

De la résiliation d'office du contrat de location en Droit congolais

Par MUNTASOMO KALING Michel

*Avocat au Barreau du Haut-Katanga
Assistant à la Faculté de Droit de
l'Université Nouveaux Horizons*

Résumé :

Toute personne aspire à devenir propriétaire de terre. Celle-ci constitue une richesse irréfragable. Mais en République démocratique du Congo, la terre, c'est-à-dire le sol et le sous-sol étant la propriété exclusive de l'Etat congolais par la volonté de la loi, les particuliers ne peuvent en obtenir que des droits de jouissance. L'acquisition de ce droit de jouissance est soumise à une procédure impérative à respecter. Cette procédure prévoit notamment la signature d'un contrat de location entre l'Etat congolais et la personne requérante. Ce contrat, loin d'être un titre définitif sur le sol, constitue plutôt un titre précaire, provisoire, limité dans le temps. Le non-respect des dispositions de ce contrat provisoire peut entraîner la résiliation de plein droit dudit contrat. Ce que semblent ignorer beaucoup se fiant à une opinion contraire à la loi qui soumet obligatoirement la perte du droit de jouissance sur un contrat de location à la mise en demeure préalable.

Ce travail, qui s'insurge contre cette manière de penser, se donne pour objectif d'allumer la lanterne aussi bien des praticiens du droit que des personnes possédant ou désireuses de posséder un contrat de location sur les dispositions pertinentes de la loi quant à ce, et les conséquences qui découlent du non-respect des dispositions légales.

Entrée en matières

Depuis toujours, la terre constitue le gage de richesse. Elle donne lieu à plusieurs droits qui peuvent coexister en même temps notamment le droit foncier, le droit minier, le droit forestier, etc.

Nous nous intéressons, dans le cadre de ce travail, au droit foncier. En effet, toute personne désire avoir une portion de terre non seulement pour y habiter et y établir son domicile, mais aussi pour y faire de l'agriculture ou de l'élevage pour bien vivre.

En République démocratique du Congo, le sol et le sous-sol étant la propriété exclusive de l'Etat en vertu de la loi, des particuliers ne peuvent en obtenir que des droits de jouissance.

L'obtention du droit de jouissance sur le sol, gage de richesse, est soumise au respect scrupuleux de la loi, à défaut de quoi l'on peut perdre ledit droit.

La loi prévoit toute une procédure pour l'acquisition du droit de jouissance sur une portion de terre à vocation résidentielle en milieu urbain. Dans cette procédure, nous avons, notamment, après accomplissement des formalités préalables, la signature d'un contrat de location entre l'Etat congolais

représenté par le Conservateur des Titres immobiliers et le particulier, requérant d'une portion de terre. Ce contrat confère à son titulaire un droit de jouissance précaire, mieux provisoire. En effet, il n'est qu'une étape d'un processus. C'est pour cela d'ailleurs qu'il est limité dans le temps.

En l'espèce, le contrat de location est attribué à titre provisoire afin qu'après avoir rempli les conditions conventionnelles, le requérant obtienne le certificat d'enregistrement qui accorde le droit de jouissance perpétuel sur un fonds sous réserve des dispositions contraires émanant de la loi.

Mais force est de constater, malheureusement, que le contrat de location qui demeure un titre provisoire d'un droit de jouissance sur le sol est utilisé, à tort, comme un titre définitif. En effet, ceux qui obtiennent le contrat de location, dans la plupart des cas, s'en contentent, se disant avoir atteint leur objectif en considérant ledit contrat comme une fin en soi, et cela, à l'encontre de la loi et des dispositions dudit contrat que l'on ne prend souvent pas la peine de lire. Comme pour dire qu'en République démocratique du Congo, les textes sont écrits pour ne pas être lus et les lois votées pour ne pas être appliquées. Comme le dit un auteur anonyme, si tu veux cacher à l'Africain un secret, il suffit de le mettre par écrit.

Toutefois, cela ne va pas sans conséquences. Le non-respect des dispositions du contrat de location peut entraîner sa résiliation d'office, la tacite reconduction n'étant pas de mise dans cette matière. Bien plus, en cas de conflit, lorsqu'il faut saisir le juge, l'action du titulaire d'un contrat de location résilié de plein droit devrait être déclaré irrecevable pour défaut de qualité tiré de la caducité du contrat vanté.

Dès lors, cette réflexion se veut être un son de cloche aussi bien pour les praticiens du Droit (avocats, juges, etc.) que pour le commun de mortels demandeurs d'une portion de terre.

Ainsi, pour mener à bien ce travail, il gravitera autour de quatre points majeurs. Après avoir élucidé le mode d'acquisition d'un contrat de location (section 1), nous parlerons de sa nature juridique (section 2), avant d'aborder la question de la résiliation d'office du contrat de location (section 3), pour finir par la notion du contrat de location et l'action en justice (section 4).

Section 1 : Procédure légale ou mode d'acquisition d'une concession des terres urbaines.

§1 : Procédures préalables

D'entrée de jeu, il importe de noter qu'en parlant de concession ici, nous faisons allusion au contrat de location qui nous occupe dans la perspective de la présente réflexion.

Après que les préalables légaux sont accomplis, les terres peuvent être concédées. Mais elles ne le sont que moyennant demande de concession par le particulier qui en manifeste le besoin.

a) La demande de concession de terres.

Le conservateur des titres immobiliers, dans son ressort, est, en vertu de l'article 13, alinéa 1 de l'ordonnance portant mesures d'exécution de la loi foncière, habilité de recevoir toutes les demandes de concession et de les instruire. Cet article énonce que « ... *Si le terrain demandé en concession est situé dans les limites de la Ville de Kinshasa, la demande est adressée au chef de division des terres pour la Ville de Kinshasa. Dans les autres cas, la demande est adressée au conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé. Ces fonctionnaires, chacun en ce qui le concerne, instruisent les demandes qui leur sont adressées, les transmettent éventuellement aux autorités chargées de la procédure de l'enquête préalable, procèdent à la rédaction des projets de contrat de concession et acheminent, le cas échéant, et par la voie hiérarchique, ces projets de contrat vers les autorités chargées de signer ceux-ci conformément aux dispositions de l'article 14 ci-après* ».

Ce fonctionnaire reçoit ces demandes en qualité de représentant de toutes les autorités concédantes et en qualité de gestionnaire des terres urbaines. L'instruction de la demande qu'il doit faire, consiste :

- A vérifier si toutes les conditions légales sont réunies pour octroyer au demandeur la concession,
- A faire déclencher les formalités préalables s'il y a lieu (enquête préalable, création de parcelle, mesurage et bornage) et le cas échéant,
- A préparer le projet du contrat de concession à soumettre à l'autorité signataire lorsque toutes les conditions légales sont réunies ; et à défaut, transmettre la demande à l'autorité signataire pour disposition, avec avis négatif, en soulignant l'illégalité éventuelle qui entacherait le contrat. D'après les prescrits de l'article 203 alinéa 2 de la loi foncière, l'autorité signataire doit répondre à la demande de terre lui adressée soit positivement (s'il estime que la concession sera légale) soit négativement, dans un délai de 4 mois à compter de la réception de la demande par son représentant, sous peine d'un recours administratif devant l'autorité hiérarchique, puis devant le juge administratif s'il échait¹.

Notons que la formalité de demande de concession de terre procède de l'article 190 de la loi foncière qui dispose que « les demandes de concession de terres sont adressées à l'autorité compétente, sous pli recommandé, avec accusé de réception ».

La demande de terre s'analyse en termes « d'acte unilatéral par lequel une communauté, une personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, sollicite un droit de concession sur un terrain quelconque de l'Etat. Elle est déposée chez le conservateur des titres immobiliers (ou au chef de division des terres, pour la ville de Kinshasa) et qui l'instruit en tant que représentant

¹ NSOLOTSI MALANGU, *Compétence et conditions de validité du contrat de concession foncière en RDC*, in <http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/ArticleNsolotshi.malangu.2014.pdf>, le 16 mars 2022.

de toutes les autorités concédantes »². La demande ainsi comprise, pour être valide, doit être écrite et portée essentiellement certaines mentions nécessaires pour apprécier l'opportunité de concéder selon les prescrits de l'article 191³.

Signalons que, en plus de ces exigences légales, l'autorité instructrice peut demander toute autre information qu'il estime nécessaire pour apprécier la légalité de la concession à intervenir. Cette demande de concession exprime alors le consentement déterminé du requérant à conclure le contrat.

L'étape de demande de terre revêt une importance non-négligeable dans la procédure d'obtention d'une concession. La loi y attache des effets juridiques. Car, en cas de conclusion du contrat de concession vague, le juge peut suppléer l'interprétation avec cette demande en raisonnant que dans le silence, les parties ont conclu aux conditions sollicitées dans la demande. En cas d'une réponse négative lorsque l'autorité concédante répond par un refus de concéder ou lorsqu'aucune suite n'est donnée à la demande dans les 4 mois selon le prescrit de l'article 203 de la loi foncière, le requérant ne peut être reçu à introduire recours devant l'autorité hiérarchique, puis devant le juge le cas échéant, que lorsqu'il prouve avoir déposé une demande de concession dont on lui a accusé réception par l'autorité compétente, le conservateur.

Au regard de ce qui précède, il s'avère vrai que la formalité de demande de terre est non seulement nécessaire pour le requérant, mais elle est aussi impérative dans ce sens qu'elle permet d'instruire et de vérifier la légalité du contrat sollicité. Ainsi, tout contrat de concession signé en absence de cette formalité viole une condition impérative et par conséquent, il est nul, de nullité absolue conformément à l'article 204 de la loi foncière précité. La concession conclue en l'absence d'une demande de terre frise une fraude à la loi et une tricherie à la procédure normale de concession. Il est donc conseillé aux parties de prévoir dans le contrat de concession, la référence à la demande de

² NSOLOTSHI MALANGU, *Compétence et conditions de validité du contrat de concession foncière en RDC*, in <http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/ArticleNsolotshi.malangu.2014.pdf>, le 16 mars 2022.

³ Article 191 de la loi foncière : « *Les demandes émanées de personnes physiques comportent les indications suivantes :*

1°) *L'identité complète, la profession, la nationalité du requérant, sa résidence ; lorsque le requérant agit par mandataire, celui-ci doit fournir tous renseignements permettant la vérification de ses pouvoirs ;*

2°) *S'il s'agit d'un bail, la durée pour laquelle la location est sollicitée ;*

3°) *La destination que le requérant entend donner au terrain, ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;*

4° A- *S'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;*

B- *Si le terrain n'est pas loti, le requérant doit joindre à sa demande :*

a. *un plan indiquant la configuration du terrain et les longueurs des limites, ainsi que toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant le terrain demandé, si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;*

b. *un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles ».*

terre ayant conduit à la signature du contrat en question. Nombre de conflits fonciers découlent du non-respect de cette procédure.

Néanmoins, il convient de noter qu'il ne suffit pas d'introduire la demande de concession de terre pour en obtenir gain de cause, encore faut-il être éligible. C'est-à-dire, avoir la capacité et la qualité pour l'obtenir. Ainsi, faut-il analyser l'éligibilité du demandeur de la concession foncière.

b) Éligibilité du demandeur de la concession

Toute personne qui demande la concession peut ne pas réunir les qualités exigées pour l'obtenir. En d'autres termes, toute personne qui fait une demande de concession de terre peut ou non être éligible à cette demande selon les cas. Au fait, le principe est que toute personne peut demander et obtenir une concession foncière. Cependant, se fondant sur l'article 80 de la loi foncière, le droit de concession perpétuelle est réservé au seul Congolais personne physique, les étrangers et les personnes morales congolaises ne pouvant solliciter que les concessions ordinaires (emphytéose, superficie, usufruit, usage et location foncière) qui se caractérisent par un terme fixe. C'est dire qu'une demande peut être reçue et être déclarée non fondée lorsqu'elle ne respecte pas les prescriptions légales. En ce sens, tout contrat de concession par lequel l'Etat consent à un étranger ou à une personne morale un droit de concession perpétuelle, est nul, faute d'éligibilité pour le requérant. En outre, selon les prescrits de l'article 67 de la loi foncière, le requérant d'une concession foncière sur un terrain inculte (vierge), doit avoir mis en valeur les autres terres qu'il détient dans la ville ou dans le territoire à moins d'obtenir une dérogation spéciale de l'autorité compétente (signataire) au regard de l'importance de l'investissement envisagé. A défaut de respecter cette condition, le contrat de concession est annulable⁴ puisque le concessionnaire n'est pas éligible.

Au demeurant, en vertu de l'article 12 de l'ordonnance portant mesures d'exécution de la loi foncière, le demandeur de la concession en concurrence avec un autre, n'est éligible que lorsqu'il justifie d'une cause de priorité. Cet article prévoit qu'« *en cas de concurrence pour l'attribution de parcelles, l'autorité compétente détermine son choix en fonction notamment des critères de priorité ci-après. Pour les parcelles à usage résidentiel, commercial ou artisanal :*

1°. Le règlement d'un conflit dû à une erreur de l'Administration ou à une reprise ou expropriation pour cause d'utilité publique ; 2°. La situation des demandeurs quant aux terrains qu'ils détiennent déjà dans la région ou la ville de Kinshasa, la préférence allant à celui qui en est dépourvu ; 3°. Le degré de mise en valeur des parcelles déjà concédées aux demandeurs, sans préjudice des dispositions de l'article 67 de la loi ; 4°. Les possibilités financières des requérants qui doivent être à même de supporter la charge qu'implique la mise en valeur ; 5°. La régularité de la résidence des demandeurs ; 6°. Pour les parcelles à usage commercial, l'inscription au registre de commerce.

⁴ KIFWABALA TEKILAZAYA, *Droit civil, les droits réels fonciers*, PUL, 2005, p. 226.

Pour les parcelles à usage industriel :

1°. L'existence d'une convention d'investissement ; 2°. Si les demandeurs procèdent à des investissements en dehors d'une convention spéciale, la priorité est accordée en fonction : - de l'intérêt des projets concurrents, au point de vue économique et social, notamment quant au nombre de nationaux à recruter ; - des garanties d'honorabilité et de compétence des demandeurs ; 3°. La mise en valeur d'autres parcelles industrielles ; 4°. L'inscription au registre de commerce »⁵.

Lorsque la demande de concession est reçue et que la personne requérante en est éligible, une autre étape préalable à la concession s'en suivra. Il s'agit du mesurage et bornage du terrain à concéder.

c) Le mesurage et bornage du terrain à concéder

Aucun contrat de concession ne peut être conclu sur un terrain non mesuré et borné, qu'il s'agisse de terre urbaine ou rurale. Cette condition ressort des dispositions de l'article premier du décret du 20 juin 1960 sur le mesurage et bornage des terres. A ce propos, « *les terres soumises au régime de la propriété privée (aujourd'hui, terres soumises au régime de concession) doivent être mesurées et abornées officiellement. Les terres détenues à tout autre titre doivent être mesurées et abornées officiellement si le gouverneur de province, ou le chef du service du cadastre délégué, le prescrit. Les terres occupées coutumièrement par les populations indigènes ne tombent pas sous l'application du présent décret* »⁶. Dans le même ordre d'idées, selon l'esprit de l'ordonnance du 13 mai 1963 sur le mesurage et bornage des terres, le mesurage et bornage doivent être constatés par procès-verbal d'un géomètre ou technicien du cadastre (ou un privé agréé par le pouvoir public). En effet, l'article 1^{er} de l'ordonnance susdite dispose que « le mesurage et le bornage officiel des terres donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal conforme à l'un des modèles A ou B ci-annexés (...) ».

Il nous revient que le mesurage et bornage dont question ne sont admis que sur les terrains urbains lotis et offerts sur le marché. Car, seuls ceux-ci peuvent être concédés. Le service du cadastre à ce requis ne peut y renoncer ou mal procédé à cette tâche sous peine de sanction et de recours administratif auprès du chef de division du cadastre. Le contrat de concession conclu sans mesurage et bornage préalable du terrain, viole cette disposition impérative et par conséquent, il est annulable.

Tout bien pesé, nous venons d'analyser dans les lignes qui précèdent la procédure ou les étapes préalables et impératives à suivre pour obtenir une parcelle, une terre en milieu urbain. Toutes ces étapes constituent des conditions préalables et impératives à la concession. Leur non-respect entraîne la nullité du contrat de concession advenu. En revanche, lorsque ces conditions préalables à la concession sont respectées, c'est-à-dire sont en

⁵ Article 12 de l'ordonnance portant mesures d'exécution de la loi foncière.

⁶ Article 1 du Décret du 20 Juin 1960 sur le mesurage et bornage des terres.

conformité avec la loi, elles entraînent la conclusion du contrat de concession ou étape de concession-contrat.

§2 : Conclusion du contrat de concession ou étape de concession-contrat

Lorsqu'un demandeur de concession de terre a été déclaré éligible, c'est-à-dire qu'il remplit les conditions préalables et impératives à la concession, il ne devient pas automatiquement concessionnaire. Il doit par la suite signer un contrat de concession avec l'Etat par l'intermédiaire de son gestionnaire, le conservateur. La procédure de la signature du contrat de concession se fait à niveaux. Au premier, le demandeur signe avec l'Etat, par l'intermédiaire de son représentant, un contrat provisoire, dit contrat de location. A l'issue de ce premier niveau et lorsque les conditions y afférentes ont été remplies, intervient le deuxième niveau, celui de l'enregistrement du droit de jouissance, lequel droit est consacré par la signature du certificat d'enregistrement. Le certificat donne droit à deux types de contrats, le contrat de concession perpétuelle et de concession ordinaire. Nous n'analysons ci-dessous, dans le cadre de ce travail, que la procédure de signature du contrat de location.

A. Signature du contrat de location.

Comme nous l'avons souligné, lorsque la demande de terre d'un particulier est reçue, l'autorité compétente doit s'assurer de la vacance de ladite terre, à l'issue d'une procédure d'enquête préalable. Si l'enquête s'avère concluante et que rien ne s'oppose à ce que le requérant puisse obtenir la jouissance du fonds sollicité, le conservateur des titres immobiliers procède à la signature du contrat de location avec le requérant. Dès la signature de ce contrat, il naît un droit de location au profit du particulier. La loi qualifie cette location de provisoire. Ce qui ne peut surprendre. En effet, généralement, la location est toujours un droit précaire, mieux provisoire. Mais le terme provisoire a toute son importance. C'est ainsi qu'il convient de le comprendre.

Pour cerner la notion de location provisoire, nous nous référons à la loi foncière qui en donne la définition. De ce fait, « *par la location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. En principe, elle est préparatoire à une autre concession. Elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans. Elle est régie par les dispositions de la présente loi et ses mesures d'exécution* »⁷.

Il ressort de cette disposition que la location est un contrat synallagmatique, à titre onéreux entre l'Etat et toute personne, physique ou morale. Elle est temporaire et provisoire parce que ne pouvant pas dépasser 3 ans. Ainsi, « la location est un contrat par lequel l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer »⁸. Par ailleurs, il importe de ne pas confondre cette location foncière, préparatoire à une autre concession comme le dit la loi, avec la location mobilière ou immobilière, appelée « bail ». Il s'agit ici d'une location foncière ou d'une

⁷ Article 144 de la loi foncière.

⁸ KANGULUMBA MBAMBI V., *Précis de Droit civil des biens. Théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais*, Ed. Bruylant-Academia, Louvain la neuve, 2007, p. 346.

location d'une portion de terre appartenant à l'Etat. Elle est préparatoire à la concession-droit, c'est-à-dire à la concession perpétuelle ou ordinaire. Et, généralement, « cette location fait l'objet d'un contrat stéréotypé de 17 articles étalés sur trois feuillets. Les mentions essentielles de ce contrat sont :

- La localisation territoriale de la parcelle de terre (commune, territoire, ville) ;
- La dénomination du lotissement ;
- L'usage ou la destination du terrain (résidentiel, industriel, enseignement ou commercial) ;
- Le numéro du contrat et la date de signature »⁹.

En tant que contrat, la location détermine les parties à ce contrat.

a) Les parties au contrat de location foncière

Les parties à ce contrat sont l'Etat, la République démocratique du Congo, qui est représenté par le conservateur des titres immobiliers, d'un côté et le particulier, personne physique ou morale, de l'autre côté. Ce dernier est épinglé dans son identité complète (nom, nationalité, etc.). En d'autres termes, le contrat de location provisoire est conclu entre la République démocratique du Congo, représentée par le conservateur des titres immobiliers et le particulier nommément désigné dans le contrat.

Aussi, en tant que contrat, la location foncière fait naître des droits et obligations à l'égard des parties.

b) Droits du concessionnaire.

Le contrat de location provisoire fait naître des droits dans le chef du particulier qui devient, par ce contrat, concessionnaire provisoire.

Ces droits tiennent compte de deux étapes qui précèdent la reconnaissance de la qualité du concessionnaire. Ces étapes sont la location et l'occupation provisoire.

Ainsi, le locataire doit occuper le terrain ainsi reçu en location et le mettre en valeur. Cette occupation provisoire suppose que le locataire entreprend des constructions ou des plantations sur le fonds aux conditions prévues au contrat de location selon l'esprit de l'article 144 de la loi foncière.

c) Obligations du concessionnaire locataire.

Le concessionnaire a trois obligations principales, à savoir : le paiement d'une redevance, l'occupation et la mise en valeur du fonds, et maintien de la mise en valeur et respect de la destination du fonds.

- *Payement de la redevance.*

Le locataire a l'obligation de payer une redevance à l'Etat en contrepartie du terrain lui concédé à titre provisoire. En ce sens, aux termes de l'article 148 de la loi foncière, le premier terme de la redevance est libéré ou payé au

⁹ KANGULUMBA MBAMBI, *Op. cit.*, p. 346.

moment de la signature du contrat. Elle peut consister en une quote-part des frais de construction et d'entretien de la voirie ou une remise des titres de participation dans une société ou en d'autres valeurs mobilières.

Le versement peut être annuel, semestriel ou mensuel, aux choix des parties. Dans tous les cas, il est fait anticipativement au premier janvier de chaque année.

– *Occupation et mise en valeur du fonds.*

Le locataire doit occuper et mettre le fonds en valeur dans les six mois et finir la mise en valeur dans les trois ans avec possibilité de prolongation jusqu'à cinq ans pour ce qui concerne les terres urbaines.

En ce qui concerne la mise en valeur des terrains à usage résidentiel, commercial ou industriel, les constructions doivent être en matériaux durables. Si dans le délai, rien n'est fait, un nouveau délai est possible. A défaut de ce faire, l'Etat peut résilier le contrat ou réduire la concession à due proportion en cas de mise en valeur insuffisante ou partielle. Cependant, l'Etat ne pourra pas reprendre le fonds ni résilier le contrat sans avoir au préalable mis en demeure le locataire (article 16 du contrat de location)¹⁰ pour autant que le contrat court encore.

– *Maintien de la mise en valeur et respect de la destination du fonds.*

Il ne suffit pas seulement d'occuper et de mettre en valeur le fonds. Encore faut-il maintenir la mise en valeur et respecter la destination du fonds telle que prévue dans le contrat.

Lorsque la concession porte sur un terrain ou un fonds entièrement inculte, le locataire est tenu, aussi longtemps que dure son droit, de mettre le fonds en valeur, de l'entretenir, de l'occuper et de l'exploiter conformément à sa destination primitive telle que le prévoit l'article 93 de la loi foncière. Toutefois, il est possible d'obtenir un changement de destination du fonds, avec l'accord de l'Etat propriétaire du fonds agissant par son représentant.

Le changement de destination des terres concédées s'opère conformément au prescrit des articles 72 et 93 de la loi (relatifs aux concessions). L'autorité compétente pour accorder le changement de destination doit être celle qui a accordé ou approuvé la concession. Le changement de destination est accordé ou refusé en fonction des prescriptions légales ou réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement ou d'hygiène et des exigences du développement du pays.

d) Droits et obligations de l'Etat.

L'Etat, comme toute partie contractante, a des obligations et des droits à faire prévaloir.

– Droits.

¹⁰ KANGULUMBA MBAMBI, *Op. cit.*, p. 350.

L'Etat a le droit de percevoir la redevance prévue au contrat.

En cas de non-respect des clauses contractuelles, il peut faire résilier le contrat. Il a la faculté de reprise de son fonds, aux conditions évoquées dans le contrat et moyennant mise en demeure préalable. Il peut exiger la remise en état du terrain.

– Obligations.

A l'instar de tout propriétaire, l'Etat a l'obligation de faire jouir paisiblement le fonds au concessionnaire et donc d'empêcher qu'un tiers puisse troubler ce dernier dans sa jouissance. Il s'agit d'une obligation de principe. Il doit pouvoir garantir le locataire contre tout risque d'éviction, le cas échéant, l'Etat sera appelé en intervention ou en garantie et éventuellement condamné aux dommages et intérêts.

B. En bref :

La procédure et compétence impératives dans l'octroi d'une concession foncière en République Démocratique du Congo se présentent comme suit :

1^{ère} étape dans la procédure de concession : **la lettre de demande de terre du requérant** (qui sollicite la concession) adressée au conservateur des titres immobiliers pour conclure le contrat de concession portant sur les terres urbaines de moins de 50 ares.

2^{ème} étape : **les décisions de plan parcellaire et d'offre des terrains au public, pour les terres urbaines.** Les décisions de plan parcellaire (ou lotissement) et offre des terrains au public sont prises par le gouverneur de province sous contrôle du ministre des affaires foncières¹¹.

3^{ème} étape : **le mesurage et bornage**, faits par le service du cadastre saisi par l'autorité foncière, c'est-à-dire le conservateur et au frais du requérant¹².

4^{ème} étape : **la signature du contrat de location**, par le conservateur des titres immobiliers pour une durée de trois ans lorsque le terrain demandé n'est pas encore mis en valeur afin de permettre au demandeur de réaliser cette condition, *sine qua non*, pour l'octroi de droit de jouissance proprement dit¹³.

5^{ème} étape : **Le constat de mise en valeur**, par le service de cadastre¹⁴.

6^{ème} étape : **La signature du contrat de concession proprement dit**¹⁵ par l'autorité foncière compétente, à savoir le conservateur des titres immobiliers, suivie immédiatement de l'établissement, par la même autorité, du certificat d'enregistrement du droit de jouissance concédé¹⁶. Ce certificat constitue le

¹¹ Article 63 de la loi foncière et les articles 3 à 5 de l'ordonnance n°74-148 portant mesures d'exécution de ladite loi.

¹² Article 68 de la loi foncière et article 1^{er} du Décret du 20 juin 1960 sur le mesurage et bornage des terres.

¹³ Articles 58, 144 et 154 de la loi foncière.

¹⁴ Articles 58, 157, 162 de la loi foncière et article 8 de l'ordonnance portant mesures d'exécution de ladite loi.

¹⁵ Articles 61 et 183 de la loi foncière.

¹⁶ Articles 222 à 244 de la loi foncière.

titre créateur¹⁷ et probatoire du droit de jouissance concédé lequel devient inattaquable deux ans après son enregistrement valablement fait¹⁸. Après ces deux ans, toute action en annulation ou en résolution du contrat de concession, n'opère pas la rétrocession du terrain, mais se résout simplement en dommages et intérêts¹⁹.

Comme on le voit, le contrat de location ne constitue pas un titre en soi mais une étape pour le titre reconnaissant à un particulier le droit de jouissance d'un fonds. C'est ainsi que le non-respect des dispositions qu'il prévoit peut entraîner sa résiliation, même d'office ou de plein droit.

Si telle est la portée de la concession foncière en République démocratique du Congo, l'on peut alors se demander la nature juridique d'un tel contrat. Quelle est la nature juridique du contrat de location tel que nous l'avons appréhendé ?

Section 2 : Nature du contrat de location : un contrat de droit commun.

L'article 144 de la loi du 20 juillet 1973 nous parle du contrat de location en ces termes : « *par location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. En principe, elle est préparatoire à une concession. Elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans. Elle est régie par les dispositions de la présente loi et ses mesures d'exécution* ».

Selon l'esprit de cette disposition, la location est un contrat par lequel l'Etat s'oblige envers une personne à lui donner la jouissance d'un fonds moyennant un prix pour un terme n'excédant pas 3 ans. La location crée ainsi un lien de droit entre d'une part, l'Etat et d'autre part, la personne requérante.

Il est régi par la loi du 20 juillet 1973 et par l'ordonnance du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de ladite loi.

Mais quelle est la nature de ce contrat ?

Bien que signé entre l'Etat congolais et la partie requérante, le contrat de location, en vertu de l'article 1 du code civil congolais livre III, « *est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose* ».

En clair, le contrat de location est un contrat de droit commun. En tant que tel, il est dominé par le principe sacro-saint de l'autonomie de la volonté. Ce principe procède de la philosophie juridique selon laquelle la volonté humaine est créatrice des droits, surtout des obligations. Il est donc l'accord des volontés et tous les effets du contrat s'appliquent à lui.

Dès lors, par leur accord des volontés, les parties au contrat de location conviennent et limitent leur contrat à trois ans renouvelable moyennant les

¹⁷ LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil. Les biens*, Publications des Facultés de droit des universités du Congo, Kinshasa, 2003, pp. 973 et ss.

¹⁸ Article 227 de la loi foncière.

¹⁹ *Ibidem*.

conditions qu'elles prévoient à l'avance. Elles s'inscrivent ainsi dans l'esprit de l'article 144 de la loi du 20 juillet 1973 précité.

Du coup, le contrat de location est un contrat à terme par la volonté des contractants.

En effet, « le terme désigne un événement futur qui arrivera nécessairement : si sa survenance même est incertaine, il ne peut pas s'agir d'un terme, mais d'une condition. On parle de terme certain lorsque la date en est connue. Ou bien elle est désignée directement (par exemple, le contrat prendra effet au 1^{er} juillet) ; ou bien elle est désignée par référence à une durée (par exemple, le contrat aura une durée de trois mois) »²⁰. Par contre, « on parle de terme incertain lorsque la date à laquelle se produira l'événement ne peut pas être connue : par exemple le décès d'une personne ou l'achèvement d'un chantier »²¹.

Ainsi, « cet événement futur peut être pris comme point de départ du contrat ou comme date d'extinction : on parle de terme suspensif dans le premier cas, de terme extinctif dans le second »²².

Comme on le voit, le contrat de location est un contrat à terme certain parce qu'il stipule clairement qu'il a une validité de trois ans renouvelables. Ce qui implique qu'à terme, lorsque le contrat n'est pas renouvelé, il tombe caduc et rentre d'office dans le patrimoine privé de l'Etat.

Faire autrement, c'est aller à l'encontre de la loi.

De toute évidence, par leur volonté libre, les parties au contrat de location prévoient le mode d'extinction de celui-ci. Et ce mode ne leur donne pas toujours satisfaction.

En effet, il y a plusieurs modes d'extinction du contrat. Parmi ces modes, certains apportent satisfaction au créancier, d'autres, par contre, n'apportent pas satisfaction.

Dans le cadre du contrat de location, les parties choisissent librement l'arrivée du terme comme mode d'extinction du contrat sous réserve du respect des obligations contractuelles, le terme étant « le moyen le plus simple : il consiste à prévoir, par des dates futures, la période à laquelle le contrat prendra effet puis s'éteindra »²³.

Il découle de ce qui précède que le contrat de location est un contrat de droit commun obéissant aux dispositions impératives régissant tous les contrats.

C'est pourquoi, bien qu'il soit conclu avec l'Etat, il demeure un contrat civil. Toutes les règles relatives aux contrats s'y appliquent sauf dispositions contraires résultant de la loi elle-même.

²⁰ Alain BENABENT, *Droit civil. Les obligations*, 11^{ème} édition, LGDJ-Montchrestien, Paris, 2007, p.237

²¹ *Ibidem*

²² *Ibidem*

²³ *Ibidem*, p.235

C'est le cas notamment des dispositions de l'article 33 du code civil congolais Livre III qui s'applique au contrat de location. Cet article stipule que : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Cette position est partagée par la doctrine congolaise. En effet, le Professeur Kifwabala pense que « le contrat de location est un contrat de droit privé. Car, d'une part aucune loi n'indique qu'il est un contrat administratif mais plutôt conformément aux prescrits de la loi foncière, les litiges qui en découlent sont soumis aux juridictions de droit commun statuant en matière civile. D'autre part, le contrat de location ne contient quasiment aucune clause exorbitante de droit commun. »²⁴.

Partant de l'article 33 du code civil congolais Livre III précité, le contrat de location peut être révoqué ou résilié du consentement mutuel des parties ou pour les causes que la loi autorise.

C'est ainsi que le contrat de location peut être résilié d'office du fait de la volonté des parties, laquelle s'inscrit dans la logique de la loi. A cet effet, le contrat de location prévoit sa durée. Il est conclu pour un terme n'excédant pas 3 ans (voir l'article 2 du contrat de location). Ce contrat stipule clairement les conditions que l'acquéreur doit observer pour continuer à jouir des avantages qu'il offre. Ce qui suppose que le non-respect de ces dispositions entraîne la perte des droits. C'est l'occurrence de l'obligation d'occuper la parcelle louée dans les six mois et en entamer effectivement la mise en valeur dans les dix-huit mois (article 3 du contrat générique de location), de l'obligation de convertir le contrat de location en un contrat de concession perpétuel (article 6 du contrat de location), de l'obligation de ne pas changer de destination de la parcelle (article 9), etc.

Nous l'aurons compris, la nature juridique du contrat de location est d'être un contrat de droit civil soumis à toutes les conditions des contrats sauf dispositions contraires résultant de la loi.

Mais comment donc ce contrat peut-il être résilié ?

Section 4 : De la résiliation d'office du contrat de location par l'arrivée du terme

Dans son discours prononcé le 18 octobre 2021 lors de l'audience solennelle et publique de rentrée judiciaire pour l'exercice 2021-2022, le Premier Président de la Cour de Cassation, Monsieur MUKENDI MUSANGA David-Christophe, a abordé la question de la « problématique de la résiliation du contrat de location d'une concession foncière par décision unilatérale du conservateur des titres immobiliers ».

Dans son approche, se fondant sur des cas pratiques qu'il cite, il affirme que le Conservateur des Titres immobiliers va à l'encontre de la loi lorsqu'il annule

²⁴ KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Droit civil : les biens. Les droits réels fonciers*, tome 1, 2^{ème} éd., PUL, 2015, pp.222-223

un contrat de location sans mise en demeure préalable ou avec une mise en demeure irrégulière.

Ce faisant, il commet des erreurs qui créent, dans le chef des justiciables, de l'insécurité juridique.

A tout bien considéré, le Premier Président, qui ne fait pas allusion à d'autres modes de résiliation du contrat de location et qui ne nous dit pas si les contrats résiliés unilatéralement par le Conservateur étaient en cours ou non de validité, semble épouser la conception tellement ancrée dans les esprits selon laquelle le contrat de location ne peut être résilié qu'après la mise en demeure préalable conformément à l'article 94 de la loi du 20 juillet 1973.

Néanmoins, il convient de noter que la mise en valeur selon l'esprit de l'article 94 précité ne vaut que pour un contrat en cours de validité.

Cela ne fait l'ombre d'aucun doute qu'à cet effet, le Professeur Kifwabala souligne qu'« il ressort clairement des prescrits du même article 94 alinéa 1 que cette résiliation avec notamment la condition de la mise en demeure, concerne le locataire qui a un contrat en cours de validité »²⁵.

En fait, le Conservateur des titres immobiliers peut mettre un contractant en demeure lorsqu'il se rend compte qu'il ne respecte pas certaines dispositions du contrat qui les lie pour autant que son contrat soit en cours de validité. Par exemple, lorsque les clauses de l'article 4 du contrat stéréotype de location ne sont pas respectées. Cet article dispose que : « *Le locataire est tenu d'occuper la parcelle louée dans les six mois, en entamer effectivement la mise en valeur dans les dix-huit mois de la conclusion du présent bail. La mise en valeur devra être conforme à la destination du terrain et aux normes urbanistiques, esthétique de sécurité et d'hygiène prévue par la législation et le règlement en ces matières* ».

Pour un locataire qui n'occupe pas la parcelle dans le temps lui imparti et qui n'en commence pas la mise en valeur, le Conservateur est en droit de le mettre en demeure pour autant que son contrat court pour le rappeler à l'ordre et au respect du contrat signé.

Mais lorsqu'au terme du contrat rien n'est fait, la mise en demeure ne vaut plus. C'est la résiliation d'office qui est constaté par le Conservateur qui peut, en ce moment, disposer de la parcelle autrement, notamment en l'attribuant à une autre personne ou à la même personne, mais moyennant de nouvelles formalités. Ce qui a l'avantage de renflouer les caisses de l'Etat en multipliant les recettes.

En réalité, le Conservateur des Titres immobiliers ne résilie pas le contrat. Il ne constate que la résiliation d'office du contrat et en tire toutes les conséquences de droit.

Du coup, il va sans dire que le contrat de location peut se résilier d'office sans qu'il y ait besoin de la procédure préalable de mise en demeure.

²⁵ KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Op. cit.*, p.227

En effet, le contrat de location s'inscrivant dans la logique de la loi interdit explicitement, en son article 13, la tacite reconduction.

Cela a comme soubassement le prescrit de l'article 17, alinéa 2 de l'ordonnance n°74-148 du juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 qui dispose en ses alinéas 1 et 2 : « *Tout bail précise le terme pour lequel il est conclu. La tacite reconduction est expressément exclue* ».

Il en découle clairement qu'un contrat de location non renouvelé dans le temps et dans le délai convenu cesse automatiquement de produire ses effets. Il devient caduc et le fonds, objet du contrat, rentre automatiquement dans le domaine privé de l'Etat. Dès ce moment, pensons-nous, le conservateur est habilité à le réattribuer à une autre personne.

C'est à juste titre que le Professeur Kifwabala pense que « faute de renouvellement dans les formes et délai prescrits, en application de ces dispositions légales, la parcelle sur laquelle porte le contrat de location fait d'office retour dans le domaine de l'Etat à date prévue pour sa fin »²⁶.

Cette occurrence qui tire sa source de l'article 13 du contrat stéréotype de location exclut, par le fait même, la possibilité de la mise en demeure préalable à tout retour d'office du terrain, objet du contrat de location, dans le domaine privé de l'Etat prévue à l'article 12 du même contrat.

Dans le même ordre d'idées, il n'est pas anodin de rappeler ici le fait que les deux articles 12 et 13 se retrouvent dans le même contrat de location signé entre la République démocratique du Congo, représentée par le Conservateur des Titres Immobiliers de la Circonscription foncière concernée et la personne requérante. Ces deux articles disposent que :

L'article 12 : « *Pendant la durée du terme du présent contrat, l'inexécution ou la violation d'une des conditions reprises ci-dessus entraînera sa résiliation de plein droit, si, trois mois après la mise en demeure, le locataire ne satisfait pas à ses obligations toutes sommes perçues par le trésor lui restant acquises à titres d'indemnités* ».

L'article 13 : « *A l'expiration du présent contrat, si le locataire n'a pas entamé la mise en valeur et qu'il n'a pas formulé la demande du renouvellement suivant l'article 17 de l'ordonnance 74/148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi foncière, le terrain fait retour d'office au domaine privé de l'Etat* ».

Il va sans dire que l'article 12 s'applique lorsque le contrat est encore en cours et continue à produire des effets. En fait, il ne s'expliquerait pas de mettre en demeure une personne qui n'a plus de droit. Un mort pourrait-il être mis en demeure par un vivant ? Ou un bailleur, dans un contrat de bail, peut-il

²⁶ KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Op. cit.*, p.228

mettre en demeure son locataire de quitter sa maison alors qu'il ne l'occupe plus ?

Ces deux questions illustrent mieux l'absurdité de la mise en demeure lorsque le contrat de location est déjà à terme.

En effet, c'est lorsqu'une personne a encore un droit né d'une obligation qu'elle peut être mise en demeure de s'exécuter.

Par contre, à l'expiration du contrat, mieux, lorsque le contrat de location arrive à terme, ce n'est plus l'article 12 qui s'applique mais plutôt l'article 13.

Et ce dernier prévoit la résiliation d'office du contrat de location lorsqu'il arrive à terme en cas de non-respect des dispositions dudit contrat.

Ainsi, une personne qui cède son droit à devenir propriétaire sur un fonds tiré d'un contrat de location caduc, c'est-à-dire un contrat de location arrivé à terme, sera réputée transférer plus de droit qu'elle n'en possède. Et le nouvel acquéreur devra en tirer toutes les conséquences de droit.

C'est dans ce cas que l'adage « *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* » (nul ne peut transférer plus de droit qu'il ne détient), trouve son application parfaite.

En ce sens, pour le Professeur Kifwabala, « il s'ensuit logiquement que toute cession réalisée par le titulaire d'un contrat de location en faveur d'un tiers, n'aura d'effet que pour la durée du contrat du cédant »²⁷.

Car, aux termes de l'article 58, alinéa 3 de la loi du 20 juillet 1973, « en cas de cession de droit de concession, les obligations du concessionnaire originaire sont imposées au nouvel acquéreur, sauf dispositions contractuelles contraires ».

Et donc, céder un droit que l'on n'a plus suppose n'est pas le céder. Car, lorsque le contrat de location est déjà à terme, il cesse de produire ses effets, s'étant résilié d'office.

Dès lors, le Conservateur qui gère des titres immobiliers peut constater qu'une personne occupe un fond sans titre ni droit et peut, en cas de demande, réattribuer de plein droit le fond à un autre requérant.

Quelle est alors la conséquence pour les personnes qui possèdent des droits sur des fonds sur base des contrats de location caducs ?

Section 5 : le contrat de location et l'action en justice

C'est dans l'action en justice que la durée du contrat de location trouve tout son pesant d'or.

Tant qu'il n'y a pas de conflit, le contrat de location, même caduc, peut continuer à produire des effets et d'aucuns peuvent s'en prévaloir aux tiers pour justifier leurs droits de jouissance sur un terrain. Dans la pratique, c'est

²⁷ KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Op. cit.*, p.226

ce qui arrive. Nombreux ont comme preuve de leurs droits de jouissance sur un fonds des contrats de location caducs. En réalité, ces personnes n'ont plus, juridiquement, de droit qu'elles prétendent avoir sur le fonds, objet du contrat.

En effet, c'est en cas de conflit et lorsqu'il faut se prévaloir de son droit devant le juge que le contrat de location caduc pose des problèmes. Et c'est en cela que réside le bien-fondé de cette réflexion, mieux sa contribution dans le domaine scientifique.

Un contrat de location caduc pose le problème de la qualité pour ester en justice, la qualité étant une condition fondamentale pour la recevabilité de l'action en justice. Une personne dont le contrat de location est tombé caduc par l'arrivée du terme conventionnel prévu dans le contrat, peut-elle se prévaloir devant les instances judiciaires pour soutenir son droit en vertu de ce contrat en cas de contestation ?

En fait, le juge qui est saisi par une prétention d'une partie commence par scruter sa qualité d'agir en justice. Lorsque cette qualité se fonde sur un contrat de location caduc, l'action de la partie qui s'en prévaut court le risque d'être déclarée irrecevable. Puisque le juge doit commencer par vérifier la qualité de la personne qui agit en justice, il va sans dire que la personne qui se prévaut d'un droit qu'il n'a plus verra son action être incontestablement déclarée irrecevable.

Dès lors, s'agissant de l'action en justice avec un contrat caduc, l'adage : « *Quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum* » (lorsqu'une action en nullité ne peut plus être intentée parce qu'elle a été éteinte par l'écoulement du délai de la prescription, son bénéficiaire peut s'abriter derrière une exception qui, elle, est perpétuelle) trouve ici son application irréfutable.

Une personne qui, sur base d'un contrat de location caduc, saisit le juge pour une prétention se livre au risque de voir son action être déclarée irrecevable pour défaut de qualité. Ce défaut de qualité sera tiré de la caducité du contrat vanté.

Même dans l'hypothèse où ce droit dérive d'une cession, par l'effet de la cession, celui qui bénéficie d'un tel contrat se subroge au titulaire du contrat et toutes les obligations contenues dans ledit contrat lui seront désormais opposables.

C'est la conséquence du fait que le titulaire du droit de jouissance n'avait pas sollicité le renouvellement dudit contrat dans les conditions prévues à son article 8.

En effet, la tacite reconduction n'étant pas de mise dans les contrats de location avec la République, la personne aura déjà perdu, à l'arrivée du terme, tout droit qu'elle pourrait prétendre posséder suite à la signature dudit contrat.

Dans cette occurrence, les termes de l'article 12 du contrat de location ne peuvent faire fortune, le contrat ayant déjà expiré par la volonté de la loi. En

effet, la mise en demeure ne peut être envisagée que lorsque le contrat est encore en cours et le locataire est en défaut de réaliser l'une quelconque de ses obligations contractuelles.

Par contre, c'est l'article 13 du contrat de location qui sera d'application dans l'action en justice. En effet, il dispose que « A l'expiration du présent contrat, (...) le terrain rentre d'office au domaine privé de l'Etat » ;

Cette position est d'ailleurs confortée par la jurisprudence de la Cour Suprême de Justice²⁸ d'heureuse mémoire dans sa jurisprudence sous RC 1297 disposant : « *Viola l'article 17 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 dite foncière, le juge d'appel qui a déclaré valables les contrats détenus par le défendeur faute de leur résiliation par l'administration foncière, opérant de la sorte leur reconduction tacite, alors que toute reconduction tacite des contrats du domaine foncier est prohibée par la disposition visée au moyen* ».

Que cette haute Cour avait jadis argumenté comme suit :

« (...) sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner tous les moyens de cassation du demandeur, la Cour Suprême de Justice statue sur le troisième moyen qui est tiré de la violation de l'article 17 de l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 en ce que l'arrêt querellé déclare valables les contrats de 1972 et de 1977 détenus par le défendeur en cassation, faute de résiliation de ces contrats par l'administration foncière, et opère, ainsi, une reconduction tacite de ces derniers alors que pareille reconduction est prohibée par l'article visé au moyen.

Ce moyen est fondé et entraîne cassation totale avec renvoi de l'arrêt attaqué.

En effet, pour avoir reconduit le contrat de location n° 51.507 du 23 octobre 1972, conclu pour une durée de trois ans, et celui n° NA 5890 du 17 octobre 1977, dont le terme était de deux ans avait expiré respectivement le 23 octobre 1975 et 17 octobre 1979, le juge d'appel a violé la disposition visée au moyen qui prohibe toute reconduction tacite d'un contrat de location. (...) »

La force de l'argument développé ci-haut bat en brèche l'argument de la partie en justice qui se fonderait sur l'article 12 du contrat de location pour vanter sa qualité, faute d'une mise en demeure préalable.

Qu'eu égard à tous les arguments ci-haut développés, le juge saisi d'une affaire sur base d'un contrat de location caduc devra déclarer la personne qui s'en prévaut sans qualité et partant dira son action irrecevable.

Au demeurant, nous pensons qu'un Conservateur des Titres immobiliers qui renouvelle un contrat de location qui était déjà expiré faute de son renouvellement dans les délais conventionnels commet une faute. Car, le fonds, objet de renouvellement tardif était déjà rentré dans le domaine privé de l'Etat de telle sorte que la procédure qui conviendrait dans ce cas n'est pas

²⁸ *Bulletin des arrêts de la Cour Suprême de Justice. Années 1990 à 1999*, Editions du Service de Documentation et d'Etudes du Ministère de la Justice, Kinshasa, 2003, pp. 55-57

celle du renouvellement, mais plutôt celle d'achat dans les conditions prévues par la loi.

Peut-on conclure ?

Comme nous l'avons souligné tout au long de ces élucubrations, contrairement à l'opinion largement répandue aussi bien dans le chef des praticiens de Droit, des doctrinaires en Droit que des justiciables, le contrat de location peut se résilier d'office.

La condition de la mise en demeure prévue à l'article 94 de la loi du 20 juillet 1973 ne s'y applique pas nécessairement. On ne peut mettre en demeure qu'un titulaire d'un droit existant. Lorsque le droit meurt, c'est-à-dire s'éteint, la mise en demeure ne vaut plus.

Partant, conformément à l'article 17 de l'ordonnance portant mesures d'exécutions de la loi du 20 juillet 1973, le contrat de location peut se résilier d'office lorsqu'à l'arrivée du terme dudit contrat les dispositions contractuelles n'ont pas été respectées.

C'est ce qui ressort de l'analyse que nous avons menée dans le présent travail. En effet, en partant de la procédure d'acquisition du contrat de location, nous avons abordé les étapes nécessaires pour l'obtention du contrat de location que d'aucuns voudraient avoir étant que gage de richesse et source de stabilité vitale.

Mais avoir le contrat ne suffit pas. Encore faut-il en respecter les termes. En fait, étant un contrat de droit commun comme nous l'a révélé le deuxième niveau de notre réflexion, le non-respect de ses dispositions peut entraîner sa résiliation d'office.

Dans ce cas, un contrat résilié de plein droit ne peut faire fortune devant le juge en cas de conflit. Cela pose le problème de qualité pour ester en justice que doit scruter le juge pour rendre sa décision. Une personne qui n'a pas qualité d'agir en justice verra son action être, incontestablement, déclarée irrecevable.

Ainsi, cette réflexion aura atteint son objectif si elle constitue une contribution, aussi minime soit-elle, à la question foncière en République démocratique du Congo, aussi bien pour les praticiens du droit que pour toute personne ayant acquis ou désireuse d'acquérir une portion de terre pour de multiples raisons.

BIBLIOGRAPHIE

- KANGULUMBA MBAMBI V., *Précis de Droit civil des biens. Théorie générale des biens et théorie spéciale des droits réels fonciers et immobiliers congolais*, Ed. Bruylant-Academia, Louvain la neuve, 2007.
- KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Droit civil, les droits réels fonciers*, PUL, 2005.
- KIFWABALA TEKILAZAYA J.P, *Droit civil : les biens. Les droits réels fonciers*, tome 1, 2^{ème} éd., PUL, 2015.
- LUKOMBE NGHENDA, *Droit civil. Les biens*, Publications des Facultés de droit des universités du Congo, Kinshasa, 2003.
- Alain BENABENT, *Droit civil. Les obligations*, 11^{ème} édition, LGDJ-Montchrestien, Paris, 2007.
- *Bulletin des arrêts de la Cour Suprême de Justice. Années 1990 à 1999*, Editions du Service de Documentation et d'Etudes du Ministère de la Justice, Kinshasa, 2003.
- Loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régimes foncier et immobilier et régime des suretés.
- Décret du 20 Juin 1960 sur le mesurage et bornage des terres.
- Ordonnance n°74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régimes foncier et immobilier et régime des suretés.
- [Http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/ArticleNsolotshi.malangu.2014.pdf](http://www.leganet.cd/Doctrine.textes/DroitCiv/Droitdesbiens/ArticleNsolotshi.malangu.2014.pdf), le 16 mars 2022.