

**REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**

**BULLETIN DES ARRETS**

**de la**

**COUR SUPREME DE JUSTICE**



**Années 1990 à 1999**

**KINSHASA**

*Editions du Service de Documentation et d'Etudes  
du Ministère de la Justice*

**2003**

COUR SUPREME DE JUSTICE  
SECTION ADMINISTRATIVE – ANNULATION PREMIER ET  
DERNIER RESSORT

*Audience publique du 21 décembre 1995*

**I. PROCEDURE**

*MOYEN- ATTRIBUTION TIERS TERRAIN OBTENU  
CONFORMEMENT LOI ANCIENNE – NEGLIGENCE  
ADMINISTRATION NON PREJUDICIALE DEMANDEUR –  
VIOLATION ART. 65 ET 372 LOI FONCIERE – FONDE.*

*Est fondé et entraîne l'annulation du titre attaqué, le moyen pris de la violation des articles 65 et 372 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 par le Ministre des Affaires Foncières en ce qu'il a loti et attribué le terrain que le demandeur avait acquis conformément à la loi ancienne, sous prétexte qu'il n'avait pas agi conformément à la loi nouvelle, lorsqu'il ressort du dossier de la cause que le demandeur avait introduit une demande de terre et sollicité le constat de la mise en valeur de celle-ci et que c'est par les négligences et lenteurs de l'administration que le contrat de location ne lui a pas été octroyé.*

*ARRET (RA 278)*

*En cause : L'ARCHIDIOCESE DE KINSHASA, demanderesse en annulation*

*Contre : La REPUBLIQUE DU ZAIRE, défenderesse en annulation*

Par sa requête du 23 octobre 1992, l'association sans but lucratif "L'ARCHIDIOCESE DE KINSHASA", sollicite l'annulation de l'arrêté départemental n° 1.440/168/89 du 15 février 1989 par lequel, le Commissaire d'Etat (Ministre) aux Affaires Foncières, Environnement et Conservation de la Nature a crée vingt parcelles de terres à usage résidentiel portant les numéros 8254 à 8273 du plan

cadastral de la Zone de Limete, quartier Mombele dans la ville de Kinshasa et fixé les modalités de leur octroi.

Cet arrêté a loti une partie de la concession occupée par la requérante depuis 1962 et sur laquelle est bâtie la paroisse Saint Félix.

A l'appui de son recours en annulation, la requérante, qui soutient que le terrain faisant l'objet du lotissement en ces vingt parcelles fait partie de sa concession d'environ quatre hectares, invoque deux moyens d'annulation.

Le premier de ceux-ci est tiré de la violation par le Commissaire d'Etat précité des articles 193 et 385 de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, en ce que l'arrêté incriminé a été pris sans que, d'une part, le terrain litigieux n'ait fait l'objet d'enquête préalable permettant de constater la nature et l'étendue des droits que des tiers pourraient y avoir éventuellement et sans que, d'autre part, ledit Commissaire d'Etat ne se soit rendu compte que non seulement la concession portant sur le terrain concerné avait été régulièrement sollicitée avant l'entrée en vigueur des dispositions légales invoquées au moyen et qu'elle avait déjà été mise en valeur conformément aux lois et règlements en vigueur, mais aussi les négligences et lenteurs de l'administration qui n'a pas constaté cette mise en valeur et conclu un contrat de concession ordinaire avec la requérante, ne doivent pas nuire à celle-ci.

En tant qu'il vise l'article 385 précité, tel que repris par les articles 65 et 372 de la loi n° 80/008 du 8 juillet 1980, ce moyen est fondé. En effet, à la date du 13 août 1962, soit bien avant le 15 février 1989, date à laquelle le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières, Environnement et Conservation de la Nature a prit cet arrêté, la requérante avait déjà sollicité et occupé la concession de plus de quatre hectares dont elle avait aussitôt mis en valeur une grande partie en y érigeant, pour le compte de la paroisse Saint Félix qui y fonctionne, une église, une résidence pour les religieux, quelques salles

et bureaux, quelques habitations ainsi qu'une école primaire et dont l'autre partie a été lotie par ledit arrêté.

S'il est vrai qu'avant l'entrée en vigueur de la loi n° 73/021 susdite, la requérante n'était en possession que d'une attestation par laquelle l'ancien Ministre des Travaux Publics et Communication de l'ex-Province de Léopoldville et Président général de l'Union des Bateke, monsieur Pierre MOMBÈLE, lui avait octroyé la concession susindiquée, il est aussi vrai qu'après avoir reçu sa demande de terre en date du 13 août 1962, l'administration des Affaires Foncières n'a pas réservé de suite à ladite demande. Les négligences et lenteurs de l'administration ne pouvant nuire aux particuliers (CSJ RP 30 du 03 mai 1972, in Bulletin des Arrêts de la Cours suprême de justice, 1973, p. 52), de plus il revenait à cette administration de réserver à la demande de la requérante la suite appropriée en l'invitant à conclure avec elle le contrat de location et en faisant constater la mise en valeur réalisée sur les lieux avant de conclure avec elle un contrat de concession ordinaire.

En lotissant dans ces conditions une partie de la concession sollicitée et suffisamment mise en valeur par la requérante bien avant l'entrée en vigueur de la loi susmentionnée, le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières, Environnement et Conservation de la Nature a, par son arrêté incriminé, violé la seconde des dispositions légales invoquées au moyen.

Sa décision sera en conséquence annulée.

Dans son deuxième moyen, la requérante reproche à l'arrêt incriminé d'avoir violé l'article 1er de l'arrêté n° 90/0012 du 31 mars 1990 qui invite quiconque possède sur un terrain urbain loti, un droit d'occupation couvert par un livret de logeur ou tout autre titre similaire, à le faire convertir en concession perpétuelle ou en concession ordinaire selon le cas.

La Cour suprême de justice constate que non seulement la requérante n'a pas produit le texte dont la violation est invoquée,

mais elle constate également que ledit texte est postérieur à l'acte incriminé qui l'aurait violé.

C'est pourquoi :

La Cour suprême de justice, section administrative, siégeant en matière de recours en annulation en premier et dernier ressort,

Le Ministère public entendu ;

Reçoit la requête et la dit fondée en son premier moyen. En conséquence ;

Annule l'arrêté départemental n° 1.440/168/89 du 15 février 1989 du Commissaire d'État aux Affaires Foncières, Environnement et Conservation de la Nature, en ce qu'il a créé et mis sur le marché, vingt parcelles de terre à usage résidentiel numérotées de 8254 8273 du plan cadastral de la Zone de Limete, Quartier Mombele dans la Ville de Kinshasa ;

Ordonne la publication du dispositif du présent arrêt au Journal Officiel de la République du Zaïre ainsi que dans les quotidiens : la Référence Plus, le Potentiel et le Palmarès ;

Délaisse les frais à la charge du Trésor.

La Cour suprême de justice a ainsi décidé et prononcé à son audience publique du jeudi 21 décembre 1995 à laquelle ont siégé les magistrats: BALANDA MIKUIN LELIEL, Premier Président, GITARI, Président, TINKAMANYIRE, Conseiller, avec le concours du Ministère public représenté par le Premier Avocat général de la République LIKUWA KASONGO et l'assistance de BOWAMPOMA BOMEKA, Greffier du siège.