

DOI: <https://doi.org/10.61841/nn-ssh-12-4-60>

Publication URL: <https://jarssh.org/index.php/SSH/article/view/60>

ROLE DU NOTAIRE DANS LA PREVENTION DE LITIGES FONCIERS EN RDC : ENTRE SECURITE JURIDIQUE ET REALITES PRATIQUES

¹Lucien Musambay Ramazani, ²Emmanuel Héritier IMANI GAYA, ³Josué René MENG YAOSUWA

¹Professeur A L'universite De Kisangani

²Chercheur et Enseignant à l'Université de Bunia

³Doctorant a l'université Dschang et Enseignant a la faculté de droit de l'université de Bunia

Corresponding Author:

mengarene@gmail.com

To Cite This Article:

ROLE DU NOTAIRE DANS LA PREVENTION DE LITIGES FONCIERS EN RDC : ENTRE SECURITE JURIDIQUE ET REALITES PRATIQUES (L. M. RAMAZANI, E. H. I. GAYA, & J. R. M. YAOSUWA, Trans.). (2026). *Journal of Advance Research in Social Science and Humanities* (ISSN 2208-2387), 12(4), 21-27. <https://doi.org/10.61841/nn-ssh-12-4-60>

RÉSUMÉ

Cet article examine le rôle du notaire dans la prévention des litiges fonciers en RDC. Elle montre que le notaire sécurise les transactions foncières en authentifiant les actes et en vérifiant leur régularité, ce qui permet de réduire les fraudes et les conflits. Toutefois, son action reste limitée par plusieurs difficultés pratiques, comme la faiblesse des titres fonciers, la coexistence du droit écrit et des usages coutumiers, ainsi que le manque d'accès de certaines populations aux services notariaux comme un acteur important de la sécurité juridique, réalités du terrain.

ABSTRACT

This article examines the role of the notary in preventing land disputes in the RDC. It show that the notary secure land transactions by authenticating deeds and checking their legality, which helps reduce fraud and conflicts. However, this role remains limited by several practical difficulties, such as weak land title systems, the coexistence of statutory law and customary practices, and limited access to notarial services for some populations. In the end, the notary appears to be an important factor in legal security but his effectiveness depends on a better adaptation to local realities.

MOTS CLÉS: Rôle, Notaire, Prévention, Litiges Civils, Litiges Commerciaux, Étude Pratique

INTRODUCTION

L'organisation du foncier est essentielle dans tout pays qui souhaite assurer son essor économique et sa paix sociale. Or, le marché du foncier d'un pays ne peut s'organiser harmonieusement que par la délivrance de titres fiables.

Un système fiable de sécurisation des transactions immobilières repose sur 3 piliers : une identification précise du bien immobilier sur des plans (cadastre, ortho-photos ou photos satellite) et une vérification de l'identité et de la capacité juridique des personnes ; un registre immobilier qui répertorie l'ensemble des actes juridiques concernant tous les biens immobiliers de toutes les personnes titulaires d'un droit de nature foncière et un acte incontestable qui offre une sécurité juridique quasi parfaite (vente, partage, donation etc.).¹

L'intérêt de ces 3 piliers est de déterminer avec certitude qui possède quoi et dans quelle condition (intérêt social), éviter au titulaire du droit foncier un conflit long et coûteux et lui favoriser l'accès au crédit (intérêt économique) et faire connaître aux autorités publiques les identités des personnes titulaires d'un droit de nature foncière pour percevoir l'impôt.²

Le notaire joue un rôle central dans la prévention des litiges fonciers en RDC, car il donne aux actes une forme authentique, vérifie l'identité des parties et contribue à sécuriser les transactions liées à la terre. En théorie, cette intervention renforce la sécurité juridique et permet d'éviter de nombreux conflits avant qu'ils n'arrivent devant les tribunaux.

Dans la pratique, ce rôle est particulièrement important dans un contexte où une grande partie de contentieux en RDC est liée au foncier.

Le notaire peut alors contrôler la régularité des ventes, donations, successions ou cessions, conserver les actes et donner une valeur probante forte aux documents établis, ce qui limite les contestations ultérieures.³

Cependant, les réalités pratiques montrent aussi de limites.

L'efficacité du notariat dépend de l'accessibilité du service, de la connaissance qu'ont les populations des démarches notariales et de la coordination avec les administrations foncières.

Dans plusieurs situations, les conflits naissent encore parce que les transactions sont faites sans titre clair, sans vérification suffisante ou en dehors du circuit légal.⁴

Ainsi, le notaire apparaît à la fois comme un garant de sécurité juridique et comme un acteur dont l'action doit être mieux intégrée dans la gestion foncière en RDC. Son rôle préventif est donc essentiel, mais il ne produit pleinement ses effets que si les citoyens recourent réellement à lui et si les institutions publiques appuient son intervention.

Le notaire est un acteur indispensable de la prévention des conflits fonciers en RDC. Son intervention permet d'anticiper les différends, de sécuriser les droits et de renforcer la confiance dans les transactions immobilières. Néanmoins, pour que ce rôle produise pleinement ses effets, il doit être mieux connu, mieux utilisé et mieux articulé avec l'ensemble du dispositif foncier national.⁵

De ce qui précède, les questions suivantes se posent : dans quelle mesure le notaire contribue-t-il réellement à prévenir les litiges fonciers en RDC par la sécurisation juridique des actes fonciers ?

Quelles sont les limites pratiques qui réduisent l'efficacité du notaire dans la prévention des conflits fonciers en RDC ?

Cette étude poursuit deux objectifs suivants :

- Déterminer la contribution du notaire dans la prévention des litiges fonciers en RDC par la sécurisation juridique des actes fonciers.
- Démontrer les limites pratiques qui réduisent l'efficacité du notaire dans la prévention des conflits fonciers en RDC.

CADRE METHODOLOGIQUE

Au regard du cadre méthodologique, pour cette étude nous nous sommes servi des méthodes de l'exégèse juridique et de la sociologie du droit. L'exégèse juridique est une démarche d'analyse qui consiste à étudier le droit à partir des textes, des principes, de la jurisprudence et de la doctrine. Elle cherche à interpréter les règles applicables, à en dégager le sens et à vérifier comment elles encadrent juridiquement une situation donnée.

¹ KIFWABALA TECHILAZAYA, Droit civil : droits réels fonciers et immobiliers, Kinshasa, Edition saint Paul, 2007, p.89

² MUNENE MWEPU, Théorie et pratique du droit foncier congolais, Lubumbashi, Université de Lubumbashi, 2010, p.121

³ Loi n°16/012 du 15 juillet 2016 portant création, organisation et fonctionnement de la profession de notaire (RDC).

⁴ KANGULUMBA MBAMBI Vincent, Précis de droit civil des biens, Kinshasa, Université de Kinshasa, 2007, p.138.

⁵ IBANDA KABAKA Paulin, La question foncière relative aux terres rurales et agricoles au Kwango, Kinshasa, BookEdition, 2020, p.79.

Dans cette étude, cette méthode permet d'examiner le statut des notaires, ses compétences, la valeur des actes qu'il reçoit, ainsi que les règles qui organisent la sécurité des transactions foncières en RDC.⁶ Notamment L'ordonnance-loi N° 66/344 du 9 Juin 1966 relative aux actes notariés, la loi N° 16/012 du 15 Juillet 2016 portant organisation de la profession de notaire, Décret N° 010/002 du 26 Janvier 2010 portant création des offices notariaux et la loi N° 73-021 du 20 juillet 1973 : texte de base du régime foncier en RDC suivi de la Loi N° 80-008 du 18 juillet 1980 : texte modificatif et complémentaire.

La méthode de la sociologie du droit quant à elle, consiste à étudier le droit dans son rapport avec la société, c'est-à-dire à observer comment les règles juridiques sont reçues, appliquées ou contournées par les individus et les groupes sociaux.

Elle s'intéresse aux comportements, aux pratiques, aux représentations sociales et aux réalités concrètes qui influencent l'ineffectivité du droit. Cette méthode permettra dans le cadre de cette étude, d'analyser pourquoi, malgré l'existence des règles notariales et foncières, les conflits persistent sur le terrain.

Ces deux méthodes ont été appuyées par la technique

documentaire et l'interview libre. Le technique documentaire consiste à recueillir et analyser des documents écrits liés au sujet de recherche, tels que les ouvrages, articles, lois, mémoires, rapports, revues et autres sources disponibles. Elle permet au chercheur de construire sa réflexion à partir des travaux déjà existants et d'établir une base théorique solide.

Dans le cadre de cette étude, cette technique permet de consulter les textes juridiques relatifs au notariat et au foncier en RDC, ainsi que les travaux doctrinaux portant sur les conflits fonciers. Son apport est de fournir des informations fiables, de comparer les idées des auteurs et de situer cette étude dans le débat scientifique existant.⁷

L'interview libre quant à elle, est une technique de collecte de données basée sur un échange verbal ouvert entre l'enquêteur et l'enquêté, sans questionnaire strictement fermé. Elle laisse à la personne interrogée une grande liberté d'expression, ce qui permet de recueillir des informations riches, spontanées et parfois plus nuancées sur le sujet étudié.

Pour cette étude, l'interview libre est utile pour interroger des notaires, des agents fonciers, des juristes ou des personnes concernées par les litiges fonciers. Son apport est de révéler les réalités pratiques, les difficultés rencontrées dans l'application du droit et les perceptions sociales du rôle du notaire dans la prévention des conflits.

Le présent article est subdivisé de la manière suivante : Introduction (I), Cadre Méthodologique (II), Résultats (III) et Discussion (IV).

RESULTATS

LE NOTAIRE ET LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES EN RDC

La mission d'un notaire sont relativement variées. Il est le garant de la sécurité juridique des actes qu'il rédige, il est notamment chargé des missions suivantes : **authentification d'actes** et **conservation d'actes**.⁸

S'agissant de l'authentification d'actes, faire appel à un notaire permet de sécuriser les rapports juridiques entre les parties à un acte. Une fois l'acte juridique rédigés, le notaire en garantit la validité juridique. Il lui confère alors un caractère d'authenticité.

Il vérifie la validité de certains éléments : volonté des parties à l'acte, date, contenu de l'acte et absence de clauses illégales.¹³

En apposant son sceau ainsi que sa propre signature, le notaire constate officiellement la volonté des parties à l'acte. L'acte authentifié par notaire devient un acte « **authentique** ». Cette certification permet de donner une valeur juridique plus importante à l'acte. L'acte authentique présente en effet les caractéristiques suivantes :

- ✓ **La date de signature fait foi** : une fois l'acte authentifié, sa date est incontestable. En cas de litige, elle peut servir de preuve de la date de commencement d'un contrat.
- ✓ **L'acte dispose d'une force probante importante** : la signature par le notaire d'un acte confère à celui-ci une authenticité indéniable. En cas de litige, l'acte authentique représente le plus haut niveau de preuve recevable au même titre que le jugement définitif. L'acte notarié fait foi jusqu'à inscription de faux en écriture publique de son origine (c'est-à-dire l'identité des parties), de son contenu (c'est-à-dire de l'accomplissement des formalités qu'il relate et de la volonté déclarée des parties), de sa date. Pour éviter les contestations fantaisistes, la procédure en écriture est une procédure lourde. Si la demande est infondée, le demandeur en faux peut être condamné à une lourde amende.⁹

⁶ MULUMBATI N., Guide méthodologique de recherche en droit, Kinshasa, Université de Kinshasa, Editions juridiques congolaises, 2018,p.168

⁷ MULUMBATI N., Guide méthodologique de recherche en droit, Kinshasa, Université de Kinshasa, Editions juridiques congolaises, 2018,p.171

⁸ Ordonnance-loi n°66-344 du 9 juin 1966 relative aux actes notariés. ¹³ Décret portant organisation des offices notariaux.

⁹ IBANDA KABAKA Annie, De l'exclusion des régimes foncier, forestier, agricole et minier en droit congolais, Paris, Edition village-justice, 2023,p.138

- ✓ **L'acte dispose de la force exécutoire de plein-droit** : tout comme une décision de justice, un acte authentique peut servir de base à l'exécution forcée de ses obligations par une des parties.

Une autre mission importante conférée au notaire est celle de la conservation d'acte. Le notaire assure également la conservation des originaux des actes authentifiés (des « minutes »). Il doit en assurer la consultation et la conservation pendant 75ans (100ans pour les actes qui concernent un mineur), après quoi les documents seront versés aux archives. Il en existe deux sortes :

- ✓ Les « grosse », des copies qui contiennent la formule exécutoire permettant leur mise à l'exécution forcée.
- ✓ Les « expéditions », qui sont de simples copies certifiées conformes à l'originale.¹⁰

Le notaire joue un rôle central dans la sécurisation juridique des transactions foncières en RDC. Il confère à l'acte de vente un caractère authentique, vérifie la régularité des documents et protège les parties contre les fraudes, les conflits de propriété et les contestations futures.

Dans une transaction foncière, son intervention commence par le contrôle des pièces produites par le vendeur et l'acheteur.

Il s'assure notamment que le bien appartient réellement au vendeur, que le titre est valable, et que le terrain ou l'immeuble n'est pas frappé d'une charge, d'un litige ou d'une irrégularité.

Le notaire a aussi une mission de conseil. Il explique aux parties la portée juridique de leurs engagements, les conséquences de la vente, ainsi que les risques liés à un acte mal rédigé ou conclu sans vérification préalable.¹¹

Cette fonction est importante en RDC, où les conflits fonciers sont très fréquents et représentent une part importante des contentieux.

Après la signature, le notaire contribue encore à la sécurité de la transaction par la conservation de l'acte et sa publication auprès des services compétents, afin de rendre l'opération opposable aux tiers. Cela permet de renforcer la preuve de la vente et de limiter les litiges ultérieurs entre acquéreurs, vendeurs et tiers.¹²

En somme, le notaire n'est pas seulement un rédacteur d'actes ; il est un garant de la sécurité juridique, un préventeur de litiges et un acteur essentiel de la fiabilité des transactions foncières en RDC.

LES LIMITES PRATIQUES DU ROLE DU NOTAIRE DANS LA PREVENTION DES LITIGES FONCIERS EN RDC

Le métier de notaire en RDC prévient les conflits fonciers, les conflits familiaux et de succession. Vu que 80 à 90% des conflits devant les tribunaux congolais sont d'origine foncière, l'arrivée du notaire désengorge les tribunaux avec la diminution de ces litiges.¹³

En RDC, les litiges fonciers sont considérés à la fois comme une source majeure et un facteur important de conflit. Au fil du temps, les chercheurs et les praticiens ont identifié plusieurs facteurs liés à la terre qui contribuent à la violence et au conflit. Parmi ceux-ci figure une grande diversité de formes de gouvernance foncière, rendue possible par : des cadres juridiques qui se chevauchent et des insuffisances au niveau du droit foncier statutaire ; une compétition accrue pour la terre, y compris parmi les élites et entre communautés autochtones et migrantes ; des déplacements à grande échelle qui provoquent une forte compétition, et le manque d'efficacité du système administratif et judiciaire en matière de résolution des litiges fonciers. Les causes des conflits fonciers dans la partie Est de la République Démocratique du Congo sont multiples.

Ils sont aussi de nature très diverse, de même que les types et les niveaux de violence qui leur sont associés. Il est donc primordial de reconnaître ces différences pour trouver des solutions adaptées à cette source de tensions permanente.¹⁴

Les individus ne disposent que de possibilités limitées pour régler leurs différends de manière pacifique, familiale et durable, notamment en raison du manque d'efficacité du système judiciaire étatique, perçu comme corrompu, lent, partiel et difficile à accéder. Vela explique pourquoi les parties à ce type recourent à une multitude de mécanismes alternatifs de résolution, de médiation et d'arbitrage, qui impliquent un large éventail d'acteurs et de structures étatiques dont certains ont été introduits avec le soutien d'acteurs externes.¹⁵

¹⁰ KANGULUMBA MBAMBI Vincent, Précis de droit civil des biens, Kinshasa, Université de Kinshasa, 2007,p.210.

¹¹ NSOLOTSHI MALANGU M., Statut et protection juridique des droits fonciers, article disponible sur Leganet.

¹² KAKULE PILIPILI D., La résolution extra-judiciaire des conflits fonciers en territoire de Masisi : procédure et valeurs juridiques, Kisangani, Université de Kisangani, Mémoire de Licence, 2010-2011.

¹³ MUSIMWA BUFOLE E., La Gestion des conflits fonciers en milieu coutumier : cas du groupement Bugorhe en chefferie de Kabare, Bukavu, Université catholique de Bukavu, Mémoire de Licence, 2012-2013.

¹⁴ FARADJA SAKANO, La portée réelle de l'article 227 de la loi foncière congolaise, Bukavu, Université catholique de Bukavu, Mémoire de Licence, 2010-2011.

¹⁵ MUSIMWA BUFOLE E., La Gestion des conflits fonciers en milieu coutumier : cas du groupement Bugorhe en chefferie de Kabare, Bukavu, Université catholique de Bukavu, Mémoire de Licence, 2012-2013.

Si, dans certains cas ces différents mécanismes offrent une alternative aux parties, ils entraînent également l'instauration d'un contexte que l'on pourrait qualifier de pluralisme juridique qui n'est pas forcément propice à une meilleure résolution des litiges fonciers. Plusieurs facteurs, dont l'accessibilité, les allégeances et les résultats présumés, tendent à orienter les individus dans leur choix d'un mode de médiation des conflits. Ces facteurs permettent de comprendre pourquoi certaines parties continuent de faire appel aux institutions de justice formelles, tandis que d'autres sollicitent la médiation de chefs coutumiers, de la société civile, voire même de groupes armés.¹⁶

Les limites pratiques du rôle du notaire dans la prévention des conflits fonciers en RDC tiennent surtout au fait que son intervention, bien qu'utile, reste souvent insuffisante face à la complexité du système fonciers. En pratique, le notaire peut sécuriser les actes, vérifier l'identité des parties et donner une force juridique aux transactions, mais il ne peut pas à lui seul corriger les causes profondes des litiges fonciers, notamment l'insécurité documentaire, les doublons de titres et la coexistence de plusieurs autorités sur la terre.¹⁷

D'abord, le notaire intervient souvent trop tard, lorsque le conflit est déjà né ou lorsque les parties arrivent avec des documents incomplets ou contestés. Dans ce contexte, son rôle devient surtout curatif ou de régularisation, alors que la prévention efficace exige un cadastre fiable, des services fonciers organisés et une information claire sur la propriété, ce qui dépasse ses seules compétences.¹⁸

Ensuite, son action est limitée par la faiblesse des institutions foncières et par le manque d'harmonisation entre les pratiques administratives, coutumières et judiciaires. En RDC, la terre fait, ce l'objet d'enjeux sociaux, économiques et coutumiers très forts, ce qui signifie qu'un acte notarié ne suffit pas toujours à pacifier les rapports entre familles, communautés ou autorités locales.

Par ailleurs, le notaire n'a pas toujours les moyens matériels, humains et techniques nécessaires pour effectuer des vérifications approfondies sur le terrain. Quand les registres sont incomplets, les archives mal tenues ou les titres déjà contestés, sa marge de prévention diminue fortement, même s'il reste un acteur important de sécurisation juridique.¹⁹

Enfin, la portée de son rôle dépend aussi de la confiance que lui accordent les populations et l'accessibilité de ses services.

Si les citoyens ne consultent pas le notaire avant les transactions, ou si ses services sont perçus comme éloignés, coûteux ou trop formels, la prévention des conflits reste faible malgré la qualité juridique de ses actes.

En somme, le notaire est un acteur utile de sécurisation foncière en RDC, mais son rôle pratique est limité par des facteurs institutionnels, administratifs et sociaux plus larges. Pour prévenir efficacement les conflits fonciers, son intervention doit s'inscrire dans un ensemble plus vaste comprenant un cadastre fiable, une administration foncière cohérente, la clarification du droit coutumier et une meilleure information des usagers.²⁰

DISCUSSION

Cette étude montre que le notaire joue un rôle essentiel dans la sécurisation des transactions foncières en RDC, surtout par l'authentification des actes, la force probante de l'acte authentique et sa force exécutoire.

Cette idée rejoint largement les travaux de **Marcel NDJONDO**, qui présente le notaire comme un officier public chargé précisément d'empêcher la naissance des différends entre personnes de bonne foi et de renforcer la sécurité juridique des actes. La convergence est donc nette : pour cette étude comme pour **NDJONDO**, le notaire apparaît d'abord comme un instrument de prévention des litiges, parce qu'il donne à la transaction une valeur juridique forte et crédible.

Dans le même sens, **Richard MITEU** souligne que l'acquisition d'un immeuble en RDC passe par un acte écrit légalisé au notariat, et que le rôle du notaire est de conférer le caractère authentique aux actes conclus entre contractants. Cette position converge avec les résultats de cette étude sur la sécurisation des transactions foncières, puisque l'authenticité de l'acte réduit les contestations sur l'existence même de la vente ou de la cession. En revanche, **MITEU** insiste davantage sur la formalisation juridique de l'opération, alors que cette étude met aussi l'accent sur les effets concrets de cette formalisation, notamment la preuve et l'exécution.

Un autre rapprochement peut être fait avec les travaux publiés sur *la sécurisation juridique des actes en général*, qui indique que le notaire assure la sécurité juridique en effectuant des recherches préalables avant la conclusion du contrat.

¹⁶ NGAMUNA Grégoire, Gestion foncière en RDC : enjeux juridiques, défis et perspectives de réforme, Paris, Edition Legavox, 2023.

¹⁷ IBANDA KABAKA Paulin, La question foncière relative aux terres rurales et agricoles au Kwango, Kinshasa, BookEdition, 2020,p.80

¹⁸ KIFWABALA TECHILAZAYA, Droit civil : droits réels fonciers et immobiliers, Kinshasa, Edition saint Paul, 2007,p.120

¹⁹ MBOUMBA MBOUMBA Placide, Réflexion sur le droit propriété au Congo, Penant : Revue de droit des pays d'Afrique, vol.106, n°321, 1996,p.162-173

²⁰ Loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée à ce jour.

Cette approche soutient le premier résultat de cette étude, car elle montre que le rôle du notaire ne se limite pas à apposer une signature : il contribue aussi à vérifier les éléments du dossier en amont. Toutefois, cette littérature insiste sur la sécurité de l'acte lui-même, tandis que cette étude montre que, malgré cette sécurité, les litiges fonciers peuvent persister à cause des défaillances structurelles du système foncier congolais.

En revanche, les résultats de cette étude rejoignent également les analyses plus critiques sur la réalité foncière en RDC, notamment celles qui montrent que la majorité des conflits fonciers restent liés à la complexité du régime foncier, à l'insécurité documentaire et à la mauvaise gouvernance des terres. Ces travaux convergent avec le deuxième résultat : le notaire sécurise l'acte, mais il ne peut pas à lui seul résoudre les causes profondes des conflits. La divergence principale tient donc au niveau d'analyse : certains auteurs mettent surtout en avant la fonction préventive du notaire, alors que cette étude insiste davantage sur ses limites pratiques face aux doublons de titres et à la coexistence de plusieurs autorités sur la terre.

De son côté **ABDOULAYE HARISSOU** affirme que le métier de notaire en RDC peut prévenir les conflits fonciers, familiaux et successoraux. Cette position est proche de la première conclusion de cette étude, car elle reconnaît au notaire un rôle de prévention important. Mais cette étude nuance fortement cette affirmation : elle montre que cette prévention reste partielle car la sécurisation notariale ne suffit pas lorsque les actes sources sont déjà fragilisés ou lorsque le système administratif lui-même produit des incertitudes.

Il y a donc convergence sur la vocation préventive du notaire, mais diverge sur son efficacité réelle dans le contexte congolais.

Enfin, les analyses de terrain sur les modes de résolution des conflits fonciers en RDC vont dans le sens du deuxième résultat de cette étude en soulignant que les litiges proviennent souvent d'un environnement institutionnel complexe, ou les mécanismes formels seuls ne suffisent pas.

Cela rejoint l'idée de cette étude selon laquelle le notaire peut rendre les transactions plus sûres, mais ne peut pas corriger à lui seul les faiblesses structurelles du système foncier. En comparaison avec ces auteurs, cette étude apporte donc une position équilibrée : elle reconnaît la fonction pratiques dans la prévention des litiges fonciers.

En résumé, la convergence avec les autres auteurs se situe surtout dans la reconnaissance du notaire comme acteur de sécurité juridique et de prévention des conflits. La divergence apparaît dans l'évolution de l'efficacité réelle de cette fonction : là où certains auteurs mettent l'accent sur le pouvoir préventif du notaire, cette étude montre qu'en RDC cette prévention reste insuffisante sans réforme plus large du système foncier et documentaire.

CONCLUSION

De cette étude qui a porté sur : « *Rôle du notaire dans la prévention du litige fonciers en RDC : entre sécurité juridique et réalités pratiques* », les investigations autour ont porté sur les questions suivantes : dans quelle mesure le notaire contribue-t-il réellement à prévenir les litiges fonciers en RDC par la sécurisation juridique des actes fonciers ? et quelles sont les limites pratiques qui réduisent l'efficacité du notaire dans la prévention des conflits fonciers en RDC ?

Après investigation cette étude fait observer que la contribution du notaire à la prévention des litiges fonciers en RDC est réelle dans la mesure où il authentifie les actes, vérifie l'identité et la capacité des parties, et s'assure de la régularité juridique des transactions foncières. Par cette intervention, il sécurise les transferts de droits et réduit les risques de contestations ultérieures.

Quant aux limites de pratiques de l'efficacité du notaire, son efficacité dans la prévention des conflits fonciers est limitée par plusieurs réalités pratiques, notamment le faible recours au notariat, l'ignorance des populations, le coût des démarches, l'insuffisance de sensibilisation juridique et parfois la coexistence de pratiques coutumières ou informelles échappant au contrôle légal.

Ces facteurs réduisent l'impact préventif du notaire malgré son rôle théorique important. Cette étude poursuivait deux objectifs suivants : déterminer la contribution du notaire dans la prévention des litiges fonciers en RDC par la sécurisation juridique des actes fonciers et démontrer les limites pratiques qui réduisent l'efficacité du notaire dans la prévention des conflits fonciers en RD.

En effet, pour résoudre les conflits fonciers en RDC, une véritable réforme de la gouvernance foncière s'impose, même s'il convient d'être réaliste par rapport à ce que l'on peut attendre d'une telle réforme. En plus, la volonté pratique est pour l'instant limitée.

En outre, une réforme foncière ne pourra aboutir que dans un contexte de gouvernance plus propice efficace que celui qui règne actuellement au Congo.

En Conclusion, le notaire occupe une place importante dans la prévention des conflits fonciers en RDC, parce qu'il donne une valeur juridique aux actes, sécurise les transactions et contribue à éviter certaines contestations. Son intervention permet, en principe, de réduire les risques liés aux ventes frauduleuses, aux identités incertaines et aux actes imprécis, ce qui en fait un acteur utile de la sécurité foncière.

Cependant, son rôle reste limité dans la pratique, car les conflits fonciers en RDC ont des causes plus profondes et plus complexes.

L'insuffisance du cadastre, la faiblesse des archives, la coexistence de plusieurs autorités rendent la prévention difficile si elle repose uniquement sur le notaire.

Ainsi, la prévention efficace des conflits fonciers ne peut pas dépendre du seul notaire. Elle exige une action coordonnée de l'Etat, des services fonciers, de la justice, des autorités locales, afin d'assurer une meilleure transparence, une bonne information des populations et une véritable sécurisation des terres.

BIBLIOGRAPHIES

1. Constitution du 18 février 2006, Telle que modifiée à ce jour
2. Loi N° 16/012 du 15 Juillet 2016 Portant création, Organisation et Fonctionnement de la profession de notaire (RDC)
3. Ordonnance-Loi N° 66-344 du 19 juin 1966 relative aux actes notariés
4. Loi N° 73-021 du 20 juillet 1973 Portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifié et couplée à ce jour
5. Décret portant Organisation des offices notariaux.
6. KIFWABALA TECHILAZAYA, *Droit civil : droit réels fonciers et immobiliers*, Kinshasa, Edition Saint-Paul, 2007
7. KALAMBAY LUMPUNGU, *Gaston, Droit civil, volume II : Régime foncier et immobilier*, Paris, Editions, Esperance, 2021
8. MUNENE MWEOU, *Théorie et pratique du droit foncier congolais*, Lubumbashi, Université de Lubumbashi, 2010
9. KANGULUMBA MBAMBI Vincent, *Précis de droit civil des biens*, Kinshasa, Université de Kinshasa, 2007
10. IBANDA KABAKA Paulin, *La question foncière relative aux terres rurales et agricoles au kwango*, Kinshasa, Book Edition, 2020
11. IBANDA KABAKA Annie, *De l'exclusion des régimes foncier, forestier, agricole et minier en droit congolais*, Paris, Edition village-justice, 2023
12. MUABILA BANGU BANGU Laetitia, *Le code foncier congolais (RDC) et la problématique de sa promotion : une approche de la communication pour le changement de comportement*, Paris,
13. Edition l'Harmattan, Collection comptes rendus, 2016, p. 174
14. MULUMBATI N., *Guide méthodologique de recherche en droit*, Kinshasa, Université de Kinshasa, Editions juridiques Congolaises,
15. 2018
16. NGALUNA Grégoire, *Gestion foncière en RDC : enjeux juridiques, défis et perspectives*, Paris, Edition Léga vox, 2023
17. MBOUMBA MBOUMBA P., « Réflexion sur le droit de propriété au
18. Congo », *Penant : Revue de droit de pays d'Afrique*, Vol. 106, N° 821, 1996, p. 162-173
19. NSOLOTSHI MALANGU M., « Statut et protection juridiques des droits fonciers », article disponible sur leganet