

**LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE EST-ELLE POSSIBLE EN DROIT POSITIF CONGOLAIS ?
NOTRE RÉACTION À LA THÈSE DÉVELOPPÉE PAR LE
PROFESSEUR KIFWABALA TEKILAZAYA**

Par

Rémy KASHAMA TSHIKONDO
Avocat au Barreau du Haut-Katanga

RÉSUMÉ

En date du 18 décembre 2020, la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete a rendu un arrêt, sous RCA 11792 par lequel elle rejette la revendication - de la propriété immobilière - formulée par une des parties au procès qui fondait ses droits, entre autres, sur sa possession prolongée de l'immeuble querellé, arguant que celle-ci (possession) de plus de 15 ans, lui conférerait, sur la base de l'article 648 du Code Civil Congolais Livre III qui organise la prescription acquisitive des immeubles, la propriété dudit immeuble.

La Cour estima que la disposition légale vantée par le revendiquant était inapplicable en droit immobilier congolais.

Position que ne partage pas Monsieur KIFWABALA, professeur de droit civil des biens à l'université de Lubumbashi, qui, dans ses commentaires de l'arrêt susvisé, s'en prend vertement à la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete qui, selon lui, aurait dû, dès lors qu'une partie de la parcelle querellée n'était pas encore enregistrée, considérer que la prescription acquisitive était parfaitement réalisée en faveur du possesseur de l'immeuble (sur la partie non enregistrée), en vertu de la disposition légale (article 648 Code Civil Livre III) rejetée par la Cour. D'autant que, soutient-il, la disposition légale qui prévoit la prescription acquisitive, en l'occurrence, l'article 648 du Code Civil Livre III, n'a jamais été expressément abrogée par la loi qui régit la propriété immobilière en droit congolais (loi foncière). Et que la possession d'un immeuble non enregistré conférerait plutôt au possesseur un véritable droit à devenir propriétaire dudit immeuble, droit connu du législateur foncier congolais et dont la constitution, en faveur du possesseur, serait justement organisée par l'article vanté (648 Code Civil Livre III).

Ce raisonnement, pour le moins étrange, nous paraît totalement en déphasage aussi bien avec la théorie générale de l'usucapion (prescription acquisitive) qui est un mode d'acquérir plutôt un droit de propriété à part entière et non celui à devenir propriétaire (deux notions distinctes) mais aussi avec les règles spécifiques du droit foncier et immobilier congolais, issu du système Torrens (droit australien), qui érige le Certificat d'Enregistrement en titre de propriété obligatoire et intangible sans lequel aucun droit de propriété immobilière ne peut être établi. En sorte qu'un simple possesseur d'un immeuble, dépourvu d'un tel titre, ne peut - quelle que soit la durée de la possession - aucunement, en droit congolais, revendiquer la propriété immobilière dudit immeuble.

L'article 648 du Code Civil Livre III est clairement incompatible avec ce principe impératif du droit foncier et ne peut donc, selon nous, trouver à s'appliquer en matière immobilière.

Mots-clés : *Prescription acquisitive, matière immobilière, propriétaire, certificat d'enregistrement*

SUMMARY

On December 18, 2020, the Kinshasa/Matete Court of Appeal rendered a judgment, under RCA 11792, by which it rejects the claim - of real estate property - made by one of the parties to the trial which founded its rights, among others, on his prolonged possession of the disputed building, arguing that this (possession) of more than 15 years, conferred on him, on the basis of article 648 of the Congolese Civil Code Book III which organizes the acquisitive prescription of buildings, ownership of said building.

The Court found that the legal provision praised by the claimant was inapplicable in Congolese real estate law.

A position that Mr. KIFWABALA, professor of civil property law at the University of Lubumbashi, does not share, who, in his comments on the aforementioned judgment, sharply attacks the Kinshasa/Matete Court of Appeal which, according to him, should have, since part of the disputed plot was not yet registered, consider that the acquisitive prescription was fully realized in favor of the owner of the building (on the unregistered part), by virtue of the legal provision (article 648 Civil Code Book III) rejected by the Court. Especially since, he maintains, the legal provision which provides for acquisitive prescription, in this case, article 648 of the Civil Code Book III, has never been expressly repealed by the law which governs real estate property in law Congolese (land law). And that the possession of an unregistered building would rather confer on the possessor a real right to become owner of the said building, a right known to the Congolese land legislator and whose constitution, in favor of the possessor, would be precisely organized by the vaunted article (648 Code Civil Book III).

This reasoning, to say the least strange, seems to us to be totally out of step with the general theory of usucapion (acquisitive prescription) which is a mode of acquiring rather a right of ownership in its own right and not that of becoming an owner (two distinct notions) but also with the specific rules of Congolese land and real estate law, resulting from the Torrens system (Australian law), which establishes the Certificate of Registration as a compulsory and intangible title deed without which no real property right can be established. . So that a simple possessor of a building, deprived of such a title, cannot - whatever the duration of the possession - in any way, under Congolese law, claim the real estate ownership of the said building.

Article 648 of the Civil Code Book III is clearly incompatible with this imperative principle of land law and cannot therefore, in our opinion, be applied in real estate matters.

Keywords: *Acquisitive prescription, real estate, owner, certificate of registration*

Dans sa note d'observation, sous l'Arrêt **RCA 11792** prononcé en date du 18 décembre 2020 par la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete, publié dans le n°45 de la revue « Les Analyses juridiques », parue en décembre 2021, le professeur KIFWABALA s'inscrit en faux contre un point de l'arrêt annoté qui décrète que « **la prescription acquisitive en matière immobilière est inopérante en droit congolais** ».

Nous nous permettons de nous inviter dans ce débat dès lors que ce point de vue du professeur KIFWABALA nous semble s'écarter des règles en vigueur et applicables en droit congolais de la propriété immobilière et foncière.

Il est vrai que le style de l'arrêt annoté est discutable dans son fond et sa forme, ne serait-ce qu'en rapport avec la référence légale (inappropriée selon nous) invoquée dans ledit Arrêt (Art. 227 Loi foncière) pour rejeter celle sur laquelle s'est appuyée une des parties au procès qui a fondé ses prétentions, à la propriété (concession ?) de la parcelle querellée, entre autres, sur l'art.648 du code civil Livre III (**CCLIII**) qui prévoit la prescription acquisitive de 15 ans en matière immobilière. Il ne demeure pas moins vrai qu'en tout état de cause, pareilles prétentions, de notre point de vue, n'auraient jamais, sur cette base-là (art. 648 CCLIII), pu faire fortune au regard des principes impératifs du droit foncier congolais.

Nous ne saurons pas nous étendre sur tous les aspects et motifs de droit développés dans l'arrêt annoté, au risque de nous disperser inutilement, même s'il y a beaucoup à dire et même à redire là-dessus.

Résumons plutôt brièvement les faits en rapport avec le point de discussion qui nous occupe.

Le litige a opposé un des héritiers d'un quidam dont la parcelle, unique bien immobilier de la succession, avait été vendue par sa veuve - décédée aussi depuis - à un Monsieur qui a pris possession de ladite parcelle dès la conclusion du contrat de vente.

Attrait en justice par ledit héritier qui revendiquait des droits sur la parcelle et contestait la régularité de la vente conclue par la veuve, en ce qu'elle n'aurait pas recueilli l'assentiment de tous les héritiers de la succession comme le prescrit l'art. 780 du Code de la Famille, l'acheteur invoqua, pour repousser ce moyen, entre autres arguments, la prescription acquisitive qui aurait été réalisée en sa faveur dès lors qu'il a la possession effective de la parcelle querellée depuis plus de 15 ans, ce qui lui conférerait, en vertu de l'art.648 susdit, la propriété de ladite parcelle.

La Cour d'appel rejeta cet argument, motif tiré de ce que, selon elle, la disposition vantée (art. 648 CCLIII) est inapplicable « dans le contexte du droit congolais » en regard de l'art.227 de la loi foncière qui, affirme la Cour, rend « le certificat d'enregistrement inattaquable aux termes de 2 ans partant de son établissement » et fait « pleine foi des droits de son titulaire ».

Critiquant cette position de la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete, le professeur KIFWABALA martèle : « **la prescription acquisitive en matière immobilière est encore possible en droit positif congolais** »¹

Voici comment il s'en explique :

L'art.648 CCLIII n'étant abrogé par aucune disposition expresse de la loi foncière qui, au contraire, l'invoque à son art.107, « reste d'application » et n'est donc pas incompatible avec l'art.227 vanté dans l'arrêt sous analyse.

Une difficulté tout de même. L'art. 107 susdit accorde plutôt le bénéfice exclusif de la prescription prévue à l'art.648 CCLIII, au seul Etat congolais². Et pourtant, dans l'espèce soumise à la Cour d'Appel de Kinshasa/Matete, l'Etat n'y est pas partie. C'est plutôt un particulier qui réclame l'application, à son profit, dudit article 648.

Le professeur KIFWABLA suggère une explication pour contourner une telle difficulté. La prescription instituée par l'art.648 CCLIII ne profiterait, selon lui, à l'Etat que si elle porte sur des immeubles dûment enregistrés et que donc, « elle reste possible » - sous-entendue à la portée de quiconque - pour les biens (immeubles) non enregistrés. L'acquéreur de la parcelle litigieuse

¹ KIFWABALA TEKILAZAYA, « La prescription acquisitive en matière immobilière est encore possible en droit positif congolais, note sous RCA 11792, C.A. Kin/Matete, 18 décembre 2020 », in *Les Analyses juridiques*, n°45, décembre 2021, pp.83-84.

² Art. 107, Loi Foncière : « sauf exception établie par une loi particulière, la prescription des droits fonciers et immobiliers du concessionnaire perpétuel fait acquérir ces droits à l'Etat dans les conditions prévues par le titre XII du livre III du code civil, spécialement les dispositions de l'article 648 ».

Nous avons eu l'occasion de démontrer l'absurdité d'une telle approche qui est, pour le moins, incongrue et participe à ce que nous avons qualifié de « **malfaçons législatives** » issues de la réforme de la Loi foncière réalisée en 1973 (Lire Rémy KASHAMA TSHIKONDO, *Droit Congolais de la propriété immobilière et foncière*, Ed. Médiaspaul, Kinshasa, 2020, pp. 93 à 97) dans la mesure où cette disposition tend à faire acquérir à l'Etat, la propriété d'un bien immobilier ou foncier, sur la base d'une possession d'autrui. C'est illogique et juridiquement insoutenable. « La prescription, écrivions-nous dans l'ouvrage précité, est un moyen qui permet au possesseur d'un bien de l'acquérir, après un certain laps de temps, à titre de propriété et d'opposer ce droit même au véritable propriétaire. Par quel mécanisme donc, l'Etat peut-il prescrire et devenir propriétaire d'un bien (immeuble) qu'il n'a pas possédé personnellement ? Mieux qui a été possédé par un tiers ? (...) Comment peut-on profiter d'une possession d'autrui ? » (Rémy KASHAMA TSHIKONDO, *op.cit.*, p.95). L'incongruité d'une telle conception coule de source. (Pour plus de détails sur la question, lire notre ouvrage précité, pp.93 à 97).

était donc en droit d'en réclamer le bénéfice dès lors qu'une partie de celle-ci n'était pas encore enregistrée.

D'autre part, affirme le professeur KIFWABALA, la « possession peut permettre d'accéder au droit à devenir propriétaire, dès lors que les articles 239 et 257 de la loi foncière font clairement allusion à ce droit (à devenir propriétaire) ». Celui-ci (droit à devenir propriétaire) ne serait, en réalité, que la « possession au sens classique du terme ».

Et enfin, l'art. 648 CCLIII organiserait, selon le professeur KIFWABALA, « le passage de la possession au droit à devenir propriétaire en instituant la prescription acquisitive ».

Et que donc, dans l'espèce dont arrêt annoté, la Cour aurait dû constater la prescription acquisitive intervenue en faveur de la partie qui l'invoquait, prescription qui lui aurait, en vertu de l'art.648 CCLIII « fait acquérir le droit à devenir propriétaire... »³ de la parcelle querellée, dans sa partie non-enregistrée.

Nous ne partageons pas cette lecture du professeur KIFWABALA pour les raisons suivantes :

1) LE SUPPORT TEXTUEL VANTÉ, CONTREDIT, EN LUI-MÊME, CETTE THÈSE.

Art. 648 CCLIII : « *Celui qui acquiert, de bonne foi et par juste titre un immeuble, en prescrit la propriété par quinze ans* ».

Sans la moindre ambiguïté, ce texte évoque, non pas un droit à devenir propriétaire en faveur de la personne qui a acquis et possédé un immeuble pendant au moins 15 ans, mais plutôt un droit de propriété en bonne et due forme. Ce n'est pas du tout pareil. Les deux droits, bien connus du Législateur congolais, sont distincts et différents. L'un (le droit à devenir propriétaire) est un droit de créance⁴ et l'autre (la propriété) un droit réel. L'on ne peut tenir l'un pour l'autre.

Qu'est-ce qui justifie, dès lors, cette lecture pour le moins extensive du professeur KIFWABALA qui étend à un droit de créance ce que le législateur a plutôt prévu pour un droit réel ?

³ KIFWABALA T, *op.cit.*, p.84.

⁴ Sur le caractère personnel (relevant d'une créance) du droit à devenir propriétaire, lire utilement : JENGTENG P, *Du droit actuel à devenir propriétaire dans ses rapports avec le Régime hypothécaire*, in R.J., 1929, p.266 ; KASHAMA TSHIKONDO Rémy, *op. cit.*, p 188, Jean DUFOUR, *Régime Hypothécaire*, in *Droit Civil du Congo Belge*, Larcier, Bxlles 1956, pp. 846 à 848. Lire aussi Rapport du conseil colonial, in Pierre PIRON et Jacques DEVOS, *Codes et Lois du Congo Belge*, Tome 1, Larcier, Bruxelles 1960, p.171

L'usucapion, on le sait par ailleurs, est un mode d'acquérir plutôt un droit réel (la propriété) et non un droit de créance. Et donc, le possesseur d'un immeuble qui l'a acquis depuis au moins 15 ans, devrait, en vertu de la disposition sous analyse, l'usucaper, c'est-à-dire, en devenir **propriétaire** et non créancier.

Affirmer donc que le possesseur d'un immeuble acquiert un « droit à devenir propriétaire » n'est conforme ni à la théorie générale de l'usucapion, ni à l'art.648 CCLIII qui prévoit, s'agissant des immeubles, les modalités d'application de cette théorie en droit civil congolais.

Cet article 648 CCLIII, nous l'avons lu, décrète clairement que *l'acquéreur d'un immeuble, qui le possède depuis 15 ans, en prescrit plutôt la propriété.*

Or, la **propriété**, en droit foncier et immobilier congolais, n'est légalement établi que par...**un certificat d'enregistrement** (art.219 Loi foncière).

Il y a donc - et nettement - incompatibilité entre les articles 219 loi foncière et 648 CCLIII. L'un exige et subordonne l'existence même de la propriété par l'établissement d'un titre appelé certificat d'enregistrement, l'autre décrète l'acquisition de cette propriété sans égard à ce certificat.

Anticipant une telle difficulté, le législateur congolais (colonial) qui n'ignorait pas que certaines dispositions du code des contrats et des obligations (Code civil Livre III), reproduction fidèle du code civil Belge, pouvaient être incompatibles avec celles de la législation foncière dont les règles - à la différence du droit des obligations - sont inspirées du système TORRENS⁵, avait pris la précaution de préciser que les premières (dispositions du code civil Livre III) « *ne sont applicables en matière de propriétés foncières que pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux lois particulières sur le régime foncier* » (art. 660 code Civil livre III).

Et donc, sans expressément abroger certaines règles du Code Civil Livre III, le législateur en écarte simplement l'application en matière immobilière dès lors qu'elles se révèlent, comme en l'espèce, incompatibles avec les règles particulières de cette matière.

Contrairement à l'argument invoqué dans l'arrêt annoté, l'art. 648 CCLIII est plutôt incompatible avec l'art. 219 de la Loi foncière, aux termes duquel les

⁵ Conçu par un certain Sir Robert TORRENS, haut fonctionnaire de l'administration des terres de l'Australie du Sud, ce système inspira la législation dite « REAL PROPERTY ACT », adoptée en Australie du Sud en 1858 et entrée en vigueur le 7/08/ 1861. Le Real property act était censé assurer la sécurité des transactions immobilières par l'immatriculation obligatoire de celles-ci et l'établissement d'un certificat d'enregistrement en faveur de l'acquéreur de l'immeuble. Et c'est l'enregistrement qui opère la mutation et rend les droits de l'acquéreur inattaquables. (Pour plus de détails sur le REAL PROPERTY ACT, lire Rémy KASHAMA TSHIKONDO, *op.cit*, pp.33 à 38).

droits de jouissance d'un fonds et de la propriété privée, envisagée séparément du fonds, ne sont légalement établis que par un CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT.

Et la doctrine du professeur DIKETE⁶, pourtant invoquée par l'une des parties au procès, aurait suffi à justifier le rejet des prétentions - à la propriété - fondées sur l'art.648 CCLIII invoquées par le possesseur de la parcelle querellée.

Jugé que « la législation congolaise n'admet pas l'usucapion en matière immobilière »⁷

Qu'« en droit congolais, la propriété immobilière ne s'acquiert pas par prescription car cela est incompatible avec les nécessités du certificat d'enregistrement. Les droits fonciers ne peuvent être constatés que par un certificat d'enregistrement »⁸.

2) L'ART. 648 CCLIII ORGANISERAIT-IL LE PASSAGE DE LA POSSESSION AU DROIT À DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

Pour, sans doute, contourner l'interprétation ci-haut développée, le professeur KIFWABALA fait une lecture pour le moins *extensive* de l'art. 648 et prétend que la possession de « quinze ans » fait acquérir au possesseur, non pas la *propriété* de l'immeuble telle que décrétée dans la loi, mais plutôt un *droit à devenir propriétaire*. « L'art. 648, écrit-il, organise le passage de la possession au droit à devenir propriétaire en instituant la prescription acquisitive »⁹.

Nous venons de démontrer, plus-haut, qu'une telle interprétation fait dire à la loi ce qu'elle n'a pas dit et qu'elle ne pouvait d'ailleurs jamais dire, s'agissant de l'usucapion.

KIFWABALA affirme, par ailleurs, pour conforter une telle posture, que le droit à devenir propriétaire, qui résulterait de l'application de l'art. 648 CCLIII, est une « *possession au sens classique du terme* »¹⁰ (sic).

⁶ DIKETE affirme que la prescription instituée par l'art.648 « est inopérante en matière d'acquisition et d'extinction des droits fonciers et immobiliers en droit congolais, car la prescription de 15 ans qui est prévue à l'art.648 CCLIII est en contradiction antinomique avec les dispositions de l'art.219 de la loi dite foncière » (DIKETE ONATSHUNGU, *Du rôle de la volonté dans la transmission des droits réels immobiliers et de la sécurité des transactions immobilières*, Thèse de doctorat en droit, UCL, Louvain 1976, p.94)

⁷ Elis 19 mai 1953, JTO., 1954, p.9 avec note.- V. aussi Rémy KASHAMA TSHIKONDO, *op.cit.*, p.93.

⁸ Elis, 18 avril 1950, J.T.O., 1950-51, p.124 avec note de JENTENG ; voir aussi C.S.J., RC 752, 25 fév 1987, cité par Rémy KASHAMA, *Idem*.

⁹ KIFWABALA T., *op.cit.*, p.84.

¹⁰ *Idem*.

Essayons de démêler un peu cet écheveau. A en croire cette doctrine :

- La possession de 15 ans d'un immeuble ferait acquérir au possesseur plutôt un droit à devenir propriétaire et non un droit de propriété ;
- Ce droit (à devenir propriétaire) serait, par ailleurs, « une possession au sens classique du terme » ;
- Donc, la possession de 15 ans confèrerait au possesseur une autre possession (classique) ?

Ce syllogisme ne tient pas, n'est-ce-pas ? Une possession ne peut conduire à une autre possession. C'est simplement absurde. La possession, régulière et de bonne foi, conduit plutôt à la propriété. C'est ce qu'on appelle USUCAPION et c'est cela qui est organisé par l'art. 648 CCLIII et est, nous l'avons démontré, incompatible avec le régime foncier congolais.

A la différence du droit à devenir propriétaire qui, comme on vient de le voir est un droit de créance¹¹, le droit résultant de la prescription, en matière immobilière, suppose que le titre qui le fonde est vicié et que, cependant, son bénéficiaire qui ignorait ce vice (et donc de bonne foi) entend obtenir, à la faveur du temps écoulé - et en l'espèce 15 ans - la consolidation de sa possession par la reconnaissance, en sa faveur, d'un droit de propriété en bonne et due forme.

Comme l'affirme CARBONNIER, « Du fait (la possession), le droit (la propriété) va sortir sous l'effet consolidateur du temps »¹².

« Si le temps efface, écrit Yves STRICKLER, il permet aussi de consolider le fait et de l'ériger en droit »¹³.

Cela n'est possible que pour des situations - comme en Droit Français et Belge - où le titre vanté par le possesseur aurait pu, s'il n'était pas vicié, lui transférer la propriété.

Le possesseur d'un immeuble qui, de bonne foi, croyait tenir son droit du véritable propriétaire, en prescrit ainsi la propriété à la faveur du temps écoulé. Il n'a même pas besoin, pour cela, de procéder à la transcription, pour assurer la publicité de son droit et l'opposer aux tiers comme le ferait le propriétaire classique.

¹¹ Le législateur colonial qui a consacré cette expression pour la première fois dans un texte légal, à l'occasion de l'élaboration du décret du 15 mai 1922 sur le Régime hypothécaire, définit comme suit le droit à devenir propriétaire : « Il y a droit à devenir propriétaire, dès qu'un tiers est obligé, fut-ce à terme ou sous condition, à transférer la propriété au constituant ». Il s'agit donc d'un droit d'obligation, c'est-à-dire...de créance. (Voir Rapport du conseil colonial, in Pierre PIRON et Jacques DEVOS, *Codes et Lois du Congo Belge*, Tome 1, Larcier, Bruxelles 1960, p.171).

¹² Carbonnier Jean, *Droit Civil Les Biens*, Tome 3, PUF, Paris, 1992, p.325.

¹³ STRICKLER Yves, *Les biens*, PUF, Paris, 2006, p.409.

La jurisprudence française est fixée dans ce sens.

Jugé que « l'usucapion opère de droit sans que l'acquéreur n'ait à accomplir les formalités de publicité foncière »¹⁴.

Hypothèse non conforme au droit congolais de la propriété immobilière qui ne connaît pas, en dehors du certificat d'enregistrement, d'autres actes translatifs de propriété ni constitutifs de droit réel. Aucun droit réel n'existe, en droit foncier et immobilier congolais, s'il n'est inscrit au certificat d'enregistrement.

Quel acte le possesseur d'un immeuble - qui l'occupe depuis 15 ans - présenterait-il au conservateur pour obtenir un certificat d'enregistrement ? Celui-ci (certificat), nous le savons, ne s'établit JAMAIS in abstracto¹⁵ et suppose, à la base, un titre régulier et authentique (contrat, jugement, ordonnance d'investiture, P.v d'adjudication etc.).

Par ailleurs, la possession est un état de fait alors le droit à devenir propriétaire est un état de droit. La première procède nécessairement de l'appréhension matérielle et physique du bien alors que le deuxième résulte plutôt d'un titre (régulier) susceptible de fonder, par son enregistrement, le transfert de propriété¹⁶ et existe indépendamment de la possession matérielle et physique de l'immeuble. Par exemple l'acheteur d'un immeuble dispose, en vertu du contrat de vente passé avec le vendeur et en attendant la mutation en son nom, d'un droit à devenir propriétaire même s'il n'a pas encore pris possession effective dudit immeuble.

3) LA PRESCRIPTION INSTITUÉE PAR L'ART. 648 S'APPLIQUERAIT-ELLE AUX IMMEUBLES NON-ENREGISTRÉS ?

Selon le professeur KIFWABALA, la prescription prévue par l'art.648 n'est acquise à l'Etat que pour les immeubles enregistrés et reste à la portée des particuliers pour ceux « non enregistrés ».

Il est permis d'émettre de doute sur une telle théorie dès lors qu'elle est dépourvue de la moindre base légale. Pire, elle tend à suggérer deux types de droit de propriété qui seraient en vigueur en RDC et différeraient selon que l'immeuble est enregistré ou non. Il y aurait donc, d'une part, un droit de propriété applicable aux immeubles enregistrés et, d'autre part, un autre qui concernerait les immeubles non enregistrés.

¹⁴ Cass. 3e civ. 13 nov 1984, Bull. Civ. 1984, III, n°188. V. aussi, ATIAS Christian, Droit Civil, Les biens, Litec, Paris 2011, p.258.

¹⁵ Rémy KASHAMA, op.cit., p 185 à 186.

¹⁶ *Idem*, pp.185 à 198.

Une telle conception est, de notre point de vue, insoutenable en droit congolais de la propriété immobilière et foncière. Il n'existe pas une autre législation, en dehors de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, loi dite foncière, qui régirait les terres non enregistrées. Au contraire, toutes les terres du domaine privé de l'Etat sont, porte l'art 56 de la loi précitée, régies par celle-ci (la loi foncière) et ses mesures d'exécution. Or, cette Loi foncière n'organise aucune autre forme de propriété en dehors de celle dont l'existence est subordonnée par l'établissement d'un certificat d'enregistrement. Au contraire le ton de la loi est impératif. Le droit de jouissance et la propriété d'un immeuble ne sont LEGALEMENT établis que par un certificat d'enregistrement. Il s'ensuit que tout acquéreur d'un bien foncier ou immobilier doit en requérir OBLIGATOIREMENT l'enregistrement s'il veut en revendiquer la propriété en toute légalité. Autrement, il peut revendiquer tout autre droit, mais JAMAIS un droit de propriété. Il peut avoir vocation à devenir propriétaire, mais il ne le sera jamais tant que son immeuble ne sera pas enregistré.

Ceci procède de notre système foncier, inspiré de l'act. TORRENS, qui soumet à l'enregistrement tout droit réel immobilier et foncier.

Laisser supposer qu'il puisse exister un autre type de propriété qui s'appliquerait aux immeubles non enregistrés n'est pas, à notre sens, conforme au Droit Congolais de la Propriété Immobilière et Foncière.

BIBLIOGRAPHIE

1. ATIAS Christia, *Droit Civil, Les biens*, Litec, Paris, 2011.
2. CARBONNIER Jean, *Droit Civil Les Biens*, Tome 3, PUF, Paris, 1992.
3. DIKETE ONATSHUNGU, *Du rôle de la volonté dans la transmission des droits réels immobiliers et de la sécurité des transactions immobilières*, Thèse de doctorat en droit, UCL, Louvain, 1976.
4. JENGTENG P., « Du droit actuel à devenir propriétaire dans ses rapports avec le Régime hypothécaire », in *R.J.*, 1929.
5. KASHAMA TSHIKONDO Rémy, *Droit Congolais de la propriété immobilière et foncière*, Ed. Médiaspaul, Kin., 2020.
6. KIFWABALA TEKILEZAYA, « La prescription acquisitive en matière immobilière est encore possible en droit positif congolais, note sous **RCA 11792**, C.A. Kin/Matete, 18 décembre 2020 », in *Les Analyses juridiques* n°45, décembre 2021.
7. STRICKLER Yves, *Les biens*, PUF, Paris 2006.