

## PROBLEMATIQUE DE LA GESTION FONCIERE DANS LE GROUPEMENT DE BUGORHE, SUD-KIVU, REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

### [ PROBLEM OF LAND MANAGEMENT IN THE CLUSTER OF BUGORHE, SOUTH KIVU, DEMOCRATIC REPUBLIC OF CONGO ]

*John CIZA BYERUNGU*

Assistant de deuxième mandat à l'Institut Supérieur de Technique de Développement « ISTD-MULUNGU »,  
Bukavu, Sud-Kivu, RD Congo

---

Copyright © 2015 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the *Creative Commons Attribution License*, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

**ABSTRACT:** An investigation on land management in the group Bugorhe was made from January 2013 until December 2014. This study has imbued us tools to mobilize for socio-economic transformation or better for good integral development of the democratic republic of the Congo in general and Bugorhe group in particular, but also include land management in the Bugorhe group who is a victim of the ignorance of the Land Law (Law No. 73-021 of 20 July 1973 as amended and supplemented by law No. 80-008du 18 July 1980 ) and the lack of urban planning and subdivision in most neighborhoods and villages as it observes some uncontrolled construction here and there and some land conflicts that result because most Bugorhe the group 's land is customary origin and that would require a strong involvement of public authorities to clean up this valuable area for human life. Moreover the earth being a cult object and imbued sacredness element of social cohesion, economic development tool, it is simply a matter of extraordinary complexity and at the same time, an economic good of paramount importance. Indeed, in both urban and rural areas, land is developed for housing, agriculture, livestock, trade, industry, handicrafts, fish farming; once mostly unregulated reconcile custom and law; the division of society may arise in any circumstance; and that's why the state has seen fit to only arrogated absolute ownership of land (Art.53 of the Land Law of 18 July 1980) and in the spirit of Article 58 of the Constitution. Congo the RD of 18 February 2006.

**KEYWORDS:** Management; Land; Bugorhe; DRC.

**RESUME:** Une investigation sur la gestion foncière dans le groupement de Bugorhe a été faite depuis Janvier 2013 jusqu'en Décembre 2014. Cette étude nous a imprégnés des outils à mobiliser pour une transformation socio-économique ou mieux pour un bon développement intégral de la RD. Congo en général et le groupement de Bugorhe en particulier mais aussi comprendre la gestion du foncier dans le groupement de Bugorhe qui est victime de la méconnaissance de la loi foncière (**loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008du 18 juillet 1980**) ainsi que de l'absence des plans urbanistiques et de lotissement dans la plupart des quartiers et villages car il s'observe certaines constructions anarchiques çà et là et qui entraînent certains conflits fonciers car la majeure partie des terres du groupement de Bugorhe sont d'origine coutumière et qui nécessiteraient une forte implication des pouvoirs publics pour assainir ce secteur très utile pour la vie de l'homme. De plus la terre étant un objet cultuel et empreint de sacralité, élément de cohésion sociale, instrument de développement économique, elle est tout simplement un sujet d'une complexité inouïe et en même temps, un bien économique d'une importance capitale. En effet, en milieu urbain comme en milieu rural, les terres sont aménagées pour l'habitat, l'agriculture, l'élevage, le commerce, l'industrie, l'artisanat, la pisciculture ; une fois non réglementées surtout concilier la coutume et la loi ; la division des couches sociales peut surgir dans n'importe quelle circonstance ; et c'est pour cette raison que l'Etat a jugé utile de s'arrogé seul la propriété absolue du foncier (**Art.53 de la loi foncière du 18 juillet 1980**) et selon l'esprit de l'art 58 de la constitution de la RD .Congo du 18 février 2006.

**MOTS-CLES:** Gestion ; Foncière ; Bugorhe ; RDC.

## 1 INTRODUCTION

Le foncier constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques de développement.

En effet, la terre sert non seulement de soubassement à toutes les activités humaines mais aussi de lien entre les vivants et les morts. Dans toutes les cultures paysannes, le rapport de l'homme à la terre revêt donc une importance capitale. Mais le développement de l'économie de marché a donné à la terre une valeur marchande qui s'est d'abord imposée dans les sociétés européennes, puis progressivement dans les pays africains, d'abord par le biais de la traite puis de la colonisation.

Ainsi, l'attribution de la terre, son utilisation, sa vente, son achat ou sa taxation sont devenus un enjeu important. C'est pourquoi la terre est bien souvent à l'origine de conflits entre différents groupes « ayant-droits » sur un même espace. Ainsi, on a noté ces dernières années, des affrontements liés au foncier dans certaines contrées dans le groupement de Bugorhe en l'occurrence de BISHIBIRU et même, des conflits domaniaux et terriens opposent non seulement les populations à l'Etat, mais aussi les populations entre elles ; cas de la Régie des Voix Aériennes et la population de CENKURU-BWIMIKA.

Dans les villages qui constituent le groupement de Bugorhe ; les problèmes fonciers n'ont pas la même ampleur. Toutefois, certaines pratiques en matière d'occupation et d'utilisation de la terre conduisent à des situations conflictuelles entre les populations et les autorités d'une part et les populations entre elles d'autre part. Les domaines déclarés d'utilité publique ne sont pas reconnus par les populations. Or certains villages et quartiers sont en en pleines transformations et les besoins en infrastructures et équipements sont encore immenses. Il paraît donc nécessaire, dans la perspective d'un programme d'aménagement de chacun des quartiers du groupement, de mener une réflexion globale sur la question foncière afin d'identifier et de résoudre les problèmes actuels de gestion foncière et surtout par rapport à l'obtention des titres.

C'est ainsi que ; La présente étude, constitue une contribution à cette réflexion. Elle est intitulée « **problématique de la gestion foncière dans le groupement de Bugorhe** »

Lorsqu'on interroge l'opinion congolaise en général sur l'étendue du territoire national ; l'on se rend compte de l'ampleur des problèmes d'accès et de jouissance des terres ainsi que les conflits fonciers qui se sont développés à la suite de plusieurs facteurs notamment la législation foncière nationale qui est restée peu claire sur la gestion des terres rurales ; les antivaleurs qui sont institutionnalisées telles que la corruption ; la malhonnêteté et l'absence de transparence qui ont caractérisé, depuis des décennies les institutions publiques en charge de la gestion foncière.

La problématique se pose en termes de désorganisation comme on le sait ; en milieu rural ; la gestion et distribution des terres rurales qui jadis étaient réservés aux seuls chefs coutumiers « Bamis » ; ou à travers leurs représentants établis dans les villages et groupements ne se font plus conformément au droit foncier coutumier.

Les pratiques foncières locales se développées totalement en marge des lois coutumières et sont à la merci d'une panoplie d'acteurs (dirigeants et dirigés) aux intérêts et motivations différents mais tous émergeant vers un but similaire qu'est financier. **(Rapport sur la table ronde organisée à Bukavu en RD. Congo du 10 au 11 mai 2010 par l'Innovation et formation pour le développement et la paix ; portant sur la problématique foncière et ses enjeux dans la province du Sud-Kivu ; P .1)**

Cependant ; la question clef est de comprendre quelle gestion du foncier et quels outils à mobiliser pour une transformation socio-économique du groupement de Bugorhe mais aussi s'imprégner si du moins le foncier de bugorhe est sécurisé ou mieux est conforme à la législation y relative.

Pour bien appréhender cette question fondamentale ; nous estimons que l'organisation ; la formation et la discipline sont des conditions nécessaires et suffisantes pour aboutir au développement socio-économique du groupement de BUGORHE dans son ensemble.

C'est dans cette perspective que nous aborderons notre thématique en points ci-après :

- Présentation des règles générales applicables à la gestion foncière en RD Congo dont fait partie le groupement de Bugorhe ;
- Les outils de gestion du foncier Congolaise en général et Bugorhe en particulier ;

## 2 MATERIEL ET METHODES

### 2.1 MILIEU D'ETUDE

Le groupement de BUGORHE est situé entre 2° et 3° de latitude Sud et entre 28° 20' et 29° de longitude Est sur le flanc du massif de Kahuzi-Bièga ; entre 1470m et 2200m d'altitude et bénéficie d'un climat tropical humide comprenant une longue saison de pluie de 9mois(septembre à mai) et une courte saison sèche de 3mois(Juin à Aout).La température moyenne annuelle varie entre 18 et 20°C et l'humidité de l'air entre 68 et 75% (**Climatologie du CRSN-LWIRO 2014**).

La végétation est constituée d'une savane herbeuse de montagne dominées par de graminées fortement diversifiées et quelques arbustes ; les lieux de pâture les animaux d'élevages (bovins ; caprins et ovins) a été dégradé par suite d'une très grande concentration des habitants et des diverses activités qu'ils exercent (agriculture ; reforestation et construction des habitations et des conséquences qui en découlent en l'occurrence de route ; école ; église....).

Cette anthropisation a conduit à ce que la végétation actuelle constituée de savane végétation ait remplacé une autre primitive qui était constituée de forêt primaire à *Albizzia grandibracteata original* (Bisusa et al.2014).Ainsi l'espace pâturable est très réduit à cause de la densité élevée de la population (plus de 350hab. /km<sup>2</sup>(Balagizi et al.2013).La population de ce deux groupements vit sur un prolongement de terroir qui s'étend entre le PNKB et le lac Kivu ; y exerçant l'agriculture et la pêche(Balagizi et al.2013).

### 2.2 METHODES

Pour mener à bon port cette étude ; nous avons recouru à la méthode herméneutique (juridique) qui consiste en interprétation de textes légaux mais aussi nous avons pu utiliser la technique documentaire qui nous a mis en contact avec les doctrines en présence en vue de faire un état de lieu sur le foncier de Bugorhe dans son ensemble garce à l'interview libre.

## 3 LES REGLES APPLICABLES A LA GESTION FONCIERE EN R.D CONGO

### 3.1 HISTORIQUE DU REGIME FONCIER CONGOLAIS

L'historique du régime foncier peut s'analyser à travers quatre périodes : avant l'EIC ; pendant l'EIC ; pendant la colonie belge et après l'indépendance.

#### 3.1.1 AVANT L'ETAT INDÉPENDANT DU CONGO

Avant la constitution de l'Etat indépendant du Congo ; il existait deux types de terre :

- Les terres occupées par les autochtones c'est –à-dire les communautés locales et régies par la coutume ;
- Celles occupées par les non-indigènes ; Hollandais ; Portugais ; Anglais en vertu des contrats passés avec les chefs indigènes.

#### 3.1.2 PENDANT L'ETAT INDÉPENDANT DU CONGO

Dans le premier temps ; l'EIC avait reconnu trois catégories de terres :

- Les terres occupées par les autochtones ; c'est –à-dire celles qu'ils occupaient à titre collectif soit individuel ; conformément à leurs pratiques traditionnelles (agriculture extensive et nomadisme ; habitation) ; ces terres furent soumises à la coutume ;
- Les terres en possession des non –indigènes ; les contrats y relatifs d'avant le 1<sup>er</sup> juillet 1885 furent reconnues valables .Ces terres étaient soumises à la législation de l'Etat ;
- Tout le reste de terres constituaient des terres vacantes ; forma le domaine de l'état et une partie constitua le domaine privé.

### 3.1.3 PENDANT LA COLONIE BELGE

À l'annexion de l'EIC à la Belgique ; cette dernière s'était engagée à respecter les fondations existantes au Congo. On peut noter que malgré ses diverses modifications ; l'art 15 de la Charte Coloniale du 18 octobre 1908 a fait intervenir le parlement dans la procédure d'octroi des concessions d'une certaine étendue.

### 3.1.4 APRÈS L'INDÉPENDANCE

Le principe est clairement posé dans la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 en ces termes « le sol est la propriété exclusive ; inaliénable et imprescriptible de l'Etat. » (**Art.53 de la loi foncière du 18 juillet 1980**)

Il ressort de ce principe que l'Etat a un droit suprême sur le sol congolais et in ne peut partager celui-ci avec qui que ce soit. C'est un droit supérieur à tout autre pouvoir foncier que n'importe qui peut prétendre sur le sol. L'Etat ne peut pas le transmettre à quelqu'un ; et personne ne peut l'acquérir quelque soit le temps pendant lequel il est en possession du sol. Ce principe est d'ordre public en matière foncière en RD Congo. ; il trouve son fondement non seulement dans la souveraineté de l'Etat ; mais aussi dans la responsabilité de celui-ci d'assurer le développement intégral de la nation (**Guy MALENGREAU ; Proposition pour une solution du problème foncier ; communication au colloque ; 1958 ; P.63**) ; en ce que économiquement ce développement a pour principal support le sol d'où l'on tire principalement toutes les richesses.

## 4 DE LA GESTION DU DOMAINE FONCIER DANS LE GROUPEMENT DE BUGORHE

### 4.1 THEORIES GENERALES

La crise foncière en RD Congo en général et dans le groupement de Bugorhe en particulier résulte de la dualité certaine des pouvoirs et des règles en matière foncière (réglementation coutumière opposée à celle des lois écrites)

Dans cette réflexion ; la solution n'est pas dans la préférence de l'une ou l'autre régulation ; moins encore dans la suppression ou l'oubli de l'autre ; mais dans une perspective conciliante. C'est dans cette démarche qu'il revient à dire que la gestion du domaine foncier congolais par le pouvoir public se résume en prescription portant sur la concession perpétuelle ; la concession ordinaire ; les règles de compétence et de procédure ; les servitudes foncières ; les règles applicables à l'opération d'échange des terres et les sanctions applicables aux infractions portant sur le fond.

#### 4.1.1 LA CONCESSION PERPÉTUELLE

Pour bien appréhender ce concept ; il sied de comprendre la concession qui est un contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité ; personne physique ou morale de droit privé ou public ; un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution. (**Art. 61 de la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980**)

Ainsi ; la concession perpétuelle est le droit que l'Etat reconnaît à une personne physique de nationalité congolaise de jouir indéfiniment de son fond aussi longtemps que sont remplies les conditions de fonds et de formes prévues par la loi (**Art. 80 de la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980**). Elle est accessible uniquement aux Congolais personnes physiques et par conséquent elle n'est cessible et transmissible qu'entre congolais personnes physiques ; et elles se font à titre gratuit ou à titre onéreux.

#### 4.1.2 LES CONCESSIONS ORDINAIRES

La concession ordinaire est le droit par lequel l'Etat accorde à une personne physique ou morale de nationalité congolaise ou étrangère ; de jouir d'un fond pendant un temps déterminé. Elles sont donc **temporaires (Art. 109 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980)**

#### 4.1.3 RÈGLE DE COMPÉTENCE

La concession aux particuliers (personnes physiques ou morales) des droits de jouissance sur des terres du domaine foncier de l'Etat peut s'accorder par contrat approuvé par la loi ; par contrat validé par un décret présidentiel ; par contrat

validé par arrêté du ministre ayant dans ses attributions les affaires foncières soit après contrat signé par le Gouverneur de Province.

#### 4.1.4 LES SERVITUDES FONCIÈRES

Une servitude foncière est une charge imposée sur un fonds pour l'usage de l'utilité d'un autre fonds.

#### 4.2 DISCUSSION ET ANALYSE CRITIQUE DES OUTILS DE GESTION DU FONCIER DANS BUGORHE

Les différentes crises politico-administratives qui ont secoué l'Est de la RD Congo ont eu une forte répercussion sur la gestion du foncier Congolais en général et celui des collectivités ou mieux communautés locales en particulier à l'instar du groupement de Bugorhe qui n'est pas resté aux antipodes de telles affres.

L'un des leviers sur lesquels doit s'appuyer le développement du Pays ; demeure l'amélioration de la gestion du secteur foncier. Pourtant ; lorsque on analyse de près l'arsenal juridique national ; l'on constate que les différents gouvernements qui se sont succédés au fil des années ne sont pas arrivés à doter le Pays des politiques nationales justes et efficaces notamment celle consistant à régler de manière rationnelle la gestion foncière sous ses dimensions.

Force est de constater qu'à ces jours ; dans le Groupement de Bugorhe ; acquérir une parcelle et y bâtir sa maison constituent des signes de réussite sociale. Or la population des certains villages s'accroît rapidement ; ceci ne reste donc pas sans effets sur l'espace et la non-conformité à la loi foncière précitée ainsi qu'aux normes urbanistiques.

Ensuite, il y a les effets de la réforme administrative en cours dans le pays. En effet, les rumeurs qui font de KAVUMU une probable commune rurale ; les villages groupements ont amplifié la pression démographique sur le foncier. La mise en place et l'entretien de la voirie, la réfection des marchés, la mise en place des réseaux d'évacuation des eaux usées... relèvent de la compétence de la commune. L'application de ces articles suscite sans doute un accroissement des besoins en terrains et en ressources financières pour faire face à ces problèmes de gestion urbaine. Il est donc indispensable de résoudre les problèmes actuels liés à la gestion foncière dans cette probable commune rurale, mais aussi de mettre en place les instances convenables à la bonne gestion du foncier dans le futur.

C'est dans cette perspective que les autorités politico-administratives avec l'appui des différents instruments juridiques applicables dans le secteur fonciers doit s'investir dans le secteur d'aménagement foncier et analyser les stratégies et pratiques sociales en matière d'occupation et d'utilisation du sol dans le groupement de Bugorhe qui jusque là constitue un casse tête pour des raisons ci-haut épinglées.

De plus ; il se fait constater dans le groupement de Bugorhe une crise de la loi foncière (**n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980**) qui du reste demeure non respectée pour une bonne sécurisation foncière et qui devrait mettre en relation la stratégie des activités en matière d'occupation du sol et celle des populations locales afin de faire ressortir les convergences qui existent entre les différentes pratiques ainsi qu'analyser les problèmes actuels de gestion foncière, les sources de ces problèmes ainsi que les solutions qui leurs sont apportées.

Cependant ; la plupart de ces problèmes de la gestion du foncier congolais en général et de Bugorhe en particulier proviennent dès l'accès à la terre (modes d'acquisition du foncier) et même de la méconnaissance de l'impact de la sécurisation foncière qui du reste demeure un bouclier de protection du droit de propriété qui est garanti par la constitution de la RD. Congo (**Art.34 al.2 du 18 février 2006**)

##### 4.2.1 L'ACCES A LA TERRE ET LA SECURISATION FONCIERE DANS LE GROUPEMENT DE BUGORHE

Nous avons constaté plusieurs formes d'accès à la terre dans le groupement de BUGORHE : l'héritage, le don, le prêt, le fermage, le métayage, l'achat. Dans le cadre du présent projet, nous allons nous intéresser aux principales formes d'accès à la terre que sont l'héritage et l'achat.

- **L'accès par héritage :**

Pour comprendre le foncier traditionnel et ce qu'il véhicule comme systèmes de représentations à dans le groupement de BUGORHE, il faut procéder à une exégèse du processus incrémental de la société locale car l'histoire de peuplement est bien souvent le « sésame ouvre toi » de la compréhension de l'accès à la terre et de la sécurisation foncière. ( **BARA Boukaré Khalil (avril 1995), *Problématique foncière et décentralisation : l'accès à la terre en zones urbaines et rurales, sous la direction de M. BENON T. Pascal, Mémoire ENAM, section Administration Générale, page 21***). Le passé territorial devient un référentiel pour comprendre le présent territorial autour de la terre, mère nourricière, alpha et oméga de tout être vivant,

car poussière nous sommes et à la poussière, nous retournerons. En effet, comme le dit l'adage populaire, l'oiseau à beau voler loin dans les airs, ses os appartiennent à la terre.

Dans le groupement de Bugorhe, nous avons remarqué que la terre appartient aux autochtones. Chaque famille dispose de terres qui constituent son patrimoine foncier. Chaque individu issu de cette famille a un droit prioritaire d'accès à la terre, sous la forme d'un droit d'usage ou d'usufruit, transmissible à sa descendance.

Dans le système d'héritage, les terres sont léguées de père en fils. Bien patrilinéaire, les femmes ont tendances à être oubliées et pourtant héritières aussi de la 1<sup>ère</sup> catégorie au même rang que les hommes suite à certaines contraintes coutumières (contra legem). Les jeunes aussi, car étant sous la tutelle du chef de famille, ils contribuent à l'entretien et à l'exploitation des terres de la famille mais ils ne les possèdent pas au sens plein du terme.

La plupart des quartiers du groupement de Bugorhe ne sont pas lotis ou le sont à moitié. Les concessions dans les zones non loties sont bâties selon un plan d'alignement donnant parfois des allures de quartiers lotis et cela entraîne très souvent des conflits fonciers suite à l'absence d'un plan d'aménagement.

Ce qui caractérise ces terres héritées, c'est la petitesse des superficies des parcelles qui tournent autour de 0,25 hectares. La raison principale, c'est que les héritiers sont parfois nombreux et l'exploitation de la terre tendant à être individuelle, cela conduit à l'émiettement du patrimoine foncier familial.

- **L'accès par achat**

La vente de terres a longtemps été bannie des sociétés traditionnelles. Pourtant, ce phénomène se développe, de plus en plus, à cause de la pauvreté.

Dans le groupement de Bugorhe la plupart des détenteurs de terrains en ont acquis en 'achetant aux autochtones. Cet achat peut rester dans un cadre informel basé sur la bonne foi des parties liées au contrat mais, il peut faire l'objet d'une reconnaissance au niveau du service cadastral sous la forme d'un Procès Verbal (PV) de palabre.

Cependant, avec la raréfaction des terres en général et de celles du groupement de Bugorhe en particulier, la terre devient de plus en plus onéreuse et cela entraîne à ces jours beaucoup des conflits fonciers.

#### **4.2.2 SÉCURISATION FONCIÈRE**

La sécurisation est un processus visant à garantir, à tranquilliser ou à mettre quelque chose à l'abri du danger. C'est encore un dispositif ou des dispositions, destinés à rendre quelque chose sûre ou plus sûre.

Quant à l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), elle estime que « La sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une

Personne sera reconnue par les tiers et protégée en cas de contestation spécifique. Si cette sécurité n'est pas garantie, les droits correspondants risquent d'être menacés par des revendications concurrentes et même d'être perdus par suite d'une expulsion ». (<http://www.fao.org/docrep/005/Y4307F/y4307f05.htm>)

De plus avec la Politique nationale de sécurisation foncière en milieu rural la sécurisation foncière peut être appréhendée comme étant l'ensemble des processus, actions et mesures de toute nature, visant à permettre à l'utilisateur et au détenteur de terres rurales de mener efficacement leurs activités productives, en les protégeant contre toute contestation ou trouble de jouissance de leurs droits

La sécurisation foncière qui prévaut sur les sites dans le groupement de Bugorhe est d'ordre coutumier. En effet, les terres sont octroyées par les autorités coutumières et sécurisées par les mêmes autorités. Les autorités administratives n'interviennent que rarement dans la gestion fonciers ; car les autochtones estiment que la procédure légale est trop couteuse pourtant c'est la meilleure voie pour une bonne sécurisation foncière.

Certaines familles continuent à s'appuyer au droit total coutumier qui est, dans une certaine mesure, comparable au titre de propriété dans le droit légiféré. Ce droit couvre surtout les familles des populations autochtones. Parce qu'ils ont hérité des terres de leurs pères, ces détenteurs de droits coutumiers s'appuient sur cette légitimité sociale et ne trouvent pas urgent, sinon indispensable, de sécuriser leurs terres par la détention d'un papier administratif.

Tenant compte du fait les droits fonciers coutumiers s'exercent en grande partie sur les terres rurales ; le législateur congolais a institué la formalité d'enquête préalable à de ces terres ; pour protéger les ayants droits coutumiers en

appréciant la valeur de leurs droits fonciers par rapport à l'importance de la concession sollicitée avant de l'octroyer. (**Bulu Bobina bogila ; les problèmes des terres cultivables en milieu rural ; In Zaïre –Afrique ; Nov.1984 ; no 189 ; p. 541**).

L'apothéose de notre thématique de recherche prouve que la gestion du foncier congolais en général et du groupement de Bugorhe souffre de son intégration de la nouvelle technologie (Global Positioning System) ; car les ingénieurs géomètre et topographes Congolais n'étaient outillés pour bien s'investir dans le domaine foncier et limiter certains conflits fonciers dont ils amoindrieraient par les travaux une fois effectués dans toute légalité. Et cela est à la base du manque d'un véritable plan d'aménagement ou mieux de lotissement dans la plupart des quartiers du groupement de BUGORHE où les habitants construisent pêle-mêle surtout que ses terres sont d'émanation coutumière malgré les différents appels lancés par les promoteurs des droits fonciers pour une conformité à la loi foncière et déboucher sur une bonne sécurisation foncière.

## 5 CONCLUSION

Nous voici au terme de notre thématique de recherche intitulée **problématique de la gestion foncière dans le groupement de Bugorhe ; Sud-Kivu ; république démocratique du Congo**. Le foncier qui du reste demeure l'ensemble constitué non seulement par la terre, mais aussi par les ressources qui lui sont directement attachées et l'ensemble des relations entre individus, groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources est souvent source de conflit. ; En ce sens que sa non réglementation peut entraîner beaucoup d'affres dans la société (guerre ethnique ; civile ; division des familles ... ;)

Dans le groupement de Bugorhe ; il nous avons pu constater une non-conformité à la loi foncière et cela se justifie par la non implication des pouvoirs publics dans le programme urbanistique en général car dans la plupart des quartiers et villages du groupement de Bugorhe pourtant aspirant à l'avènement d'une commune rurale de KAVUMU il n'ya aucun plan d'aménagement ; ni de lotissement ; et la preuve en est que les gens construisent comme ils veulent avec une méconnaissance totale des lois y relatives ; bref les instruments juridiques pour une bonne gestion du foncier en RD. Congo en général et dans Bugorhe en particulier sont foulés au pied et cela entraine un freinage pour une transformation socio-économique de l'entité mais aussi pacifier la société et déboucher sur un développement intégral. Et même les institutions publiques en charge de la gestion foncière se caractérise par une absence de transparence ; la corruption des animateurs ; la malhonnêteté .... ;

Il est vrai qu'il faut continuer à légiférer en réglementant les nouvelles matières et en actualisant l'arsenal juridique existant surtout concilier et harmoniser le droit coutumier congolais( Coutume et droit).Il est certain que dès que l'homme a vécu en communauté ; celle-ci n'a pu survivre que si certaines règles concernant les rapports entre les membres de l'unité sociale ; ont été admises comme lois pour tous

Ainsi nous suggérons aux dirigeants de s'investir pour la sortie d'un plan d'urbanisation ainsi que les procédures d'acquisition de la terre rurale ou urbaine surtout dans le groupement de bugorhe où ce plan est inexistant mais vulgariser le code foncier qui demeure méconnu par l'ensemble de la population pourtant instrument important pour une bonne sécurisation foncière. De plus les capaciter les agents du service cadastral pour un bel exercice de leur métier qui peuvent être à la base de certains conflits fonciers.

## REMERCIEMENTS

Merci et bravo à tous les promoteurs et protecteurs du droit foncier congolais en général qui travaillent avec acharnement pour une bonne gestion du foncier congolais dans son ensemble mais aussi qui militent pour une sécurisation du foncier congolais tant en milieux urbains que ruraux. Leur activité est le support de ce travail et par leur disponibilité, ils l'ont rendu possible.

« La terre nous en apprend plus long sur nous que les livres. Parce qu'elle nous résiste. L'homme se découvre quand il se mesure avec l'obstacle. Mais, pour l'atteindre, il lui faut un outil. Il lui faut un rabot, ou une charrue. Le paysan, dans son labour, arrache peu à peu quelques secrets à la nature, et la vérité qu'il dégage est universelle. Antoine de Saint-Exupéry (1939), Terre des hommes, Editions du groupe « Ebooks libres et gratuits », 2004, page 5.

## REFERENCES

- [1] La constitution de la RD. Congo ; du 18 février 2006 ; publiée au journal Officiel ; 47<sup>e</sup> année ; n° Spécial 2006.
- [2] Code foncier Congolais n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980
- [3] Balagizi I.K. ; Ngendakumana S. ; Adhama T.M. ; Bisusa M .A ; Baluku B. et Isumbisho M. *Perspectives de gouvernance environnementale durable dans la region de Lwiro* (Sud-Kivu ; République démocratique du Congo) ; 2013 ; vertigo ; pp22-37.
- [4] BARA Boukaré Khalil (avril 1995), *Problématique foncière et décentralisation : l'accès à la terre en zones urbaines et rurales*, sous la direction de M. BENON T. Pascal, Mémoire ENAM, section Administration Générale, page 21
- [5] Bulu Bobina bogila ; *les problèmes des terres cultivables en milieu rural ; In Zaïre –Afrique* ; Nov.1984 ; no 189 ; p. 541.
- [6] Guy MALENGREAU ; *Proposition pour une solution du problème foncier* ; communication au colloque ; 1958 ; P.63
- [7] LUKOMBE NGHENDA ; *Droit civil des biens ; PFDUC ; 2003 ; pp.973 et suivantes*
- [8] MUGANGU MATABARO ; *Crise foncière à l'Est de la RD. Congo ; in Afrique de Grands lacs ; annuaire 2007-2008 ; p.389 ; etc.*
- [9] MUKADI BANYI ; *projet de la constitution de la RDC ; plaidoyer pour une relecture ; CRDS ; Kinshasa ; 2005 ; P.63*
- [10] OYONO Phil René ; *La nature foncière et forestière en république démocratique du Congo : une question critique ; des vues centrifuges ; in Revue compréhensive de la littérature ; p.16*
- [11] SERHAU-SEM ; *Projet registre foncier urbain simplifié Dassa-Zoumé-Savalou-Savé. Etudes socio-économiques et financières* ; Cotonou ; 1996 ; 46P
- [12] <http://www.fao.org/docrep/005/Y4307F/y4307f05.htm>
- [13] [www.uclouvain.be](http://www.uclouvain.be).p.1