



Maître Mathias ESSEREKE
Avocat au Barreau
de Pointe-Noire,

TRIBUNE *au*

CABINET D'AVOCATS
au Congo Brazzaville
MATHIAS ESSEREKEV

OCCUPATION DES SOLS PAR UNE ENTREPRISE MINIÈRE, CE QUE DIT LA LOI

Le code minier prévoit des mécanismes pour permettre à un investisseur d'occuper ou de faire retirer les surfaces des sols nécessaires à ses activités, y compris sur la propriété d'un particulier, dont les droits sont également pris en compte.

L'accès aux opérations minières se fait sur la base des titres miniers octroyés par l'État, les substances minérales contenues dans le sol et le sous-sol de la République du Congo constituant de fait le patrimoine minier national. Cependant, les opérateurs miniers ont la nécessité d'occuper les surfaces des terrains situés à l'intérieur mais aussi à l'extérieur du périmètre minier, afin d'y édifier des constructions et des installations nécessaires à leurs activités.

La loi n°26-2004 du 26 mars 2004, portant principes généraux applicables aux régimes domanial et foncier, dispose que l'espace foncier national, y compris les surfaces des sols nécessaires à l'exercice des activités minières, est composé des terres appartenant aux personnes publiques et de celles appartenant aux particuliers.

UNE CONCURRENCE DES DROITS AUXQUELLES LE CODE MINIER APPORTE DES RÉPONSES

Lorsque les surfaces des sols font partie de l'espace foncier des personnes publiques, le problème de leur occupation ne se pose pas. Si, en revanche, ces surfaces constituent l'espace foncier des particuliers, les opérateurs miniers sont souvent accusés de déposséder ces terres, de délocaliser des villages ou encore de participer à la destruction des coutumes et des traditions.

Le code minier de 2005, en distinguant les droits fonciers et miniers, affirme que les droits conférés par les titres miniers ne peuvent se confondre avec le droit de propriété sur les espaces fonciers couverts par le périmètre minier. Cette concurrence des droits ne manque pas de poser des difficultés pratiques. Les conflits nés de ces situations perturbent les activités des opérateurs miniers, dont la réalisation est subordonnée au règlement des litiges.

Pour autant, le code minier est de nature à rassurer les investisseurs potentiels dans le secteur. Il prévoit ainsi des mécanismes permettant aux opérateurs d'occuper et de faire retirer des terres nécessaires à leurs activités, tout en prenant en compte les intérêts des populations et des propriétaires des surfaces des sols. Trois modalités d'occupation ou de retrait des surfaces sont prévues.

1) LES SERVITUDES D'OCCUPATION

Il résulte des articles 104 à 108 du code minier que les servitudes d'occupation sont établies au profit des exploitants des substances minérales ou fossiles et au titulaire d'un permis de recherches. Le point sur les prérogatives liées à des servitudes, les terrains objets de l'occupation et la manière dont elles sont instituées.

Les prérogatives liées à des servitudes d'occupation

Selon l'article 104 du code minier, ces servitudes peuvent être autorisées au profit des exploitants des substances minérales ou fossiles et impliquent la possibilité d'occuper les terrains nécessaires à son exploitation et aux installations indispensables à celles-ci, comprenant :

- Les installations de secours telles que les puits et les galeries destinées à faciliter l'aérage et l'écoulement des eaux.
- Les ateliers de préparation, de lavage et de concentration de combustibles et de minerais extraits de la mine.
- Les installations destinées au stockage et à la mise en dépôt des produits et des déchets résultant des activités visées ci-dessus.
- Les canaux, les routes, les chemins de fer et tous les ouvrages de surface destinés au transport des produits et des déchets susvisés ou de produits destinés à la mine.

Au profit des titulaires des permis de recherche, la servitude d'occupation a pour objet la mise en place des installations destinées à la conservation et à l'évacuation des produits extraits et pour toutes installations destinées à faciliter les activités de recherches.

Les terrains objets des servitudes d'occupation

L'occupation peut être autorisée sur les terrains situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre minier. Mais les autorisations d'occuper ne peuvent être données en ce qui concerne les terrains attenants aux habitations ou clos de murs ou de clôtures équivalentes.

L'institution des servitudes d'occupation

Les autorisations d'occuper peuvent être accordées par voie d'arrêté préfectoral ou par déclaration d'utilité publique.

Par arrêté préfectoral :

Il ressort des articles 104 et 105 du code minier que les autorisations d'occuper sont accordées par arrêtés préfectoraux. Cependant, le décret n° 2007-274 du 21 mai 2007 fixant les conditions de prospection, de recherche et d'exploitation des substances minérales et celles d'exercice de la surveillance administrative confère à son article 75 cette compétence à une autre autorité que celle désignée par la loi elle-même, à savoir le ministre chargé des Mines. Nous estimons que le nouveau code minier, en projet, viendra mettre fin à cette contradiction.

Par déclaration d'utilité publique :

Selon l'article 114 du code minier, une déclaration d'utilité publique peut être prononcée pour les terrains ou les parties de terrain devant supporter les cités d'habitation du personnel et les usines d'aménagement, de carbonisation, de fonte et de gazéification, ainsi que les centrales, les postes, les aménagements et les installations destinés au plein développement de l'exploitation. Le code minier ne prévoit pas la procédure de la déclaration publique, mais prescrit que celle-ci se fera conformément à loi.





2) LES SERVITUDES DE PASSAGE

Il résulte de l'article 109 du code minier que les servitudes de passage peuvent être accordées aux bénéficiaires des titres miniers à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres miniers.

Les prérogatives des bénéficiaires des autorisations

Les servitudes de passage donnent aux bénéficiaires de titres miniers la possibilité, dans une bande de cinq mètres de large, dont la limite est fixée par arrêté préfectoral ou l'acte déclaratif d'utilité publique :

- D'établir à demeure, à une hauteur minimale de 4,75 mètres au-dessus du sol, des câbles, des canalisations ou des engins transporteurs ainsi que les pylônes et les mâts nécessaires à leur soutien.
- D'enterrer les câbles ou les canalisations à une profondeur minimale de 0,50 mètre et établir les ouvrages de moins 4m2 de surface nécessaires au fonctionnement desdits câbles ou canalisations, ainsi que les bornes de délimitation.
- De dégager le sol de tous les arbres, les arbustes ou autres obstacles. Il sied de préciser que si le terrain est forestier, l'essartage peut être effectuée jusqu'à 15 mètres.

Les servitudes de passage donnent aussi la possibilité d'avoir accès à une bande de 15 mètres, dite bande large, comprenant la bande de 5 mètres, pour le passage des personnes chargées de mettre en place, surveiller, entretenir, réparer ou enlever les matériels ainsi que le passage des engins utilisés.

La procédure relative à l'institution des servitudes

Si la servitude porte sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre minier, elle peut être accordée par arrêté préfectoral. Si elle porte sur un terrain situé à l'extérieur du périmètre minier, elle peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

L'article 114 du code minier prévoit qu'une déclaration d'utilité publique peut également être prononcée, dans les mêmes formes, pour les terrains ou les parties de terrain devant supporter :

- Les canalisations et les installations destinées au transport et au stockage des produits de l'exploitation jusqu'aux points de traitement, de grosse consommation ou d'exportation.
- Les lignes électriques, y compris les installations destinées au transport, au stockage ou la mise en dépôt des produits ou des déchets qui résultent de l'activité de ces usines.

Les voies de communication, les canalisations et installations ainsi déclarées d'utilité publique pourront être soumises à des obligations de services public, dans les conditions établies par le cahier de charges.

3) L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Par la procédure de l'expropriation, l'État peut requérir les terres appartenant à un particulier ou à un groupe de personnes pour la réalisation d'un objectif d'utilité publique. S'agissant d'exploitation minière, si l'intérêt l'exige, l'expropriation des immeubles nécessaires aux travaux et installations indispensables à l'exploitation peut être poursuivie à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre d'un titre minier.

La procédure d'expropriation est prévue par la loi n°11-2004 du 26 mars 2004 portant procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et se déroule en deux phases. La phase administrative comprend l'enquête préalable en vue d'informer le public sur le projet susceptible de donner lieu à l'expropriation, laquelle est suivie d'une déclaration d'utilité publique.

4) PRISE EN COMPTE DES INTÉRÊTS DES POPULATIONS ET PROPRIÉTAIRES DES SURFACES DES SOLS AYANT FAIT L'OBJET DES SERVITUDES OU D'UNE EXPROPRIATION

L'examen du code minier en vigueur laisse apparaître que l'occupation des surfaces des sols par les opérateurs miniers est subordonnée au paiement préalable d'une indemnité d'occupation et au respect de certains droits des propriétaires.

Le paiement de l'indemnité d'occupation

Aux termes de l'article 108, alinéa 2 du code minier, le bénéficiaire de la servitude d'occupation ne peut occuper une parcelle de terrain visée par l'autorisation préfectorale qu'après présentation à l'autorité administrative des mines de l'acte attestant le paiement ou caution de payer l'indemnité d'occupation. Dès lors que l'occupation du terrain est de nature à priver le propriétaire du sol de la jouissance des lieux, l'opérateur minier sera obligé de lui verser une indemnité, exception faite lorsque l'occupation prive le propriétaire de la jouissance du sol plus d'une année.

Le simple passage sur ces terrains n'ouvre pas droit à l'indemnité si aucun dommage n'en résulte. Toutefois, le passage répété qui cause désagrément, dommages ou troubles de jouissance donne droit à une juste rétribution.

Les droits des propriétaires des surfaces des sols

L'article 101 du code minier précise que le bénéficiaire de la convention minière s'engage à exercer les droits qui lui sont conférés dans le respect des droits et intérêts des propriétaires du sol.

Le code permet le droit d'être consulté et le droit au consentement, le droit à l'indemnisation sur la base d'un préjudice subi et d'autres droits que l'on peut qualifier de résiduels.

Le droit d'être consulté et le droit au consentement L'article 108 du code minier subordonne la prise des arrêtés relatifs à l'autorisation d'occupation à des observations préalables des propriétaires et, le cas échéant, des exploitants de la surface.

Cependant, si les terres sont possédées ou utilisées par les populations autochtones, leur consentement peut être requis par application de l'article 38 de la loi n°2011 du 25 février 2011, portant promotion et protection des droits des populations autochtones, aux termes duquel « les populations autochtones sont consultées avant la formulation ou la mise en œuvre de tout projet ayant des incidences sur les terres et ressources qu'elles possèdent ou utilisent traditionnellement. »

Le droit à l'indemnisation

En ce qui concerne le bénéficiaire de cette indemnisation, l'article 113 du code minier dispose que « les servitudes d'occupation et de passage instituées pour les travaux visés aux articles 102 et 103 ou en application des articles 104 à 112 ouvrent un droit à être indemnisé sur la base du préjudice subi au profit du propriétaire du sol, de ses ayants droit et notamment des exploitants de la surface ». Ce qui signifie que celui qui se dit tenancier des droits fonciers coutumiers, sans les faire reconnaître suivant la procédure prévue à cet effet, par la loi n° 21-218 du 13 juin 2018 fixant les règles d'occupation et d'acquisition des terres et terrains, n'aura pas la qualité de propriétaire de sol.

Les droits résiduels des propriétaires des sols

Outre le droit à une indemnité pour privation de la jouissance des lieux, le propriétaire du terrain frappé de servitudes visées aux articles 104 et 105 aura, conformément aux dispositions des articles 106, 108 alinéas 3 et 110 du code minier de 2005 : le droit de requérir l'achat ou l'expropriation du terrain ; le droit d'exiger du titulaire de l'autorisation d'occuper, l'acquisition du sol en totalité ou en partie, le droit d'exiger la suppression des obstacles existants.

L'existence de mécanismes juridiques permettant aux opérateurs miniers d'occuper ou de faire retirer les surfaces des sols et par conséquent, de vaincre la résistance des détenteurs tentés de s'opposer à l'installation des sociétés minières, atteste la primauté des droits miniers sur les droits fonciers coutumiers. Cependant, le droit minier n'ignore pas les intérêts des propriétaires des surfaces des sols ■


Cabinet Mathias Essereke
Avocat au Congo Brazzaville