police du lotissement**

La police du lotissement<sup>23</sup> est assurée par le bureau des polices foncières sur pieds de la note circulaire n°006 du Ministre des Affaires foncières du 02 mars 2020 portant création du bureau des polices foncières dans les circonscriptions foncières de la République Démocratique du Congo.

En effet, ce bureau a été créé dans le souci d'assainir le secteur foncier, de renforcer le contrôle, d'améliorer les recettes du trésor public et d'uniformiser les fonctionnements des circonscriptions foncières.

Il a pour mission de :

- Contrôler les sites (lotissements créés et en droit avec titres à conservation) ;
- Vérifier, et suivre les instructions de hiérarchie et interdiction des occupations anarchiques ;
- Recenser les ventes illicites des portions des terres en milieu loti ;
- Contrôler les titres délivrés sur les emprises des lignes à haute tension (SNEL), des abords des routes, des rivières, des sites érosifs, des abords des aéroports et des pistes d'avions ainsi que tous les cas de prohibition qui trouvent leurs fondements dans la loi ;
- Constater les occupations sans titres, changements illicites des destinations des parcelles et changement des configurations ;
- Préparer les stratégies pour la création des lotissements viabilisés ;
- Vérifier les sites à lotir et constituer les réserves foncières ;

Le cas échéant procéder à la contre – expertise des travaux des géomètres

conceptuel est organisé autour des propriétés qui transcendent les diversités et autour des paramètres qui, au contraire, expliquent les diversités observables dans les pratiques et processus de projet.

<sup>23</sup> <https://www.lagazettedescommunes.com/459367/les-agents-de-la-police-territoriale-et-les-infractions-aux-regles-durbanisme-1-le-cadre-legal/>: Les agents de la police territoriale et les infractions aux règles d'urbanisme. Les communes peuvent être confrontées aux problèmes liés aux infractions au code de l'urbanisme. S'il n'existe pas de service spécifique pour la police des bâtiments, il peut être utile de confier ces missions aux agents de la police territoriale. Cette fiche expose le cadre juridique de ce droit de plus en plus complexe.

#### IV. COMMENT LOTIR AUTREMENT

Lotir :

- **C'est tenir compte du parcellaire existant.**

Parfois les faits rendent très difficile la mise en œuvre de la doctrine de la « **table rase** »<sup>24</sup> : débarrasser totalement le terrain à aménager ou à lotir de tous les faits et droits d'occupations qui l'encombrent afin d'assurer la parfaite rationalisation de l'aménagement ou du lotissement.

Dans la mesure où l'argent manque pour indemniser, il faut autant faire ce qui peut intégrer les occupants et leurs biens – objets et droits à leurs lotissements. En fondant les traces sur le découpage parcellaire de fait de sorte que les habitations soient préservées et que chaque anciennes parcelles en produisent au moins deux nouvelles.

- **Lotir avec les gens**

La procédure de lotissement est une cascade de décisions administratives unilatérales. Elle laisse souvent peu de place à la discussion mais favorise la technique, et le lotissement public a souvent été et demeure un ultime procédé et un instrument discrétionnaire et autoritaire de production des lotissements.

Actuellement le lotissement a tendance à être un acte multi – acteurs qui implique une action participative de la puissance publique et du secteur privé et de la population locale afin d'une adhésion globale pour une gouvernance apaisée de la terre.

- **Equiper puis aménager**<sup>25</sup> en concertation avec les occupants coutumiers ou quasi coutumiers.

Equiper puis donner à aménager à des multiples aménageurs.

#### CONCLUSION

L'extension spontanée des lotissements et sans respect de la procédure légale de leur création, traduit les visées

expansionnistes des gestionnaires de l'Administration foncière en RDC, dans une logique de prédation : elle ne favorise pas du tout l'efficacité des politiques publiques de gouvernance foncière dans le cadre de la réforme foncière.

Les pratiques foncières de lotissements illicites mettent en échec la loi du 20 juillet 1973 portant, notamment, régime foncier et immobilier d'autant plus que ce phénomène fait du conservateur des titres immobiliers un chef de terres sans terre dans la mesure où il est en situation de gestionnaire d'un domaine qui, manifestement, est géré, concurremment, avec d'autres acteurs agissant par abus de pouvoir , à savoir : les chefs coutumiers, les bourgmestres et chefs de quartiers, ou encore, les arpenteurs et autres techniciens du cadastre qui collaborent avec les clandestins pour la vente des parcelles du domaines de l'Etat.

Ces pratiques posent, particulièrement, problème en ce qui concerne les effets juridiques attachés aux titres parcellaires qui sont abusivement délivrés par des autorités non désignées, expressément, dans la loi foncière sur les lotissements anarchiques sans que celles-ci ne subissent la rigueur de la loi.

<sup>24</sup> <https://www.lalanguefrancaise.com/dictionnaire/definition/faire-table-rase>: **faire table rase** \fɛʁ tabl ʁaz/ (se conjugue → VOIR LA CONJUGAISON DE *faire*). Décider de ne plus tenir compte de ce qui a été écrit, dit ou fait auparavant afin de repartir sur de nouvelles bases.

<sup>25</sup> **Villes africaines : nouveau manuel d'aménagement foncier**, Jean-François Tribillon "Nouveau manuel d'aménagement foncier"; ADEF = Association des études foncières; Bibliogr. p. 307-308. Langues. Français. Description matérielle

---

\* 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