

# LE JUGE CONGOLAIS COMPÉTENT POUR ORDONNER LE DÉGUERPISSEMENT DES PERSONNES ET/ OU LA SUPPRESSION DES OUVRAGES ET PLANTATIONS FAITS AU PRÉJUDICE D'AUTRUI

Jean de Dieu KAKULE KAUSA

## RESUME

Seul le juge civil du tribunal de grande instance a compétence de prendre une mesure ordonnant le déguerpissement ou la suppression des plantations ou des constructions anarchiques. Telle est la position de la jurisprudence et de la doctrine congolaise dominantes. Notre propos consiste à défendre le contre-courant de cette théorie. Dans cette optique, le présent travail avance des arguments démontrant qu'il est d'une bonne justice que le juge civil du tribunal de paix saisi d'un litige foncier régi par la coutume puisse ordonner l'expulsion des personnes ou la démolition des constructions ou des plantations faites au préjudice d'autrui. De même, cette étude affirme que tout juge répressif saisi d'une infraction d'occupation illégale de terre est compétent pour prendre ces mêmes mesures d'expulsion ou de démolition. Dans tous les cas, l'une ou l'autre mesure n'est qu'une forme de restitution ou mieux une restauration d'un droit lésé. Et c'est là le rôle de tout juge, restaurer le droit lésé du citoyen.

## SUMMARY

Only the civil judge of the great Instance court has the competence of taking a decision ordering the clearing off or suppression of plantations or of anarchical constructions. Such is the position of the jurisprudence and of the dominant Congolese doctrine. Our study consists of defending the countercurrent of this theory. In this optics, the present work brings out arguments showing that it is for good justice the civil judge of the place court ceased of a land lawsuit regulated by the custom could ordinate the expulsion of people or the demolition of buildings or plantations done to prejudice of others. The same, this study affirms that any repressive judge ceased of an infraction of land illegal occupation is competent to take these same decisions of expulsion or demolition. In all cases, the one or the other decision is a form of restitution or well a restoration of an abused right. And there is the role of any judge, restore the abused rights of the citizen.

## INTRODUCTION

Une personne privée, physique ou morale, qui se sent lésée par le fait qu'une autre occupe un terrain, une maison sur lesquels elle prétend avoir des droits cherche à tout prix à reprendre possession de ces biens précieux. A l'inverse, une personne qui occupe un terrain qu'il sait convoité par une autre cherche à tout prix et par toute voie à s'y maintenir et à empêcher toute invasion sur ce lieu. Cette dialectique du souci des uns à se maintenir sur un terrain et de celui des autres d'en expulser les occupants explique la naissance, la résurgence, et la pérennisation des conflits fonciers.

En effet, de nombreuses personnes, même pendant la phase d'un conflit foncier ouvert, s'empressent d'amorcer ou d'accélérer les travaux de constructions, d'agriculture ou de toute autre entreprise de mise en valeur du terrain conflictuel.

Généralement, la personne qui occupe un terrain querellé n'a pas un grand intérêt à intenter un procès contre son adversaire pour le simple plaisir de repousser les prétentions de droit de ce dernier. On sait que, prendre le devant pour initier un procès ; c'est une entreprise hasardeuse, couteuse et parfois sans fin. Il y a de nombreuses gens qui peuvent témoigner que leur litige foncier est devant l'instance judiciaire depuis une décennie voire plusieurs décennies sans que la solution durable soit trouvée.

Les conflits liés à la dépossession forcée des immeubles ou des parcelles de terre mettant aux prises de personnes privées sont devenus monnaie courante devant les palais de justice. Ces conflits entraînent un cycle de procès civils et pénaux.

En effet, dans la pratique, pour obtenir l'expulsion d'une personne sur un terrain régi par la coutume ; il faut d'abord saisir le juge du tribunal de paix de la situation du terrain. Après l'aboutissement heureux de ce procès, il faut en outre saisir le juge civil de grande instance pour obtenir la décision de déguerpissement. Egalement, pour obtenir l'expulsion d'une personne poursuivie du chef de l'infraction d'occupation illégale de terre ; il faut attendre sa condamnation au pénal. Ensuite, il faut initier un procès en déguerpissement devant le juge civil du tribunal de grande instance. Il en va de même pour obtenir la suppression des ouvrages ou des plantations anarchiques faites sur le terrain d'autrui. A marge de cette pratique, il y a un contre-courant qui s'élève timidement au sein des juridictions inférieures dont les œuvres se voient automatiquement réformées par les juridictions d'appel.

## Le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement

---

Il y a donc lieu de s'apercevoir que sur le plan procédural, les droits fonciers et immobiliers ne sont pas bien sécurisés suite à la multiplicité des procès qu'exige leur mise en œuvre devant les instances judiciaires. Cette insécurité judiciaire des droits fonciers et immobiliers est en partie entretenue par un manque d'innovation au profit de la routine dans le chef des acteurs judiciaires qui ne prennent pas toujours le temps d'adapter une règle de droit à chaque cas. Pourtant, chaque cas en droit présente toujours une originalité et partant appelle aussi une solution appropriée. Il sied de relever que face à l'incertitude d'une voie judiciaire simplifiée pour obtenir le déguerpissement des personnes et la suppression des constructions ou des plantations faites au préjudice d'autrui ; l'intervention du législateur est quelque peu laconique.

C'est ainsi que le professeur KIFWABALA dénonce le fait que « la multiplication des conflits fonciers et immobiliers, les prises de positions contradictoires de différents tribunaux censés interpréter les mêmes dispositions de la loi foncière, démontrent à suffisance qu'il y a un problème de législation ou encore un problème de compréhension, d'interprétation de la législation en vigueur par les acteurs fonciers et immobiliers ».<sup>1</sup>

La particularité de notre étude réside dans notre visée, celle de regrouper dans ce travail les options fondamentales législatives, jurisprudentielles et doctrinales sur le déguerpissement, la suppression des constructions anarchiques, bien évidemment en y apportant notre modeste opinion.

Notre propos s'intitule ainsi : « *le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement des personnes et/ ou la suppression des ouvrages et des plantations faits au préjudice d'autrui.* »

Il est de doctrine et de jurisprudence dominantes que seul le juge civil de grande instance est compétent pour déguerpir une personne d'un terrain ou d'un immeuble d'autrui et/ou pour ordonner la démolition des constructions et plantations y érigées.

Notre question fondamentale est de savoir si cette théorie est absolue.

A priori, nous pensons que ce postulat ne saurait être absolu au point d'être immunisé contre toute critique.

---

<sup>1</sup> JP KIFWABALA, *Droit civil les biens tome un les droits réels fonciers*, Presses Universitaires de Lubumbashi, Lubumbashi, 2004, p.443

Nous sommes tentés de croire que le juge civil, comme celui pénal, quel que soit son rang dans la famille des juridictions de l'ordre judiciaire, peut, dans une certaine mesure, valablement ordonner l'expulsion et/ou la suppression des ouvrages ou des plantations anarchiques.

À notre sens, le juge compétent pour méconnaître le droit de jouir d'un terrain le serait aussi pour restaurer dans son droit le revendiquant lésé par l'occupation induite. Cette restauration du droit violé ne pourrait autrement être exprimée que par l'expulsion de l'occupant illégal et par la remise dans le prestin état du terrain litigieux.

Pour vérifier ces hypothèses, nous avons fait recours à la méthode juridique qui nous a permis de confronter la loi au vécu quotidien ainsi qu'à la méthode exégétique qui nous a facilité l'interprétation des textes juridiques dont nous avons fait application. Ces deux approches ont été enrichies par la technique documentaire qui a rendu possible la collecte des écrits de divers ordres desquels notre réflexion s'est inspirée.

L'intérêt de cette étude réside dans le fait même de prendre le risque de remettre en cause l'une des options les plus assises et les plus soutenues de la jurisprudence et de la doctrine congolaises dominantes. Notre ambition est de contribuer à susciter un revirement de cette jurisprudence si enracinée. Ce revirement projeté de la jurisprudence aiderait beaucoup les justiciables qui pourront par une seule action, pénale ou civile, obtenir la restauration intégrale de leur droit de propriété immobilière ou de leur droit de jouissance lésé. Ce qui est, à coup sûr, une économie de temps et de moyens.

Dans cette optique, les consommateurs de la justice et les juristes pourront trouver leurs comptes. Notre attente la plus ardente est de recevoir les observations des uns et des autres afin de les capitaliser dans notre prochaine réflexion.

Avant d'aller plus loin, il convient de noter que notre propos porte plus sur la forme, c'est dire, la compétence, que sur le fonds. Il est aussi hors de questions dans ce travail d'aborder les problèmes que pose l'exécution des jugements ordonnant l'expulsion des personnes et/ou la suppression des ouvrages ou des plantations anarchiques. Il ne s'agira pas non plus de traiter des déguerpissements ou de la démolition des ouvrages et plantations anarchiques décidés d'office par l'administration publique sans aucune forme de procès.

La présente étude se veut tripartite. Le premier point sera consacré aux notions préliminaires. Le deuxième aux arguments en faveur de la

compétence exclusive du juge civil du tribunal de grande instance pour ordonner le déguerpissement et la suppression des ouvrages et des plantations anarchiques. Le troisième portera sur les arguments contraires, le tout bouclé par une conclusion.

### **1. NOTIONS PRELIMINAIRES**

#### **1.1. FONDEMENT JURIDIQUE DES MESURES D'EXPULSION ET DE SUPPRESSION DES RÉALISATIONS FAITES SUR UN IMMEUBLE AU PRÉJUDICE D'AUTRUI**

##### **1.1.1. Mesure d'expulsion**

La faculté de demander en justice le déguerpissement et/ou la suppression des ouvrages et des plantations anarchiques appartient au propriétaire d'un immeuble, à l'ayant droit coutumier de jouissance, au concessionnaire d'un terrain ou au titulaire du droit à devenir concessionnaire ou propriétaire. Une telle demande en justice n'est rien d'autre que l'action en revendication. En poussant la réflexion plus loin, nous sommes convaincu que l'action en déguerpissement peut être fondée sur un droit précaire, en l'occurrence le droit de bail.

En effet, l'article 376 du code des obligations dispose que le bailleur doit garantir au locataire une jouissance paisible de la chose louée. En vertu du contrat de louage de choses, le preneur a le droit d'exiger qu'il soit par toute voie de droit mis en possession de la chose louée. A ce titre et toute chose restant par ailleurs en état, il a le droit d'exercer une action en déguerpissement. Il en va de même pour le sous-locataire.

Ainsi, le droit de propriété immobilière tout comme le droit de jouissance acquis en vertu d'un contrat ou de la loi ou de la coutume constituent-ils le fondement juridique de l'action en déguerpissement.

Suivant l'article 14 de la loi foncière, la propriété est le droit de disposer d'une manière absolue et exclusive d'une chose. L'article 15 de la même source reconnaît au propriétaire le droit de repousser l'atteinte illicite à son droit.

Tout en posant le principe de l'appropriation exclusive du sol par l'Etat ; la loi prévoit l'attribution par l'Etat des droits de jouissance aux particuliers sur sa terre relevant de son domaine privé<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Article 57 et 61 de la loi foncière

Les articles 387-389 de la même source reconnaissent aux individus ou à des communautés d'individus des droits de jouissance sur des terres acquis en vertu du droit coutumier. Ces droits de jouissance sont aussi protégés par la loi que ceux découlant d'une concession.

C'est ainsi que le tribunal de grande instance (T.G.I.) de Bukavu a motivé sa décision de déguerpissement de la sorte : « attendu que s'agissant du fond, il ressort des pièces du dossier que la parcelle susvisée est couverte par un contrat de location n°28 822 du 11/09/2009 établi au nom de madame T.M.; que cette dernière a transféré son droit à devenir propriétaire<sup>3</sup> au demandeur par l'acte de vente intervenu en date du 20/10/2009. Il est établi que la défenderesse habite sur le lieu sans justifier de quelque titre que ce soit, empêchant ainsi le demandeur de jouir de sa parcelle.... En conséquence, le tribunal condamnera la défenderesse au déguerpissement de la parcelle sus indiquée et de tous ceux qui y habitent du fait de son chef.»<sup>4</sup>

Dans une autre espèce, le juge de ce même tribunal avait décidé ainsi : « le tribunal relève que sans titre, les défendeurs ont érigé à leur tour sur la même parcelle des maisons en bois et y ont entreposé des containers et ils y ont placé des locataires. Il s'en découle que seule la demanderesse détient les titres sur ladite parcelle en l'occurrence le contrat de location et par ce fait, elle est considérée comme seule propriétaire<sup>5</sup> de la parcelle portant le numéro SU 2552 du plan cadastral de KADUTU. Au regard de tout ce qui précède, le tribunal recevra l'action mue par la demanderesse et y faisant droit, ordonnera le déguerpissement des défendeurs..... de cette parcelle et de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef. »<sup>6</sup>

De même, le tribunal de grande instance de Goma, siège secondaire(S.S.) de Beni avait motivé sa décision de cette manière : « attendu que l'article 51 de la loi foncière dispose que la concession est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités fixées par cette loi. Qu'en l'espèce, seule les demandeurs possèdent des contrats de concession sur la concession querellée et donc un droit de jouissance. Attendu que pour toutes ces

---

<sup>3</sup> Le titulaire d'un contrat de location n'a pas vocation à devenir propriétaire mais concessionnaire, le sol congolais étant insusceptible d'une appropriation privée.

<sup>4</sup> TGI de Bukavu, RC 8708, M.N. contre N. R., 29 septembre 2011, inédit

<sup>5</sup> L'attribution au demandeur par le juge de la qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse est illégale, seul l'Etat congolais étant le propriétaire exclusif de son sol.

<sup>6</sup> TGI de Bukavu, RC 8954, A.I.C. contre B.M.et consorts, 23 avril 2012, inédit

## Le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement

raisons invoquées ci-haut, le tribunal dira fondée la présente action ; qu'en conséquence, il confirmera les demandeurs dans leur droit de jouissance sur ledit terrain dans ses limites fixées par leurs contrats respectifs, condamnera le défendeur au déguerpissement des parcelles couvertes par les contrats précités, de même que ceux qui les occupent de son chef.<sup>7</sup>

Qu'en est-il du fondement juridique de la mesure de suppression des plantations et/ des constructions anarchiques.

### 1.1.2. Mesure de suppression des plantations ou des ouvrages anarchiques

La base juridique de la suppression des constructions ou de toutes réalisations anarchiques se trouve être posée par les articles 23, 24 et 206 de la loi foncière.

Suivant l'article 206 alinéas 3 et suivants, l'administration peut ordonner la démolition des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité. Faute par le contrevenant de s'exécuter, il pourra être procédé d'office à cette démolition, le tout à ses frais, soit par un entrepreneur que désignera l'administration, soit par l'administration elle-même. Le contrevenant ne pourra prétendre à aucune indemnisation, à quelque titre que ce soit.

L'article 23 dispose : « Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un possesseur de bonne foi, avec des matériaux ou des végétaux lui appartenant, l'Etat ou le concessionnaire du fonds ne peut en exiger la suppression ; il doit rembourser au possesseur, soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en est résultée pour le fonds. Si celui qui a effectué les travaux est un possesseur de mauvaise foi ou un détenteur précaire, l'Etat ou le concessionnaire a le choix ou d'exiger la suppression des constructions, ouvrages et plantations, aux frais de l'auteur, et des dommages-intérêts, s'il y a lieu, ou de rembourser soit la dépense, soit la plus-value, comme il est dit ci-dessus.

L'article 24 précise : Lorsque l'État ou le concessionnaire d'un fonds, en y faisant une construction ou autre ouvrage a empiété de bonne foi sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut exiger la suppression de l'empiètement s'il est établi que le dommage qu'il éprouve est

---

<sup>7</sup> TGI de Goma, S.S. de Beni, RC 031, M.M.et consorts contre K.S., 16 février 2011, inédit

notablement inférieur à celui que le constructeur subirait par suite de la démolition. En ce cas, le juge attribue l'empiétement au constructeur à titre de droit réel moyennant une indemnité à payer au voisin.

Aux termes de l'article 650 du code des obligations, la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver. Cependant, en matière immobilière, l'article 25 de la loi dite foncière pose l'exception à cette règle : « Sera toujours présumé de mauvaise foi, celui qui aura empiété notamment : sur un terrain urbain loti ; sur une terre rurale dont les limites étaient matérialisées par des signaux, poteaux, clôtures ou autres moyens nettement perceptibles ; en dépassant ses limites, alors que son terrain était loti et cadastré ou délimité comme il est dit ci-dessus ; qui a obtenu sa concession par quelque fraude à la loi ou aux droits acquis des tiers. »

Il se dégage de l'ensemble de ces dispositions ainsi que le fait observer J. Carbonnier, que le propriétaire<sup>8</sup> tient le constructeur à sa merci, en ce sens qu'il peut exiger de lui la démolition de ce qui a été fait et la remise en état du terrain, outre des dommages –intérêts éventuellement. C'est son droit de propriétaire que d'éliminer toute trace d'usurpation. Il peut, toutefois, décider de conserver les constructions. Mais il ne les aura pas gratuitement, car il doit, à son choix, soit payer au constructeur une somme égale à la plus-value du fonds, soit lui rembourser le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, évalués à la date du remboursement effectif (ce qui met à sa charge le risque de la hausse des prix).<sup>9</sup>

Pour tout dire, il revient à celui qui demande la suppression des constructions ou des ouvrages anarchiques de prouver la mauvaise foi de leur auteur. Dans les cas de l'article 25 de la loi foncière, la charge de la preuve de la bonne foi incombe à l'auteur ; car en ce moment-là le demandeur précité sera en droit de présumer la mauvaise foi sans devoir la prouver.

A présent, il importe d'examiner la véritable nature juridique de ces mesures sous étude.

---

<sup>8</sup> En droit français, les citoyens peuvent acquérir le droit de propriété sur une parcelle de terre

<sup>9</sup> J. CARBONNIER, *Droit civil tome trois les biens*, P.U.F., Paris, 1956, p360

### 1.2. NATURE JURIDIQUE DES MESURES SOUS EXAMEN : RÉPARATION, INDEMNISATION OU RESTITUTION.

La mesure de déguerpissement n'est autre chose qu'une restitution. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une réparation ni d'une indemnisation. Restituer une chose, revient à rétablir son véritable propriétaire ou son maître en possession de cette chose. La démolition des constructions ou des réalisations anarchiques n'est qu'une remise en son état initial de l'immeuble d'autrui occupé indument par un tiers. Mais, le préjudice subi par ce propriétaire ou ce concessionnaire suite à l'occupation indue de son bien ou suite à l'atteinte à son droit de jouir de son bien mérite une réparation ou une indemnisation qui n'est pas à confondre avec la restitution. Les dommages-intérêts, note le professeur E.Lamy, sont réparateurs d'un état de choses définitivement détruit et sont en général accordés sur base des articles 258 et 259 du code des obligations.<sup>10</sup> Pour tout dire, la restitution, qui fait cesser le fait illégal établi par le délit, ne répare pas le préjudice éprouvé par la victime pendant le temps que cet état a duré. Elle a seulement pour effet de mettre fin au préjudice, d'en empêcher la continuation.<sup>11</sup>

C'est au titre de restitution que le tribunal de grande instance de Bukavu a ordonné l'expulsion des personnes en ces termes : « Propriétaire de l'immeuble SU 809 qu'il a mis en location, le requérant est donc fondé d'en réclamer la restitution après l'échéance d'une année. Le fait que la défenderesse ne s'est pas exécutée et a sous loué l'immeuble aux gens qui en ont changé la destination ; il a violé les clauses contractuelles ; ce faisant, lui et ses sous logés n'ont aucun droit de demeurer dans ledit immeuble, raison pour laquelle le tribunal ordonnera leur déguerpissement<sup>12</sup>.

La doctrine représentée par Foyer distingue deux types des restitutions : celles qui s'appliquent aux objets placés sous la main de justice, et celles qui consistent à remettre les choses dans l'état où elles seraient demeurées si le délit ne les avait troublées. La langue commune parle de restitution à propos du vol. Il n'était aucune raison de distinguer pour ordonner la restitution selon que ces objets avaient été retrouvés où le délinquant avait réussi à les dissimuler.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> E.LAMY, *Théories générales du droit pénal congolais*, cours dispensé en première licence-Droit, Université de Kinshasa, Kinshasa, 1971-1972, inédit.p 174

<sup>11</sup> J. FOYER, l'action civile devant la juridiction répressive, in P.344

<sup>12</sup>T.G.I. de Bukavu, RC 8281,B.N. contre O.C.E.T., 27 décembre 2010, inédit

<sup>13</sup> Foyer J., L'action civile devant la juridiction répressive, in 344

Après avoir rappelé ces notions préliminaires ; il y a lieu d'inventorier les arguments qui militent en faveur de l'attribution au juge civil de grande instance de la compétence de condamner à déguerpir ou à supprimer les constructions ou les plantations anarchiques.

## **2. LES ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA COMPETENCE EXCLUSIVE DU JUGE CIVIL DE GRANDE INSTANCE POUR ORDONNER L'EXPULSION DES PERSONNES ET LA SUPPRESSION DES OUVRAGES ET DES PLANTATIONS ANARCHIQUES**

La jurisprudence couramment invoquée à l'appui de l'attribution de la compétence exclusive du juge civil de grande instance pour ordonner l'expulsion des personnes et la suppression des ouvrages et plantations anarchiques est celle du tribunal de paix de la Gombe aux termes de laquelle : « les tribunaux de paix sont incompétents pour connaître des expulsions de personnes ». Cette jurisprudence est soutenue par le doctrinaire KATUALA commentant l'article 110 de l'ancien code d'organisation et de compétence judiciaire.<sup>14</sup> Aux termes des prescrits de l'article 110 de la loi organique portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire : « les tribunaux de paix connaissent de toute contestation portant sur le droit de la famille, les successions, les libéralités et les conflits fonciers collectifs ou individuels régis par la coutume. Ils connaissent de toutes les autres contestations susceptibles d'évaluation pour autant que leur valeur ne dépasse pas deux millions cinq cent mille francs congolais.<sup>15</sup>

Suivant les pas de Katuala, maître R. Kamidi, martèle : « par une interprétation malheureuse de cette disposition, une pratique s'est instaurée à Kinshasa de saisir le tribunal de paix d'actions en déguerpissement. Le simple bon sens nous permet de nous rendre compte que la valeur d'une telle action est nécessairement supérieure à cinq mille [francs congolais] dans la mesure où il n'existe aucun loyer et, à plus forte raison, aucun immeuble à ce prix. C'est dire que le tribunal de paix est incompétent pour connaître d'une action en déguerpissement.<sup>16</sup> » Il poursuit que dans une espèce semblable, c'est l'évaluation du tort que

---

<sup>14</sup> Katuala-kabakashala, code d'organisation et de compétence judiciaire annoté, Ed Batena ntambua, Kinshasa, 2006, p.35

<sup>15</sup> L'article 110 du code d'organisations et de compétences judiciaires correspond à l'article 110 de la loi organique n° 13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire à la seule différence que cet ancien code portait le montant de la valeur du litige à soumettre au tribunal de paix à 5 000 Zaires.

<sup>16</sup> R. Kamidi, *Le système judiciaire congolais, organisation et compétence*, Fito, Kinshasa, 1999, p.136

## Le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement

---

l'expulsion aurait causé à la partie défenderesse que le tribunal prit en considération pour se déclarer incompétent.<sup>17</sup>

Cette prise de position a été suivie par les cours et tribunaux. C'est dans cette même optique que le T.G.I. de Goma, S.S. de Beni a jugé que s'agissant d'une matière répressive, en ordonnant le déguerpissement, le premier juge avait outrepassé sa compétence car le déguerpissement doit être l'œuvre du juge civil du tribunal de grande instance.<sup>18</sup> Ce tribunal a motivé cette décision en mentionnant qu'à ce sujet, il est de jurisprudence que les tribunaux de paix sont incompétents pour connaître des expulsions ou des déguerpissements de personnes.<sup>19</sup>

Se servant de mêmes arguments que ceux développés ci-haut, les tenants de la présente thèse soutiennent également que le juge répressif ni le juge civil autre que celui du tribunal de grande instance ne sont pas qualifiés pour prononcer la mesure de démolition des ouvrages ou des plantations anarchiques.

Ce monopole de compétence attribué au juge civil du T.G.I. a comme conséquence fâcheuse que bien des décisions judiciaires en matière immobilière ne règlent pas, le plus souvent le sort des constructions, ouvrages et plantations des occupants jugés illégaux ou illicites. Ceci pousse ces derniers à se réinstaller sur le lieu comme pour exercer leur droit de rétention de l'immeuble jusqu'à ce que le sort de leurs investissements y placés soient réglé.

Juridiquement parlant, ordonner le déguerpissement d'une personne d'un lieu ouvre dans le chef de celle-ci le droit de demander au juge de régler le sort des investissements qu'elle aurait placés sur le fonds. Le déguerpissement devrait théoriquement être prononcé au même moment que la suppression ou le maintien, moyennant indemnité, des constructions, ouvrages ou plantations de la partie succombante. Cette dernière préoccupation intéresse au premier plan le perdant ; le gagnant estimant à tort que qui plante ou qui construit chez autrui plante ou construit pour autrui.

---

<sup>17</sup> Trib Parquet Jadotville, 16 juillet 1952, J TOM 1994, p. 150 citée par Kamidi R., op.cit. loc.cit.

<sup>18</sup> T.G.I. GOMA S.S. Beni, RPA 035, ministère public et partie civile M. M. contre D. K., 15/8/2011, inedit

<sup>19</sup> Tripaix Gombe, 13/12/1985, RC 1/1451/I, inedit, in KATUALA, Code d'OCJ annoté, 2006, p.35 citée par le T.G.I. GOMA S.S. Beni, sous RPA 035, ministère public et partie civile M. M. contre D. K., 15/8/2011, inedit

Nous sommes d'avis que l'antithèse vaut la peine d'être développée pour remettre en cause l'absolutisme attaché à la thèse ci-dessus présentée.

### **3. LES ARGUMENTS CONTRAIRES**

#### **3.1. LA COMPÉTENCE DU JUGE CIVIL DU TRIBUNAL DE PAIX EN MATIÈRE DE DÉGUERPISSEMENT OU DE SUPPRESSIONS DES CONSTRUCTIONS OU DES PLANTATIONS ANARCHIQUES**

Il ressort de l'analyse des prescrits de l'article 110 de la loi organique précitée que le législateur fixent les matières, parmi lesquelles les conflits fonciers régis par la coutume, qui sont par leur essence de la compétence du tribunal de paix d'une part ; et de l'autre, les matières qui sont de sa compétence en fonction de la valeur réelle ou estimée du litige. Ainsi, les contestations portant sur les conflits fonciers régis par la coutume reste de la compétence exclusive du tribunal de paix quel que soit la valeur du terrain querellé.

En effet, les articles 387- 389 de la loi foncière protègent les droits de jouissance acquis en vertu du droit coutumier. Les litiges individuels ou collectifs qui naissent sur les terres occupées par les communautés locales sont de la compétence exclusive du tribunal de paix. Comme on peut s'en apercevoir, le législateur ne détermine expressément pas le juge compétent pour déguerpir ou pour supprimer les constructions ou plantations anarchiques. L'auteur de la récente loi organique susvisée a raté l'occasion de le faire surtout que le débat à ce sujet date de longtemps dans les palais de justice et méritait d'être tranchée définitivement par lui.

A notre avis, il est absurde de prétendre que le juge de paix qui est compétent pour déclarer que telle personne occupe en violation du droit coutumier un terrain rural régi par la coutume ne soit pas compétent pour ordonner l'expulsion d'une telle personne au profit du véritable ayant droit coutumier. Le juge de grande instance qui est incompétent pour trancher une contestation portant sur un contentieux foncier collectif ou individuel portant sur un terrain coutumier doit le rester pour ordonner le déguerpissement ou la suppression des plantations ou ouvrages anarchiques sur un terrain rural non enregistré à la conservation des titres immobiliers. Sinon, demander à un justiciable qui réclame un terrain régi par la coutume occupé indument par un tiers d'intenter d'abord un procès devant le juge de paix pour confirmer son droit de jouissance sur ce terrain et d'intenter par la suite un autre procès devant le juge de grande instance; c'est trop lui demander inutilement. La

## Le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement

---

jurisprudence du tribunal de paix de la Gombe précitée qui déclare que le juge de paix est incompétent pour connaître des expulsions des personnes n'a pas d'abord une autorité sur le juge congolais. Il est plutôt souhaitable que la haute cour prenne position à ce sujet pour que cette jurisprudence acquière une certaine autorité.

Bien plus, cette jurisprudence de ce tribunal de paix a été sortie de son contexte pour servir de prétexte à ceux qui pensent que le juge de paix est dans tous les cas incompétent pour ordonner l'expulsion des personnes.

En effet, il va de soi que les tribunaux de paix dans les milieux urbains lotis en l'occurrence le tribunal de paix de la Gombe sont incompétents pour ordonner le déguerpissement des personnes. Car dans leur ressort, il est en principe exclu d'y rencontrer des terres régies par la coutume. En matière foncière, ces tribunaux n'ont aucune compétence civile. Dans ce sens, la cour suprême de justice(CSJ) avait arrêté : « attendu que les parties, s'étant adressées aux tribunaux coutumiers, sont présumées s'être référées à la coutume ; qu'en l'espèce, il n'y avait pas lieu toutefois à appliquer celle-ci vu que, par l'effet même de la loi, cette contestation relative à la propriété<sup>20</sup> d'une parcelle dans une zone de Kinshasa est régie exclusivement par le droit écrit qui est dès lors le seul applicable... »<sup>21</sup>

A contrario, les tribunaux de paix dont le ressort s'étend en milieu ruraux ont une compétence en matière immobilière et sont compétents pour ordonner le déguerpissement ou la suppression des constructions ou des ouvrages réalisées sans droit sur un terrain régi par la coutume.

En plus, les mesures sous examen sont une conséquence immédiate et directe de la reconnaissance d'un droit de jouissance régulier dans le chef du revendiquant. La demande en déguerpissement est toujours subordonnée à une autre demande à savoir, celle tendant à entendre le tribunal confirmer ou reconnaître le droit de jouissance du requérant sur le terrain en querelle ou à constater que le défendeur occupe les lieux litigieux en violation de la loi ou des contrats. D'où l'action en déguerpissement comme celle tendant à obtenir l'autorisation de démolir les plantations ou ouvrages anarchiques est une action

---

<sup>20</sup> L'expression propriété d'une parcelle est impropre ici car seul l'Etat congolais est propriétaire de la terre.

<sup>21</sup> C.S.J., RC 37, K. contre/Z., 25 juillet 1973, avec note du conseiller rapporteur E.Lamy, in Bulletin des Arrêts de la C.S.J., Service des Publications du Conseil Judiciaire, Kinshasa, 1978, p.132

accessoire par rapport à l'action principale qu'est l'action en revendication. Dans cette logique, la compétence du juge de paix saisi d'une action en revendication qui est l'action principale se fonde sur la combinaison de l'article 110 de la loi organique susvisée avec les articles 143 et 122 de ce même texte. L'article 122 dispose que les fruits, intérêts, arrérages, dommages-intérêts, frais et autres accessoires ne sont ajoutés au principal que s'ils ont une cause antérieure à la demande. L'article 143 renchérit que le juge compétent pour statuer sur la demande principale connaît de tous les incidents et devoirs d'instruction auxquels donne lieu cette demande.

D'ailleurs, les tenants de la thèse d'exclusivité du pouvoir de déguerpier ou de supprimer les constructions ou plantations anarchiques au seul juge civil du T.G.I. ne s'opposent pas à ce que le juge de paix condamne celui qui occupe indument un terrain régi par la coutume à la cessation des troubles de jouissance. Or, à l'égard d'une personne qui s'est installé sans intention de le libérer sur un terrain régi par la coutume ; la façon la plus logique et la plus efficace de le condamner à cesser ces troubles de jouissance qu'il cause continuellement au véritable ayant droit coutumier ; c'est d'ordonner tout simplement son expulsion.

C'est donc en bon droit que le tribunal de paix de Beni avait ordonné l'expulsion des personnes et la suppression des plantations anarchiques faites sur un terrain régi par la coutume. Voici le raisonnement du juge précité : « Etant entendu que le fait pour le défendeur d'avoir remis unilatéralement en cause l'arrangement couché sous forme de procès verbal de conciliation constitue la preuve par excellence de sa mauvaise foi et qu'il continue jusqu'à ce jour à exploiter ou planter sur ledit terrain ; le tribunal de céans condamnera, eu égard à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 20 juillet 1973 précitée, le défendeur à la suppression de ses plantations et ce, à ses frais. »<sup>22</sup>

### 3.2. LA COMPÉTENCE DU JUGE PÉNAL À PRONONCER LE DÉGUERPISSEMENT OU LA DÉMOLITION DES CONSTRUCTIONS ANARCHIQUES

En principe, le juge répressif est incompétent pour statuer sur une action civile. C'est pourquoi, en cas d'acquiescement du prévenu, le juge doit se déclarer incompétent pour statuer sur l'action civile.

---

<sup>22</sup> Tripaix de Beni, R.C. 1938, K.K. contre B., 24 février 2011, inédit

## Le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement

---

Cependant, lorsque l'action civile tire sa source d'un fait infractionnel dont il est saisi, ce juge pénal devient compétent pour statuer non seulement sur l'action publique, mais aussi sur l'action civile. L'action civile portée devant le juge civil se différencie d'avec celle portée devant le juge répressif. G. Mineur note que la seule différence consiste en ce que, pour être recevable devant les tribunaux répressifs, l'action en réparation doit se fonder sur l'existence d'un dommage résultant de l'infraction en réparation poursuivie. Tandis que l'action en réparation devant les tribunaux civils peut se fonder sur l'existence d'un dommage dont la cause est uniquement un délit civil, un quasi-délit ou un quasi-contrat.<sup>23</sup>

Par ailleurs, le législateur oblige le juge pénal de se prononcer d'office sur les intérêts civils chaque fois que la victime est identifiée. Ce même législateur donne à toute victime d'une infraction la faculté de porter son action civile devant le juge pénal saisi des faits pénaux dont découle l'action civile et ce, soit en se constituant partie civile devant le juge saisi à la diligence du ministère public soit en forçant la main de celui-ci par le mécanisme de la citation directe. C'est ce qui ressort de plusieurs dispositions légales suivantes.

Suivant l'article 108 de la loi organique portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire, « sans préjudice du droit des parties de réserver et d'assurer elles-mêmes la défense de leurs intérêts et de suivre la voie de leur choix, les tribunaux répressifs saisis de l'action publique prononcent d'office les dommages-intérêts et réparations, qui peuvent être dus en vertu de la loi, de la coutume ou des usages locaux.

L'article 109 de la même source stipule que la restitution des objets sur lesquels a porté l'infraction est ordonnée d'office lorsqu'ils ont été retrouvés en nature et que la propriété n'en est pas contestée.

L'article 15 du code pénal livre Ier précise que toute condamnation pénale est prononcée sans préjudice des restitutions et dommages-intérêts qui peuvent être dus aux parties. Le tribunal fixe le montant des dommages-intérêts. Lorsque la partie lésée est un indigène non immatriculé du Congo belge ou un indigène des colonies voisines, le tribunal prononce d'office les restitutions et dommages-intérêts qui sont dus en vertu de la loi ou des usages locaux.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Cf note sous Boma, 10 oct.1911, Jur.Congo, 1913, cité par G.Mineur, *Commentaire du code pénal congolais*, Maison F. Larcier,SA, Bruxelles, 1953, p.p. 54-55

<sup>24</sup> L'expression d'indigène est déjà révolu depuis l'accession de la R.D.C. à l'indépendance.

Ces deux dernières dispositions légales sont plus intéressantes en ce qu'elles ne se limitent pas à donner pouvoir au juge pénal de se prononcer sur l'action en réparation du préjudice découlant de l'infraction mais aussi elles habilent le juge répressif à connaître de l'action en restitution de la chose sur laquelle a porté l'infraction. Or, comme nous l'avons précédemment démontré, l'action en revendication d'un immeuble est, par essence, une action civile. Donc, lorsque cette action a un lien direct et immédiat avec une infraction, en l'occurrence l'occupation illégale de terre ; elle est recevable devant le juge pénal.

Il sied de relever que les dispositions légales visées ci-haut sont claires et ne limitent pas la compétence du juge pénal quant aux intérêts civils. D'où, le juge répressif est compétent pour y statuer indépendamment de la nature et de la valeur du litige civil.

Commentant l'article 15 du code pénal précité, G.Mineur enseigne que l'action civile a pour objet la réparation du dommage causé par l'infraction. Elle comprend : les restitutions, les dommages et intérêts, c'est-à-dire les indemnités, toutes les mesures nécessaires pour rétablir l'ordre légal troublé par l'infraction.<sup>25</sup> A nos yeux, la suppression des ouvrages et des plantations anarchiques rentrent dans les cas des mesures nécessaires pour rétablir l'ordre légal troublé.

Quant à lui, le professeur E.Lamy opine que le juge répressif saisi de l'action civile a compétence pour statuer non seulement sur le préjudice résultant de l'infraction proprement dite mais « sur toutes les suites dommageables qu'a entraîné le fait culpeux, ayant motivé les poursuites répressives ».<sup>26</sup>

Nous convenons avec ce professeur de Droit que la définition donnée par loi de la restitution n'est que le sens restreint. Dans son sens restreint, la restitution est la remise au propriétaire des objets dont il a été dépossédé par une infraction (article 115 de l'ancien code d'organisation et de compétence judiciaire<sup>27</sup>).<sup>28</sup> Dans son sens large, ce même professeur note que définie par la jurisprudence et la doctrine, la restitution est « toute mesure destinée à annihiler les effets matériels de l'infraction ».<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> G.Mineur, *op.cit.*, p.54

<sup>26</sup> Arlon 12/11/1947 R.P D.B.-voir action civile n° 9 inf. n°291, citée par E. Lamy, *op.cit.*, p. 472

<sup>27</sup> L'article 115 susvisé correspond à l'article 109 de la loi organique portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire

<sup>28</sup> E. Lamy, *op.cit.* p. 473

<sup>29</sup> Voir jurisprudence congolaise avec note citée par E. Lamy, *op.cit.*, *loc. cit*

## Le juge congolais compétent pour ordonner le déguerpissement

---

Il a été jugé que le mot restitution comprend toutes les mesures nécessaires pour rétablir l'ordre légal troublé par l'infraction.<sup>30</sup>

Prins précise : « la restitution est toute mesure ayant pour objet de rétablir l'état des choses antérieur à l'infraction et de faire cesser l'état délictueux.<sup>31</sup>

E. Lamy conclut que la restitution a pour fonction d'empêcher le maintien d'un état de fait qui perpétue l'infraction et réserve au délinquant le bénéfice de la violation de la loi. Elle est restitutive et recherche à remettre les choses dans l'état antérieur.<sup>32</sup>

Souignons avec J.Foyer que si le terme de réparation est mal choisi pour couvrir la restitution, l'idée exprimée projette la lumière sur la nature de la restitution en son sens large. Sa nature est mixte. Elle rétablit la victime, s'il en est une, dans ses droits ; elle met fin pour l'avenir au dommage que la victime éprouvait. Mais elle rétablit aussi l'ordre public troublé par l'infraction. Complémentaire des dommages-intérêts, dans sa première fonction ; elle est complémentaire de la peine dans sa seconde fonction. Elle prévient la continuation de la situation délictueuse.<sup>33</sup>

Tantôt la jurisprudence, ordonnant la restitution, a voulu surtout éviter à la victime les lenteurs, les retards et les frais qu'une instance distincte au civil aurait provoqués. Tantôt, les tribunaux, et surtout le législateur à l'époque récente, ont eu davantage en vue le rétablissement de l'ordre social troublé, et certainement aussi l'effet intimidant de la mesure.<sup>34</sup>

Au vu de ce qui précède, nous convenons que le juge pénal peut ordonner le déguerpissement, la démolition des ouvrages ou des plantations anarchiques. Il peut s'agir du juge de paix ou de grande instance, ou de la Cour d'appel ou de la cour de cassation, soit au premier degré soit au second degré.

---

<sup>30</sup> Voir cassation belge 9/6/1913 Pas. 1913 I.308- PRINS : science pénale et droit positif n°603 citée par E. Lamy, op.cit., *loc. cit*

<sup>31</sup> PRINS : science pénale et droit positif n°603 cité par E. Lamy, op.cit., *loc. cit*

<sup>32</sup> E. Lamy, op.cit. *loc.cit.*

<sup>33</sup> J. Foyer, op ;cit., p.345

<sup>34</sup> J. Foyer, *op.cit.*, p.345

C'est suivant le même raisonnement que le juge répressif, soit-il d'une juridiction inférieure, peut ordonner la destruction d'un acte faux ; condamner l'auteur d'un délit de presse à faire publier la réplique en guise de droit de réponse.

C'est donc en bon droit qu'après avoir reconnu les cités coupables d'occupation illégale de terre, le tribunal de paix de Butembo avait décidé que leur déguerpissement sera aussi ordonné pour éviter que par cette indue occupation, ils pérennisent l'infraction leur reprochée.<sup>35</sup>

C'est dans la même perspective que les juges répressifs d'autres lieux ont ordonné la fermeture d'établissements illégalement ouverts, la destruction de la « besogne mal plantée », la réaffectation de locaux d'habitation transformés en hôtel meublé. A titre de restitutions, ils ont annulé des contrats.<sup>36</sup>

### Conclusion

En conclusion de notre réflexion, nous pouvons noter qu'après avoir rappelé les notions préliminaires sur notre thème ; nous avons inventorié les arguments en faveur de l'attribution de la compétence exclusive au juge civil du T.G.I. pour ordonner l'expulsion des personnes ou pour ordonner la démolition des plantations ou des constructions anarchiques. Par la suite, nous avons défendu le contre-courant de cette thèse. Dans ce dernier point, nous avons démontré que, ne serait-ce que pour raison d'économie de temps et de moyens, le juge civil du tribunal de paix peut condamner à déguerpir toute personne qui s'accapare d'un terrain rural en violation de la coutume. Ce qui permet à ce juge de restituer au véritable ayant droit coutumier son bien envahi indument par un tiers. Nous avons également soutenu que le juge pénal saisi particulièrement de l'infraction d'occupation illégale de terre est compétent pour ordonner la mesure d'expulsion tout comme celle de suppression des constructions et des plantations anarchiques. Il s'agit ici pour le juge pénal non seulement de faire cesser la continuation de l'infraction mais aussi celle du préjudice. Il s'agit en bref de restituer l'immeuble illégalement occupé à son véritable propriétaire ou ayant droit ou concessionnaire. Nous avons posé juste les jalons d'une discussion qui pourra se poursuivre au fil du temps surtout que nous avons développé des idées qui énervent la jurisprudence et la

---

<sup>35</sup> Tripaix de Butembo, RP 1045/CD/KV , ministère public et partie citante K.R.S. contre S.M. et consorts, 16/02/2007, inédit

<sup>36</sup> COSTE – FLORET, « des restitutions ordonnées par les juridictions répressives », rev.crim. 1937.1950, p. 205 cf. les arrêts cités in Encycl.Dalloz, Rép.crim. v° restitution, par Pageaud, cité par J.Foyer, *op.cit.* p. 344.

doctrine les plus suivies. Loin de nous la prétention d'avoir posé des solutions définitives face à la problématique de la nécessité de simplification de la procédure de rétablissement d'un droit foncier ou immobilier violé par une occupation indue.

### BIBLIOGRAPHIE

CARBONNIER J., *Droit civil tome 3 les biens*, PUF, Paris, 1956.

KAMIDI R. *Le système judiciaire congolais, organisation et compétence*, Fito, Kinshasa, 1999.

KATUALA-KABAKASHALA, *code d'organisation et de compétence judiciaire annoté*, Batena ntambua, Kinshasa, 2006.

KIFWABALA JP, *Droit civil les biens tome 1, les droits réels fonciers*, Presses Universitaires de Lubumbashi, Lubumbashi, 2004.

LAMY E., *Théories générales du droit pénal congolais*, cours dispensé en première licence-Droit, Université de Kinshasa, Kinshasa, 1971-1972.

Loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telle que modifiée à ce jour in J.O.Z., n° spécial, 1992.

Loi organique n° 13/011-B du 11 avril 2013 portant organisation, fonctionnement et compétences des juridictions de l'ordre judiciaire, in J.O. de la R.D.C., n° spécial 4 mai 2013.

MINEUR G., *Commentaire du code pénal congolais*, 2<sup>e</sup> édition Maison F. Larcier, SA, Bruxelles, 1953.