ANNALES DE L'UNIVERSITE MARIEN NGOUABI

Sciences Juridiques et Politiques

VOL. 20, N° 2 – ANNEE: 2020

ISSN: 1815 – 4433 - www.annalesumng.org

Indexation: Google Scholar

ANNALES
DE L'UNIVERSITE MARIEN NGOUABI
SCIENCES JURIDIQUES ET POLITIQUES

VOLUME 20, NUMERO 2, ANNEE: 2020 **www.annalesumng.org**

SOMMAIRE

1 **La réparation écologique devant la cour internationale de justice**
ALLAH-ADOUMBEYE DJIMADOUMNGAR
.

25 **La protection du logement familial pendant la vie commune du couple**
ASSECK-VALLAT A. G., LOKO-BALOSSA E. J.

77 **La primauté des décisions du conseil de sécurité de l'ONU à l'égard de l'union africaine**
KONABEKA EKAMBO APETO L. D.

98 **La section de droit international pénal au sein de la cour africaine de justice, des droits de l'homme et des peuples.**
MOYEN G., SECKY BASSOUEKA L.

128 **L'accident du travail dans le régime des risques professionnels au Congo Brazzaville**
NGOUMA BAMVI F. G., LOKO-BALOSSA E. J.

181 **L'obligation alimentaire : un devoir de solidarité familiale**
NKONO C. J., LOKO-BALOSSA E. J.

224 **La mutation du statut juridique du titre foncier dans la jurisprudence congolaise : du titre constitutif de droit de propriété a l'acte déclaratif de droit.**
NONGOU E. J. P., LOKO-BALOSSA E. J.

247 **Réflexion sur les tendances actuelles de la démocratie représentative**
ABIRA GALEBAY

Directeur de publication
J-R. IBARA

Rédacteur en chef
J. GOMA-TCHIMBAKALA

Rédacteur en chef adjoint
D. E. EMAANUEL née ADOUKI

Comité de Lecture :
J.M. BRETON (Pointe-à-Pitre)
J. ISSA SAYEGH (Abidjan)
E.J. LOKO-BALOSSA (Brazzaville)
F. M. SAWADOGO (Ouagadougou)
YAO- NDRE (Abidjan)

Comité de Rédaction :
D. E. EMMANUEL ADOUKI (Brazzaville)
G. MOYEN (Brazzaville)

Webmaster
R. D. ANKY

Administration - Rédaction
Université Marien Ngouabi
Direction de la Recherche
Annales de l'Université Marien Ngouabi
B.P. 69, Brazzaville – Congo
E-mail: annales@umng.cg

ISSN : 1815 – 4433

Indexation : Google scholar

Annales de l'Université Marien N'GOUABI, 2020 ; 20(2) : 224-246
Sciences Juridiques
et Politiques
ISSN : 1815 – 4433
www.annalesumng.org

***Indexation** : Google Scholar*

LA MUTATION DU STATUT JURIDIQUE DU TITRE FONCIER DANS LA JURISPRUDENCE CONGOLAISE : DU TITRE CONSTITUTIF DE DROIT DE PROPRIETE A L'ACTE DECLARATIF DE DROIT.

NONGOU E. J. P., LOKO-BALOSSA E. J.

Faculté de Droit
Université Marien N'Gouabi
Brazzaville – République du Congo

RESUME

« La sécurité foncière est toujours citée comme l'un des objectifs majeurs des réformes à engager en Afrique. Cependant, la nature exacte de l'insécurité en question et de ses causes reste assez floue. Cette imprécision interdit de juger de la pertinence des outils mis en œuvre. L'expérience des dernières années montre que les politiques conduites au nom de sécurisation, se révèlent porteuses de nombreux vecteurs d'insécurité ».
Joseph Comby, Contribution au colloqueRepenser la sécurisation foncière urbaine en Afrique, Institut d'urbanisme de Montréal, avril 2013, Actes du colloque, p.3.

Mots-clés : *immatriculation - titre foncier – propriété foncière – mutation – sécurité foncière- inattaquable – spoliation – victimes – précaire – conservateur des hypothèques – droit reel - droit de créance – statut juridique – revirement jurisprudentiel – législateur..*

ABSTRACT

« Security of land is still cited as one of the major objectives of the reforms to be undertaken in Africa. However, the exact nature of the insecurity in question and its causes remains unclear. This imprecision prohibits judging the relevance of the tools used. And the experience of the last few years shows that policies conducted in the name of security are emerging, carrying many vectors of insecurity ».
Joseph Comby, Contribution to the symposium « Rethinking urban land security in Africa », Montreal urban planning Institute, April 2013, Symposium proceedings, p. 3.

Keywords : *registration - land title - land ownership – mutation - land security - supreme Court -jurisprudence – unassailable - spoliation – victims – precarious – mortgage registrar - real right - right of claim – legal status – jurisprudential reversal – legislator*

INTRODUCTION

1-Le droit congolais, à la différence des autres droits[1], reconnaît un titre officiel de propriété: le titre foncier.

Aux termes de l'article 13 de la loi n°17-2000 du 30 décembre 2000 portant régime de la propriété foncière : « Le titre foncier est définitif et inattaquable. Il forme devant les juridictions congolaises le point de départ unique de tous les droits réels et des servitudes existants sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non-inscrits». Cette disposition fait du titre foncier une preuve préconstituée du droit de propriété[2],

autrement dit, un acte constitutif de droit de propriété.

2-La Cour suprême du Congo, dans un arrêt du 10 juillet 2019 en ses chambres réunies, dans la cause opposant la succession Ebina à la Société immobilière Africaine dite SCIA-SCI, opère un revirement jurisprudentiel en ce qui concerne le statut juridique du titre de propriété au Congo, le titre foncier. Elle s'éloigne non seulement du régime légal, mais remet aussi en cause sa position traditionnelle sur le caractère définitif et inattaquable du titre foncier.

Elle décide en effet : « le titre foncier n'est pas un titre constitutif de droit de propriété mais plutôt un acte déclaratif destiné simplement à conforter une situation juridique préexistante en lui conférant un caractère définitif»3 !

3- La question de droit que soulève cet arrêt est de savoir si le titre foncier délivré sur une propriété issue d'une vente consentie par un non propriétaire peut faire échec à la demande du vrai propriétaire à se faire établir à son tour un titre foncier ?

Autrement dit, l'immatriculation fait elle échec au droit du véritable propriétaire de demander l'immatriculation sur la même parcelle de terrain?

4 -La Cour suprême du Congo, dans son arrêt de rejet précise : « …Le droit de demander l'immatriculation d'un terrain et s'en faire délivrer un titre foncier ne fait pas échec aux droits du véritable propriétaire qui seul peut valablement demander l'immatriculation et l'obtenir.

Curieuse décision au regard du statut légal du titre foncier au Congo !

Cette décision qui marque un tournant décisif dans la jurisprudence congolaise, permet d'examiner la nature juridique du titre foncier à l'aune du droit positif congolais. Ce qui conduit à traiter de la mutation du statut juridique du titre foncier dans la jurisprudence congolaise, plus précisément, du titre constitutif de droit de propriété (I) à l'acte déclaratif de droit (II).

I- Le titrefoncier, un titre constitutif de droit de propriété

1 Le droit français, par exemple, ne reconnaît pas un titre officiel de propriété. Cass.3èciv., 20 juillet 1988*, Bull.civ.III,* n° 136, *Défrénois,* 1989, art. 34470, P 359, Obs. Souleau, *RTDciv.*1989, P.776, obs. Zénati, « Les modes de preuves de la propriété étant libreset aucun titre commun aux deux parties n'étant invoqué, l'une d'ellespeut prouver par la production d'attestations l'existence d'un arrangement entre son auteur et ses co-indivisaires lui reconnaissant la propriété exclusive du bien litigieux ».Cass. 3èciv. 26 oct. 1988, *JCP,* 1988, éd. G, IV, 410, «Les titres ne constituent jamais que des présomptions, sauf à démontrer qu'ils émanent du véritable propriétaire ». Cette formule n'a de sens que si, dans l'enchainement des transmissions, il est possible de remonter jusqu' à une propriété inattaquable, reposantelle-même non sur un titre, mais l'usucapion.

2 Christian Larroumet, Blandine Mallet-Bricout, Traité de droit civil, t.2, Les biens, droits réels principaux, VIe éd., *ECONOMICA*, 2019, p. 420.

3 C.S, ch. réunie, 10 juillet 2019, *Journal de diffusion intégrale des arrêts de la Cour suprême*, 2019, p.18.

5 -L'exercice du droit de propriété au Congo est subordonné à la détention du titre foncier. En d'autres termes, le droit de jouir et de disposer de la propriété foncière est soumis à l'immatriculation préalable qui confère au titre foncier un caractère définitif et inattaquable.

A- Le caractère définitif et inattaquable du titre foncier

6 -Le titre foncier est, pour des raisons de sécurité juridique, définitif, intangible et inattaquable[4]. Ces caractères lui sont reconnus par l'article 13, de la loi n° 7-2000 susmentionnée qui dispose : « Le titre foncier est définitif et inattaquable. Il forme devant les juridictions congolaises le point de départ unique de tous les droits réels et des servitudes existants sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non-inscrits».

7- Le caractère intangible et par conséquent inattaquable du titre foncier se justifie en ce qu'aucune action réelle n'est admise après l'immatriculation. C'est pourquoi, les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement en cas de dol par voie d'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol. Il s'agit là d'une table rase sur le passé de l'immeuble[5].

En cas de dol, la victime dispose d'une action en paiement de dommages intérêts sur la base de l'article 1240 du Code civil.

8-Traditionnellement, la jurisprudence congolaise se fonde sur les dispositions de l'article 13 précité[6] pour opposer à tout recours le caractère inattaquable et définitif du titre foncier.Elle considère en effet que tout recours formé après l'immatriculation et la délivrance consécutive du titre foncier en ce qu'il a, nécessairement, pour objet de remettre en cause le titre foncier auquel la loi confère le statut de titre définitif et inattaquable, est irrecevable[7].

Le caractère inattaquable réitère avec force le principe d'incontestabilité immédiate qui assure la protection de tout détenteur du titre foncier[8]. Il faut en effet, que le titre foncier établi à la suite d'une procédure destinée à assurer un examen complet de la situation matérielle et juridique d'un immeuble, soit doté d'une force probante irréfragable et ne puisse pas être remis en question[9]. Le titre foncier est réputé intangible : c'est-à-dire que toute

4 Ahonagnon Noel Gbaguidi,*La revendication du monopole foncier de l'Etat, L'intangibilité du titre foncier et l'accès à la terre au Bénin*, *Journal of legal pluralism,* 1997, pp 58-59 ;

5 Victor Gasse, 1953 :157, cité par Ahonagnon Noel Gbaguidi, *op.cit*., p. 59.

6La Cour suprême du Congo affirme dans l'affaire Ph…Jam… contre Maison Sans Frontière que dès lors le pourvoi formé par monsieur Ph…Jam…le 3 mai 2006, contre l'ordonnance d'immatriculation rendue par le président du tribunal de grande instance de Pointe-Noire, le 13 avril 2000, au profit de la société Maison sans frontières en ce qu'il a été introduit après l'immatriculation effective le 15 avril 2000 de la propriété dont l'immatriculation était sollicitée et la délivrance consécutive du titre foncier, est irrecevable ».

7 C.S, 2ème ch.civ .arrêt n° 28 du 26 octobre 2006, inédit. *Cf.,* dans le même sens : C.S, 2èmech.civ. arrêt n° 36 du 26 novembre 2009, *BD* n° 02, Cour suprême de la République du Congo, Imprimerie du Journal officiel, Brazzaville, janvier 2011, p.29 ; C.S, 2èmech.civ. arrêt n° 34 du 22 octobre 2009, *BD* n° 02, Cour suprême de la République du Congo, Imprimerie du Journal officiel, Brazzaville, janvier 2011, p. 23 ; C.S, 2ème ch.civ. arrêt n° 41 du 24 décembre 2009, *BD* n° 02, Cour suprême de la République du Congo, *Imprimerie du Journal officiel*, Brazzaville, janvier 2011, inédit ;

9 Pierre Lampue, *Revue Penant*, 1975, p. 394, cité par Aloys Mpessa, in « Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun », *Revue générale de droit*, juin 2014, p.626.

action visant sa remise en cause est irrecevable par la justice[10].

Le titre foncier est un acte qui fait foi par lui-même en raison des formes légales dont il est revêtu. Son autorité, sa réalité et sa vérité ne peuvent être contestées.

9 -C'est dans cette optique que s'inscrit le jugement du tribunal de grande instance de Pointe-Noire[11] qui, dans la présente affaire, reconnaît comme seuls et légitimes propriétaires, les successibles du défunt Ebina.

Dans l'espèce commentée, ces derniers s'appuient sur la loi portant régime de la propriété foncière au Congo pour prétendre valoir leurs droits de propriété sur la parcelle querellée. Des faits de la cause, il ressort que le titre foncier de la succession Ebina est antérieur à celui de la Société immobilière Africaine. Ainsi, le permis d'occuper de monsieur Tchicaya, ayant cause de la Société Immobilière Africaine devrait être annulé. Puisque l'immatriculationannule tous titres et purge tous droits antérieurs qui ne seraient pas mentionnés dans le registre de la propriété foncière.

Le permis d'occuper de monsieur Tchicaya, bien qu'issu du véritable propriétaire, devient inopérant dès lors que la succession Ebina s'est faite établir, en premier lieu, un titre foncier sur la propriété querellée. C'est ce que fait le tribunal de grande instance de Pointe-Noire, lorsqu'il retient que le titre foncier objet d'un transfert au profit du défunt Charles Ebina est le meilleurs titre et qu'en conséquence, les successibles de celui- ci sont seuls et légitimes propriétaires.

10 - Plusieurs décisions rendues, tant par les juridictions de fonds que par la Cour suprême, rejettent systématiquement tout recours contre le titre foncier[12].

Le titre foncier est un document déterminant en cas de litige portant sur la propriété d'un immeuble bâti ou non[13]. En présence d'autres titres, il prime même s'il est obtenu en violation des droits du véritable propriétaire[14] ou en violation des règles de publicité. Tel le cas de la succession Ebina qui détient un titre foncier sur une parcelle de terrain vendu par un non propriétaire.

11- En attribuant au titre foncier le caractère définitif et inattaquable, le législateur congolais entend, par cette disposition, assurer la stabilité de la propriété immobilière et réduire ainsi les multiples contentieux immobiliers résultant du stellionat ou doubles ventes des parcelles de terrain.

La conséquence de cette disposition est que le titre foncier devient irrévocable dès lors qu'il est établi par le conservateur des hypothèques et de la propriété foncière. A ce titre, les droits qu'il confère à son titulaire, sont, également, définitifs.

Il est fort probable que le législateur qualifie de « définitif » le titre foncier en se référant au permis d'occuper ou à d'autres titres de propriété qui ne sont que «précaires » pour indiquer qu'ils n'ont qu'une durée limitée dans le temps.

Il parait donc sans conteste au sens de la loi que n'a droit au titre foncier que la personne qui, après épuisement de la procédure d'immatriculation, se révèle avoir rempli les conditions. De la sorte, le titre foncier est« définitif » c'est que la

10 Hubert OUEDRAOGO, « Mythes, impasses de l'immatriculation foncière et nécessité d'approches alternatives », www.foncier-developpement.org,Fiches pédagogiques pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest, p. 3.

11 TGI, Pointe-Noire, 21 décembre 2009, inédit.

12 C.S, 2e civ. ar. n° 047/GCS-2014 du 26 juin 2014, consorts Okou c/ Ngala…. Inédit.

13 C.S, 2e civ. ar. n° 23/GCS-2014 du 13 mars 2014, inédit, Nsik…C/ Ngom…

14 C.S, 2e civ. ar. n°025/GCS-2016 du 12 Juillet 2016, inédit, affaire FoutiC/ Ngab… ; C.S, 2e civ. arrêt n° 19/GCS- 14 du 13 mars 2014, Kpa…alph…C/Bah…vit… inédit.

publicité réalisée par l'immatriculation est attributive de droit[15].

12- Si la plupart des Etat africains francophones ont adopté le système de l'immatriculation foncière issu du droit colonial[16], il n'en est pas le cas, par exemple, du droit français pour lequel, il n'existe pas, en la matière, une preuve officielle ou parfaite de la propriété foncière. La propriété immobilière, ici, présente la particularité de ne jamais pouvoir être prouvée de manière directe et absolue.

En droit français, ce sont les actes qui constatent les constitutions et mutations des droits réels qui sont publiés, non les droits réels eux-mêmes[17].

Pour la jurisprudence française, en raison de l'impossibilité absolue de la reconstitution à l'infini de l'enchainement des mutations, il n'existe aucun moyen de prouver directement et de manière irréfutable des mutations que l'on est propriétaire d'un immeuble. A défaut d'un tel moyen, celui qui se prétend propriétaire peut seulement rendre son droit vraisemblable, à l'aide de procédés plus ou moins imparfaits. Il n'y a pas de titre officiel qui caractérise la propriété. Le Code civil, qui a conçu la propriété comme un droit absolu, ne comporte aucune règle sur la preuve de la propriété[18].

La preuve de la propriété, en somme, est libre : tous les modes de preuve sont recevables[19]; il revient au juge, en présence d'un titre de propriété et sauf circonstance particulière, de reconnaitre à son titulaire, selon la formule célèbre d'Aubry et Rau, « un droit meilleur et plus probable ».

Le système français de publicité foncière a pour fonction principale de rendre opposable un droit réel qui a été constitué. Un tel système est efficace s'agissant des droits réels accessoires (les suretés réelles) qui n'offrent d'intérêts que s'ils sont opposables aux autres créanciers ou aux ayants cause du constituant. Il l'est moins s'agissant des droits réels principaux, car il aboutit à créer deux vérités juridiques contraires lorsqu'un droit réel n'est pas publié. Il n'est que de penser de l'hypothèque à laquelle un immeuble est cédé deux fois à deux acquéreurs. D'un côté, si le second en date publie l'acte en premier, il pourra, en vertu des règles de la publicité foncière, l'opposer au premier : à son égard, il est donc le propriétaire. D'un autre côté, en application du principe de transfert *solo consensus*, le premier acquéreur est censé avoir acquis valablement la propriété du bien, opposable *erga omnes,* sauf au second acquéreur ayant publié le premier[20].

La différence est nette entre le droit français et le droit congolais en matière de

15 Emmanuel Oko : « Les décisions de la Cour Suprême sur le titre foncier : équivoques et critique », *L.R.D.A*, Oct. Nov. Déc., P. 20.

16 Le colonisateur institua alors la technique de l'immatriculation qui permet aux occupants occidentauxd'avoir des titres de propriété sur le sol colonisé. De même, l'administration coloniale considérait que les terres non immatriculées étaient propriété de l'Etat. Une politique explicite du colonisateur a été de promouvoir la diffusion de la propriété.

17 Cyril Grimaldi, Droit des biens, 2e éd., *L.G.D.J*., 2019, p. 577.

18 Philippe Malaurie, Laurent Aynes, Cours de droit civil, Les biens, La publicité foncière, 5e éd., *Cujas*, 2002, p. 193.

19 Cass.3eciv., 20 juillet 1988, *Bull.civ*.III, n° 136, *Défrénois,* 1989, art. 34470, P 359, Obs. Souleau, *RTDciv*.1989, P.776, obs. Zénati, « les modes de preuves de la propriété étant libreset aucun titre commun aux deux parties n'étant invoqué, l'une d'ellespeut prouver par la production d'attestations l'existence d'un arrangement entre son auteur et ses co-indivisaires lui reconnaissant la propriété exclusive du bien litigieux ».Cass. 3eciv. 26 oct. 1988, *JCP*, 1988, éd. *G,* IV, 410, «Les titres ne constituent jamais que des présomptions, sauf à démontrer qu'ils émanent du véritable propriétaire ». Cette formule n'a de sens que si, dans l'enchainement des transmissions, il est possible de remonter jusqu' à une propriété inattaquable, reposantelle-même non sur un titre, mais l'usucapion.

20 Cyril Grimaldi, *op.cit*. pp. 579-580.

preuve de la propriété immobilière ou foncière.

13 -En droit congolais, ce sont les droits qui sont enregistrés et non les actes, tel le système *Torrens*[21]. Celui dont le droit est enregistré est le titulaire du droit, pour cette seule raison qu'il est enregistré comme tel, et non en raison de la chaine des transmissions antérieures[22]. Il est inattaquable.

Si le droit congolais exclut tout recours contre le titre foncier, il permet néanmoins à la victime, en cas de dol, de se pourvoir en cassation.

14 -La nature juridique du titre foncier fait l'objet de controverses doctrinales. Certains auteurs trouvent en la disposition de l'article 32 de la loi précitée une possibilité d'attaquer en cassation le titre foncier.

C'est le cas, notamment, de monsieur Fred Matokot qui, sur la question de savoir ce qu'il pense du caractère définitif du titre foncier, répond: « En effet, les gens pensent que le titre foncier est inattaquable. Faux. On peut l'annuler quand il est acquis dans les conditions de fraude et de corruption.[23] ».

Selon monsieur le professeur Placide Moudoudou, la qualité d'acte administratif du titre foncier ne peut faire l'objet de doute[24]. Etcomme on le sait, tout acte administratif est susceptible de recours pour excès de pouvoir (CE, 17 février 1950, dame Lamotte, GAJA, n° 58).

Ces deux auteurs s'accordent sur le caractère attaquable du titre foncier. Cependant, ils se démarquent sur la juridiction compétente à connaître du litige du titre foncier.

Si monsieur Matokot s'inscrit dans une démarche civiliste en considérant que le titre foncier n'est qu'une présomption simple de propriété susceptible d'être combattue par la preuve contraire, monsieur le professeur Moudoudou épouse, quant à lui, une autre démarche. Il place le titre foncier dans la catégorie des actes administratifs et pour déduire que le titre foncier est susceptible d'être attaqué par la procédure de l'excès de pouvoir devant le juge administratif.

Cette doctrine serait totalement soutenable si et seulement si, la procédure de l'obtention du titre foncier au Congo était essentiellement administrative[25]. Ce qui n'est pas le cas. La délivrance du titre foncier par l'autorité administrative au Congo implique au préalable l'autorisation du juge judiciaire. L'article 33 alinéa 1 de la loi portant régime foncier dispose à cet effet: « Le conservateur procède à l'immatriculation sur la base de l'ordonnance du Président du tribunal ».

15 - Monsieur Iloki trouve, quant à lui, deux exceptions qui ouvrent voie à l'annulation du titre foncier. Il s'agit :

- en cas de dol au moment de l'immatriculation d'un immeuble, ce qui permet à la victime de solliciter des réparations à l'auteur des faits répréhensibles ;

- en cas de pourvoi en cassation devant la Cour suprême contre les décisions en matière d'immatriculation.

21 Du nom de l'anglais Robert Torrens qui l'institua en Australie dans la seconde moitié du *XIX*e siècle.

22 Le système congolais ne recommande donc pas de remonter la chaine des transmissions comme c'est le cas dans les systèmes de publicité foncière.

23 Fred Ounime Matokot « Une calamité au Congo : les litiges fonciers », interview accordé au *magazine terrAfrica*, nº 17 du 15 mars 2014, p 5.

24 Placide Moudoudou, Les grands arrêts de la jurisprudence administrative du Congo Brazzaville, co-édité par *UP LINE SARL*, 2019, p.260.

25 Au Cameroun par contre, la procédure d'immatriculation est essentiellement administrative (cf. Alloys Mpessa, « Le système Torrens au Cameroun », *Revue générale de droit*, volume 34, numéro 4 2004, p.639).

En présence d'un texte régissant de manière spécifique une matière déterminée, le texte de portée générale, régissant la même matière, s'efface et ne peut être appliqué.

16 - Le contentieux issu de la demande d'immatriculation n'est donc pas soumis au principe de double degré de juridiction. Il doit être porté directement devant la Cour suprême, conférant de la sorte au juge qui ordonne ou non l'immatriculation le pouvoir de statuer en premier et dernier ressort.

Le régime du pourvoi de l'article 32 de la loi portant régime foncier n'est pas à confondre avec celui de l'article 97 du Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière.

17 -L'article 97 Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière contraint, en revanche, la chambre de la Cour suprême saisie par requête de pourvoi en cassation à examiner, préalablement, ses conditions de recevabilité et notamment la décision juridictionnelle attaquée, laquelle est rendue en dernier ressort par un juge du fond, avant de se prononcer sur son bienfondé[26].

18 -Le régime juridique du titre foncier est dérogatoire. La Cour suprême le confirme par un arrêt rendu le 26 novembre 2015. Elle affirme en effet: « …Le titre foncier est un acte administratif ayant un régime juridique particulier, car très encadré…, qu'ainsi, au regard de ce régime juridique particulier le titre foncier échappe au régime de l'excès de pouvoir ».

Au regard de cette interprétation, il revient à préciser que ces deux cas de recours ne constituent pas des exceptions au caractère inattaquable du titre foncier. Il s'agit simplement des possibilités de réparation des dommages et intérêt du fait d'un tort que subit la victime des suites d'une manœuvre dolosive. Le législateur n'a institué aucune exception au caractère inattaquable du titre foncier. Si non, il l'aurait précisé clairement.

Le dol qui ouvre voie à l'action personnelle se caractérise, selon la jurisprudence, par :

- la brièveté des délais de légalisation de la vente de la parcelle de terrain litigieuse le même jour de son achat, la délivrance du permis d'occuper et d'immatriculation ;

- les attitudes de l'acquéreur de mauvaise foi et du vendeur qui, alors qu'il sait n'être pas propriétaire des parcelles de terrain, les revend avec précipitation ;

- les manœuvres dolosives et autres tromperies de l'acheteur de la parcelle de terrain litigieuse ;

- l'obtention du titre foncier alors que la procédure judiciaire en règlement de propriété est en cours[27]

En réalité, le pourvoi en cassation dont il est question ici, ne concerne que les actions personnelles qui visent uniquement à réclamer le paiement des dommages et intérêts. Il s'agit, en effet, pour la personne dont les droits auraient été lésés par la suite d'une immatriculation dolosive d'intenter cette action. La loi ouvre à cet effet une brèche exclusive.

Cependant, comme le souligne monsieur Alloys Mpessa, l'exercice de cette action personnelle en dommage-intérêts peut paraître illusoire.

Si la loi foncière a exigé, écrivait Charles Ambiallet, pour ouvrir le recours, l'existence d'un dol, c'est-à-dire une faute d'une extrême gravité, c'est vraisemblablement parce qu'elle n'a pas voulu que s'insinue un vaste contentieux de l'indemnité après l'immatriculation, alors que la procédure d'immatriculation avait

26 Auguste Iloki, Le droit des parcelles de terrain au Congo, L'immatriculation des parcelles de terrain, t. 2, l'Harmattan, 2012, p. 134.

27 T.G.I Brazzaville, 6 décembre 2005, *R.C* nº 802, année 2003, Rép. nº 695 du 6 décembre 2005, inédit.

ouvert le champ à toutes les prétentions et permis à celles-ci de se combattre. L'action en dommages intérêts apparaît ainsi comme un recours ultime ouvert en cas de fraude[28].

Donc toute action tendant à l'annulation du titre foncier, même illégalement obtenu, est réputée*contra legem*. A cet égard, la décision de la Cour suprême de déconsidérer le titre foncier de la succession Ebina est équivoque.

19 -Si le droit de propriété sur une parcelle de terrain se prouve par le titre foncier qui est l'acte constitutif de droit de propriété, il est admis, en jurisprudence congolaise, qu'à défaut de cette pièce, une attestation de reconnaissance de propriété du vendeur suffit pour justifier la légitimité de la propriété[29].

Mais cette légitimité de la propriété n'est que précaire. Le droit de propriété n'est pleinement acquis que par l'effet de l'immatriculation.

C'est ce que prévoit l'article 13 de la loi n° 21-2018 du 13 juin 2018 fixant les règles d'occupation et d'acquisition des terres et terrains qui dispose : « Tout lotissement, toute cession, toute donation entre vifs, ou de façon générale, toute mutation ou tout transfert de propriété portant sur les terres coutumières reconnues par l'Etat, ne peut s'effectuer qu'après l'immatriculation ».

La détention ou la reconnaissance des terres coutumières n'en permet que la jouissance et l'utilisation lorsqu'elles sont hors de toute contestation. La détention ne saurait, donc, se confondre avec la propriété qui, outre la jouissance, inclut la libre, exclusive et absolue disposition, savoir la cession, l'échange.

20 -Dans le recours des consorts Ngambio en inconstitutionnalité des articles 8 et 10 de la loi de 2018 qui suspendent l'exercice de droit de propriété par la détention du titre foncier, la Cour constitutionnelle répond : « La suspension de l'exercice du droit de propriété à la détention d'un titre de propriété définitif, ne viole pas les dispositions constitutionnelles ». Elle considère que les articles 8 et 10 critiqués évoquent plutôt : « la reconnaissance des terres coutumières par l'Etat à la fois commecondition pour en jouir et comme formalité préalable à l'acquisition de la qualité de propriétaire terrien[30] ».

Dans leurs moyens rejetés par la Cour constitutionnelles, les requérants soutiennent que la détention des terres coutumières s'entend de l'exercice du droit de propriété sur ces terres, sans titres, par voie successorale. Pour ces derniers, l'article 23 de la constitution[31] garantit le droit de propriété issu du droit foncier coutumier, ou du droit moderne, comme étant le pouvoir d'user et de disposer d'un bien d'une façon exclusive et absolue.

Par cette décision, la Cour constitutionnelle apporte un éclairage sur la compréhension du statut juridique des terres coutumières institué par la loi de 2018 critiquée dans cette espèce. La problématique de la nature des droits despropriétaires terriens sur les terres coutumières est désormais clairement élucidée.

Le caractère précaire des documents autres que le titre foncier confère à leurs titulaires des droits aussi précaires et révocables que les documents qui les constatent…Disposer librement de

28 Charles Ambiallet, *Revue Penant*, 1951, p. 14.

29 C.A, Pointe- Noire, 23 mars 2007, R.c nº 126,année 2006, *Rép*. nº 061 du 23 mars 2007, inédit.

30Cour constitutionnelle, Décision n° 005/ DCC/SVA/ 19 du 06 juin 2019, inédit.

31 Article 23, constitution du 06 novembre 2015 : « Les droits de propriété et de succession sont garantis. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité, dans les conditions fixées par la loi ».

la propriété foncière alors que les droits y afférents reposent sur un document précaire est une source d'instabilité juridique qui, ne concourant pas à la garantie constitutionnelle de la propriété, suffirait plutôt à l'éroder[32].

21 - Si cette décision de la Cour constitutionnelle corrobore avec le droit moderne de la propriété foncière au Congo, droit hérité du colon[33] et inspiré du système *Torrens*, il est à relever que ce droit moderne ne tient pas compte des réalités coutumières.

En droit colonial, l'immatriculation a pour objectif principal de promouvoir l'appropriation privée que l'on estimait inconnue des droits africains traditionnels. Le but de ce système était, donc, la transformation des droits fonciers coutumiers en droits de propriété au sens de l'article 544 du Code civil. L'arrière-pensée était évidemment de briser le principe de l'exo-intransmissibilité (Verdier 1971 ; Rouland L'objectif affirmé était donc de consolider l'emprise individuelle sur les terres qui devraient par la suite devenir des biens interchangeables et aliénables sans restriction comme tout autre bien (Gide 1885 ; Boudilon ; Chabas 1965, Moleur 1986 ; Dumont 1979)[34].

Planiol précise qu'un clan, une famille, un collectif d'habitants peut être propriétaire d'un bien mais ce n'est pas en vertu de la propriété ordinaire, telle qu'elle est définie par l'article 544 du Code civil. C'est une autre espèce de propriété que la propriété collective qui a sa nature et ses règles particulières[35].

C'est autant dire avec monsieur Ouedraogo que les communautés africaines ont généré, à travers leurs histoires, des systèmes fonciers qui leur sont propres et dont on ne peut comprendre la cohérence et la logique qu'en regardant pour ce qu'ils sont et non pour ce qui leur manque[36].

22 -Le régime de la propriété foncière au Congo, à l'instar d'autres Pays francophones d'Afrique, est calqué sur celui issu du système colonial[37]. Ce faut mimétisme conduit le législateur congolais à soumettre la propriété coutumière au régime de l'immatriculation tel qu'instauré par l'Acte Torrens[38].

32Cour constitutionnelle, Décision n° 003/DCC/SVA/ 18 du 3 octobre 2018, inédit.

33 L'immatriculation a pour objectif principal de promouvoir l'appropriation privée que l'on estimait inconnue des droits africains traditionnels. Le but de ce système était, donc, la transformation des droits fonciers coutumiers en droits de propriété au sens de l'article 544 du Code civil. L'arrière-pensée était évidemment de briser le principe de l'exo-intransmissibilité (Verdier 1971 ; Rouland 1988 ; 271 ; Gbaguidi 1994)33.

34 Cité par Ahonagnon Noel Gbaguidi, op.cit., p. 57.

35 Marcel Planiol, Droit civil, t.I, Paris, Pichon, 1904, p. 1014.

36 Hubert M. G. Ouedraogo, « De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes » *Etudes rurales,* n° 187, Le sens du rural aujourd'hui : 50 ans d'une revue dans le monde (Janvier- juin 2011), p.80.

37 Le régime foncier de l'immatriculation a été introduit au Congo par le décret du 28 mars 1899, en Tunisie par la loi du 1er juillet 1885, à Madagascar par la loi du 16 juillet 1897 et en Côte d'Ivoire par le décret du 20 juillet 1900. Source : Albert Ley, «Le régime domanial et foncier en Côte d'Ivoire, Paris*, LGDJ,* 1972, p. 306, cité par Alloys Mpessa, op.cit. p. 614.

38 Sir Richard Torrens est né en Australie, et son père, le colonel Torrens, était l'un des fondateurs de la colonie de South Australia. En 1856, alors qu'il exerçait les fonctions de directeur général de l'enregistrement (Registrar general), la lecture d'un article dans un journal local, attira son attention sur les lourdes charges financières qui pesaient sur les colons australiens, du fait de la législation foncière anglaise. Celle-ci se caractérisait par la difficulté de transférer la propriété immobilière. En réalité, la volonté de Sir Robert Torrens était surtout de fixer les droits des squatters australiens, propriétaires d'immenses parcelles de terres, soumis journellement aux empiètements et à l'action des bandits et des pillards de toutes nationalités. Sir Robert Torrens, ancien directeur des douanes, conçut alors le projet d'appliquer à la vente du sol, un système analogue à celui appliqué à la vente des navires. Le dispositif principal de *l'Acte Torrens* était de définir l'origine de la propriété à l'aide d'une purge spéciale qui sera consacrée par l'immatriculation. Il s'agissait en premier lieu pour le propriétaire qui voulait tirer le meilleur parti de sa terre, d'en asseoir la propriété, de la délimiter et la

Ce titre constitue l'acte constitutif du droit de propriété. Même s'il se révèle plus tard que l'immatriculation a été obtenue en fraude aux droits d'autres propriétaires, le titre n'encoure pas pour autant l'annulation.

Les droits ainsi crées ou consolidés au profit du requérant étantdéfinitifs, l'action en dommages-intérêts de ceux dont les droits sont lésés par cette immatriculation n'aura pour objet que chercher à obtenir réparation du préjudice résultant pour eux de cette immatriculation. C'est là, l'aspect inexorable du système d'immatriculation foncier dérivé de *l'Act Torrens*. Comme le souligne Charles Gide : « C'est une extrémité fâcheuse sans doute, et qui peut constituer, dans certains cas, une véritable spoliation, mais le système est à ce prix. C'est à prendre ou à laisser[39] ».

A leurs droits légitimes anéantis par l'immatriculation est donc substituée une créance en somme d'argent dont le montant est fixé par les instances judiciaires[40]. Leurs droits réels portant sur la terre se transforment en un simple droit de créance.

B- La transformation des droits réels endroit de créance

23 -Le titre foncier une fois délivré, ne peut ni être attaqué, ni être remis en cause pour quelque motif que ce soit, même s'il est obtenu des suites d'une manœuvre frauduleuse.

L'unique possibilité accordée à la victime d'une immatriculation dolosive reste, pour celle-ci, le pourvoi en cassation par voie d'action personnelle[41]. Il n'y a pas d'action en revendication contre un immeuble immatriculé. Autrement dit, un propriétaire dont la propriété est immatriculée au nom d'un spoliateur (un non propriétaire), ne peut pas entreprendre une action en revendication (action réelle) de son bien contre une autre personne dans les mains desquelles il se trouve.

C'est ce qui ressort de la lecture des dispositions combinées des articles 13 et 15 de la loi nº 17-2000 du 30 décembre 2000, portant Régime de la propriété foncière au Congo : «Le titre foncier est définitif et inattaquable…Il forme devant les juridictions congolaises le point de départ unique de tous les droits réels et des servitudes existant sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non-inscrits. Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement en cas de dol par voie d'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol ».

24 -Le régime de la propriété foncière au Congo renferme un aspect atypique lié au caractère définitif et inattaquable reconnu au titre foncier. Autant il est vrai que le législateur semble vouloir par-là permettre à l'individu de sécuriser son patrimoine par un titre de propriété ; le titre foncier, autant les attributs ou encore les caractères conférés à ce titre créent une forme de monstruosité juridique mettant à mal la jurisprudence et la doctrine quant à son interprétation.

25 -En effet, le problème auquel est souvent confrontée la cour suprême est celui de savoir si l'inattaquabilité du titre foncier est aussi valable lorsque celui-ci est obtenu à la suite d'une procédure frauduleuse.

fixer d'une manière irrévocable son droit à l'égard de tous, en le consacrant dans un acte public.

39 Charles Gide cité par Alloys Mpessa, in « Le titre foncier devant le juge administratif congolais : les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun », *Revue générale de droit*, volume 34, n° 4, 2004, p.629.

40 Guy Adjété Kouassigan, « L'Indépendance et les nouvelles tendances de la propriété foncière en Afrique noire »,Institut d'études du développement, Genève, Graduate Institute Publications, p.295.

41 C.S, 3ème ch.civ. Arrêt nº 23 du 23 juillet 2004, inédit.

Trois articles essentiels semblent être au centre des débats et controverses tant doctrinaux que jurisprudentiels.

26 - Il s'agit en premier de l'article 13 qui dispose: « Le titre foncier est définitif et inattaquable, sauf dans le cas prévu aux articles 15 et 32 ».

27 - En deuxième lieu, l'article 15 prévoyant que « Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement en cas de dol par voie d'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol ».

28 - Enfin le troisième c'est-à-dire l'article 32 qui prévoit que : « Les décisions en matière d'immatriculation ne sont susceptibles d'aucun recours. Elles peuvent cependant faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant la Cour suprême ».

La lecture de ces trois articles nous conduit à faire les observations suivantes :

Le premier article dit simplement que le titre foncier, une fois établi, ne peut plus être annulé.

Le second article concerne les personnes victimes[42], lesquelles sont exclues de toute action pétitoire, c'est à dire qu'il leur est interdit de revendiquer devant la Cour suprême, leurs biens qui auraient été aliénés même frauduleusement.

29 -C'est ici le lieu de se poser la question de savoir quel est le sort réservé aux personnes qui auront été injustement spoliées de leurs biens ?

Pour des raisons qui tiennent certainement à la nécessité d'assurer la stabilité des transactions foncières, le législateur interdit formellement aux personnes se trouvant dans ces conditions de demander la restitution de leurs biens par le biais de l'action réelle comme c'est le cas en droit commun. Mais elles peuvent seulement, demander compensation contre l'auteur du dol ou de spoliation. C'est ce que nous renseigne l'article 15 de la loi : « Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation peuvent, en cas de dol, se pourvoir par voie d'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol. ».

Le dol ici étant en la circonstance, l'acte de vente frauduleux ou l'immatriculation frauduleuse[43]. Cette disposition nous conduit à affirmer qu'au sens de la loi sur le régime de la propriété foncière au Congo, la vente de la chose d'autrui n'est pas nulle.

Ce qui est d'autant plus grave qu'en protégeant l'acquisition frauduleuse d'une propriété immobilière par un individu, au détriment du légitime propriétaire, le législateur semble créer une insécurité juridique et judiciaire ainsi que les conditions d'une perpétuation des acquisitions frauduleuses en matière immobilière.

Celui qui acquiert un bien auprès d'une personne qui n'en est pas propriétaire acquiert la chose d'autrui. Or, la vente de la chose d'autrui est nulle entre les parties[44] et inopposable au véritable propriétaire qui peut toujours revendiquer sa chose[45].

Quant au troisième article, il pose d'un côté le principe de l'interdiction de tout recours contre les décisions d'immatriculation et de l'autre il ouvre une

42 Le cas par exemple d'un immeuble qui est immatriculé au nom d'une personne qui en a usurpé la propriété. Le vrai propriétaire ne peut malheureusement pas intenter une action contre ce dernier aux fins de demander la restitution de son immeuble.

43 Communication de monsieur le Vice-président de la Cour suprême sur le thème « Droit de la propriété foncière au Congo » du 24 février 2010, Bulletin de Diffusion de la jurisprudence, doctrine et diverses communications de la Cour Suprême, 2011, p.100.

44 Art. 1599 C.civ. : « *La vente de la chose d'autrui est nulle. Elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui ».*

45 Cyril Grimaldi, Droit des biens, 2e éd., LGDJ, 2019, p. 572.

brèche de pourvoi en la matière exclusivement devant la Cour de cassation.

30 -Comme nous pouvons le constater, la législation foncière au Congo interdit en principe la possibilité de tout recours contre une décision relative à l'immatriculation d'un immeuble. Le seul recours possible admis est celui de pourvoi en action personnelle devant la Cour suprême pour dol.

Cette forme d'injustice que consacre la loi est relevée par la doctrine comme un des inconvénients majeurs de la législation foncière au Congo. A ce sujet, Monsieur Iloki estime: « Le législateur aurait dû envisager la réparation en nature, celle qui consisterait à la restitution, à la victime, de l'immeuble objet de l'immatriculation dolosive afin d'assurer le respect du principe indemnitaire… L'on se trouve, ici, en présence de l'inconvénient majeur que révèlent les effets du régime de l'immatriculation irrégulière mis en exergue par l'article 15 de la loi nº 17-2000 du 30 décembre 2000 portant loi de finances pour l'année 2001[46]. ».

31 -La critique de cette législation est abondante. Aussi, monsieur Emmanuel Oko estime-t-il à ce sujet qu'en instituant le refus d'un pourvoi contre le titre foncier, « La haute juridiction nationale semble avoir négligé de bonne foi que malgré l'obtention du titre foncier, celui-ci a pu laisser des possibilités de conflits de propriété réels qui n'ont pu être décelés et que, des contestations au fond du droit peuvent subsister. Il est dès lors bon que par le moyen de l'article 32, on puisse y voir la voie de règlement de ces conflits ou tout au moins un aspect de règlement du conflit de propriété[47]. ».

D'autres législations, notamment, le droit français en la matière opte pour la prudence en évitant de créer un titre officiel de propriété insusceptible de recours comme c'est le cas actuellement en droit foncier congolais.

32 -Il convient de relever que la jurisprudence de la Cour suprême en matière de contentieux relatif à l'immatriculation d'un immeuble ne suit pas toujours les prescriptions légales en vigueur en la matière. Il n'est donc pas surprenant de voir des décisions rendues annulant même le titre foncier alors que celui-ci est définitif et inattaquable au regard de la loi.

L'annulation de l'ordonnance d'immatriculation emporte, selon la jurisprudence constante de la cour suprême, annulation du titre foncier[48].

Dans une affaire relative à la vente d'un bien indivis par un propriétaire apparent, la Cour suprême décide: « La détention d'un titre foncier par un tiers même intervenant à l'instance ne fait pas échec à l'action en revendication formée contre le vendeur frauduleux… En cas de vente par un propriétaire apparent, l'acheteur de bonne foi conserve la chose et le vendeur indélicat doit au vrai propriétaire le prix qu'il a retiré de la chose vendue[49] ».

Cette décisionde la Cour suprême qui, du point de vue du droit positif congolais, est conforme, pose au fond un sérieux problème au regard des principes généraux du droit, en ce qui concerne la fraude dans la validité des actes juridiques. Elle est aux antipodes de l'adage juridique latin*fraus omnia corrumpit ;* c'est à dire,la fraude corrompt tout. Ainsi tout acte

46 Auguste Iloki : Le Droit des parcelles de terrains au Congo. L'immatriculation des parcelles de terrains, t.2, p.187.

47 Me Emmanuel Oko : « La jurisprudence en matière de titre foncier : *Equivoques et critiques, Revue Congolaise de Droit et du Notariat*, nº 32, 2013, P.11.

48« …Et attendu que le titre foncier n'est pas un acte administratif autonome;…que dans ces conditions l'annulation de l'ordonnance aux fins de l'immatriculation emporte, de plein droit, annulation du titre foncier » (Cs, 2ème ch.civ. arrêt nº 06 du 24 février 2005) inédit.

49 C.S, nº 07/GCS du 28 janvier 2010, BD, nº 02, 2010, pp 35-39.

entaché de fraude peut faire l'objet d'une action en nullité.

On peut retrouver cet adage notamment dans certains arrêts de la Cour de cassation. Ainsi, par exemple, la troisième chambre civile de la Cour de cassation l'applique dans une décision rendue le 30 mars 2017 en matière d'expulsion[50].

33 -La sécurisation foncière au moyen d'un titre de propriété définitif et inattaquable constitue-t-elle une garantie suffisantepour le titulaire du titre?

A la lumière de l'arrêt de la Cour suprême en étude, le titre foncier n'a qu'une force probante relative[51]et il constitue, à cet effet, un acte déclaratif qui a pour objet de confirmer un droit antérieurement acquis.

II- Letitre foncier : un acte déclaratif de droit de propriété

34 -Le titre foncier n'est pas un titre constitutif de droit de propriété mais plutôt un acte déclaratif destiné simplement à conforter une situation juridique préexistant en lui conférant un caractère définitif. Dans la grande majorité des cas, on tient son droit du *verus dominus*[52].Seule la propriété originelle fonde la Cour dans son jugement[53].

A : La propriété originelle, le fondement du titre de propriété

35 -Le droit de solliciter l'immatriculation d'un terrain et de s'en faire délivrer un titre foncier ne fait pas échec aux droits du véritable propriétaire qui seul peut valablement demander l'immatriculation et l'obtenir.

La propriété ne peut être reconnue à un sujet de droit que lorsqu'il est en mesure de prouver qu'il est réellement titulaire de ce droit.

Il est, en effet, un principe fondamental en matière de transmission des droits patrimoniaux, c'est que l'acquéreur d'un droit ne peut avoir de prérogatives plus étendues que son auteur, c'est-à-dire celui qui a transmis son droit. En d'autres termes, l'ayant cause n'est investi que des prérogatives qui appartenaient à son auteur. C'est, en effet, une question de bon sens que de considérer qu'on ne peut pas transmettre à autrui plus de droits qu'on a soi-même[54].

36 -En décidant que le titre foncier n'est pas un titre constitutif du droit de propriété mais plutôt un titre déclaratif « voué » uniquement à conforter une situation juridique préexistante, l'arrêt ici commenté souligne clairement que le titre foncier n'est qu'une présomption de propriété.

S'il est admis que les modes de preuves de la propriété foncières sont libres, c'est à la condition qu'ils rattachent celle-ci à celui qui la revendique par un lien juridique régulier, suffisant et évident.

Le feu Ebina n'ayant pas acheté la propriété querellée des mains du véritable propriétaire, son titre foncier n'est pas, par conséquent, constitutif du droit de propriété.

En frappant de nullité, le titre foncier de la succession Ebina, le juge congolais œuvre en faveur de la garantie constitutionnelle de la propriété telle que

50 *Adages et maxime du droit français*, 2e éd., Jean Hilaire, coll. A savoir, Dalloz et Lexique des termes juridiques, 24e éd., Thierry Débard et Serge Guinchard, Dalloz.

51 Alloys Mpessa, *Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun, R.G.D,* 2004, p.622.

52 Christian Larroumet, Blandine Mallet-Bricout, Traité de Droit civil, t.2, Les biens, droits réels principaux, 6e éd., *ECONOMICA,* 2019, p. 421.

53 C.A. Pointe –Noire, arrêt civ. n° 048 du 18 mars 2016, *Journal de publication intégrale des arrêts de la Cour suprême, Diffusion d'articles et doctrines,* juillet 2019, p. 18.

54 Christian Larroumet, Droit civil, Les biens, Droits réels principaux, t.2, 2e éd., *ECONOMICA*, 1998, p.187.

prévue à l'article 23 de la constitution congolaise.

C'est à bon droit que la Cour suprême, en ses chambres réunies considère que la Société Immobilière Africaine est l'acquéreur qui a le mieux acheté la parcelle disputée. Puisque que c'est elle qui a acheté auprès du véritable propriétaire et bénéficie ainsi de l'effet translatif de la vente.

Le titre foncier du défunt Ebina Charles, bien que délivré avant, ne peut donc pas être opposable à la Société Immobilière dont l'ayant cause est le véritable propriétaire. L'ayant cause de feu Ebina ne pouvait pas transférer à ce dernier des droits que lui-même n'avait pas[55]. Acquéreur *a non domino,* c'est-à-dire d'un non propriétaire, le feu Ebina ne peut pas devenir lui-même propriétaire, et par conséquent, ses héritiers. Sauf invoquer la prescription acquisitive. Ce qui n'en est pas le cas dans cette espèce.

37 -Au départ, la jurisprudence constante de la Cour suprême du Congose fonde sur les dispositions des articles 12 et 13 de la loi susmentionnée relatives aux caractères inattaquable et définitif du titre foncier pour régler les conflits de propriété.

Désormais, le titre foncier ne constitue plus forcément une preuve parfaite de la propriété.

Toutefois, il sied de souligner que cet arrêt des chambres réunies de la Cour suprême, bien que marquant un tournant décisif en matière de preuve de propriété foncière au Congo, ne constitue pas une première. Des arrêts isolés de cette même Cour semblent déjà tranchés dans ce sens.

Dans l'affaire Eglise évangélique contre monsieur Sal…, la Cour suprême du Congo considère que le titre foncier n'est pas un acte autonome. L'annulation de l'ordonnance aux fins d'immatriculation emporte, de plein droit, annulation du titre foncier[56]… ».

Appelés à se prononcer sur un litige portant sur deux titres fonciers établis sur une même parcelle de terrain,la Cour suprême décide sans embage : « En présence de plusieurs titres fonciers délivrés à deux personnes différentes pour un même terrain, la Cour doit rechercher, parmi tous les prétendus vendeurs, lequel était le véritable propriétaire de terrain avant son immatriculation… »[57].

L'arrêt ici commenté est l'illustration de deux adages célèbres *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet,* qui signifie une personne ne peut transférer à autrui plus de droit qu'elle n'en a elle-même.

Cette décision pose le problème de la résolution de conflits de preuve de la propriété immobilière, précisément lorsque les parties au procès sont munis, chacun, d'un titre de propriété.

En droit foncier congolais l'immatriculation annule tous titres et purge tous droits antérieurs qui ne seraient pas mentionnés dans le registre de la propriété foncière.

En application de cette disposition, le titre foncier du feu Ebina, qui est antérieur, devrait être opposable à celui délivré postérieurement à la Société immobilière Africaine dite SCIA-SCI. Car, le titre foncier purge tous droits antérieurs qui ne sont pas mentionnés dans le registre de la propriété foncière.

Les droits de la Société immobilière Africaine étant ainsi purgés, le titre foncier du feu Ebina devient définitif et inattaquable. C'est ce que décide le tribunal de Grande instance de Pointe Noire lorsqu'il juge en effet : « …que le titre

55 *Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet.*

56 C.S, 2ème ch. civ. arrêt no 06 du 24 février 2005, inédit.

57 C.S, ch. réunies, ar. n° 05/GCS-19, 10 juillet 2019, *Journalde publication intégrale des arrêts, juillet* 2019, p. 16.

foncier n° 6706 du 28 septembre 1998, objet d'un transfert au profit du défunt Charles Ebina le 05 mars 2001 est le meilleur titre ».

Ce jugement qui, pourtant, est conforme à la législation foncière au Congo, est rejeté par la Cour d'appel de Pointe noire[58] et la Cour suprême[59].

Pour la Cour suprême du Congo, le faitde demander l'immatriculation d'un terrain et s'en faire délivrer un titre foncier ne fait pas échec aux droits du véritable propriétaire qui seul peut valablement demander l'immatriculation et l'obtenir.

38 - Mais comment reconnaitre le véritable propriétaire ?

La réponse n'est pas la même selon qu'il s'agit d'une preuve extrajudiciaire ou d'une preuve judiciaire.

39 -En droit français, la preuve extrajudiciaire est simple : il s'agit de démontrer le transfert de propriété (succession, vente, donation…) ou, exceptionnellement, l'usucapion. Tous les moyens peuvent être employés[60].

40 -En revanche, dans un procès en revendication opposant deux personnes qui se prétendent propriétaires de la même chose, la preuve décisive est difficile à rapporter. Mais la Cour suprême du Congo dans cet arrêt, considère, curieusement, qu'en présence de plusieurs titres fonciers délivrés à deux personnes différentes pour un même terrain, la Cour doit rechercher, parmi tous les prétendus vendeurs, lequel était le véritable propriétaire de terrain avant son immatriculation.

41 -C'est ce que prône la doctrine française. Etablir l'existence d'un acte (vente, donation…) ou d'un fait (décès) de nature à transférer la propriété ne suffit pas ; encore faut-il que l'aliénateur ou le défunt ait été lui-même propriétaire, ce qui implique qu'il ait lui-même le droit d'un propriétaire…Remontant ainsi la chaine des transferts successifs, il faudrait parvenir à l'acquéreur initial, perdu dans la nuit des temps, ce qui, ordinairement, n'est pas à la portée de l'homme. Cette preuve absolue, impossible en pratique, est,pour cette raison, qualifiée de diabolique depuis le moyen âge[61].

42 -L'argumentation de la Cour suprême selon laquelle il faut remonter la chaine des transferts jusqu'à retrouver le véritable propriétaire peut paraitre surprenante. Le titre foncier constitue la preuve parfaite de la propriété en droit congolais.

Toutefois, la position de la Cour suprême peut se comprendre en ce que les titres fonciers sont souvent délivrés par complaisance. Ce qui constitue, dans la plupart des cas, une source d'abondants contentieux.

44 -Les autorités compétentes sont également critiques[62] à l'endroit des

58 C.A. de P/N, arrêt civ. n° 048 du 18 mars 2016, Journal de publication des arrêts de la Cour suprême, Diffusion d'articles de doctrine, juillet 2019, p.18.

59 Cour suprême, ch. réunies, Journal de publication des arrêts de la Cour, *op.cit.* p16.

60 Philippe Malaurie et Laurent Aynes, Cours de droit civil, Les biens, La publicité foncière, 5e éd., 2002, *CUJAS,* p. 193.

61 *Probatio diabolica.*

62Aimé Emmanuel Yoka, Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, ministre de la Justice et des droits humains : « Les ordonnances d'immatriculation sont délivrées avec la plus grande légèreté. Les magistrats se contentent simplement d'homologuer les documents cadastraux reçus des services des hypothèques, sans vérifier si ceux-ci ont été établis conformémentà la procédure établie au titre II de la loi n° 17- 2000 du 30 décembre 2000 portant loi de finances pour l'année 2001. Les magistrats doivent obligatoirement et si possible physiquement au besoin par l'organe des officiers de police judiciaire vérifier si les formalités édictées aux articles 25,26, 27,28 et 31 ont été observées,

…Comme il est parfois établi qu'une propriété soit immatriculée au nom des différents détenteurs, j'engage les magistrats du ministère public, devant un tel cas de figure, à saisir systématiquement les juges d'instruction d'une information contre x pour faux et usage de faux en écriture publique… », Lettre circulaire n° 1049, MJDH / CAB, du 25 Septembre 2008, La Semaine Africaine n° 3125 du mardi 13 Septembre 2011.

magistrats qui délivrent des ordonnances de complaisance aux fins d'immatriculation.

45 -Pour comprendre le sens de la décision commentée, il convient de signaler qu'à l'époque de la première vente, c'est à dire avant la conférence nationale souveraine, la terre appartient à l'Etat. Un particulier ne peut prétendre être propriétaire foncier. Dans ces conditions, les ayants cause du feu Ebina ne peuvent donc valablement justifier d'une propriété quelconque sur la terre disputée.

C'est pourquoi, après la reconnaissance de la propriété privée par la conférence nationale souveraine, la mairie vend la parcelle de terrain querellée à l'ayant cause de la Société Immobilière Africaine. Le titre foncier de celui-ci, bien qu'obtenu postérieurement à celui de feu Ebina, devrait l'emporter.

46 -Par précaution, le juge congolais, par l'arrêt du 31 juillet 2019, rejoint la position du juge français pour qui, les titres ne constituent jamais que des présomptions, sauf à démontrer qu'ils émanent du véritable propriétaire[63]. Cette formule n'a de sens que si, dans l'enchainement des transmissions, il est possible de remonter jusqu' à une propriété inattaquable, reposantelle-même non sur un titre, mais l'usucapion.

En se détachant de la nature légale du titre foncier, telle que préconisée par le législateur, le juge congolais semble tirer les conséquences fâcheuses de ce régime de l'immatriculation. C'est là, l'aspect inexorable du système d'immatriculation foncière dérivé de l'acte *Torrens*[64]. Comme l'écrit Charles Gide : « C'est une extrémité fâcheuse sans doute, et qui peut constituer, dans certains cas, une véritable spoliation… »[65].

Le titre foncier obtenu frauduleusement ne peut donc être constitutif de droit de propriété. Il ne constitue qu'un acte déclaratif susceptible d'être combattu par la preuve contraire et être annulé.

Plusieurs arrêts[66] similaires sont rendus par la chambre administrative de la Cour suprême alors que dans de pareilles circonstances, elle devrait simplement se déclarer incompétente. C'est le cas de l'arrêt du 09 mars 2006 où la chambre administrative déclare recevable, le recours en annulation du titre foncier en se fondant sur l'annulation par une des chambres civiles de cette juridiction[67].

Cette position peu soutenable de la chambre administrative de la Cour suprême a été recadrée par l'arrêt du 28 mai 2014 de la deuxième chambre civile de la Cour suprême. Celle-ci tranche: «…, qu'en présence d'un texte régissant de manière spécifique une matière déterminée, le texte de portée générale, régissant la même matière, s'efface et ne peut être appliqué. Pour cette juridiction, le titre foncier relève d'un droit dérogatoire issu de l'article 32 de la loi n° 17- 2000 du 30 décembre 2000 en ses dispositions relatives au régime de la propriété foncière et de l'immatriculation ».

Selon cet article, les décisions en matière d'immatriculation ne peuvent faire l'objet d'aucun recours sauf d'un pourvoi en cassation devant la Cour suprême. En disposant ainsi,le législateur congolais a soustrait le contentieux issu de la demande

63Cass. 3èciv. 26 oct. 1988, JCP, 1988, éd. G, IV, 410.

64Aloys Mpessa, op.cit., p. 614.

65 Charles Gide, cité parAloys MPESSA, *op.cit.,*

66 C.S, 3ème, ch. Civ., arrêt n° 16 du 24 mars 2006, inédit.

67 C.S, ch. adm. arrêt n° 01 du 09 mars 2006, inédit. Dans le même sens du rejet des recours contre les décisions en matière d'immatriculation par la chambre administrative de la Cour suprême, voir :

C.S, ch. adm. arrêt n° 012 du 09 avril 2009, inédit ;

C. S, ch. adm. arrêt n° 09 du 12 mars 2009, inédit ; C. S, ch. adm. arrêt n° 014 du 08 novembre 2007, inédit.

d'immatriculation au principe de double degré de juridiction pour le faire porter directement devant la Cour suprême. Il confère de la sorte au juge qui ordonne ou non l'immatriculation le pouvoir de statuer en premier et dernier ressort.

47 -Par conséquent, l'article 97 du Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière selon lequel : « Le pourvoi en cassation est ouvert contre toute décision juridictionnelle rendue en dernier ressort », ne peut s'appliquer[68] .

48 -Constante dans sa jurisprudence, la Cour suprême confirme le régime dérogatoire du titre foncier par un arrêt rendu le 26 novembre 2015 en affirmant : « …Le titre foncier est un acte administratif ayant un régime juridique particulier, car très encadré…, qu'ainsi, au regard de ce régime juridique particulier le titre foncier échappe au recours pour excès de pouvoir et donc à l'application de l'article 403 du Code de procédure civile, commerciale, administrative et financière et qu'en tout état de cause, aucune des conditions d'illégalité dudit titre foncier ne parait constituée en l'espèce, à savoir, l'incompétence, le vice de forme ou de procédure, la violation de la loi et détournement de pouvoir justifiant le recours en annulation[69]».

L'arrêt rendu par la Cour suprême du Congo dans l'affaire succession Ebina contre la Société Immobilière Africaine (SCIA- SCI) revêt une grande portée dont il convient de dégager.

A- La portée de l'arrêt du 10 juillet 2019 de la Cour suprême du CONGO

49 -Le régime de la propriété foncière au Congo renferme un aspect atypique lié au caractère définitif et inattaquable du titre foncier.

Pour des raisons qui tiennent certainement à la nécessité d'assurer la stabilité des transactions foncières, le législateur interdit formellement aux victimes d'une immatriculation frauduleuse de demander la restitution de leurs biens par le biais de l'action réelle comme c'est le cas en droit commun. Elles peuvent seulement demander compensation contre l'auteur du dol ou de spoliation. C'est ce qu'édicte l'article 15 de la loi aux termes desquels « Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation peuvent, en cas de dol, se pourvoir par voie d'action personnelle en dommages et intérêts contre l'auteur du dol ». Le dol ici étant en la circonstance, l'acte de vente frauduleux ou l'immatriculation frauduleuse[70].

En droit congolais, les actes constitutifs ou translatifs de droit réels immobiliers et notamment de propriété n'existent, non seulement à l'égard des tiers, mais encore dans les rapports des parties, que s'ils ont été inscrits et sanctionnés par la délivrance du titre foncier.

Il en résulte qu'un droit de propriété régulièrement immatriculé appartient à celui qui est considéré comme titulaire sur le registre de la conservation des hypothèques et de la propriété foncière. Il y a là, en principe, un moyen très efficace et très pratique de rapporter la preuve du droit de propriété.

Cependant, la réalité en est toute autre.

Ce régime juridiqueprotège souvent des spoliateurs, créant par là une insécurité juridique et judiciaire ainsi que les

68 C.S, 2ème ch. civ. arrêt n°28/GCS- 2014 du 28 mai 2014, inédit.

69 C.S, 2ème ch. civ. arrêt n°26/GCS- 2015 du 26 novembre 2015, inédit.

70 Communication de monsieur le Vice-président de la Cour suprême sur le thème « Droit de la propriété foncière au Congo » du 24 février 2010, *Bulletin de Diffusion de la jurisprudence, doctrine et diverses communications de la Cour Suprême*, 2011, p.100.

conditions d'une perpétuation des acquisitions frauduleuses en matière immobilière.

50 -En considérant désormais que le titre foncier n'est pas un acte constitutif de droit de propriété mais plutôt un acte déclaratif destiné simplement à conforter une situation juridique préexistante en lui conférant un caractère définitif, la Cour suprême fait prévaloir l'éthique et le bon sens.

Ce qui n'est que justice !

Autant il est vrai que le législateur semble vouloir par-là permettre à l'individu de sécuriser son patrimoine par un titre de propriété ; le titre foncier, autant les attributs ou encore les caractères conférés à ce titre créent une forme de monstruosité juridique mettant à mal la jurisprudence et la doctrine quant à son application et son interprétation.

Que de victimes de ce régime légal qui consacre un caractère définitif et inattaquable au titre foncier !

Cette forme d'injustice que consacre la loi constitue l'un des inconvénients majeurs de la législation foncière au Congo. Le législateur aurait dû envisager la réparation en nature, celle qui consisterait à la restitution, à la victime, de l'immeuble objet de l'immatriculation dolosive afin d'assurer le respect du principe indemnitaire…Il s'agit, ici, de l'inconvénient majeur que révèlent les effets du régime de l'immatriculation irrégulière mis en exergue par l'article 15 de la loi nº 17-2000 du 30 décembre 2000 portant loi de finances pour l'année 2001[71].

En instituant le refus de tout pourvoi contre le titre foncier, la haute juridiction nationale semble avoir négligé de bonne foi que malgré l'obtention du titre foncier, celui-ci a pu laisser des possibilités de conflits de propriété réels qui n'ont pu être décelés et que, des contestations au fond du droit peuvent subsister. Il est dès lors bon que par le moyen de l'article 32, on puisse y voir la voie de règlement de ces conflits ou tout au moins un aspect de règlement du conflit de propriété[72].

51 - Il convient de relever que la jurisprudence de la Cour suprême en matière de contentieux relatif à l'immatriculation d'un immeuble ne suivait pas toujours les prescriptions légales en vigueur en la matière. Il n'était donc pas surprenant de voir des décisions rendues annulant même le titre foncier alors que celui-ci est définitif et inattaquable au regard de la loi.

Ce qui peut être attaqué et même être annulé dans les délais requis est l'ordonnance d'immatriculation que délivre le juge du tribunal de grande instance. Mais là aussi l'annulation ne peut intervenir qu'avant et non après la délivrance du titre foncier. Or, là encore, les décisions rendues portant annulation de l'ordonnance d'immatriculation emportaient, selon la jurisprudence constante de la cour suprême, annulation du titre foncier[73].

52 - La décision commentée rejoint une autre rendue un peu avant par la Cour d'appel de Pointe-Noire en date du 21 octobre 2011 dans l'affaire Fouti…contre Ngababa. Dans cette affaire, la Cour d'appel de Pointe- Noire considère que le titre foncier est à écarter des débats lorsqu'il a été obtenu en violation des droits du véritable propriétaire[74].

71Auguste Iloki : Le Droit des parcelles de terrains au Congo. L'immatriculation des parcelles de terrains, t.2, p.187.

72 Me Emmanuel Oko : « La jurisprudence en matière de titre foncier : Equivoques et critiques », *Revue Congolaise de Droit et du Notariat*, nº 32, 2013, P.11.

73 « …Et attendu que le titre foncier n'est pas un acte administratif autonome;…que dans ces conditions l'annulation de l'ordonnance aux fins de l'immatriculation emporte, de plein droit, annulation du titre foncier » (Cs, 2ème ch.civ. arrêt nº 06 du 24 février 2005) inédit.

74 C.A, Pointe-Noire, arr. civ.n° 0200 du 21 octobre 2011, inédit. En l'espèce, monsieur Fouti vend deux

Par cet arrêt du 10 juillet 2019, la jurisprudence congolaise rejoint donc la conception française en matière de preuve de la propriété immobilière. Le droit français en la matière opte pour la prudence en évitant de créer un titre officiel de propriété insusceptible de recours comme c'est le cas actuellement en droit foncier congolais.

Le titre foncier n'est désormais définitif et inattaquable que lorsqu'il est obtenu régulièrement et sans violation des droits du véritable propriétaire. A ce titre, il ne constitue qu'un titre déclaratif de droit de propriété. Par conséquent, la propriété ne peut être reconnue à un sujet de droit que lorsqu'il est en mesurede prouver qu'il est réellement titulaire de ce droit de propriété[75].

Autrement dit, pour être propriétaire, dans tous les cas où l'acquisition de la propriété ne provient pas d'un mode originaire, il faut tenir son droit d'un sujet qui était lui-même propriétaire. Ce qui n'est pas le cas pour les successibles du défunt Ebina dont le de cujus n'a pas acquis la parcelle revendiquée auprès du véritable propriétaire comme le souligne la Cour suprême du Congo dans la décision commentée.

53 -Il est en effet un principe fondamental en matière de transmission des droits patrimoniaux que le législateur congolais semble ignorer en instituant la prohibition de tout recours contre une propriété foncière immatriculée.

L'acquéreur d'un droit ne peut avoir de prérogative plus étendues que son auteur, c'est-à-dire celui qui lui a transmis son droit, soit entre vifs (vente, donation, échange), soit par décès (succession ab intestat, testament). Plus précisément l'ayant cause n'est investi que des prérogatives qui appartiennent à son auteur.

C'est en effet une règle de bon sens que de considérer qu'on ne peut pas transmettre à autrui plus de droit qu'en a soi-même *nemo plus juris ad alium tranferre potest quam ipse habet ou encore Nemo ad quod non habet*.

Par conséquent, lorsqu'on a transmis par contrat, succession ou testament un droit qu'on n'avait pas ou bien un droit qui était plus étendu que ce que l'on croyait, il faut admettre que l'on n'a transmis rien du tout. C'est ainsi que l'acquéreur a non domino, c'est-à-dire d'un non propriétaire, sauf s'il est en mesure d'invoquer l'article 2279 du Code civil, s'il s'agit d'un meuble, ou la prescription acquisitive, s'il s'agit d'un immeuble[76].

54 - Il y aurait une preuve diabolique , c'est-à-dire humainement impossible à rapporter, si le droit exigeait une preuve directe de la propriété démontrant qu'un propriétaire a acquis un bien d'une personne elle-même propriétaire de ce bien, et, ce, en remontant l'histoire des transmission jusqu'à une origine par hypothèse inconnue.

C'est pourquoi la loi (notamment par le mécanisme de la prescription acquisitive qui présente l'imparable mérite de limiter dans le temps la recherche) et la jurisprudence ont une attitude plus pragmatique, se contentant de la preuve indirecte, relative de la propriété à partir de faits suffisamment connus ou probables[77]. La protection judiciaire de la propriété n'est

parcelles jumelées à un premier acquéreur, monsieur Ngababa contre un acompte de 1 000 000 sur le prix fixé. Il revend par la suite la même parcelle à un deuxième acquéreur, monsieur Ngassaki lequel se fait délivrer un titre foncier. La Cour d'appel de Pointe- Noire considère la deuxième vente nulle, et retire des débats le titre foncier établie sur la parcelle disputée. Elle estime que la première vente ayant réalisé le transfert de propriété,le vendeur par la même occasion dépossédé de son droit de propriété, ne peut plus valablement revendre ce qui ne lui appartient plus. L'immatriculation obtenue par Ngababa, deuxième acquéreur, l'a été en violation des droits du véritable propriétaire Ngababa qui dispose d'un permis d'occuper sur la parcelle disputée.

75 Christian Larroumet, Droit civil, Les biens, Droits réels principaux, t. II, Economica, p. 186 ;

76 Christian Larroumet, op.cit., p.187.

77 Etienne Levy, *Preuve par titre du droit de propriété immobilière*, thèse, Paris, 1896,

donc pas absolue alors que la propriété elle-même présente en principe ce caractère.

En admettant que le titre foncier n'est qu'un acte déclaratif destiné simplement à conforter une situation juridique préexistante, le juge congolais remet en cause le caractère de preuve parfaite de propriété reconnu au titre foncier par la loi portant régime foncier au Congo, citée supra.

55 -Si jusqu'à l'avènement de l'arrêt successibles Ebina contre la Société Immobilière Africaine, le titre foncier, même obtenu frauduleusement, est valable, donc constitutif de droit de propriété, avec le revirement jurisprudentielle de cet arrêt, le titre foncier ne constitue plus un bouclier protecteur pour les spoliateurs et stellionataires.

La sécurité foncière ne tient que secondairement à la détention de titres et au caractère plus ou moins absolu du droit ainsi reconnu. La véritable garantie ne peut être apportée que par l'autorité publique représentant l'intérêt général.

Si cette autorité est faible, absente, corruptible, hésitante ou exagérément dominée par la protection des intérêts d'une minorité, nul titre ne suffit à garantir la sécurité des transactions si un consensus à minima ne légitime pas l'exercice des droits invoqués[78].

56 -Le système foncier congolais, tiré du système foncier colonial, fonctionne comme le lit de Procuste.[79]Au lieu de protéger les droits existants, il les détruit au motif qu'ils ne sont pas conformes à l'unique format qu'il avait prévu : un droit individuel détenu sans partage ni limitations.

Or, un droit de propriété efficace n'a pas besoin d'être absolu. Ceci à une condition : qu'il soit défini juridiquement par rapport aux autres droits exercés sur le même sol[80].

57 -L'arrêt de la Cour suprême ici commenté, semble apporter une solution aux effets pervers du régime de l'immatriculation au Congo.

58 - Plusieurs fois critiqué par la doctrine[81], le régime légal de la propriété foncière au Congo présente des limites. Celles- ci tiennent principalement à l'immatriculation qui confère un caractère inattaquable et définitif du titre foncier.

L'immatriculation qui, certes, renforce incontestablement la sécurité juridique dans les transactions immobilières, peut léser des droits légitimes et apparaître comme une procédure inhumaine qui perpétue des injustices[82].

p.17 ;Pauline Mendelssohn, *De la preuve de la propriété immobilière*, thèse, Paris, 1922, P. 67 et s.

78 Etienne Le Roy, le mystère du droit foncier, Sens et non-sens d'une politique volontariste de généralisation de la propriété privée de la terre dans le décollage des économies des sociétés du « Sud ». www.dhdi.free.fr/recherches/environnement/leroypropriete.pdf.

79 Brigand fou de la mythologie grecque qui arrêtait les voyageurs sur la route de Mégare. Il forçait ses victimes à s'étendre sur un lit, puis leur coupait les pieds s'ils étaient plus grands que le lit, ou leur étirait leurs jambes s'ils étaient trop petits.

80 Joseph Comby, *in ADEF*, *un droit inviolable et sacré, Sécuriser la propriété sans cadastre*, *Revue Etudes Foncière, 1990,*p.12.

www.comby_2007_propriete_sans_c-+adastre.pdf.

81 Me Emmanuel Oko : « En instituant le refus de tout pourvoi contre le titre foncier, la haute juridiction nationale semble avoir négligé de bonne foi que malgré l'obtention du titre foncier, celui-ci a pu laisser des possibilités de conflits de propriété réels qui n'ont pu être décelés et que, des contestations au fond du droit peuvent subsister. Il est dès lors bon que par le moyen de l'article 32, on puisse y voir la voie de règlement de ces conflits ou tout au moins un aspect de règlement du conflit de propriété », La jurisprudence en matière de titre foncier : Equivoques et critiques, *Revue Congolaise de Droit et du Notariat*, nº 32, 2013, P.11.

82 Alloys Mpessa, « Le titre foncier devant le juge administratif camerounais : (les difficultés d'adaptation du système Torrens au Cameroun) », *Revue générale de droit*, n° 34, 2004, p.630.

Car, la publicité sur laquelle elle repose, ne semble pas fiable.

Il est important de souligner qu'en dépit de la bonne volonté du législateur visant à mettre fin aux abondants contentieux immobiliers, la législation foncière au Congo pose de sérieux problèmes tant dans la procédure que dans les effets de l'immatriculation. Dans la procédure, il s'agit, pour l'essentiel de l'ordonnance de l'immatriculation qui constitue l'autorisation judiciaire d'acquisition du titre de propriété, le titre foncier. Celle-ci devrait être précédée d'un contrôle systématique du juge sur les documents à lui soumis pour motiver et justifier sa décision.

59 -Seulement, il est à constater que le juge fait souvent foi aux documents que lui soumettent les services de la conservation des hypothèques et de la propriété foncière pour délivrer l'ordonnance d'immatriculation. L'inconvénient en est que, et c'est récurent, les ordonnances aux fins de délivrance des titres fonciers sont souvent accordées aux faux propriétaires.

La conséquence est que les vrais propriétaires ne peuvent plus revendiquer leurs biens spoliés puisque la loi foncière leur interdit d'attaquer le titre foncier, même obtenu de manière frauduleuse. Il s'agit ici de l'un des aspects atypique de la législation foncière au Congo qui vient, heureusement, d'être corrigé par l'arrêt commenté. On l'espère définitivement !

60 -Par le revirement jurisprudentielde cet arrêt du 10 juillet 2019, la Cour suprême du Congo consacre un nouveau principe en matière de preuve immobilière. Le titre foncier ne constitue une preuve parfaite de propriété que lorsqu'il ne préjudicie pas aux droits du véritable propriétaire. Autrement dit, le titre foncier est attaquable lorsqu'il est obtenu des suites d'une procédure frauduleuse.

61 -Le juge congolais, dans son rôle d'interprétation de la loi, apporte un éclairage dans la compréhension de l'article 13 de la loi n° 17-2000 du 30 décembre 2000 portant régime de la propriété foncière qui dispose: « Le titre foncier est définitif et inattaquable. Il forme devant les juridictions congolaise le point de départ unique de tous les droits réels et des servitudes existants sur l'immeuble, la mise en valeur ou l'investissement au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tous autres droits non-inscrits».

Il en résulte que, lorsque la procédure d'immatriculation n'a pas fait d'oppositions fondées, et a abouti à la délivrance d'un titre foncier, celui-ci constitue l'attestation authentique de la propriété immobilière, ce qui exclut la propriété des meubles corporels[83].

Au regard de cette jurisprudence, le titre foncier ne devient définitif et inattaquable que lorsque les droit du propriétaire sont assis sur des bases solides et sures excluant toutes contestations devant les juridictions.

Cependant, dans un système où la corruption et biens d'autres antivaleurs sont récurrents, une telle législation ne peut qu'être inefficace et ne servir que d'ornement juridique. Le législateur congolais ferait mieux de réintégrer dans la législation foncière le principe de la revendication par le propriétaire dont les biens seraient spoliés.

62 -L'action en revendication constitue l'une des garanties fondamentales des droits de propriété que le législateur congolais ne saurait ignorer. Garder en l'état cette disposition telle qu'il en est le cas aujourd'hui, contribue inévitablement à encourager les nantis qui, connaissant la subtilité de cette loi, procèdent à l'achat massif des terrains des mains de faux propriétaires, les immatriculent à la « va vite » au prix de la corruption, et deviennent

83Alloys MPESSA, *op.cit*. p.625.

des propriétaires intouchables par l'effet de la loi.

Le caractère inattaquable du titre foncier constitue, depuis l'adoption de la loi portant régime foncier un problème social au Congo. Souvent, le vrai propriétaire, devant le refusde la juridiction de lui reconnaitre ses droits, finit par recourir à des pratiques fétichistes pour attaquer mystiquement l'acquéreur frauduleux de son bien spolié.

63 -L'immatriculation devient surtout l'apanage des élites qui ont compris tout l'avantage qu'on peut en tirer. Le Doyen Chabas encourageait ce système parce que dans un Pays d'économie agricole comme l'Afrique Noire, la terre doit prendre son individualité et représenter une valeur économique mobilisable[84].

C'est pourquoi, les « développeurs » cherchent à imposer l'appropriation privée des terres pour y attirer le crédit nécessaires à leur mise en valeur.

Le titre foncier n'étant plus constitutif de droit de propriété mais plutôt un acte déclaratif destiné simplement à conforter une situation juridique préexistante en lui conférant un caractère définitif, la Cour suprême redéfinit la nature juridique du titre foncier issue de la loi 17-2000 du 30 décembre 2000 portant régime de la propriété foncière au Congo.

CONCLUSION

64 - Par l'arrêt succession Ebina, le juge congolais sanctionne une vente non consentie par le véritable propriétaire malgré le titre foncier dont se prévaut ce dernier. Il se détache, ainsi, du régime légal du titre foncier au Congo[85].

La Cour suprême rejoint la décision de la Cour constitutionnelle rendue un peu plus tôt consécutivement au recours des consorts Ngambio en inconstitutionnalité de la loi de 2018[86], selon laquelle : « Nul ne saurait être fondé à réclamer une propriété foncière avec laquelle il n'a aucun lien juridique régulièrement acquis et établi »[87].

S'il est admis que les modes de preuve de la propriété sont libres, c'est à la condition qu'ils rattachent celle-ci à celui qui la revendique par un lien juridique régulier, suffisant et évident.

Disposer librement de la propriété foncière alors que les droits y afférents reposent sur un titre irrégulièrement obtenu constitue une source d'instabilité juridique qui, ne concourant pas à la garantie constitutionnelle de la propriété édictée par l'article 23 de la constitution, contribue à l'éroder.

67 -En frappant de nullité, le titre foncier de la succession Ebina, qui pourtant est antérieur à celui de la Société Immobilière Africaine (SCI), le juge congolais œuvre en faveur de la garantie constitutionnelle de la propriété telle que prévue à l'article 23 de la Constitution.

Il parait peu soutenable de consacrer un titre officiel de propriété dans un Etat où

84 François Chabas, cité par Ahonagnon Noel Gbaguidi, *in «* La revendication du monopole foncier de l'Etat, L'intangibilité du titre foncier et l'accès à la terre au Bénin *», Journal of legal pluralism,* 1997, n°, 39, p.60.

85 D'après les dispositions combinées des articles 13, 15 et 32 : «Le titre foncier est définitif et inattaquable.

Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ne peuvent se pourvoir par voie d'action réelle mais seulement en cas de dol par voie d'action personnelle contre l'auteur du dol.

Les décisions en matière d'immatriculation ne sont susceptibles d'aucun recours. Elles peuvent cependant faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant la Cour suprême ».

86 Loi n° 21-2018 fixant les règles d'acquisition et d'occupation des terres et terrains.

87 Cour const. Déc. n° 005 DCC/SVA/19 du 06 juin 2019, recours des consorts Ngambio en inconstitutionnalité de la loi n° 21-2018 du 13 juin 2018 fixant les règles d'acquisition et d'occupation des terres et terrains.

la corruption et autres antivaleurs demeurent encore un défi majeur à relever[88]. Comme l'écrit monsieur Alloys Mpessa : « Dans le contexte juridique…, où les magistrats sont corrompus, les victimes d'immatriculation dolosives ne se font guère d'illusions sur les chances de succès de telles actions. Les bénéficiaires de titres fonciers obtenus par fraude utiliseront encore d'autres moyens frauduleux pour corrompre les magistrats, en vue de conforter leur position, en échappant au paiement des dommages-intérêts[89] ».

L'affaire succession Ebina C/ Société immobilière Africaine dite SCIA-SCI constitue un tournant décisif dans le statut juridique du titre foncier. Elle consacre un revirement jurisprudentiel. Le titre foncier qui, jusque-là, est inattaquable à tous égards devient attaquable lorsqu'il est obtenu en fraude des droits du véritable propriétaire.

Par l'arrêt commentée, le juge congolais met fin, on l'espère définitivement, à l'un des inconvénients majeurs du régime de l'immatriculation foncière au Congo.

Le titre foncier n'est plus un titre attributif de droit de propriété, c'est-à-dire une preuve préconstituée de la propriété.

68 -N'est-ilpas temps pour le législateur congolais d'emboiter le pas au juge de la Cour suprême en ce qui concerne la nature juridique du titre foncier au Congo?

88 Le Président de la République du Congo, Dénis SASSOU NGUESSO est revenu sur ce fléau en avril 2016 dans son discours d'investiture après sa réélection à la magistrature suprême: « A compter d'aujourd'hui, créons la rupture avec les mentalités déviantes et les comportements pervers du passé : … la corruption, la fraude, la concussion, … et la tendance à la gabegie ». Il faut dire que le Président de la République revient à chaque fois sur ce fléau dans ces différents discours à la nation.

Enaoût 2002 : « … Ces pratiques ont pour nom et vous le savez bien : affairisme, corruption, trafic d'influence et passe-droits (…) » ;

En 2009 : « Je ne surprends personne en affirmant qu'en dépit de nos efforts multiformes, notre Pays n'est pas encore, hélas, exempt de corruption, de concussion, de fraude (…) ».

Dans ses discours de 2017, 2018 et 2019, il n'a pas dérogé à la règle.

89 Alloys Mpessa, *op.cit*., p. 623.