Numéro 153

CHAIRE DE DYNAMIQUE SOCIALE (C.D.S)

MOUVEMENTS & ENJEUX SOCIAUX

Revue Internationale des Dynamiques Sociales



WWW.MESRIDS.ORG
MAI - JUIN 2026
KINSHASA-R.D.C

M.E.S., n°153
Mai - Juin 2026

SOMMAIRE

- François Momindo Wetshingolo, *Déficit des politiques publiques et embouteillages dans la ville de Kinshasa* ……..1
- Guy Ekofa Nsimba, *L'impuissance de la justice constitutionnelle congolaise face au néopatrimonialisme : reconstruction du patriotisme constitutionnel pour faire passer un passé qui ne veut pas passer* ……9
- Michel Diumu Omasombo, Daniel Mulenda Lomena, Nadège Ingrid Gouanlong Kamgang, *Déterminants d'un modèle intégré de la logistique multimodale de transport autour du port en eaux profondes de Banana : analyse des chaînons manquants pour l'ambiversion économique de la RD Congo*..17
- Ruphin Mutwangwefa Soki, Joseph Ibula Matadiwamba, *La prohibition du mariage des mineurs en droit congolais face aux résistances coutumières : analyse juridique et socio-anthropologique*……..32
- Bonfils Omba Onyakonde, Salomon Osako Okonda, *Gouvernance participative et stratégies de communication dans les projets REDD+ : analyse critique du modèle d'intervention de la BCI en RDC*…39
- Sammy D'Elsan Bialu Kalambayi, *Du trafic aérien au rôle de la douane congolaise dans le contrat d'affrètement d'aéronefs pour une meilleure intégration nationale en RD Congo*…….44
- Kazadi Kyamalala-Tata, *Violence sexuelle dans les couples face à la judiciarisation : enjeux, limites et perspectives en droit positif congolais*……52
- David Otshudiema Yonga, Dominique Tumaini Tcheru, Crispin Ebango Molanga, *Les méthodes d'investigation de la police judiciaire en droit comparé : entre modernisation technologique et protection des droits fondamentaux. Analyse comparée des systèmes français, belge et congolais*……58
- Christian Basa Ntolo, *La justice constitutionnelle comme garantie du constitutionnalisme en Afrique francophone noire : cas de la République Démocratique du Congo*…….66
- Serge Pelo Mbozo, *L'ordre mondial à l'épreuve de la multipolarité : la redéfinition du régionalisme africain*……...73
- Timothée Ngongo Tambwe, *Stratégie nationale de cybersécurité en RD Congo : vers un cyberespace de confiance, sécurisé et résilient*…….80
- Prosper Kabulo Kasongo, *La province de Lomami à l'épreuve du développement local : défis et enjeux*…88
- Antoine Lokuli Iloko Y'ompso, *La complexité de la coutume dans le système juridique congolais*……..97
- Joseph Bruno Ndjaya, M.F.J. Nepanepa Kibundila, Amani Isiaka Mwanamasoma, *Impact des pratiques de gestion des ressources humaines sur la performance organisationnelle des entreprises congolaises (Onatra et OCC)*……105
- Eugénie Mapatano Lena Yusse, *Analyse de l'architecture institutionnelle dans la négociation minière en République démocratique du Congo*……..……112
- Issiaka Abdallah Bukinga Matala, *Production des imprimés de valeur sécurisés et performance productive de l'économie congolaise*……..….121
- Jordely Mambu Ngalula, Irady Nkwimi Dilangay, *Le contrôle juridictionnel des actes de gouvernement par la Cour constitutionnelle en droit congolais : fondements et perspectives*……...…131
- Jospin Lisele, Marie–Thérèse Ngalula, Jean Kabangu Bafuila, *La protection des frontières de la RDC grâce aux drones : une étude à l'aune de la théorie réaliste face aux groupes armés transfrontaliers*…….138
- Maurice Eke Ahoka, *Impact socio-économique de l'épargne des ménages de la cité de Lodja* ……144
- Adonis Landu Makindu, *L'utilité juridique et pratique de la lettre de voiture dans l'acte uniforme relatif aux contrats de transport des marchandises par route*……..150

- Sammy D'Elsan Bialu Kalambayi, *Le positionnement ambigu de la RDC dans le libre-échange régional : diagnostic sur les barrières non tarifaires congolaises et formule pour leur démantèlement* ……...157
- Bienvenu N'kasime Mandro, Anderson Nzalonzo Kwilu, *État et fabrication du risque politique dans les contextes institutionnels fragiles : cas de la République Démocratique du Congo*……...165
- Patrick Kadima Ntekesha, Andy Muleka Mulumba, *De la prépondérance masculine à l'égalité conjugale en droit positif congolais : la réforme du Code de la famille de 2016*…….175
- Paul Samangua Okitalange, *La France et la reconfiguration sécuritaire de l'Est de la RD Congo : concurrences géopolitiques et limites du multilatéralisme*……...181
- Emmanuel Shako Emambulu, *La désinvolture face au risque cyber dans le contexte congolais : un frein à la mise en mouvement de l'action judiciaire en matière de cybercriminalité*..……..187
- Bernadette Muisaka Kamono, Joséphat Tshianda Kapinga, Jeanne Nyakato Beangere, *Influence des comportements parentaux sur le bien-être des adolescents scolarisés dans la ville de Kinshasa*…….193
- Packson Minzinga Pakinzi, *La sacralité de la vie humaine face aux contraintes organisationnelles : analyse éthique de la mortalité maternelle à Kinshasa*……..…199
- Isaac Pelendo Zugbangba, Guelord Kakenza Kitumba, Delly Lufungula Mubiala, *Perception des enseignants de la politique de gratuité de l'éducation de base et son influence sur leur motivation professionnelle dans la province éducationnelle Kinshasa-Lukunga (RDC)*……207
- Nathan Mubunda Lukata, *La présomption irréfragable d'irresponsabilité pénale des enfants de moins de 14 ans en RDC : entre protection légale et réalité judiciaire*……..211
- Jonathan Nomba Mbaya, *De la recevabilité d'une requête de sursis à exécution en instance de tierce opposition devant le juge administratif congolais : difficultés pratiques et palliatifs*……217
- Jonathan Lukengu Mukadi, *La police des cimetières en droit congolais : étude critique du cadre normatif et perspectives de réforme*……..……...….225
- Hervé Omombo Wembo, Djéssy Mbuyi-Tshishimbi, *Sécurité alimentaire mondiale et prédation foncière : la RD Congo, nouvel eldorado des grandes puissances*..……...235
- Antoine Muyaya Tshifuaka, *L'encadrement juridique de la procédure disciplinaire dans l'administration publique en RD Congo : une analyse jurisprudentielle*…..……...243
- Eugène Ziakwau Buna, *L'ORBi comme instrument de visibilité, d'accessibilité et de diffusion des connaissances produites à l'Université de Kinshasa : analyse bibliologique et enjeux stratégiques*……..251
- Nothel Lonkange Bolisomi, *La fonction préventive de l'inspection du travail en droit congolais : analyse critique de son pouvoir de conciliation à la lumière du Code du travail et des normes internationales*…...259
- Irady Nkwimi Dilangay, Jordely Mambu Ngalula, *La protection du droit de manifester en public par le juge constitutionnel congolais*……..268
- Dieudonné Nkishi Kazadi, *Les "fallacies" de Paulin Punga Kumakinga : déconstruction critique d'une entreprise de sacralisation du statu quo constitutionnel en République Démocratique du Congo*…..……..275
- Gerry Mwantote Mpia Nsuba, Giscard Mpangi Moseseli, *Conditions ergonomiques et bien-être au travail des agents de l'administration centrale de l'Office congolais de contrôle*..……...287
- Joseph Momba Songo, *La charge de la preuve du motif valable de licenciement en droit congolais : de l'asymétrie probatoire à la nécessité d'un rééquilibrage normatif*...……..294
- Jean Makayi Lokale, *Le caractère secret de l'instruction préjuridictionnelle : entre exigence de confidentialité et contraintes politico-judiciaires devant la Cour de cassation en RD Congo*…….…..300
- Georges Mbayo Mbayo, *La création du consulat général du Kenya à Goma : controverse de lege ferenda en relations consulaires*……..……...308
- Lyse Yanga Mawete, Joël Ipara Motema, Brigitte Iyeli, *Représentations sociales et religieuses du handicap à Kinshasa : lecture anthropologique interprétative et enjeux de développement inclusif*……..316
- Raymond Badiala Minga, *De l'exercice de la souveraineté populaire dans la Constitution du 18 février 2006 en RD Congo : de l'idéal normatif à la pratique politique contemporaine*……..325
- Jean Baptiste Lokando Ekoto, *Axes stratégiques, réalisations et impact de la réforme sur la mise en œuvre du budget-programme en RD Congo*……...331

- Francis Ekondji Liloka, *De l'efficacité des voies de recours dans la procédure de passation des marchés publics : étude comparée entre la République démocratique du Congo et la France*……..339
- Kawaya Sefu Papa, *Migration et développement : papier thématique* ……..…..346
- Joséphat Tshianda Kapinga, Bernadette Muisaka Kamono, Jeanne Nyakato Beangere, *Impact des discours de haine et de violence sur la psychologie des enfants de Kinshasa en situation d'échec scolaire* ……..….353
- Coco Dunguzabolo Kanza, *L'effectivité du dispositif anti-blanchiment en RD Congo : entre conformité normative et impunité structurelle*…… ……359
- David Ngay Ngunz, Miriam Mbensa Diawakwikila, *Les infractions du numérique et leur répression en RD Congo : analyse critique de l'ordonnance-loi n°23/010 du 13 mars 2023 portant code du numérique*……367
- Achille Umba Di Mamona, *Revue de littérature sur les approches psychologiques de la conformité fiscale dans des pays en voie de développement*……373
- Josephine Kasongo Vumilia, *Performance du District Health Information Software 2 dans la surveillance des maladies évitables par la vaccination : influence des attitudes des utilisateurs dans la province du Tanganyika (RDC)*……...382
- Léon Mingidim À Manyimabel, *Pour l'administration de la justice contre les auteurs des changements anticonstitutionnels de gouvernement*……....390
- Freddy Muganza Beya, *Stabilité financière, qualité institutionnelle et performances macroéconomiques en RD Congo : analyse du rôle modérateur des institutions*……..397
- Lucie Mwadi Lufika, *Le développement du tourisme balnéaire à Kinshasa : opportunités, contraintes et perspectives stratégiques*……..410
- Raymond Badiala Minga, *Les procédés de la démocratie participative et délibérative comme leviers de revitalisation de la souveraineté populaire en République démocratique du Congo*…….416

SECURITE ALIMENTAIRE MONDIALE ET PREDATION FONCIERE :

la RD Congo, nouvel eldorado des grandes puissances

par

Hervé OMOMBO WEMBO

Doctorant et Chercheur

au Centre de Recherche Indépendant et Interdisciplinaire Congolais

Djéssy MBUYI- TSHISHIMBI

Assistant

(Tous) *Faculté des Sciences Sociales, Département des Relations Internationales, Université de Kinshasa*

Résumé

Cette recherche examine la contradiction apparente entre le discours de la sécurité alimentaire mondiale et les dynamiques de prédation des terres en République Démocratique du Congo. L'étude postule que la RDC, en raison de son immense superficie de terres arables et de ses ressources en eau, est devenue un théâtre majeur où se jouent les stratégies d'influence des grandes puissances et des firmes multinationales, redéfinissant ainsi les notions de souveraineté nationale et de développement. A cet effet, fondée sur une approche qualitative qui s'appuie sur une analyse heuristique très approfondie des recherches scientifiques. Les résultats et analyses de cette recherche montrent que, la RDC « eldorado agricole » est perçue par les investisseurs étrangers non pas comme un pays à nourrir, mais comme un réservoir de ressources (terre, eau) permettant de sécuriser leur propre approvisionnement alimentaire futur. Le pays est présenté comme la solution aux crises alimentaires des autres nations. Les failles institutionnelles et juridiques (cadastre minier et foncier dysfonctionnel, droits coutumiers non reconnus) qui facilitent ces prédations. Les investisseurs profitent d'un vide juridique pour obtenir des concessions de plusieurs milliers d'hectares à des conditions opaques, souvent en contournant les études d'impact social et environnemental.

Mots-clés : *sécurité alimentaire, prédation foncière, RD Congo, grandes puissances*

Abstract

This research examines the apparent contradiction between the discourse of global food security and the dynamics of land grabbing in the Democratic Republic of Congo (DRC). The study posits that the DRC, due to its vast arable land and water resources, has become a major arena for the influence strategies of major powers and multinational corporations, thereby redefining the notions of national sovereignty and development. Based on a qualitative approach that relies on a thorough heuristic analysis of scientific research, the results and analyses of this research show that the DRC, an "agricultural El Dorado," is perceived by foreign investors not as a country to be fed, but as a reservoir of resources (land, water) to secure their own future food supply. The country is presented as the solution to the food crises of other nations. Institutional and legal weaknesses (a dysfunctional mining and land registry, unrecognized customary rights) facilitate this land grabbing. Investors are taking advantage of a legal loophole to obtain concessions of several thousand hectares under opaque conditions, often bypassing social and environmental impact studies.

Keywords : *food security, land grabbing, DR Congo, major powers*

INTRODUCTION

« La terre est un bien qui ne s'achète pas. Elle a été confiée à nos ancêtres, et nous devons la préserver pour les générations futures ». Cette déclaration du Chef Nzasi Ndukupala, du village de Baringa Ngasi, résiste comme un roc face au rouleau compresseur des appétits internationaux.[1] Cette idée condense en quelques mots l'essence d'un conflit qui oppose deux conceptions du monde : celle des communautés autochtones pour qui la terre est un héritage sacré, et celle des grandes puissances et firmes multinationales qui y voient une réserve de leur valeur à exploiter. La RDC dispose d'un potentiel agricole colossal : plus de 80 millions d'hectare de terres arables, dont moins de 10% sont effectivement cultivés. Dans un contexte mondial marqué par l'insécurité alimentaire, la flambée des prix des denrées et la course aux agro-carburants, ce grenier vide attire les convoitises. Le phénomène n'est pas nouveau, mais il s'intensifie sous l'effet conjugué de la crise climatique et des tensions géopolitiques. La RDC deviendrait-elle nouvel eldorado foncier des grandes puissances, au risque de voir ses populations locales spoliées et sa souveraineté alimentaire compromise. A cet effet, l'ampleur des acquisitions foncières en Afrique subsaharienne a connu une accélération remarquable au cours des deux dernières décennies. Des pays comme l'Ethiopie, Madagascar, le Mozambique et la Zambie figurent parmi les plus concernés par ce phénomène, la RDC occupe désormais une place centrale dans cette dynamique[2]. C'est pourquoi dans une de ses publications,

[1] https://www.theafricareport.com/12118/the-word-bank-is-driving-a-failed-strae consulté le 3 mars 2026.

[2] F. ODUSOLA AYODELE, "Land grab Africa: a review of emerging issues and implications for policy options" in working paper, n° 124, Internationl Policy Centre for Inclusive Growth (IPC-IG), Brasilia

selon Al Algore « *dénonce qu'après le secteur des mines, qui avait subi une véritable razzia, c'est le tour des terres arables de la République Démocratique du Congo de faire l'objet d'une ruée à l'échelle internationale. La RDC est sous-estimée à 100 millions d'hectares des terres, dont 80 millions des terres sont arables. Mais près de 48, 8% des 120 millions d'hectares des terres arables que compte le Congo-Kinshasa sont déjà cédées aux étrangers. Un véritable bradage qui se fait malheureusement au détriment du peuple Congolais* »[3]

Scandale géologique, la République Démocratique du Congo n'a cessé de séduire. Qui eut imaginé qu'au-delà de ses mines et de ses forêts, la RDC pouvait attirer autant de convoitises pour ses terres arables ? Et sur ce point précis, la RDC a été bien dotée par la nature, parce qu'elle en compte environ 120 millions, derrière le Brésil. RDC c'est aussi de larges étendues de terres fertiles et propices à l'agro-industrie. Une bénédiction de la nature. Les conditions climatiques favorisent le déploiement à grande échelle des activités agricoles toute l'année.

Malheureusement, le peuple Congolais n'en tire pas le meilleur parti. Parce que son élite, toutes tendances confondues, s'embourbe dans des disputes politiques internes, ceux qui disposent du regard de l'aigle ont vite fait d'anticiper. Maffieux ou pas, ces investisseurs étrangers à la recherche de nouvelles sources d'enrichissement n'ont pas tardé pour prendre pied en RDC. Leur flair les a renseignés que ce grand pays au centre de l'Afrique est un nouvel eldorado où terres rares et terres arables font ménage. Dès lors, ils préviennent la désertification qui guette des pays tels que l'Arabie Saoudite, la Chine et les Etats-Unis. Les terres arables et partant de l'agriculture, se feront de plus en plus rares dans un avenir pas très lointain. Dans cette recherche de la survie, la RDC est au centre de nouveaux enjeux internationaux. D'autant que le Brésil est un pays pas facile d'accès.[4]

A cet effet, fondée sur une approche qualitative qui s'appuie sur une analyse heuristique très approfondie des recherches scientifiques. La présente recherche bien que plusieurs auteurs ayant écrits sur le problème de sécurité alimentaire mondiale, cette étude cherche à démonter les enjeux des prédations foncières liés autour des espaces arables congolais.

Outre la présente introduction, la structure de cette dissertation se repartie en deux points suivants : le premier point est consacré aux enjeux des prédations foncières liés autour terres arables congolaises. Le second se focalise sur le mécanisme de préservation des terres arables congolaises. Une brève conclusion en met un terme.

I. LES ENJEUX GÉOPOLITIQUES LIÉS AUX ESPACES ARABLES CONGOLAIS

La République Démocratique du Congo qu'à travers le prisme de ses sous-sols, on commet une erreur d'optique. On se concentre sur le scandale géologique du coltan ou bien du cobalt, mais on oublie l'autre trésor, celui qui se trouve sous nos pieds et qui pourrait bien être l'enjeu majeur du XXIe siècle. La terre arable de la RDC avec ses 80 millions d'hectares de terres cultivables[5].

La RDC n'est pas seulement un scandale minier, elle est un continent dans un continent, un géant agricole paradoxalement famélique. En arpentant les chiffres, une réalité saute aux yeux. Nous sommes face à un paradoxe dramatique, ce pays qui pourrait théoriquement nourrir plus deux milliards de bouches et servir de grenier à l'Afrique importe massivement et laisse sa population paysanne Solange à Goma, survivre avec des paniers de cacahuètes invendu[6]. De ce fait, ce décalage entre l'abondance naturelle et la misère sociale attire les convoitises et que c'est là que la géopolitique entre en scène, dans une danse macabre où se mêlent appétits d'Etat, crises climatiques et néo-colonialisme.

Ainsi, l'eldorado que l'on appelle pudiquement l'accaparement des terres, en réalité « *la nouvelle ruée vers l'or. L'ancien vice-président américain Al Gore, dans un ouvrage passé relativement inaperçu sur le fond, avait pourtant tiré la sonnette d'alarme : près de la moitié des terres arables congolaises seraient déjà, d'une manière ou d'une autre cédées ou négociées à des intérêts étrangers* ».[7]

Ce tel appétit est simple pour donner suite au changement climatique et désertification des pays comme l'Arabie Saoudite, la Chine ou l'inde regardent leurs propres sols mourir. Ils anticipent plutôt que de dépenser des fortunes en désalinisation ou en irrigation hors-sol, ils préfèrent externaliser leur sécurité

[3] AL GORE cité par H. OMOMBO., Géopolitique des espaces arables : enjeux stratégiques de la RDC en Afrique centrale, Mémoire de DEA, FSSAP, RI, Unikin, 2026, p. 18.
[4] Idem.
[5] A. GORE, *Notre choix : un plan pour résoudre la crise climatique*. Traduit de l'américain par Marie Boudewyn, Paris, éd. La Martinière, 2009, p. 414.
[6] INTERNATIONAL LAND COALITION., Rapport 2024 : Les accaparements de terres en Afrique centrale- Cas de la RDC [en ligne]. Rome, ILC, 2024, p. 78. Disponible sur https://www.landcoalition.org/fr/publications/rdc-2024/ consulté le 6mars 2026 ;
[7] AL GORE cité par H. OMOMBO., op cit., p. 20.

alimentaire. Et où trouver des terres fertiles, arrosées par une pluviométrie généreuse et, surtout largement inexploitées.

De ce fait, un transfert de richesse silencieux, derrière les contrats pour huile de palme destinée aux biocarburants, derrière les concessions forestières, se cache une logique implacable. La terre arable congolaise devient une police d'assurance pour les puissances étrangères.

II. MÉCANISMES DE PRÉSERVATION OU PROTECTION

2.1. Cadre légal ou juridique et enjeux de la terre en RDC

2.1.1. Cadre légal de la terre congolaise

Les régimes juridiques fonciers ont évolué au fil de temps partant de la période avant la colonisation, la période coloniale et enfin post-coloniale jusqu'à la promulgation de la constitution de 2006. Durant toutes ces périodes, la propriété sur la terre a évolué passant du domaine privé au public.

Dans les paragraphes qui suivent, l'idée n'est point de retracer toute l'histoire *ante* coloniale, coloniale et *post* coloniale mais plutôt de retracer les points saillants de l'histoire de la passation de responsabilités d'un régime à un autre. L'évolution du régime foncier congolais sera analysée à travers trois périodes : le régime foncier coutumier, le régime foncier sous l'État Indépendant du Congo (E.I.C.) et le Congo Belge et le régime foncier post-colonial.

Cette présentation permettra de comprendre l'évolution du régime foncier congolais et l'origine de conflits actuels que connait le sol congolais[8].

2.1.2. Le régime foncier coutumier

La période que nous décrivons dans les phrases qui suivent est celle qui commence avant l'arrivée au Congo de Diego Cao, de Livingstone et de Stanley pour continuer avec Léopold II et la colonisation belge. Elle présente la gestion des domaines fonciers par les autochtones sur base de « leurs coutumes en matière de droits fonciers », avant l'État indépendant du Congo (E.I.C.). Dans les traditions et les croyances populaires africaines en général, les rapports de l'homme au foncier sont empreints d'une sorte de mysticisme et revêtent une dimension vitale et symbolique qui influencent les pratiques et la gestion foncière conférant ainsi à la terre une valeur sacrée. Dans la logique de traditions et croyances africaines, l'homme est une partie de la terre, c'est « l'homme qui appartient à la terre et non le contraire. Et chaque terre a ses ancêtres, son histoire, son pouvoir et une tradition ou une coutume propre concernant la cession et la concession et plus encore ses lois pour sa transmission d'une génération à une autre.

L'objectif ici n'est pas de faire une monographie de coutumes de toutes les tribus du pays ou de faire une description détaillée de toutes les conceptions avec leurs particularités propres mais plutôt de réaliser un résumé qui rassemble les points communs de toutes ces tribus. En effet, les régimes coutumiers de ces tribus présentent de similarités comme on l'avait constaté. Et donc, nous avons voulu mettre en relief les principes essentiels qui en constituent le fondement et qui sont identiques dans la majorité de coutume du pays. Et on reconnait l'existence d'une coutume ayant valeur juridique en l'absence de tout droit écrit. On s'accorde généralement que dans les coutumes congolaises, la communauté foncière originelle ou de base est le clan et le chef de clan (chef traditionnel) est gestionnaire foncier au nom des ancêtres qu'il représente. Il est reconnu au chef coutumier le pouvoir d'attribution et d'administration des terres en vertu des règles ancestrales munies de sanction publique et « mystique ». Il peut aussi déterminer l'utilisation finale de la terre. Les chefs traditionnels ont une légitimité indéniable même extranationale. Ils sont connus sous l'appellation « des chefs coutumiers », appellation qui varie selon les régions et les clans, « Mfumu-a-toto », « Mulopwe », « Mwat Yav ». C'est ainsi que les terres rurales et agricoles appartiennent dans leur quasi-majorité aux communautés locales de base qui sont les clans, les ethnies, et aux villages[9].

En ce qui concerne la limitation entre les terres appartenant à deux ou plusieurs communautés distinctes, l'arbre constitue le marqueur foncier. Il est un outil très symbolique. Hormis l'arbre, un cours d'eau, une montagne ou une forêt peuvent être utilisées pour marquer une frontière entre les territoires. En RDC, la coutume foncière est consignée comme Droit coutumier foncier. Ses règles s'appliquent sur les terres rurales appartenant aux communautés locales et qui avoisinent généralement les villages. C'est en vertu de ce droit coutumier foncier que les chefs coutumiers sont habilités à faire la cession ou la concession des terres rurales et agricoles auprès de leurs populations et des tiers. Le régime foncier coutumier sera mis en mal à

[8] R. YAMBA SIKINA, Accaparement des terres en République Démocratique du Congo : causes, stratégiques politiques et dynamiques socioéconomiques, Université catholique de Louvain, Faculté des sciences économiques, sociales politiques et de communication, Ecole des sciences politiques et sociales, Bruxelles, 2020-2021, pp. 14 -16.
[9] Idem

l'arrivée du colon belge. Néanmoins, ce régime a été reconnu à leur arrivée. La législation coloniale a jugé préférable de parler de « droits *sui generis* » pour designer la plupart des droits fonciers coutumier[10].

2.1.3. Le régime foncier colonial (sous l'E.I.C. et le Congo Belge 1908-1960)

S'agissant de « l'occupation européenne du sol africain avant 1876, certaines théories de droit international antérieur au XVIIIe siècle considéraient l'Afrique, comme une « terre inconnue », et qui prétendaient que la terre africaine était vide de toute présence humaine, *terra nullius*. Par conséquent, on pouvait s'y installer sans titre juridique nécessaire. C'est avec cette hégémonie occidentale que se sont installées toutes les colonies venant hors du continent africain[11].

Au Congo, le jour même de la notification aux puissances de la constitution de l'E.I.C. le lendemain de la Conférence de Berlin de 1885, l'administrateur général au Congo Sir Francis de Winton (qui eût le titre de gouverneur général en 1887) prit une ordonnance relative à l'occupation des terres à travers tout le nouveau territoire.

Sir Francis a pris cette ordonnance pour marquer une rupture entre le régime foncier coutumier (ancien régime) et le nouveau. L'ordonnance stipulait que « aucun contrat ni convention passée avec les autochtones pour l'occupation à un titre quelconque des parties du sol ne sera reconnu par le gouvernement et ne sera protégé par lui. Les droits ne pouvant naître qu'en se conformant aux règles du nouvel État ». Deux innovations furent introduites dans le droit colonial : l'immatriculation foncière et la présomption de domanialité de toute terre ne faisant pas l'objet d'un titre de propriété. Par cette ordonnance, l'État voulait se doter le droit de contrôler toute occupation des terres sur l'ensemble du territoire national. Ainsi, dans le premier temps l'E.I.C. reconnut trois sortes de terres :

- les terres occupées par les autochtones et dont le régime fut soumis à la coutume ;
- les terres en possession de non *indigènes*[12]. En effet, avant la constitution de l'E.I.C., des non-indignes hollandais, portugais et anglais occupaient le sol en vertu des contrats passés avec des "*indigènes*". Ces contrats furent reconnus valables en exécution du décret du 22 août 1885 et ces terres furent enregistrées et soumises à la législation de l'État ;
- toute la terre restante forma le domaine de l'État et une partie constitua le domaine privé et considérée comme des terres vacantes (théorie de bien vacant).

Il est important de rappeler que l'E.I.C était la propriété privée du roi Léopold II. Il était le seul souverain, et donc, le territoire congolais était son bien propre. C'est aussi à titre personnel que le souverain belge a gouverné cet État qui n'avait d'autre « lien juridique avec la Belgique que le fait qu'il avait le même souverain ». Il n'était redevable devant personne.

Ce régime permit aux "non-*indigènes*" de s'octroyer les grandes étendues de terres. Pour Guillain Alphonse Cirhuza, « la théorie des biens vacants fut utilisée comme instrument de la politique du gouvernement colonial pour mieux exploiter les ressources du Congo ». Ainsi, les droits souverains de la population prônés par l'art. 9 de l'ordonnance, étaient méprisés, méconnus au profit des intérêts du roi. Cela fut d'ailleurs la cause de la chute de l'E.I.C.

Après la chute de l'E.I.C., le pays devint en 1908 une colonie du Congo-belge. Tout comme l'E.I.C., la colonie du Congo-belge a eu une administration chargée d'exécuter sur le terrain la politique coloniale du gouvernement belge, distincte de l'administration belge. La Belgique reprendra le Congo dans un climat de méfiance envers les méthodes d'exploitation de l'E.I.C. En ce qui concerne le régime foncier, il n'y a pas eu de changement en général entre celui de l'époque de l'E.I.C et celui du Congo-belge, par rapport au principe de la souveraineté permanente, ici non plus on ne saurait l'évoquer pour la simple et belle raison que " souveraineté " est inconciliable à la colonisation. On notera aussi le fait que la cession de la souveraineté de l'E.I.C. s'est effectuée sans consultation populaire, moins encore consentement du peuple congolais. Durant cette période, la cession et la concession se faisaient selon la volonté du législateur belge plutôt que par celle du peuple autochtone. Sous cette période du Congo-belge, trois textes ont régi le domaine foncier qu'il convient de souligner sans entrer dans les détails :

- le décret du 20 juillet 1907 sur l'emphytéose et l'usufruit : système d'emphytéose d'une durée estimée à trois générations ;

[10] Ibidem
[11] R. YAMBA SIKINA, *Op. cit.*, p. 17.
[12] Terme colonial utilisé pour distinguer les peuples noir d'Afrique au colon blanc

- la charte coloniale (loi) du 18 octobre 1908 : Léopold II signe la loi approuvant la cession du Congo à la Belgique. L'organisation de cette colonie est réglée par la « loi sur le gouvernement du Congo-belge », appelée communément « Charte Coloniale » qui formalise la reprise du Congo par la Belgique.
- le décret du 31 mars 1934 : texte légal de renoncer officiellement à la délimitation systématique des terres "indigènes", et indirectement de déterminer les terres vacantes.

En conséquence, le régime colonial était marqué par l'instauration des enregistrements de droit de propriété privée. À cette période, les terres ont été soumises à l'enregistrement pour être reconnues. Par conséquent, les contrats faits avec les "*indigènes*" pour l'acquisition ou la location de parties du sol ne seront reconnus par l'État et ne donneront lieu à l'enregistrement qu'après avoir été approuvées par l'Administrateur Général au Congo. Par son bulletin officiel de l'état indépendant du Congo de l'année 1885, le roi Léopold II décréta l'interdiction de tous actes ou conventions qui tendraient à expulser les indigènes des territoires qu'ils occupaient ou à les priver, directement ou indirectement, de leur liberté ou de leurs moyens d'existence[13]. Dans la pratique, cette loi n'est restée que lettre morte, c'est-à-dire sans effet sur terrain[14].

2.1.4. Régime foncier pendant la colonisation

« Il s'agit des régimes fonciers que connait le Congo après son accession à l'indépendance en 1960. Dans son livre intitulé « Histoire du politique au Congo-Kinshasa », apprend aux lecteurs que « les legs de la colonisation à l'état né de l'indépendance est avant tout celui des droits souverains sur un territoire qu'elle a délimité et organisé ». En effet, dans la première phase qui se situe dans la première décade de l'indépendance, le régime foncier est dominé par la conception du droit colonial car le législateur de cette période, tout en recherchant l'indépendance économique, a eu « le souci permanent de maintenir les textes légaux antérieurs à l'indépendance ». Le maintien du régime foncier de la colonisation après le 30 juin 1960 est consacré par la loi fondamentale du 19 mai 1960 qui disposait en son article 2 : « les lois, décrets et ordonnances législatives, leur mesure d'exécution ainsi que toutes les dispositions règlementaires existant au 30 juin 1960, restent en vigueur tant qu'ils n'auront pas été expressément abrogés »[15].

La deuxième phase débute avec la décennie 60. En effet, dans la loi fondamentale (décret du 19 juin 1960), on remarque des positions tranchées du législateur qui prend de position du maintien du système foncier de la colonisation mais on comprend qu'après, avec le changement de régime politique, « le système politique du Congo indépendant ne soit plus le fidèle héritier du système colonial ».

Cette phase est marquée par la loi « Bakajika » proposée par le député Bakajika Diyi Kamgombe Isaac-Gérard, votée par la Chambre des Députés le 28 mai 1966 et promulguée sous forme d'Ordonnance-loi le 7 juin 1966 par le Lieutenant-Général Joseph-Désiré Mobutu. Cette loi stipule que « le sol et le sous-sol appartiennent à l'État congolais »[16]. La loi promulguée sert à régler le régime juridique de la propriété foncière tel que la Constitution du 1er août 1964 le stipule et marque la rupture à l'ancien système foncier colonial. L'un de trois articles de cette loi stipule : « le Congo reprend la pleine et libre disposition de tous ses droits fonciers, forestiers, et miniers concédés ou cédés avant le 30 /06/1960 en propriété ou en participation à des tiers, personnes morales ou physiques ». On parlera du droit positif foncier.

Malgré la primauté du nouveau régime foncier, sur les régimes précédents, ce nouveau régime reconnaitra le « régime foncier coutumier » comme le système sur lequel on se réfère avant de prendre toute mesure relative à la question foncière. Il reconnait également le rôle des titulaires du pouvoir coutumier (chefs coutumiers) pour régler tous les litiges relatifs. Et, pour prévenir ces conflits fonciers ou pour les résoudre, le pouvoir se conforme aux règles et procédures mises en place tant par la pratique coutumière que par les autorités publiques.

Tenant compte de ce qui précède, qualifie de dualisme juridique, la réalité du droit foncier congolais. Selon lui, le droit foncier congolais, en englobant l'ensemble des règles et principes qui président l'occupation des terres en RDC et seules établies par la gestion foncière coutumière, est, dès lors, un droit diversifié qui tire sa substance à la fois du droit coutumier et du droit positif. Il renchérit sa pensée en affirmant que « pour régler ou gérer des cas qui mettent en jeu le foncier, on pourrait recourir soit à la coutume ou soit au droit écrit (droit positif) ou aux deux à la fois » selon les circonstances. Certains auteurs

[13] Bulletin officiel de l'état indépendant du Congo année 1885 n° 2, page 138-140
[14] R. YAMBA SIKINA, Op. cit., p. 16
[15] Idem, p. 19
[16] J.-L. ERNST., cité par R. YAMBA SIKINA, La loi Bakajika : enjeux fonciers et souveraineté nationale, mémoire de master, Université catholique de Louvain, Ecole des sciences politiques et sociales, Belgique, Louvain-la-Neuve, 2020-2021, p. 20.

parlent du « pluralisme juridique » pour expliquer l'existence de plusieurs droits fonciers sur un même sol, le cas échant de la terre congolaise[17].

2.2. Pluralisme juridique au tour de la terre congolaise

Dans les points précédents, nous avons présenté tous les régimes fonciers qui se sont succédé les uns des autres. La RDC est confrontée à cette réalité de pluralisme juridique. Si le régime foncier colonial a totalement disparu avec la loi de 1966 et avec la zaïrianisation, cependant, le régime foncier coutumier dit « traditionnel » se chevauche encore au régime « juridique officiel ». Le régime foncier officiel n'est pas accepté comme le seule cadre légitime par certains congolais. Le terme de « pluralisme juridique » ressort des constats de différents auteurs de plusieurs disciplines qui se sont confrontés aux contradictions sur le terrain entre au moins deux régimes juridiques. D'un côté le cadre juridique officiel (étatique) et de l'autre côté, d'autres cadres avec leurs règles et normes et généralement ce sont de cadres coutumiers dits traditionnels avec leurs propres instances de pouvoir et leurs propres normes.

À titre illustratif, l'accession à la propriété foncière en milieu rural « implique à la fois une pratique coutumière et une formalisation auprès des autorités étatiques ». Les États et services publics africains fonctionnent sur un mode « clientéliste » et que les pratiques dites informelles dominent. Le point de départ de l'auteur est que « la gouvernance réelle a indiscutablement de nombreuses caractéristiques néo-patrimoniales, clientélistes et informelles ».

Cette gouvernance n'est pas homogène, mais qu'elle est composée d'une multitude de dimensions, parfois convergentes, parfois conflictuelles, elle est aussi le produit de micro-dynamiques locales, sectorielles, individuelles, et enfin elle est partout confrontée au pluralisme des modèles d'action. JP Olivier de Sardan et la littérature existante en matière de gouvernance notent le constat « d'écarts importants entre les normes officielles qui régissent ces institutions et les comportements réels de leurs agents ». J.-P. de Sardan propose l'utilisation des concepts « normes pratiques » pour tenter de comprendre comment les acteurs publics agissent de façon d'assurer le fonctionnement correct de l'administration.

Ce concept exploratoire ''normes pratiques'' pourrait être utile, dans une perspective comparative, en permettant de poser d'une autre façon la question : « quelles sont les normes pratiques à l'œuvre au sein des formes quotidiennes de l'action publique qui seraient le plus favorables à des résultats pour aboutir au développement ». En effet, « les normes pratiques » sont en fait les résultats des interactions entre les champs sociaux semi-autonomes et les acteurs faisant du « forum shopping ».

En conséquence, les reformes devraient s'adapter à la réalité des normes pratiques au lieu d'essayer de superposer certains cadres juridiques par force. Au-delà de la notion du pluralisme juridique, deux autres notions ont été développées pour mieux encrer l'analyse des accaparements de terres. Il s'agit de la notion de « Forum shopping » et de « shopping forum ». La première notion fait référence aux acteurs qui choisissent stratégiquement entre différents cadres juridiques qui existent pour réclamer leurs terres par exemple.

Cette notion fait référence à la capacité de chaque individu, dépendant des relations sociales existantes, de choisir les cadres juridiques au sein d'une certaine arène qui sert à ses intérêts. En RDC. Le pluralisme ne correspond pas exactement à l'idée du « forum shopping ». Pour les auteurs, les juges congolais, non seulement ils se réfèrent à plusieurs ordres juridiques, mais aussi ils créent aussi des nouvelles normes informelles dans leur pratique professionnelle.

CONCLUSION

En définitive, cette recherche met en lumière le paradoxe fondamental sur lequel repose la République Démocratique du Congo au XXIe siècle. Alors que le monde cherche des solutions à l'équation complexe de sa sécurité alimentaire mondiale, les projections se tournent vers ce géant aux pieds d'argile. La RDC, avec ses 80 millions d'hectares de terres arables et son réseau hydrographique sans égal, incarne une solution potentielle à la crise alimentaire future. Pourtant, cette richesse naturelle en fait également une proie de choix dans le grand jeu d'échecs stratégique. Notre analyse confirme que le pays est devenu un nouvel eldorado, non pas pour une ruée vers l'or classique, mais pour une ruée vers la terre nourricière.

Le phénomène de prédation foncière se révèle un double visage, d'un côté, il est mené par des puissances étatique (notamment du Golfe d'Asie) qui envisagent le sol congolais comme une extension de leur propre territoire agricole, agrandissant ainsi leur souveraineté alimentaire. De l'autre côté, il est orchestré par des fonds d'investissement internationaux qui voient dans la terre une valeur refuge et une commodité spéculative. Cette situation place la RDC à la croisée des chemins, d'un côté, ces investissements massifs pourraient représenter un levier de développement inespéré, capable de moderniser une agriculture

[17] J.-L. ERNST., cité par YAMBA SIKINA., Idem

congolaise restée largement vivrière et créer des infrastructures. De l'autre côté, ils portent en eux les germes d'une nouvelle forme de dépendance, ou le pays pourrait devenir le grenier du monde sans pour autant nourrir sa propre population, reproduisant le schisme d'une économie extractive dont il connait déjà les affres avec ses ressources minières. D'où, la sécurité alimentaire mondiale ne peut se construire sur l'insécurité foncières des nations hôtes. Le véritable enjeu pour la RDC n'est pas de refuser ces convoitises, mais de les transformer à une vision souveraine, en négociant des partenariats équitables plutôt que des contrats léonins, afin que son potentiel agricole profite d'abord à sa population avant de remplir les assiettes du reste du monde.

BIBLIOGRAPHIE

- Bulletin officiel de l'État indépendant du Congo, année 1885, n° 2, pp. 138–140.
- ERNST, J.-L., *La loi Bakajika : enjeux fonciers et souveraineté nationale*, mémoire de master, Université catholique de Louvain, École des sciences politiques et sociales, Louvain-la-Neuve, 2020–2021.
- GORE, A., *Le futur : six innovations pour changer le monde*, Paris, La Martinière, 2013.
- GORE, A., *Notre choix : un plan pour résoudre la crise climatique*, trad. de l'américain par M. Boudewyn, Paris, La Martinière, 2009.
- International Land Coalition, *Rapport 2024 : les accaparements de terres en Afrique centrale – cas de la RDC*, Rome, ILC, 2024, disponible sur : https://www.landcoalition.org/fr/publications/rdc-2024/ (consulté le 6 mars 2026).
- ODUSOLA, A. F., « Land grab in Africa: a review of emerging issues and implications for policy options », *Working Paper*, n° 124, International Policy Centre for Inclusive Growth (IPC-IG), Brasilia.
- OMOMBO WEMBO, H., *Géopolitique des espaces arables : enjeux stratégiques de la RDC en Afrique centrale*, mémoire de DEA, FSSAP/Relations internationales, Université de Kinshasa, 2026.
- The Africa Report, « The World Bank is driving a failed strategy », disponible sur : https://www.theafricareport.com/12118/the-world-bank-is-driving-a-failed-strategy/ (consulté le 3 mars 2026).
- YAMBA SIKINA, R., *Accaparement des terres en République démocratique du Congo : causes, stratégies politiques et dynamiques socioéconomiques*, mémoire de master, Université catholique de Louvain, Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication, Louvain-la-Neuve, 2020–2021.

Centre de recherche d'interface université-société

COMITÉ DE RÉDACTION ET ADMINISTRATION

- Directeur-Editeur : Sylvain Shomba Kinyamba, Professeur Ordinaire
- Rédacteur en Chef : Gaston Mwene Batende, Professeur Emérite
- Rédacteur en Chef adjoint : Patrick Develtere, Professeur Ordinaire
- Secrétaire de rédaction : Michel Kandolo Edungu, Chef de Travaux
- Relation avec les partenaires : Jean Pierre Mpiana, Professeur Ordinaire
- Archivage et logistique : Ingrid Mulamba Feza, Professeure Associée

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Professeurs Baeke Viviane, Batamba Balembu Antoine ; Bongeli Yeikeo Ya Ato Emile ; Develtere Patrick ; Ekala Pierre ; Gretry Lucille ; Huib Huyse ; Inswan Bidum Pierre ; Kaminar Théo-Macaire ; Kapalayi Mutanga Roger-Vincent ; Labana Lasay'abar Jean Berck Mans ; Malemba N'sakila Gilbert ; Matabisi Nico ; Mbalanda Willy ; Mbela Hiza Login ; Mbuyi Musongela François ; Mokonda Bonza Floratin ; Mukoka Nsenda François ; Mulamba Feza Ingrid ; Muluma Munanga Albert ; Musa Alokpo Dieudonné ; Musao Kalombo Célestin ; Mutunda Mwembo Pierre ; Mpiana Tshitenge Jean Pierre ; Mwabila Malela Clément ; Mwene Batende Gaston ; Ndeke Zamba Casimir ; Ngoma Binda Elie ; Ngoy Bisongo Colby ; Nkuanzaka Inzanza Adélard ; Ongevela Van Jan, Osokonda Okenge Basile, Ponsar Paul, Reychler Luc ; Sekimonyo Wa Magango Côme ; Shomba Kinyamba Sylvain ; Wingenga Jeannot ; Yandju Marie-Claire ; Yere Afobe Innocent Zimango Gama Romain.

Immeuble CDS n°3, Trafic, Route de l'Ouest,
Campus de l'Unikin, Tél. : 0999903563 /
shombakin@yahoo.fr,
www.mesrids.org
Dépôt légal : MR 3.02103.57117
N° ISSNB : 2790-3095 (impr.)
N° ISSNB : 2790-3109 (ligne)

