



Les enjeux fonciers de la reconstruction des communautés rurales au Nord-Kivu

Jean-Louis KAMBALE NZWEVE*

Résumé

Par une compétition pour l'accès à la terre et le contrôle des ressources naturelles que se font les individus, les communautés rurales du Nord-Kivu sont divisées par des conflits violents. Résultats de l'histoire des conflits de pouvoir, de la pression démographique, de la colonisation agraire et d'une tenure composite, ces conflits sont entretenus par un défaut de régulation de l'interaction des acteurs fonciers. Ils témoignent d'une déstructuration – restructuration d'une société rurale mal intégrée dans l'économie du marché et l'Etat moderne.

Au cœur de cette mutation de la société rurale, les principes de la sociabilité entre les habitants d'un même espace foncier restent le cadre de référence de la gestion foncière pour ces communautés. Ses principes semblent être les enjeux autour desquels la culture locale résiste au rythme de reproduction exogène qui lui est imposé. Le législateur congolais a tenté d'en tenir compte sans aller jusqu'au fond de leur logique. Réinterprétés dans la sérénité à l'heure de la décentralisation, ces principes constituent encore le socle d'une paix durable préalable au développement.

Abstract

The competition which has done by the individuals for the access to the land and the control of natural resources lead to violent conflicts in the Rural communities of North-Kivu as a result of a long history of power conflicts, demographic pressure, agrarian colonization and composite tenure. A regulation failure of the interaction of land partners is keeping up these conflicts which are the proof of destroying and restructuration of the rural society due to its miss-integration in the market economy and modern State.

Although the change in the rural society, the principles of sociability of the people which live the same territory remains to be the reference frame of land management for the rural communities. These principles seem to be the stakes whereby the local culture resists to the exogenous reproduction. The Congolese Legislator tried to take them into account but didn't go to their intrinsic logic. If these principles are interpreted again serenely nowadays while the DRC has engaged a process of decentralization, they form the base of durable peace and development as a consequence.

* U.C.G., Département d'Economie Rurale, é-mail : nzweveilk@yahoo.fr, Tel +243817479442/+243993063300

INTRODUCTION

Après les guerres à répétition et l'occupation étrangère qui ont déchaîné la chronique des décennies 1990 - 2000, un nouveau spectre hante l'Est de la République Démocratique du Congo, celui du retour des réfugiés Congolais séjournant en Tanzanie, Burundi, Rwanda et Ouganda. L'enthousiasme des organisations internationales fourvoyées dans ce business (Haut Commissariat des Réfugiés, ONU Habitat, Conseil Norvégien pour les Réfugiés...) contraste avec les réticences des populations locales qui perçoivent ce retour comme un déversement de plus du trop-plein démographique du Rwanda au Kivu, une des régions les plus densément peuplées du pays. Les dispositifs juridiques et diplomatiques imaginés pour un retour libre et harmonieux de ces réfugiés ne semblent pas garantir une insertion aisée dans les communautés d'accueil. Etant donné que les futurs retournés sont dans la grande majorité des paysans, devant s'installer en milieu rural, c'est en termes de foncier que se pose le problème de leur réintégration, dans un espace caractérisé par d'intenses conflits.

En effet, il sévit au Kivu des conflits fonciers permanents qui opposent, pour le contrôle de l'espace et des ressources naturelles, différents acteurs fonciers : petits fermiers contre grands concessionnaires, agriculteurs contre éleveurs, paysannerie autochtone contre population d'origine étrangère¹. Les hypothèses construites pour expliquer ces conflits mettent en relief la concomitance des facteurs socioéconomiques, juridiques, politiques et culturels à la base des mutations de la tenure des terres.

De prime abord une grande pression démographique sur les terres rurales, résultante du croît naturel de la population et des migrations continues, est avancée comme le vecteur des tensions entre les usagers des terres dans un système économique à prédominance paysanne. Par suite, la raréfaction de l'espace, en corrélation avec la confusion jadis entretenue par la législation congolaise sur le statut des anciens immigrés du Rwanda et sur la propriété foncière des communautés autochtones sur les terres occupées depuis des siècles, aurait provoqué au sein des paysanneries des frustrations et une insécurité foncière grandissante². L'exégèse de la législation foncière quant à elle relève des dispositions incohérentes et un défaut des mesures d'accompagnement qui,

¹ Paul MATHIEU et al, « Cohabitations imposées et tensions politiques au Nord-Kivu ; 1993-1994 : une trajectoire conflictuelle » in *Cahiers africains*, n° 39-40, 1999, pp. 13 -20

² Angelus MAFIKIRI TSONGO, « Mouvements de population, accès à la terre et question de la nationalité au Kivu » in *Cahiers africains* n°23 – 24, 1996, p.186.

ajoutées à sa méconnaissance par ses destinataires, constituent des sources d'insécurité des exploitants fonciers¹.

Ce procès à la loi congolaise constitue une aubaine pour les défenseurs des valeurs ancestrales qui proposent dès lors la réforme éventuelle de la loi foncière en partant des us et coutumes de ses utilisateurs. Critiquant l'approche instrumentaliste et positiviste de la législation qui suppose que les règles juridiques officielles sont capables de produire à elles seules des changements dans les comportements sociaux, Gerti Hesseling soutient :

En réalité ce sont les normes sociales et culturelles organisant la communauté qui guident en premier lieu les individus. Celles-ci constituent donc des sources de régulation sociale au même titre que la règle extérieure².

En conséquence, elle recommande :

S'il s'avère nécessaire d'élaborer une nouvelle législation foncière, il faudra essayer d'inverser le processus d'élaboration, ne plus se contenter d'imiter le droit occidental, mais aller à la recherche de solutions originales, plus près des pratiques locales, tout en utilisant certains apports positifs du droit occidental.³

Cette remarque est d'autant pertinente que les terres urbanisées, les terres couvertes par un titre légal ou celles revenant au domaine public de l'Etat représentent une infime proportion par rapport à l'ensemble des terres possédées par les communautés locales et régies, en vertu de la loi congolaise, selon des principes de droit coutumier⁴. Ces principes, même s'ils subissent l'épreuve du temps, comme le dit si bien Evariste Boshab, demeurent vivaces dans la mémoire collective et constituent encore le cadre de référence des paysanneries pour l'accès et la gestion des ressources naturelles⁵. Dès lors, la reconnaissance, par la Constitution des « chefferies » sous l'autorité coutumière en tant qu'Entités

¹ Vincent KANGULUMBA MBAMBI (dir), *La loi du 10 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés au Congo. Trente ans après : quel bilan* éd Academia Bruylant et Kazi, Louvain-la neuve, Kinshasa, 2004 , pp 37-34

² Gerti. HESSELING, « Réformes et pratiques foncières à l'ombre du droit : quelques réflexions » in *Cahiers africains*, n° 23-24, 1996, p.216

³ Idem, p. 224

⁴ Art 388 du code foncier, cfr Journal Officiel de la République démocratique du Congo, *Code foncier immobilier et régime des sûretés. Textes légaux et réglementaires coordonnés*, 47^{ème} année, Numéro spécial, 5 avril 2006, p. 93

⁵ Evariste BOS HAB, *Pouvoir et droits coutumiers à l'épreuve du temps*, coll. *Bibliothèque de droit africain*, ed. Academia Bruylant, Louvain-la-Neuve, 2007, pp. 158 - 162

Territoriales Décentralisées de premier échelon¹ sont une aubaine pour la réhabilitation des institutions de régulation foncière locale.

Pourtant, en promulguant la loi foncière de 1973 le législateur congolais pensait unifier les régimes fonciers par-delà la panoplie des coutumes tribales, en vue de favoriser non seulement l'équité de l'accès et de la jouissance des terres, mais aussi et surtout la sécurisation légale des investissements économiques² ! Hélas, la mise en œuvre de cette loi n'a permis ni l'émergence d'un droit foncier unique ni la quiétude de l'exploitation. Loin s'en faut : sur les terres passées sous le régime légal et celles restées sous le régime coutumier se développent de nombreux conflits donnant lieu à des voies de faits dont se rendent coupables et les usagers et les autorités coutumières et les pouvoirs publics. Les mécanismes de défense développés par les différents partenaires sociaux dans ce contexte de crise de confiance contribuent naturellement à amplifier les conflits fonciers.

Les ressentiments des populations au sujet du retour des réfugiés et de leur réinsertion dans les communautés rurales s'inscrivent dans ce contexte et relancent le débat sur les conditions d'une sécurisation foncière des acteurs à l'heure de la stabilisation et de la reconstruction de la nation. Il nous semble que les conflits fonciers de l'Est de la RDC soient la manifestation d'une mutation de la société traditionnelle aux prises avec l'Etat moderne et l'économie du marché. La transformation positive de ces conflits sous-tend alors la reconstruction, dans la société moderne, de la communauté rurale en réinterprétant et en revalorisant ses principes de sociabilité, socle de sa reproduction.

Pour étayer cette hypothèse, il est présenté dans une première section la cartographie des conflits fonciers au Nord-Kivu, en mettant en contribution l'outil analytique proposé par Paul Wehr et John Paul Lederach en ses principaux aspects : l'histoire du conflit, son contexte d'émergence, son architecture en 3 P, c'est-à-dire les Personnes (les acteurs), le problème (l'objet du conflit) et le Processus d'escalade et de désescalade³. Dans une deuxième section est discuté le sens des principes fonciers coutumiers qui, ce nous semble, constituent les enjeux autour desquels doit être repensée la réhabilitation des communautés rurales.

¹ Art 3 de la Constitution de la République démocratique du Congo promulguée le 18 février 2006.

² KALAMBAY LUPUNGU, *Droit civil, vol II, Régime foncier et immobilier*, P.U.Z., Kinshasa, 1989, p. 7.

³ Paul WEHR et John Paul LEDERACH cités par REUFELDT, R. et al, *Edification de la paix : un manuel de formation Caritas*, éd. Caritas international, Vatican, 2002, pp. 53-73.

I. CARTOGRAPHIE DES CONFLITS FONCIERS AU NORD-KIVU

I.1. Histoire des conflits fonciers au Nord-Kivu

I.1.1. Conflits coutumiers permanents

Le Nord-Kivu est peuplé de diverses communautés tribales installées sur le territoire à différentes périodes par les flux migratoires qui ont caractérisé la région : Bila, Hunde, Hutu, Kano, Kumu, Kusu, Mbuba, Mbuti, Nande, Nyanga, Père, Talinga, Tembo, Tutsi... Les possessions foncières traditionnelles revendiquées par chacune de ses communautés sont plus ou moins distinctes. Cependant, cet espace originel est généralement fragmenté, à son tour, en une multitude de principautés autonomes.

Dans la structuration de l'Etat moderne, ces principautés ont été absorbées et assujetties à une hiérarchie administrative : Village, Localité, Groupement, Chefferie ou secteur, Territoire, District, Province, Etat. Des lignages, des bandes, des tribus ou des chefferies auparavant autonomes se retrouvent sous la tutelle d'un seul chef coutumier. Parfois, leur fief est partagé entre deux entités administratives, voire entre des Etats.

Si cette administration moderne entérine une structure de pouvoir de fait dans certaines entités, dans d'autres elle perturbe une organisation politique subtile dont le fondement n'est nullement une hiérarchie. En conséquence, jusqu'aujourd'hui, certains « rois », « princes » et « chefs de lignages » ne sont pas redevables, du point de vue du pouvoir foncier, de leurs Chefs de groupements ou de Chef de Chefferies en dépit du rapport hiérarchique instauré par l'administration moderne. L'histoire des conflits fonciers au Nord-Kivu se tisse justement par « les contestations récurrentes des pouvoirs coutumiers »¹ alimentées par les luttes de succession au sein des familles royales mais aussi et surtout par les tentatives d'entérinement d'un pouvoir foncier calqué sur la hiérarchie administrative moderne.

I.1.2. Migrations, urbanisation et capitalisme agraire

La coexistence de divers groupes ethniques, Pygmoïdes (Mbuti), Bantous (Hunde, Hutu, Nyanga, Kano, Yira, Talinga...), Nilotiques (Tutsi) et Soudanais (Père, Pakombe, Mbuba, Bila...) suggère que le Nord-Kivu se trouve

¹LAINGULIA NJEWA, « Conflits des pouvoirs coutumiers et des terres coutumières en Territoire de Lubero (Nord-Kivu) : Pistes de résolution pacifique et durable » in Vincent KANGULUMBA MBAMBI (dir), *La loi du 10 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés au Congo. Trente ans après : quel bilan* éd Academia Bruylant et Kazi, Louvain-la neuve, Kinshasa, 2004, pp 171 - 181

sur la trajectoire des flux migratoires de l'Afrique centrale et orientale. Au cours du XX^{ème} siècle cependant, ces migrations et les conquêtes territoriales y relatives se sont tout d'abord stabilisées par la structuration des Chefferies et des Groupements avant d'être organisées par l'Etat pour la mise en valeur de l'espace.

Pour la petite histoire, la Mission d'Immigration des Banyarwanda (MIB) a présidé, dès le milieu du vingtième siècle, au transfert des centaines des milliers des ménages depuis le Rwanda vers les Territoires de Rutshuru et de Masisi (et de Kalehe au Sud-Kivu). Par suite, à l'intérieur de la Province, la Mission d'Immigration des Populations (MIP) prend le relai de la MIB pour procéder au glissement des populations depuis les Hautes Terres de Beni et Lubero pour peupler les Basses terres des Territoires de Beni, Lubero et Rutshuru. Jusqu'aujourd'hui, des migrations spontanées continuent, en suivant la même trajectoire, le nouveau point d'attraction étant le Territoire de Walikale qui regorge encore de grandes réserves de terres arables.

De manière générale, l'intégration des migrants dans les régions d'accueil se fait dans des conditions harmonieuses. Le prestige et le revenu du chef coutumier ne s'en trouvent-ils pas consolidés par l'augmentation des demandeurs de terre ou des sujets ! Si au départ les autochtones jouissent d'un statut supérieur à celui des migrants, ceux-ci étant astreints à la redevance foncière qui scelle leur allégeance perpétuelle à la communauté d'accueil, les alliances contribuent toutefois à atténuer la discrimination des droits fonciers de deux groupes et à niveler de nouveaux rapports sociaux.

Il arrive que le groupe migrant devient pléthorique et plus entrepreneur que le groupe d'accueil et acquiert en conséquence un maximum de terres. Une inversion des rapports de force politiques et économiques s'opère alors en faveur du groupe migrant. L'inextricable dialectique Autochtonie – Allochtonie apparaît justement dans les territoires qui ont atteint ce point critique. Les tentatives des communautés d'accueil, ou plus exactement des chefs coutumiers, de sauvegarder un pouvoir foncier et politique à perte de vitesse correspondent aux velléités des anciens migrants à s'affranchir du joug des chefs coutumiers à jamais fragilisés. C'est dans ce contexte que les conflits fonciers prennent la figure des clivages identitaires entre communautés ethniques perçues comme autochtones d'une part et, d'autre part allochtones (anciens migrants) en Territoires de Masisi (Hunde – Nyanga ; Hutu –Tutsi), de Beni (Mbuba – Bila ; Nande) voire à Lubero (Pere ; Yira.)

Le même procès se reproduit dans le contexte de l'urbanisation et de la colonisation agraire. En effet, par la soustraction de certaines terres à l'autorité coutumière pour la création des villes et des plantations notamment, l'Etat moderne instaure une tenure atypique dans l'ordre et la structure de la communauté rurale traditionnelle, celle qui consacre l'acquisition à titre onéreux et de manière quasi-définitive des terres.

Contre toute attente, les chefs coutumiers et les demandeurs de terres prennent goût à la nouvelle tenure tout en gardant des nostalgies de la possession permanente des terres par la communauté. Sous la pression d'une forte demande des terres urbaines à usage résidentiel, ou rurales à destination agricole, les chefs coutumiers développent l'habitude de « vendre » les terres tout en gardant des prétentions sur elles. Ainsi l'urbanisation rapide autour des pools de Goma – Kiwanja, Butembo – Beni – Oïcha et la colonisation agraire achevée dans le Masisi et amorcée dans le Lubero, dont le corollaire est la dépossession des communautés locales, se trouvent à l'origine des conflits fonciers violents au Nord-Kivu.

I.1.3. Les limites des espaces protégés.

Le Parc National de Virunga couvre un espace d'environ 386.120 ha à l'Est de la Province du Nord-Kivu, aux confins du Rwanda et de l'Ouganda. Il est subdivisé en trois secteurs. Le secteur Sud couvre les massifs volcaniques de Nyiragongo, Nyamulagira, Karisimbi et Mikeno. Le secteur Centre s'étend sur les plaines de la Rutshuru et de la Rwindi et la partie méridionale du Lac Edouard. Le secteur Nord est dominé par trois grands ensembles géographiques : la partie septentrionale du Lac Edouard, le massif du Ruwenzori et la plaine de la Semuliki.

La cession, entre 1925 et 1934, des Terres par les communautés locales sous la pression de l'Etat pour la création du Parc entre 1925 et 1934, était assortie des clauses de compensations accordées aux chefs coutumiers comme la perception de la redevance, la libre pêche sur le lac, la chasse libre dans la périphérie du parc etc. Les occupations actuelles de nombreux espaces par la population locale le long de la limite du parc, du Sud au Nord, dénotent d'un conflit foncier qui remonte à l'époque de la fixation définitive des limites. Les violations de celles-ci sont signalées dans les localités de Kirolirwe, Burungu (dans le Masisi), Tongo, Kibirizi, Nyamilima (dans le Rutshuru), la côte Ouest du lac Edouard, Tchiabirimu (dans le Lubero), Lubiriha, Nyaleke et Mayangos (en Beni.).

Déjà en 1958, les chefs coutumiers s'opposèrent aux tentatives d'extension de la zone protégée. Les négociations entre les Chefs coutumiers et

l'Administration du Territoire aboutirent à un accord de restitution de certains espaces contestés. Mais les procès-verbaux actant le principe d'accord ne seront jamais entérinés par une loi. Et la rébellion de 1963-1964 laissera libre cours à la violation des limites du parc par les populations.

C'est ainsi qu'il planera une confusion sur les limites réelles du parc entre 1965 et 1995. Pendant cette période, l'Etat restauré dans son pouvoir, non seulement ne s'acquittait pas des obligations promises aux populations riveraines, mais surtout s'engageait dans une répression sanglante du braconnage, alimentant pour longtemps la rancœur populaire.

Le dépérissement de l'Etat depuis le début de la décennie 1990, amplifié par les rébellions de l'AFDL (Alliance des Forces Démocratiques pour la Libération du Congo – Zaïre) et du RCD (Rassemblement congolais pour la Démocratie), a constitué une opportunité aux poussées expansionnistes des paysanneries sur les terres du parc, en connivence avec les groupes armés nationaux (Maï-Maï) ou étrangers (Forces Démocratiques pour la Libération du Rwanda ou FDLR - Interahamwe, ADF/NALU.) Ce mouvement paysan se heurte au programme de réhabilitation du Parc initié par l'Institut Congolais de Conservation de la Nature (ICCN). Les commissions de vérification participative des limites organisées par le Gouvernement ne réussissent pas à vider la question et le parc reste exposé à des incursions populaires pour la culture, la chasse, l'exécution des rites agraires...

Et au fil du temps, le Parc National de Virunga et tous les espaces protégés du Nord-Kivu (Parc National de Maïko, Réserve de Taina etc.) deviennent un enjeu politique et nourrissent les velléités pour une possible réhabilitation des droits fonciers coutumiers et une redistribution aux paysans des terres arables.

I.2. Le contexte des conflits fonciers

Le contexte politique, juridique, économique et social en RDC détermine dans une large part l'occurrence des conflits fonciers au Nord-Kivu. En effet, la structuration de l'Etat moderne a procédé de l'absorption de diverses « communautés autonomes » et la déchéance de la souveraineté sur leurs propres fiefs. Jusqu'à nos jours les chefs coutumiers n'ont jamais intériorisé ni accepté cette logique implacable. Ce conflit de pouvoir ainsi créé est aggravé par la faiblesse des institutions publiques, incapables qu'elles sont d'appliquer la loi, de

protéger les intérêts des communautés ou de mettre en œuvre une politique de développement rural susceptible de transcender les conflits fonciers.

Ce contexte politique est responsable de la dualité juridique. La loi foncière de 1973 tout en voulant unifier toutes les pratiques foncières à travers le pays, a cependant entériné l'application des coutumes particulières sur les terres rurales occupées par les communautés rurales. Selon Kibwabala Tekilazaya, l'opposition évidente entre ces deux cadres de référence génère inévitablement des conflits¹. En plus, l'Etat incapable d'appliquer le principe de destination de sols qui relève de sa responsabilité, a contribué à semer la confusion en prenant des lois portant sur le même objet, le sol : un code foncier en 1973, un code minier en 2002, un code forestier en 2005 et un code agricole en 2011. Les incohérences entre ces différents textes sont particulièrement défavorables aux catégories sociales les plus démunies dont les possessions foncières sont minutieusement dépouillées par des astuces juridiques.

Le social est, de sa part, dominé par une croissance démographique exponentielle. Dans les hautes terres, la densité de la population atteint déjà les 350 habitants au km². Les migrations organisées ou spontanées n'ont pas encore réussi à atténuer sensiblement les pressions sur la terre. Elles ont tout au plus exporté les conflits fonciers des pays voisins et des Hautes Terres vers le Masisi, le Rutshuru dans un premier temps et vers les basses terres des Territoires de Beni, Lubero et Walikale dans un deuxième temps.

Sur le plan économique, l'incidence de l'économie du marché fait que tous les biens, y compris la terre, soient marchands. La valeur symbolique de la terre, l'identité et la mémoire de l'histoire en tant que lieu de communion avec les morts, est progressivement battue en brèche au profit de sa valeur économique. En plus, l'agriculture reste le grand secteur qui mobilise plus de 70 % de la population. La crise économique qui menace constamment les capitaux mobiliers valorise un tant soit peu les investissements immobiliers et provoque une véritable ruée sur les terres². En conséquence, la terre est soumise à une grande sollicitation.

¹ Jean-Marie, KIBWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil. Les Biens. T.1, Les droits réels fonciers*, Presse universitaire de Lubumbashi, Lubumbashi, 2003, p. 18

² Muhindo MALONGA, « Mécanismes de résolution des conflits fonciers et instances compétentes dans un contexte de décentralisation » in FAT, FOPAC et SYDIP, *Rapport de l'atelier sur le projet d'amendement de la loi foncière et contribution à l'élaboration d'un code agricole équitable en RDC. Propositions du Nord-Kivu*, inédit, Goma, 2007, p. 48

Enfin, la pauvreté rurale, liée à la basse conjoncture des produits de base sur le marché mondial et la dépression de l'économie nationale, a atteint un tel degré que les lignages possesseurs de terres, ne sachant faire face aux divers besoins de la vie quotidienne imposés par la société moderne, sont tentés de « céder », bon gré mal gré, leurs terres¹.

I.3. Architecture du conflit

La communauté rurale traditionnelle connaît ces propres conflits. Ils contribuent à sa déstructuration - restructuration et à la recomposition du pouvoir². L'objet des conflits fonciers dans les communautés rurales traditionnelles se cristallise sur la remise à cause ou la violation pure et simple par l'une ou l'autre partie des clauses initiales à la tenure des terres, portant sur les limites des exploitations ou des entités foncières, la valeur de la redevance et les modalités de son prélèvement, la nature du contrat, la gestion du fond, la répression des infractions foncières.

Ces situations conflictuelles récurrentes en milieux ruraux au Nord-Kivu sont aggravées dans la société moderne qui en ajoute de nouvelles formes :

- La revendication des prérogatives coutumières sur les terres passées sous le régime du droit écrit, affranchies en principe de l'empire des chefs traditionnels ;
- La problématique de l'indemnisation des chefs coutumiers hiérarchiques et des petits exploitants à l'occasion de la cession, à titre onéreux, d'une terre lignagère ;
- Les vices de procédure dans l'expropriation par voie judiciaire des petits exploitants ;
- L'invalidation, par la justice, des motifs traditionnels de rupture du contrat d'amodiation de terres (pour adultère, sorcellerie, défaillance dans l'allégeance au chef de terres...), au nom de la préséance des arrêts et des décisions des Cours et Tribunaux sur les mécanismes traditionnels de résolution des conflits ;

¹ Anselme P. KITAKYA, *Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord-Kivu, RDC*, Thèse, éd. Presse universitaire de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2007, p. 253

² Jean-Marc ELA, *L'Afrique des villages*, éd. Karthala, Paris, 1987, p. 5

- Le décalage entre le pouvoir administratif des chefs de chefferies (groupements, localités) reconnus et leur réel pouvoir foncier dans les entités qu'ils dirigent.

La configuration actuelle des conflits fonciers fait que les acteurs, notamment les fermiers, soient tiraillés entre le devoir d'allégeance au chef coutumier et le désir d'émancipation. En plus, le tissu social au sein des familles, des lignages et des villages s'en trouve entamé. Les clivages se dessinent de plus en plus entre les communautés autochtones autour du droit de premier occupant d'une part, entre autochtones et allochtones (migrants), entre lignages propriétaires et clients d'autre part. En outre, sur ce terrain s'affrontent les institutions de différents ordres, la loi contre la coutume, les institutions étatiques contre les institutions communautaires locales, le rural contre l'urbain. Cet imbroglio cache aussi l'antagonisme entre deux systèmes de valeurs : la terre considérée comme un bien économique, aliénable et cessible au plus offrant et la terre symbole de l'identité des communautés et donc non marchande.

Ces conflits fonciers mettent aux prises une diversité d'acteurs. Les premières parties en présence sont l'élite traditionnelle (chefs coutumiers) et les fermiers (exploitants agricoles.) Les conflits prennent dès lors les configurations suivantes :

- Elite traditionnelle contre élite traditionnelle ;
- Elite traditionnelle contre fermiers ;
- (Petits) fermiers contre (grands) fermiers ;

Mais d'autres acteurs qui jouent un rôle non moins important dans la gestion des terres et le développement des conflits sont l'Autorité publique (administrative et foncière) et la Justice (cours et tribunaux). Ceux-ci étant ajoutés à la liste des acteurs, le conflit prend une autre configuration selon les alliances qui se nouent et se dénouent :

- Justice + Autorité publique contre Elite traditionnelle + Fermiers
- Justice + Autorité publique + Elite traditionnelle contre Fermiers
- Justice + Autorité publique + Fermiers contre Elite + Fermiers.

Chaque catégorie d'acteurs poursuit des objectifs propres et développe des stratégies résumés dans le tableau 1 ci-après.

Tableau 1 : Objectifs et stratégies des acteurs fonciers au Nord-Kivu.

Types d'acteurs	Objectif primordial	Stratégies
Elites traditionnelles	Maximiser les avantages (gains) présents et futurs de la possession et de l'attribution des terres.	Développement d'une tenure hybride empruntant ces principes à la coutume (attribution des terres) et à l'économie du marché (cession de la jouissance foncière à titre onéreux.)
Petits fermiers	Sécuriser les droits sur les terres acquises par une longue exploitation.	- Négociation du droit de devenir « seigneur » ; - Migrations ; - Pluriactivités.
Grands fermiers (commerçants)	Accumuler le maximum de capital foncier	- Alliance avec les Elites foncières, l'Administration publique et judiciaire.
Administration et Justice	Appliquer la loi écrite sur les terres communautaires.	- Violation des procédures de protection des droits des communautés rurales ; - Procès longs et coûteux ; - Expropriation des terres rurales sans indemnisation des communautés.

Source : Nos enquêtes au Nord-Kivu (Territoires de Beni, Lubero, Rutshuru et Masisi) au premier semestre 2010.

Ces objectifs et stratégies ainsi restitués corroborent l'analyse effectuée par Séverin Mugangu qui, pour illustrer la crise foncière à l'Est de la RDC, regroupe les différents acteurs en quatre catégories (Administration foncière, Bourgeoisies urbaines, Autorités coutumières et Paysans) et décrit trois types de relations qui prévalent entre eux : relation réciproque (Administration foncière et Bourgeoisies, autorités coutumières et bourgeoisies), relation quasi-inexistante ou timide (Administration foncière et Paysans) et *relations en crise* (Administration foncière et autorités coutumières, Autorités coutumières et Paysans, Bourgeoisies et paysans)¹.

Les différentes stratégies antagoniques développées par les acteurs ont pour conséquence d'amplifier les conflits, étant donné qu'il prévaut un marché foncier non régulé et non transparent du fait du déficit de gouvernance et de confiance entre les partenaires. Les populations sont entrées ainsi dans une spirale du conflit qui n'a pas encore révélé tous les dessous de cartes.

¹ Séverin MUGANGU MATABARO, « La crise foncière à l'Est de la RDC » in *L'Afrique des Grands Lacs*. Annuaire 2007 – 2008, pp. 385 - 414

Les palabres et les procès interminables, les voies de faits et l'expropriation matérielle ou judiciaire des terrains, les clivages interethniques constituent les indicateurs des escalades. Bien des groupes armés, sur l'ensemble de la province, se constituent sur le prétexte d'un impératif de protection des terres des ancêtres menacées par des envahisseurs ou de sauvegarde des droits fonciers acquis par la communauté. Dans le Lubero comme dans le Masisi, les groupes armés se reproduisent dans les milieux d'exaspération des conflits fonciers. Les jeunes ruraux, sous-employés, privés d'avenir et vivant dans l'environnement des aires protégées ou de grandes fermes, acquises souvent frauduleusement et ne profitant guère à la communauté locale, constituent des recrues indiquées pour ces groupes armés.

Ces escalades semblent bien être, comme le représentent J.P. Chauveau et P. Mathieu, les conséquences de « la participation de fait et simultanée des acteurs au système foncier coutumier et au système du droit positif » dont les « des interactions floues et fluctuantes », entraînent des « négociations constantes et des situations foncières ambiguës » et créent des incertitudes qui « peuvent faciliter la transformation des situations de concurrence foncière en conflits et affrontements »¹.

I.4. Conflit et paix

Au bout de trois décennies de malaises et de violences, des acteurs fonciers prennent conscience de l'ampleur des conflits, de leur potentiel destructeur du tissu social et d'évasion des investissements immobiliers. Ils sont à la recherche d'une voie de restauration de la confiance, condition sine qua non de la cohabitation pacifique.

A l'initiative des chefs coutumiers, la « vente » des terres est récusée pour réhabiliter, à la place, une tenure d'attribution coutumière de terre qui scelle une alliance entre les parties au contrat. En conséquence, la palabre, mécanisme traditionnel de gestion des conflits, est de nouveau valorisée et recherchée pour la remise en confiance des partenaires fonciers. Les organisations de la société civile qui s'activent dans le plaidoyer pour la réforme foncière et posent des actions directes dans le sens de la transformation positive des conflits s'inscrivent dans cette volonté populaire de trouver une solution locale à ce problème local mais qui a cependant des ramifications régionales et nationales².

¹ Jean-Pierre CHAUCHEAU et Paul MATHIEU, « Dynamiques et enjeux des conflits fonciers » in Philippe Lavigne Delville (dir), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, ed. Karthala et Coopération française, Paris, 1998 pp. 243 - 258

² Hélène MORVAN et J.L. Kambale NZWEVE, *La paix a petits pas. Inventaire et analyse des pratiques locales de paix à l'Est de la République Démocratique du Congo, Cas du Nord et du Sud-Kivu*, éd. International Alert, Londres, 2010, p.54.

Du reste, un processus autonome de résolution des conflits fonciers est en train de s'opérer dans le chef des acteurs fonciers par des ajustements des principes fonciers coutumiers par rapport au système juridique et économique moderne. Ils impliquent une mutation structurelle de la tenure traditionnelle des terres. Examinant les rapports réciproques entre dynamiques économiques et foncières dans la périphérie de Butembo, A.P. Kitalya note l'émergence d'une tenure des terres de type nouveau qui contient des clauses explicites d'aliénation de terres coutumières à titre onéreux, entérinées pas une coutume administrative¹ et ce en dépit d'une arrière pensée et d'un principe de « la terre n'est pas à vendre. »²

L'attente des résultats de ces projets contribue un tant soit peu à atténuer les tensions sociales et constitue ainsi un facteur de désescalade et de paix relative dans une société en mutation. L'aboutissement harmonieux de cette mutation exige des gouvernants de cerner la logique foncière à laquelle les ruraux se réfèrent et par laquelle le système rural se reproduit

II. LES ENJEUX DE LA RECONSTRUCTION DES COMMUNAUTES RURALES

Le foncier, ensemble des relations interpersonnelles (sociales, économiques, juridiques...) tissées autour de l'accès et de l'utilisation du sol³, est, comme le défend Henri Lefebvre, le fil conducteur pour l'explication des faits historiques et sociaux et de la structure de la société rurale⁴. Et les principes fonciers dérivent même des caractéristiques de la communauté rurale ou paysanne comprise comme :

« une forme de groupement social, organisant selon des modalités historiquement déterminées, un ensemble de familles fixées au sol. Ces groupes élémentaires possèdent d'une part les biens collectifs ou indivis d'autre part des biens « privés », selon des rapports variables, mais toujours historiquement déterminés. Ils sont liés par des disciplines collectives et désignent – tant que la communauté garde une vie propre – des responsables mandatés pour diriger l'accomplissement de ces tâches d'intérêt général. »⁵

¹ Anselme P. KITAKYA, *op. cit.*, p. 243

² La terre n'est pas à vendre est le slogan de l'ONG locale « Forum des Amis de la terre » qui s'applique au plaidoyer pour l'amélioration de la gouvernance foncière à l'Est du Congo.

³ Paul MATHIEU, « *La sécurisation foncière entre compromis et conflits : un processus politique ?* » in *Cahiers africains*, n°23-24, 1996, p 28

⁴ H. LEFEBVRE, *Du rural à l'urbain*, éd. Antropos, Paris, 1970, p. 82

⁵ *Idem*, p. 34

A la suite des recherches comparatives effectuées par G. Malengreau et D. Biebuyck sur les principes fonciers de l'ensemble des sociétés traditionnelles de l'Afrique centrale, Kalambay Lupungu se veut poser les bases d'une loi foncière moderne en RDC tenant compte du droit coutumier intériorisé dans les schèmes mentaux des usagers¹. Nos vérifications empiriques des travaux de Mafikiri Tsongo, Kifwabala Tekilazaya, Mugangu Matabaro, Kangulumba et Paluku Kitakya dans le cadre du Nord-Kivu mettent en lumière sept principes fonciers moteurs par lesquels doit être pensée la reconstruction des communautés rurales : 1) La propriété collective des terres, 2) L'inaliénabilité de la propriété des sols, 3) Les droits individuels de jouissance foncière, 4) La tenure plurielle des terres, 5) Le foncier en tant que structuration de la communauté rurale, 6) Le pouvoir politique versus le pouvoir foncier et 7) La gestion pacifique des conflits fonciers.

S'ils corroborent à première vue les grands principes normatifs qui représentent, selon l'expression de J.P. Chauveau, la « théorie locale » des droits fonciers africains, qui sont « les droits d'autochtonie liés à l'appartenance communautaire et à forte dimension religieuse, la reconnaissance du droit d'accès à la terre pour assurer sa subsistance, élargie aux non-autochtones sous forme de relations de patronage, la reconnaissance de droits acquis par la mise en valeur, partiellement élargie aux non-autochtones et le principe d'attribution des droits »², ils constituent en fait les enjeux qui opposent les acteurs sociaux depuis l'introduction de l'économie du marché et l'absorption des communautés traditionnelles dans l'Etat moderne.

II.1.1. De la propriété collective des sols

Dans la mentalité des communautés rurales en Afrique, la terre appartient à tous les membres pris collectivement c'est-à-dire la tribu entière, le lignage généralement ou encore la famille. Le chef, qui gère la terre au nom de son groupe, distribue les terres aux différents membres (lignages, familles, individus) suivant leurs besoins et leurs positions dans la communauté villageoise³.

¹ KALAMBAY LUPUNGU., *op. cit.*, p. 67.

² Jean-Pierre CHAUVEAU, « La logique des systèmes coutumiers » in Philippe Lavigne Delville (dir), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, ed. Karthala et Coopération française, Paris, 1998, pp. 66 - 75

³ A.TSONGO. MAFIKIRI, *La problématique foncière au Nord-Kivu*, éd. CIDEP et Academia – Erasme, Louvain – la – Neuve, 1994, p. 82.

Cependant, l'application de ce principe pose problème même dans la société traditionnelle. D'abord, il est abstrait parce qu'appartenant à tous (aux vivants, aux morts et aux générations futures), la terre peut paraître un bien sans maître. Par ailleurs, la gestion quotidienne du fond étant confiée à un chef, le gestionnaire finit par s'identifier à sa communauté. La distanciation progressive entre les élites et le peuple induite par la croissance démographique et l'incorporation des allochtones dans le groupe d'origine donne l'impression que « La terre appartient aux seigneurs », c'est-à-dire aux chefs des lignages et à l'élite traditionnelle.

La loi congolaise reste ambiguë quant à ce principe de propriété collective du sol qu'elle affirme tout en le niant dans les faits. Depuis l'Etat Indépendant du Congo jusqu'à l'Etat postcolonial en effet, les lois foncières ont eu pour effet de déposséder les « Etats » précoloniaux et les lignages¹. Absorbées dans l'Etat – nation, les communautés rurales précoloniales sont devenues de simples concessionnaires. Les terres communautaires relèvent désormais du domaine privé de l'Etat² qui a la latitude, en conséquence, d'ordonner des expropriations des paysanneries par voie judiciaire. Du reste, l'ordonnance-loi prévue à l'article 389 de la loi pour préciser le régime des terres occupées par les communautés locales n'a jamais été prise depuis 40 ans près. En attendant, et comme pour parachever cette négation de la propriété collective du sol par les lignages, la Jurisprudence applique le droit privé pour trancher les litiges qui relèvent d'un bien collectif, les terres occupées par les communautés rurales³. Il s'avère donc que les pouvoirs publics ont failli dans l'application du principe de propriété collective du sol.

La décentralisation constitue une opportunité pour lever cette ambiguïté de la loi foncière. L'Etat, propriétaire foncier absolu, ne doit-il pas être compris comme la communauté nationale, dont les référents locaux sont la Province, la Chefferie, le Groupement, et plus exactement les communautés de base (les lignages, les clans et les tribus) qui le composent ou qui ont apporté leurs possessions foncières pour le constituer.

Pour accompagner l'appropriation de ce principe de la propriété collective du sol, d'aucuns avaient déjà proposé, à juste titre, l'introduction dans le cadastre d'une concession collective en ces termes :

¹ Jean-Marie KIFWABALA TEKILAZAYA, *op. cit.*, p. 18

² Art 56 du Code foncier, cfr Journal officiel de la RDC, *op cit*, p. 24.

³ Vincent KANGULUMBA M.(dir), *op. cit*, p. 25

« Pour résoudre les problèmes fonciers et assurer une bonne mise en valeur régionale, on a proposé que des concessions foncières collectives et perpétuelles soient créées et attribuées aux membres de lignage par le canal des associations paysannes multifonctionnelles disposant déjà d'une certaine base et d'enthousiasme populaire »¹.

Mais le Législateur congolais renie à la communauté locale cette possibilité. En effet, l'article 18 de la loi agricole stipule « Il est reconnu à chaque communauté locale les droits fonciers coutumiers exercés collectivement et individuellement sur ses terres conformément à la loi ». Par contre à l'article 19, il bat en retraite en disant : « l'exercice collectif de ces droits ne fait pas l'objet d'enregistrement. »²

II.1.2. L'inaliénabilité de la propriété foncière.

La communauté rurale peut céder l'usage ou les fruits de la terre mais ne peut l'aliéner, ne peut renoncer à cette propriété. La constitution de la RDC de 2006 fait écho de cette conception en stipulant : « L'Etat exerce une souveraineté permanente notamment sur le sol, le sous-sol, les eaux et les forêts, sur les espaces aérien, fluvial, lacustre et maritime congolais ainsi que sur la mer territoriale congolaise et sur le plateau continental... »³

En application de ce principe, les terres abandonnées durablement par son usager reviennent de droit à la communauté les ayant cédées. Cette philosophie foncière émerge de la loi Bakajika de 1966 qui reprenait au bénéfice de l'Etat congolais les concessions coloniales non mises à valeur ou abandonnées. A ce sens coutumier du terme, il est faux de parler de la propriété laquelle, en droit romain, implique les trois facultés d'usage, d'appropriation des fruits et d'aliénation. Or la propriété lignagère des sols est dépourvue de ce dernier droit. C'est pourquoi Tsongo Mafikiri qualifie la propriété foncière traditionnelle de « possession de la terre. »⁴

Depuis l'époque coloniale, bien des terres communautaires (dites vacantes) sont passées dans le domaine public de l'Etat ou cédées à des particuliers avec toutes les caractéristiques d'une aliénation totale. Plus encore,

¹ A. MAFIKIRI TSONGO, *op. cit.*, p. 157

² RDC, Loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture, Kinshasa, Décembre 2011

³ Art 9 de la Constitution de la RDC du 18 février 2006.

⁴ A. MAFIKIRI TSONGO, *La problématique au Kivu montagneux*, éd. CIDEP et Academia – Erasme (in Cahiers du CIDEP n°21), p. 32

l'économie du marché rend tous les biens marchands, du droit de jouissance de la terre à la terre elle-même. Comme il a été reporté plus haut, il est effectivement observé à partir des milieux péri-urbains et des agglomérations rurales, une introduction progressive du concept de « vente » dans le vocabulaire courant des transactions foncières traditionnelles.

Si en milieu urbain, cette aliénation des terres à titre onéreux est déjà consacrée, elle charrie par contre des graves conflits en milieu rural. Dans les faits, les chefs de terres lignagères attendent recevoir continuellement la redevance sur les terres « vendues ». Dans un premier cas, le contrat y relatif stipule que les sommes versées par l'acquéreur constituent une caution de sa capacité de mise en valeur pendant une période d'environ cinq ans, après laquelle les redevances annuelles commenceront à courir. Dans un deuxième, le contrat établit bel et bien une vente, avec une clause précise du genre « il n'y aura plus de redevances à payer ». Mais plus tard, les mêmes vendeurs ou les générations futures du lignage cédant la terre remettent à cause ce contrat atypique, revendiquent leur privilège seigneurial en opposant à l'acquéreur ce principe élémentaire de sociabilité qui oblige à tous les habitants d'un espace quelconque une allégeance manifeste et ritualisée à l'égard du chef terrien.

Pour transcender le conflit, la suppression pure et simple de la redevance foncière traditionnelle et par voie de conséquence la soustraction des chefs coutumiers de la gestion foncière est envisagée par l'administration foncière en application radicale de la loi selon laquelle toutes les terres coutumières sont domaniales. C'est une mesure utopique cependant dans la mesure où les chefs coutumiers restent *in fine* les seules manifestations de l'autorité publique dans le fin fond des villages d'un pays sous – administrée qu'est le Congo. Il est plutôt réaliste d'imaginer une perception plus transparente et plus systématique des redevances foncières traditionnelles et leur conversion progressive en impôt foncier à mettre au service du développement communautaire¹. La chefferie étant le sommet de l'organisation politique traditionnelle, la décentralisation est encore une fois une aubaine pour une expérimentation de cette proposition innovante.

¹ Muhindo MALONGA, *op cit*, p. 50.

II.1.3. Les droits individuels de jouissance sur le sol.

Les individus n'exercent qu'un droit de jouissance à la terre conféré par le travail incorporée à la terre¹. Les membres du lignage y accèdent, en principe, gratuitement. Ce principe de base s'accompagne de celui de l'acceptation des migrants ou allochtones dans un territoire local et qui souhaitent obtenir des terres pour peu qu'ils reconnaissent l'autorité du régisseur du territoire autochtone et lui fassent allégeance². Celle-ci est matérialisée et ritualisée par le paiement d'une redevance foncière, sous forme d'une part de récolte ou d'un animal. Dans tous les cas, les droits individuels sur la terre acquis du groupe possesseur se limitent à l'usage et à la jouissance des fruits de la terre. Et la stabilité et la sécurité de ces droits de jouissance sur la terre sont garanties aux membres de la communauté rurale, et même aux non-membres tant qu'ils respectent le code de sociabilité.

Les étrangers ont toujours la possibilité de se faire accepter davantage dans le groupe lignager d'accueil par les jeux des alliances. Il leur est offert surtout la possibilité de négocier, au fil du temps, un contrat foncier plus stable voire perpétuel, qui consiste à racheter pratiquement les droits de devenir seigneur. Tel est le sens du contrat d'attribution des terres.

De nos jours, les exploitants fonciers sont de plus en plus conscients des limites des droits traditionnels de jouissance sur les terres du fait de la préséance de la loi sur les coutumes. La concession acquise auprès de l'Etat est assimilée à une propriété foncière plus stable et plus sûre. Les tensions entre les acteurs fonciers naissent dès lors que les exploitants recherchent auprès des services publics la sécurisation des droits acquis initialement auprès des chefs coutumiers. Cette dualisation des pratiques foncières, résultat de la dualité juridique de la gestion des terres entre loi et coutume, est, selon Paul Mathieu et P.J. Laurent, génératrice d'insécurité foncière. Pour se prémunir d'elle, les acteurs fonciers recourent simultanément aux procédures coutumières et légales d'acquisition des terres. Contrairement à son objectif de sécurisation des droits fonciers, ce recours simultané aux procédures coutumières et légales contribue, par une causalité circulaire, à l'insécurité foncière de toutes les parties prenantes, à ce sens que

¹ G. KALAMBAY LUMPUNGU, *op cit*, p. 71

² P. MATHIEU, *op cit*, p.29.

l'acquisition par le voisin d'une concession auprès de l'Etat provoque la peur de se faire spolier¹.

Pour calmer ces tensions, la doctrine propose que le législateur comble le vide juridique de l'article 389 de la loi foncière en entérinant par exemple la légalité des contrats fonciers régulièrement acquis par la coutume². Les organisations de la société civile du Congo quant à elles ont déployé, en vain, un plaidoyer pour l'adoption de cette innovation dans le Code agricole qui a été finalement promulgué en décembre 2011 après un lustre d'atermoiement. Il était attendu de cette loi la levée de la discrimination entre les contrats fonciers coutumiers et les concessions légales obtenues auprès de l'Etat. Les paysanneries du Nord-Kivu devront se contenter d'un simple édit provincial réglementant leurs rapports d'avec les chefs coutumiers, décrochée de guerre lasse à l'Assemblée provinciale en mai 2012.

II.1.4. De la tenure plurielle des terres.

Dans la communauté rurale, les acteurs fonciers disposent coutumièrement de trois possibilités pour accéder à la terre : la donation, l'héritage et l'amodiation. La donation de terres intervient entre vifs, généralement au sein d'une même communauté familiale selon la place qu'on y occupe : fils héritier, neveu, fille mariée etc. La terre peut être donnée aussi en gratitude des services spéciaux rendus : soins thérapeutiques, intronisation... Dans ce dernier cas, la donation, à la mort du bénéficiaire, est généralement transformée en contrat d'amodiation.

L'amodiation est une tenure de terres qui consiste à concéder le droit d'usage et de jouissance d'un fond moyennant une contrepartie, le paiement d'une redevance, occasionnelle et périodique. Les clauses de cette concession sont variables. Deux formes principales d'amodiation des terres ressortent : l'attribution coutumière et la location temporaire de terres.

L'attribution coutumière des terres est le droit de jouissance sur une terre concédée à un sujet et à ses descendants. Elle engage donc une famille du chef de terre à une famille paysanne. « C'est le contrat coutumier le plus stable à condition que l'exploitant s'acquitte régulièrement du paiement des redevances et qu'il

¹ P.J. LAURENT, « Déstabilisation des paysanneries du Nord-Kivu : migrations, démocratisation et tenures » in *Cahiers Africains*, n°39 – 40, pp. 63 - 84

² Gerti HESSELING, *op cit*, p 214 - 225

entretienne de bonnes relations avec le chef de terre ». La location traditionnelle de terre est une session temporaire d'une terre assortie d'un paiement de redevance sous forme d'une portion de récoltes. La durée de ce contrat n'excède généralement pas trois ans¹.

Certaines raisons peuvent entraîner la rupture du contrat traditionnel de terres : le non-paiement prolongé de la redevance, la non-mise à valeur de la terre, l'abandon prolongé du fond, la sorcellerie, la profanation de la terre, par exemple par l'acte sexuel posé avec un cadavre, la haute trahison ou le manquement moral grave comme l'adultère avec la femme du chef de terres...² C'est pourquoi la sécurité foncière, comme le note Paul Mathieu, est conditionnelle et relationnelle, c'est-à-dire que ces droits durent tant que la relation sociale initiale d'allégeance est réaffirmée et reconnue de part et d'autre³.

Il y a une grande similitude entre cette tenure traditionnelle avec les concessions modernes prévues par la loi. En effet, l'attribution coutumière ressemble bien à la concession perpétuelle tandis que la location temporelle est proche de la location ou de l'usufruit. La seule différence est la substitution du Conservateur des Titres immobiliers à l'Autorité coutumière.

La brèche ouverte par cette ambivalence de l'autorité foncière et la marchandisation des terres sont à l'origine du contrat atypique de la « vente des terres » négociée auprès des Chefs coutumiers. Ce contrat est atypique parce que les terres qu'il couvre échappent et à la coutume et à la loi, soustraites qu'elles sont au paiement de la redevance coutumière et à l'impôt foncier légal. Il est dénoncé ainsi comme l'une des causes directes des conflits autant que les autres tentatives de révision unilatérale des clauses des contrats fonciers coutumiers.

La reconstruction des communautés villageoises passe donc par le recensement de tous les types de contrats et l'élaboration d'une stratégie de sécurisation de toutes les parties prenantes. Une attention particulière devra être accordée à la location traditionnelle des terres dont les détenteurs, les petits paysans qui constituent la majorité de la population et qui sont exposés au risque d'éviction. Ce risque est une source d'instabilité de la société rurale mais aussi un

¹ A. MAFIKIRI TSONGO (1996), *op cit*, p. 186

² J.C. VAHAMWITI MUKESYAYIRA, *op cit*, p. 42

³ Paul MATHIEU, *op cit*, 1996, p. 29

facteur de sous-développement parce que, comme l'établissent les théories évolutionnistes des droits sur la terre, l'assurance d'une stabilité des droits sur les terres cultivées constitue un incitatif important pour que les paysans entreprennent « des investissements de conservation et d'amélioration foncière sans lesquels aucune intensification agricole n'est possible »¹. Pour J.P. Platteau d'ailleurs, la généralisation du contrat de location conditionnée par la mise en valeur des terres serait la meilleure forme de tenure pour promouvoir l'équité des droits, transcender les compétitions conflictuelles et les accumulations foncières improductives². Effectivement, l'attribution coutumière de terres réunit les qualités d'une telle sécurité parce qu'elle constitue une location perpétuelle sous condition de mise en valeur et de respect des normes de sociabilité, autant qu'une alliance durable entre les lignages qui font partie de ce contrat. Le besoin d'entériner légalement ces contrats reste donc à combler dans le cadre d'une politique foncière à venir.

II.1.5. Le foncier, une structure structurante de la communauté rurale.

Comme l'établit Paul Mathieu: « dans la pensée des paysans africains, la terre est d'abord un lieu (...) et un lien, support des relations sociales »³. Ce lien unit les offreurs et les demandeurs de terre, par un jeu synallagmatique de droits et des obligations. Il structure l'ensemble de la société rurale traditionnelle et correspond à l'organisation politique à la base.

Au sommet de la communauté se trouve une élite foncière, la noblesse apparentée au chef de terre, et qui jouit des droits fonciers les plus larges et, à l'échelon le plus bas, des ménages dépourvus des droits politiques. Entre les deux extrêmes se trouvent des lignages qui sont les uns les autres les clients fonciers. Cette organisation hiérarchique est variable. Etant de trois niveaux dans le Masisi, elle « va jusqu'à six niveaux en Territoire de Lubero, allant de l'administration des terres à une simple jouissance temporaire »⁴

¹ Jean-Philippe PLATTEAU, « Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre » in Philippe LAVIGNE DELVILLE (dir), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, ed. Karthala et Coopération française, Paris, 1998, pp. 123-130.

² Jean-Philippe PLATTEAU, *Réforme agraire et ajustement structurel en Afrique sub-saharienne : Controverses et orientations*, Coll. 107 Etudes FAO Développement économique et social, éd. FAO, Rome, 1993

³ Paul MATHIEU, *op cit*, p 28

⁴ J.C. VAHAMWITI MUKESYAYIRA, J.C. VAHAMWITI MUKESYAYIRA, « Essai de codification des principes fonciers coutumiers : une expérience du Syndicat de Défense des Intérêts Paysans (SYDIP) au Nord-Kivu / Grand-Nord », in FOPAC, FAT et SYDIP, *Rapport de l'atelier sur le projet d'amendement de la loi foncière et contribution à l'élaboration d'un code agricole équitable en RDC. Propositions du Nord-Kivu*, inédit, Goma, 2007, p. 41

Le foncier est ainsi, pour reprendre l'expression de Séverin Mugangu, « une structure structurante », qui régule toute la société rurale¹. La tenure des terres scelle un rapport entre une diversité de lignages possesseurs et demandeurs de terres, le transfert régulier des redevances foncières étant alors l'huile régulatrice de cette structure sociale. Le chef ayant cédé tout son espace à des lignages clients, peut se retrouver sans aucun lopin de terre à cultiver pour son compte. Le cas échéant, il s'adresse lui aussi à ses clients et devient à son tour demandeur de terre. Une telle inversion, fréquente, du rapport hiérarchique initial contribue à structurer une paysannerie homogène dont les différents lignages sont imbriqués, la cohésion étant alors ritualisée par la cession régulière de la redevance dans tous les sens, comme cela a été observé dans la société burundaise avant qu'elle ne bascule dans le chaos à la suite de la chute du pouvoir royal qui était le sommet de cette structure structurante².

Les symptômes de la déstructuration de la société rurale traditionnelle remontent à l'existence des élites traditionnelles dont le prestige ne dérive pas de la possession de la terre : guérisseurs, forgerons, chasseurs... En plus, les ménages agricoles non apparentés aux lignages, au bas de l'échelle sociale, sont les prototypes des paysans sans terre. Enfin les personnes accusées de sorcellerie ou d'autres crimes d'équivalente gravité pouvaient être expropriées et contraintes de quitter le village. Le facteur décisif de sa déstructuration semble, dans les temps actuels, le développement d'une nouvelle élite foncière (les concessionnaires, les églises) et non foncière (commerçants, prêtres, enseignants, infirmiers...) échappant à la structure traditionnelle et dont le patrimoine, le capital social et le prestige, font ombre à l'élite traditionnelle.

La tension entre les deux élites, traditionnelle et moderne, est manifeste dans une forme de concurrence pour le leadership et le pouvoir. La vente de terres est un enjeu de taille qui les unit et les oppose dans un marché complexe où les uns et les autres sont à la fois les victimes et les bourreaux. C'est finalement l'ancienne élite qui en spéculant sur sa terre sort vaincue de ce jeu de dupes. En effet, l'évolution de la tenure traditionnelle dont la vente des terres ouvre la brèche inaugure, comme le démontre P.J. Laurent, « le début de son déclin, où devenu

¹ Séverin MUGANGU MATABARO, *Territorialité et nationalité dans le Kivu montagneux : quelles articulations ?*, Louvain – la – Neuve, 1996, p. 10

² Jean ZIEGLER, *Le pouvoir africain*, éd Seuil, Paris, 1971

propriétaire foncier », le chef vit de la gestion, mais surtout « de la vente de son patrimoine, chaque cession de terre réduisant d'autant son pouvoir. »¹

Cette désintégration de la société rurale amplifie non seulement le phénomène des paysans sans terre mais aussi engendre celui des chefs coutumiers sans terre, et ouvre les perspectives des conflits fonciers de plus grande ampleur dans un avenir prévisible si aucune alternative de développement rural n'est mise en place. La coutume montre des limites à réguler cette nouvelle dynamique rurale. Ces limites coïncident avec la montée d'autres institutions intégratrices telles que les organisations paysannes, les solidarités religieuses...

C'est pour contenir cette crise structurelle que des chercheurs recommandent d'intégrer les légitimités coutumières mais en limitant leur pouvoir d'arbitraire². La constitution de la RDC quant à elle entérine cet impératif en prévoyant des sièges dans les assemblées provinciales à des députés cooptés parmi les chefs coutumiers. Une disposition analogue devra être retenue pour que les grands lignages possesseurs de terres soient représentés au sein des Conseils des Entités Territoriales de base (Chefferie, Secteur, Groupement, Village) afin de rapprocher un tant soit peu les élites traditionnelles et modernes dans les communautés rurales.

II.1.6. Le pouvoir politique procède du pouvoir foncier

Dans la société rurale traditionnelle, pouvoir foncier et pouvoir politique sont imbriqués. En effet, l'organisation foncière correspond à l'organisation politique de la communauté. L'élite possesseur de la terre, peut en céder la jouissance, préside au rite agraire... Les non-élites sont ceux qui ne possèdent pas de terres à céder³. La cohésion sociopolitique du groupe composé de plusieurs membres non apparentés, faut-il le rappeler, procède de la remise régulière, au chef, de la redevance foncière et d'autres symboles d'allégeance et ce, contre le droit à la protection.⁴

¹ Pierre-Joseph LAURENT, « Déstabilisation des paysanneries du Nord-Kivu : migrations, démocratisation et tenures » in *Cahiers africains* n°39-40, 1999, p. 71

² P. MATHIEU, A. MAFIKIRI TSONGO, S. MUGANGU MATABARO, « Insécurisation et violence. Quelques réflexions sur les causes et remèdes possibles des escalades conflictuelles » in *Cahiers africains*, n°39-40, 1999, p. 91

³ Kakule MUWIRI et Kahindo KAMBALUME, *op cit*, 258 - 269

⁴ MAFIKIRI TSONGO (1994), *op cit*, p.33.

Comme il a été noté ci-haut, ce pouvoir foncier et politique des chefs coutumiers est éprouvée par la montée d'une élite politique (administratifs, députés, ministres...) dont le pouvoir, dans l'Etat moderne, ne dérive pas avant tout de la possession de la terre mais qui se sert de ses privilèges pour dépouiller l'élite traditionnelle. L'idéologie de l'autochtonie, « inventée à la faveur des conflits liés à l'appropriation individuelle de la terre, à l'apparition de l'économie des plantations et aux stratégies d'appropriation de la terre par les immigrés ou des groupes nantis »¹ semble un stratagème de l'élite traditionnelle qui tente de reconquérir le pouvoir perdu dans les autres sphères de la vie sociale.

Les chefs coutumiers méritent d'être pris au sérieux, et réhabilités dans leur dignité, pour autant qu'elles exercent une réelle ascendance sur les populations rurales en tant qu'autorité locale, gestionnaire de terre, référence culturelle et identitaire. La montée des revendications culturelles et identitaires des communautés, à l'heure de la mondialisation, ouvre les perspectives d'une valorisation de son rôle. Il est curieux que les institutions coutumières comme la royauté soient sauvegardées dans les Etats modernes (Royaume-Uni, Belgique...) tandis qu'en Afrique, on s'active à les fragiliser sans leur trouver de dérivatifs plus efficaces.

La gouvernance congolaise souffre encore de cette maladresse politique. Dans le domaine foncier, les lois reconnaissent ou nient à la fois le rôle des chefs coutumiers dans la gestion foncière. Du reste, non seulement les services publics y relatifs sont inaccessibles pour le citoyen moyen mais aussi la superposition non-équivalente de l'administration foncière et de l'administration du territoire ne favorisent pas un service public efficace. Il y a quelques temps, la RDC n'avait que trois circonscriptions foncières. Pour obtenir un titre immobilier, le citoyen qui habite l'extrême Nord du Nord-Kivu devait parcourir plus de 600 km pour le négocier à Bukavu, la capitale de la province du Sud-Kivu. De nos jours, le conservateur de Titres immobiliers est établi en Territoire mais le problème reste entier à cause des formalités et des tracasseries administratives qui contribuent à l'opacité de marché foncier.

Pour alléger les procédures et assurer la subsidiarité, le professeur Muhindo Malonga propose d'ériger la Chefferie ou le secteur en une circonscription foncière, parce qu'elle présente une « certaine homogénéité des coutumes locales »². Le Conservateur de Titres immobiliers serait alors affecté à cette Entité Territoriale Décentralisée, en tant que service technique pour l'appui

¹ Pierre-Joseph LAURENT, *op cit*, p. 70

² Muhindo MALONGA, *op cit*, p. 48

à l'administration moderne de toutes les terres. Le processus de décentralisation est donc encore une fois une opportunité pour lever cette dichotomie entre les terres domaniales gérées tantôt par le chef coutumier ou par l'administration foncière. Même si on peut encore affiner la répartition des compétences foncières entre le pouvoir central et les trois niveaux de l'administration locale (la chefferie, le groupement et le village), l'impératif de la sécurisation des droits fonciers populaires et de la maîtrise des conflits fonciers locaux milite pour la décentralisation de la gestion foncière¹.

II.1.7. Transformation positive des conflits fonciers

Dans la société traditionnelle, la gestion pacifique des conflits fonciers est la norme parce que la procédure juridictionnelle vise dans tous les cas la reconstruction du tissu social entamé par les multiples dissensions. Les tribunaux coutumiers procèdent par l'expression et la guérison des consciences et des mémoires blessées par la magie de la parole publique, les outils privilégiés étant avant tout le dialogue, la médiation, la réconciliation et l'éthique². La sanction infligée aux coupables avérés et leur réconciliation avec les victimes s'inscrivent dans une perspective de réinsertion sociale et de psychothérapie applicable à d'autres sphères en sus du foncier³.

Les défaillances prouvées des institutions modernes de régulation foncière (administration foncière et judiciaire), accusées par ailleurs d'amplifier la crise actuelle, posent la problématique de la revalorisation des modes alternatifs de gestion de conflits. La loi portant principes fondamentaux relatifs à l'agriculture ou code agricole promulguée le 24 décembre 2011 vient d'oser une révolution, celle d'instaurer une procédure pré-juridictionnelle et obligatoire de médiation des litiges fonciers avant la saisine de Cours et Tribunaux. La Commission foncière prévue pour ce faire, animée par les représentants de tous les acteurs fonciers, des pouvoirs publics locaux et de la société civile, réhabilite ainsi une institution de régulation foncière calquée sur le modèle traditionnel, prisé par l'économie institutionnelle et qui sous-tend les instances de concertations multiformes, la construction des règles, le partage des

¹ Innocent UTSHUDI ONA, « La décentralisation en RDC : opportunité pour une gestion foncière décentralisée » in *L'Afrique des Grands Lacs. Annuaire 2008 – 2009*,

² J-G, BIDIMA, *La palabre. Une juridiction de la parole*, éd. Michalon, Paris, 1997, pp.11-36

³ Jean-Baptiste SAFARI BAGULA, « Le rôle de la Psychothérapie dans la résolution de conflits fonciers dans les chefferies de Kabare et de Ngweshe en province du Sud-Kivu » in *Cahier du CERPRU. Initiatives de développement et transformation sociale en milieu rural du Sud-Kivu*, XXIème année, N°19, Série B, 2010, pp. 21 - 34

responsabilités entre l'Etat et les privés¹. Comme le recommandait déjà Paul Mathieu, une telle institution semble de nature à lutter contre l'opacité du marché foncier actuel et devra par contre établir la clarté des transactions, limiter les possibilités d'arbitraire et de corruption, mettre sur pied des mécanismes de négociation et d'arbitrage des litiges fonciers².

CONCLUSION

L'objectif de cet article est de dresser la cartographie des conflits fonciers et d'en tirer les leçons pour l'amélioration du système agraire. Il part de l'hypothèse que ces conflits relèvent de la transition des communautés rurales traditionnelles investies par l'Etat – Nation et l'économie du marché et que la décentralisation, qui réhabilite un tant soit peu l'autorité coutumière, présente une opportunité de leur reconstruction à partir des principes fonciers auxquels se réfèrent les paysanneries.

La cartographie des conflits fonciers au Nord-Kivu fait ressortir des processus historiques qui les déterminent : la dynamique propre des pouvoirs coutumiers en permanente contestation, la soustraction de certaines terres à l'autorité traditionnelle par l'administration publique moderne, l'inversion des rapports de force entre communautés autochtones et allochtones du fait des migrations organisées et spontanées, la colonisation agraire et l'urbanisation. Ces conflits opposent autour de la tenure des terres les élites, traditionnelle d'une part et moderne d'autre part. Les petits exploitants agricoles en payent les frais par l'insécurité foncière sur les terres habitées et cultivées. Les escalades de violences qui en découlent sont au quotidien la vente des terres communautaires, les procès longs et coûteux, les clivages interethniques, les groupes armés... Cependant, la décentralisation, la réforme des lois et la revalorisation des modes alternatifs de résolution des conflits constituent des facteurs de désescalade sur lesquels peut être repensée la reconstruction des communautés rurales.

A l'analyse, la loi foncière reprend et entérine un bon nombre de principes fonciers coutumiers : La propriété collective de la terre, la reconnaissance des droits individuels de jouissance sur un fond mis à valeur, la

¹ Claude MENARD, « Une nouvelle approche de l'agro-alimentaire » in *Economie rurale*, n°255 – 256, Janvier – Avril 2000, éd. SFER, Paris, pp. 186 - 196

² Paul MATHIEU et al, *op cit*, p. 91

diversification des formes de la tenure des terres, l'équilibre de l'intérêt général et de l'intérêt particulier. Mais son application non soucieuse de la sauvegarde du tissu social alimente la dynamique des conflits.

En décrétant la propriété étatique des sols, la loi remet en cause la souveraineté foncière des communautés particulières sur les terres qu'elles occupent et exploitent depuis des siècles. Par ce fait même, la loi arrache les prérogatives politiques aux élites traditionnelles qui tirent leur légitimité de la gestion des terres et de la régulation des rapports fonciers. Ce changement profond est matérialisé par la multiplication des autorités foncières (conservateur des titres immobiliers, gouverneurs de province, ministère des affaires foncières...) ayant une préséance sur les chefs coutumiers. Par ailleurs, la loi reconnaît la possibilité d'aliéner le sol contrairement à la possession permanente des terres traditionnelles par les communautés rurales. Enfin, l'Etat proclame la poursuite du développement économique mais ne semble pas se préoccuper de la cohésion de la communauté rurale et de la promotion des identités.

Entretemps, les populations rurales, pour la plupart non sensibilisées sur la nouvelle loi, continuent de se référer aux principes fonciers coutumiers. Les acteurs fonciers plus informés inventent, pour sécuriser leurs droits dans cet environnement juridique dual, des stratagèmes qui empruntent aux principes légaux et coutumiers. Cette dualisation des pratiques est une source d'insécurité pour tous les usagers de la terre et alimentent la conflictualité dans la société rurale.

L'autre facteur générateur de conflits, est l'application de ces principes à des échelles sociales fort éloignées. En effet, la coutume est opérationnelle dans des communautés restreintes, tribales, dont l'organisation politique, au sens anthropologique du terme, est la chefferie. Par contre, la loi est d'application dans le cadre d'une société globale, l'Etat congolais. Dès lors, c'est le passage du niveau microsociologique au macrosociologique en gestion foncière qui est source de conflit. Le législateur congolais conscient de cette transition problématique a accordé un régime d'exception aux terres occupées par les communautés rurales, restées sous la gestion coutumière. Faute de mesures d'encadrement, ce régime transitoire, dans un contexte de pauvreté et de marchandisation du monde, est en train de se transformer à une impasse.

Les principes fonciers qui constituent encore le cadre de référence de la majorité de la paysannerie, reconsidérés à la lumière de la loi et dans le contexte de la décentralisation constituent les enjeux autour desquels la reconstruction des communautés rurales doit être envisagée et repensée. Ils suggèrent que la terre est la propriété collective de la communauté locale, microcosme de la nation. Son caractère inaliénable reste la garantie de la survie de la communauté rurale. Les droits individuels de jouissance de la terre sont garantis à tous, ils doivent être précis, stables et sécurisés pour tous les habitants d'un même espace foncier, même si la tenure peut être différenciée. En les liens sociaux, de nature politique, entre les occupants d'un espace sont continuellement négociés et réaffirmés pour une cohabitation pacifique. En ce sens, les élites foncières traditionnelles sont une partie prenante de la gestion des entités territoriales locales. Enfin, la régulation foncière locale, dans un contexte de décentralisation, est de nature à contribuer à la construction de la paix d'en bas.

Cette philosophie intériorisée par tous les acteurs fonciers locaux devra être prise en compte l'administration publique et organismes internationaux qui agissent en ordre dispersé sur la question foncière du Nord-Kivu. En effet, la solution à la question foncière ne se réduit pas à une simple distribution des terres aux demandeurs mais doit se concevoir en termes de construction d'un lien social et politique entre les acteurs, au sein des communautés villageoises. En ce sens, elle ne doit pas être abordée de manière conjoncturelle à raison du retour et de la réinsertion des réfugiés ou du glissement des populations mais de manière structurelle par le management durable de tout le système agraire.

Les mesures d'accompagnement ne sauraient se limiter à des arsenaux juridiques. Elles devraient consister à la mise en œuvre des institutions de régulation des marchés fonciers qui puissent garantir l'accès équitable à la terre pour tous les usagers, individuels et collectifs, la transparence des transactions foncières et à l'arbitrage. Elles impliquent aussi la planification du développement rural, par la diversification des emplois non agricoles, qui puisse atténuer la pression sur les terres.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BIDIMA, J-G, *La palabre. Une juridiction de la parole*, éd. Michalon, Paris, 1997
- BOSHAB, E., *Pouvoir et droits coutumiers à l'épreuve du temps*, coll. *Bibliothèque de droit africain*, ed. Academia Bruylant, Louvain-la-Neuve, 2007
- ELA, J.M., *L'Afrique des villages*, éd. Karthala, Paris, 1987
- FAT, FOPAC/NK, SYDIP, *Rapport de l'atelier sur le projet d'amendement de la loi foncière et contribution à l'élaboration d'un code agricole équitable en RDC. Propositions du Nord-Kivu*, inédit, Goma, 2007.
- Journal Officiel de la République démocratique du Congo, *Code foncier immobilier et régime des sûretés. Textes légaux et réglementaires coordonnés*, 47^{ème} année, Numéro spécial, 5 avril 2006
- KALAMBAY LUPUNGU, *Droit civil, vol II, Régime foncier et immobilier*, P.U.Z., Kinshasa, 1989
- KANGULUMBA MBAMBI V. (dir), *La loi du 10 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés au Congo. Trente ans après : quel bilan* éd Academia Bruylant et Kazi, Louvain-la neuve, Kinshasa, 2004
- KIBWABALA TEKILAZAYA J-M., *Droit civil. Les Biens. T.1, Les droits réels fonciers*, Presse universitaire de Lubumbashi, Lubumbashi, 2003
- KITAKYA, A.P., *Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord-Kivu, RDC*, Thèse, éd. Presse universitaire de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2007
- LAVIGNE DELVILLE, P. (dir), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, ed. Karthala et Coopération française, Paris, 1998, pp. 123-130.
- LEFEBVRE H., *Du rural à l'urbain*, éd. Antropos, Paris, 1970
- MAFIKIRI TSONGO, A., *La problématique foncière au Nord-Kivu*, éd. CIDEP et Academia – Erasme, Louvain – la – Neuve, 1994
- MATHIEU P., LAURENT P.J. et WILLAME, J.C. (dir), *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique. Conflits, gouvernance et turbulences en Afrique de l'ouest et centrale. Cahiers africains*, 1996, n°23 – 24.
- MATHIEU, P. et WILLAME, J.C. (dir), *Conflits et guerre au Kivu et dans la région des Grands-Lacs. Entre tensions locales et escalade régionale, Cahiers africains*, n° 39-40, 1999.
- MENARD C., « Une nouvelle approche de l'agro-alimentaire » in *Economie rurale*, n°255 – 256, Janvier – Avril 2000, éd. SFER, Paris, pp. 186 - 196

- MORVAN, H. et NZWEVE, J.L.K., *La paix a petits pas. Inventaire et analyse des pratiques locales de paix à l'Est de la République Démocratique du Congo, Cas du Nord et du Sud-Kivu*, éd. International Alert, Londres, 2010
- MUGANGU MATABARO, S., « La crise foncière à l'Est de la RDC » in *L'Afrique des Grands Lacs. Annuaire 2007 – 2008*
- MUGANGU MATABARO, S., *Territorialité et nationalité dans le Kivu montagneux : quelles articulations ?*, Louvain – la – Neuve, 1996
- MUWIRI, K. et KAMBALUME K., *Identité culturelle dans la dynamique du développement communautaire*, éd. Academia Bruylant, Bruxelles, 2002
- PLATTEAU, J.P., *Réforme agraire et ajustement structurel en Afrique subsaharienne : Controverses et orientations*, Coll. 107 Etudes FAO Développement économique et social, éd. FAO, Rome, 1993
- REUFELDT, R. et al, *Edification de la paix : un manuel de formation Caritas*, éd. Caritas international, Vatican, 2002
- SAFARI BAGULA, J.B., « Le rôle de la Sociothérapie dans la résolution de conflits fonciers dans les chefferies de Kabare et de Ngweshe en province du Sud-Kivu » in *Cahier du CERPRU. Initiatives de développement et transformation sociale en milieu rural du Sud-Kivu*, XXIème année, N°19, Série B, 2010, pp. 21 - 34
- UTSHUDI ONA, I., « La décentralisation en RDC : opportunité pour une gestion foncière décentralisée » in *L'Afrique des Grands Lacs. Annuaire 2008 – 2009*, pp. 289 - 321
- ZIEGLER, J., *Le pouvoir africain*, éd Seuil, Paris, 1971