

# CE QU'IL FAUT SAVOIR DU CODE FONCIER DE LA RDC

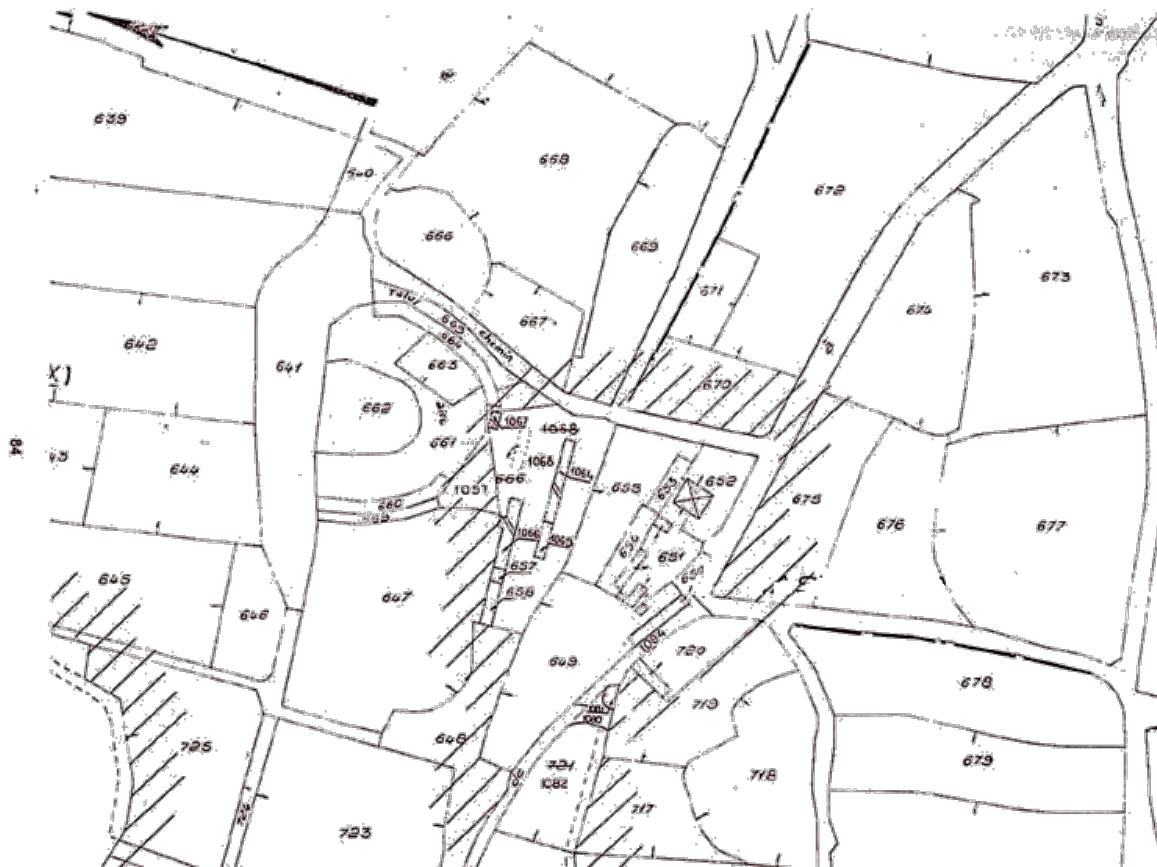


Editions du CEPAS

Centre d'Etudes Pour l'Action Sociale



# CE QU'IL FAUT SAVOIR DU CODE FONCIER DE LA RDC



Editions du CEPAS  
Centre d'Etudes Pour l'Action Sociale



La présente brochure est le produit de la collaboration

entre le

**Centre d'Etudes Pour l'Action Sociale, CEPAS**

et la

**Commission Episcopale Justice et Paix, CEJP**

Elle a été produite avec le financement de **MISEREOR**



## TABLE DES MATIERES

---

TABLE DES MATIERES.....	1
INTRODUCTION.....	3
A QUI APPARTIENT LA TERRE.....	5
1. La Concession perpétuelle (articles 80 à 108) : .....	6
2. Les Concessions Ordinaires (articles 109 à 152) : .....	6
3. Les terres rurales (articles 153 à 159) .....	7
4. Concessions à titre gratuit (articles 160 à 168) .....	7
COMMENT EST DELIMITEE LA MER TERRITORIALE DE LA RDC.....	8
CIRCONSCRIPTION FONCIERE .....	8
1. Qu'est-ce qu'une circonscription foncière ?.....	8
2. Quel est leur nombre et quelles sont leurs limites ?.....	8
LES DOCUMENTS LEGAUX, L'ADMINISTRATION FONCIERE ET LES REGLES .....	12
1. Quels sont les documents en matière foncière ?.....	12
2. Quels sont les modalités de conversion ou d'obtention des titres fonciers ?.....	13
3. L'administration foncière et les règles de compétences (art.181 à 189) .....	13
4. Quelles sont les règles de procédure en matière de demandes de terres ?.....	14
5. Quelles sont les sanctions prévues en matière de contrats de concession ?.....	14
6. Quelles sont les règles en matière de gestion du domaine immobilier privé de l'Etat ? .....	15
COMMENT SE FONT LE MESURAGE ET LE BORNAGE DES TERRES ? QU'EN EST-IL DES DROITS ANTERIEURS A LA PRESENTE LOI ? .....	15
1. Comment se font le mesurage et le bornage des terres ? .....	15

2. Qu'en est-il des droits fonciers et immobiliers acquis antérieurement à la présente loi ? .....	16
QU'EST-CE QU'EST L'URBANISME ?.....	17
1. Quelles sont les compétences en matière d'urbanisme ?.....	17
QU'EST-CE QU'EST L'AUTORISATION DE BATIR ?.....	18
QUELS SONT ET COMMENT SE FONT LES OPERATIONS SUR LES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS ?.....	19
1. Inscription et radiation des droits réels .....	19
2. Saisies.....	20
3. Ventes.....	20
4. Expropriation pour cause d'utilité publique.....	20
5. Octroi de concessions gratuites .....	21
6. Biens abandonnés ou non mis en valeur .....	21
7. Privilèges.....	22
8. Hypothèques.....	22
9. Gages et Cautionnement .....	22
LA FISCALITE EN MATIERE FONCIERE.....	23
1. Quelles sont les TAXES/IMPOTS relatifs au domaine foncier ou immobilier ? .....	23
2. Quelles sont les redevances relatives au domaine foncier ou immobilier ? .....	24
3. Quels sont les frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement ?.....	24
4. L'impôt foncier.....	25
CONCLUSION .....	28

Le Centre d'Etudes Pour l'Action Sociale, CEPAS s'est lancé depuis 2011, dans la production d'une collection des brochures de vulgarisation de textes de lois baptisée « *Ce qu'il faut savoir du Code* ».

Après un condensé de l'essentiel du Code minier et du Code forestier, la présente brochure contient l'information minimum que tout individu doit connaître en matière foncière et immobilière pour se rapprocher de la concrétisation de l'adage qui dit que « nul n'est censé ignorer la loi ».

Cette série d'ouvrage, outils pédagogiques pour les Organisations mais également pour tout citoyen soucieux de maîtriser les règles qui régissent la société dans laquelle il évolue, est la contribution du CEPAS à la promotion de la justice, la prévention des conflits et à l'éducation civique.

Les idées-forces développées dans le Code foncier et synthétisées dans la présente brochure sont :

1. L'uniformisation du droit foncier en domanialisant toutes les terres en ce compris les terres naguère dites « terres indigènes » ;
2. La reconnaissance aux particuliers des droits de jouissance uniquement, mais des droits essentiellement dynamiques et fonctionnels en subordonnant leur validité à la mise en valeur d'une part, et, d'autre part, en les assortissant de garanties telles qu'elles permettent un accès facile au crédit ;
3. L'introduction, dans les nouveaux textes, de la possibilité pour l'Etat de déléguer le pouvoir de gérer les terres domaniales, à des organismes publics ou privés qui seront créés par une loi particulière et cela en vue d'accélérer l'aménagement du territoire ;

4. La clarification des textes en prévoyant des dispositions séparées pour les droits fonciers et les droits immobiliers et en rassemblant dans un seul texte toutes les dispositions éparses dans l'ancienne législation.

Le lecteur trouvera donc dans ce document qui n'a pas la prétention de remplacer le Code Foncier, l'essentiel de notions à connaître pour appréhender lucidement ce domaine source de multiples conflits devant les cours et tribunaux.

## A QUI APPARTIENT LA TERRE

---

Dans le chapitre premier traitant des dispositions préliminaires du régime foncier, l'article 53 du Code foncier dispose que « **Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat.** »

Le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé. Seul le domaine privé est régi par le Code foncier et ses mesures d'application. Il est constitué de toutes les terres, urbaines ou rurales, qui ne sont pas affectées à un usage ou à un service public.

Ces terres du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle; d'une concession ordinaire ou d'une servitude foncière sous certaines conditions définies par le Code.

### ***Note***

***Le Code foncier ayant été élaboré en s'ordonnant autour d'une option fondamentale qui est « La propriété exclusive et inaliénable » de l'Etat sur le sol, son corollaire logique est que « Toutes les terres ne sont susceptibles, au profit des particuliers que de concessions » (voir Exposé des motifs du Code foncier)***

La concession est le contrat, à titre gratuit ou onéreux, par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou morale un droit de jouissance sur un fonds, sous réserve des droits des tiers et sans garantie quant à leur qualité propre ou à leur valeur industrielle, agricole, commerciale ou résidentielle. Les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque. Cette délimitation est faite par l'autorité compétente (cf. chapitre COMMENT SE FONT LE MESURAGE) aux frais du concession-

naire. Il est interdit au concessionnaire ordinaire de changer la destination du fonds sans autorisation écrite de l'Etat.

### 1. La Concession perpétuelle (articles 80 à 108) :

- Droit de jouir (construire, planter, disposer des constructions, bois, arbres, chasser et pêcher) indéfiniment reconnu par l'Etat à une personne physique de nationalité congolaise (Article 80)
- Gratuit ou onéreux
- Garantie de l'Etat contre les risques d'éviction totale ou partielle
- Annulée sous certaines conditions et modalités fixées par le Code
- Possibilité d'aliénation totale ou partielle du droit
- Prend fin par expropriation pour utilité publique, rachat par l'Etat, renonciation expresse et écrite, résiliation conventionnelle ou judiciaire, reprise aux conditions contractuelles, déshérence successorale, prescription extinctive, conversion en un titre de concession ordinaire.

### 2. Les Concessions Ordinaires (articles 109 à 152) :

- **Emphytéose** : « Droit d'avoir la pleine jouissance d'un terrain **inculte** appartenant à l'Etat, à la charge de mettre et d'entretenir le fonds en valeur et de payer à l'Etat une redevance en nature ou en argent. » (article 110). Contrat renouvelable de 25 ans maximum que l'Etat peut résilier pour défaut de paiement de 3 redevances annuelles consécutives ; pour négligence grave dans l'exécution de la charge ou pour abus grave de jouissance.
- **Superficie** : « Droit de jouir d'un fonds appartenant à l'Etat et de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes qui y sont incorporés » (article 123). Contrat renouvelable de 25 ans maximum.

- **Usufruit** : Droit obtenu par une personne d'user et de jouir, comme l'Etat lui-même, d'un fonds lui concédé par l'Etat, mais à la charge de le conserver dans son état. L'usufruitier ne peut concéder ce droit à une tierce personne.
- **Usage** : Droit que l'Etat reconnaît à une personne d'en jouir soi-même avec sa famille, soit en y habitant, soit en y créant des entrepôts pour soi-même. Contrat renouvelable d'un maximum de 15 ans.
- **Location** : Par la location, l'Etat s'oblige à faire jouir une personne d'un terrain et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. Contrat d'un maximum de 3 ans.

### 3. Les terres rurales (articles 153 à 159)

Concession pour usage commerciale (maximum 1 hectare) ou pour usage agricole ou d'élevage des parcelles de terres situées hors des circonscriptions urbaines.

### 4. Concessions à titre gratuit (articles 160 à 168)

Accordées (suivant les conditions fixées par le Président de la République) à :

- Des personnes physiques de nationalité congolaises ayant rendu des services éminents à la nation
- Des établissements ou organisations publics ou privés poursuivant une activité d'intérêt général et constitués conformément à la législation congolaise ou reconnus par celle-ci

## **COMMENT EST DELIMITEE LA MER TERRITORIALE DE LA RDC**

---

L'article premier de l'ordonnance-loi n°74-009 du 10 juillet 1974 dispose que « Les eaux territoriales de la République Démocratique du Congo s'étendent jusqu'à la limite fixée à douze miles marins à partir de sa ligne côtière de base. La ligne côtière de base normale servant à mesurer la largeur de la Mer territoriale est la laisse de basse mer longeant la côte congolaise »

La Mer territoriale a des limites latérales qui correspondent au prolongement naturel du sol congolais vers l'Océan, les droits du Pays à ce pont de vue ne pouvant être hypothéqués ou réduits par une anomalie quelconque.

## **CIRCONSCRIPTION FONCIERE**

---

### **1. Qu'est-ce qu'une circonscription foncière ?**

Une circonscription foncière est une subdivision administrative du territoire national considérée d'un point de vue de l'administration du sol national. La circonscription est placée sous la compétence administrative d'un fonctionnaire de l'Etat ayant le titre de CONSERVATEUR.

### **2. Quel est leur nombre et quelles sont leurs limites ?**

Au terme de l'Ordonnance n°74-149 du 2 juillet 1974, le nombre et les limites des circonscriptions foncières de la République coïncident avec

le nombre et les limites des provinces et la ville de Kinshasa est érigée en circonscription foncière distincte.

Les arrêtés ministériels n°009/93, 019/93, 021/93, 022/93 ; 023/93, 024/93, 026/93, 030/93, 031/93, 032/93 et 034/93 de 1993 pris par le Ministre des Affaires foncières ont créé les circonscriptions foncières dans toutes les provinces de la République. Ces arrêtés ont été complétés par les suivantes :

- 027/CAB/MIN/AFF.F/2004
- 049/CAB/MIN/AFF.F/2004
- 086/CAB/MIN/AFF.F/2004
- 087/CAB/MIN/AFF.F/2004
- 088/CAB/MIN/AFF.F/2004
- 098/CAB/MIN/AFF.F/2004

Le tableau ci-après récapitule de manière synthétique (nombre et limites) les circonscriptions foncières de la RDC.

<u>Provinces</u>	<u>Circonscriptions</u>	<u>Siège</u>	<u>Limites</u>
Kinshasa	Funa	Bandalunwa	Bandalungwa, Bumbu, Kalamu, Kasa-vubu, Selembao, Ngiri-ngiri
	Lukungu	Gombe	Gombe, Barumbu, Kintambo, Kinshasa, Ngaliema
	Mont-Amba	Limete	Limete, Kisenso, Lemba, Makala, Matete, Ngaba
	Tshangu	N'djili	Kimbanseke, Maluku, Masina, N'djili, N'sele, Mt-ngafula
Bandundu	Bandundu	Bandundu	Ville de Bandundu
	Kwango	Kenge	District de Kwango
	Kwilu	Kikwit	District du Kwilu
	Mayi-Ndombe	Inongo	District de Mayi-ndombe
Equateur	Mbandaka	Mbandaka	Ville de Mbandaka
	Mongala	Lisala	District de la Mongala
	Nord-Ubangi	Mobayi-mbongo	District du Nord-Ubangi
	Sud-Ubangi	Gemena	District du Sud-Ubangi
	Tshuapa	Boende	District de la Tshuapa
	Bas-Uele	Buta	District Bas-Uele et Tshopo
Orientale	Haut-Uele	Isiro	District du Haut-Uele
	Ituri	Bunia	District de l'Ituri
	Kisangani	Kisangani	Ville de Kisangani
	Aru	Aru	Territoire de Aru et de Mahagi
Kasai-Occidental	Kananga	Kananga	Ville de Kananga
	Kasai	Luebo	District du Kasai
	Lulua	Tshimbulu	District de la Lulua
	Tshikapa	Tshikapa	Territoire de Tshikapa
	Haut-Lomami	Kamina	District du Haut-Lomami
	Haut-Katanga	Kipushi	District du Haut-Katanga
	Kolwezi	Kolwezi	District de la Lualaba et ville de Kolwezi
	Kongolo	Kongolo	Territoire de Kongolo
	Likasi	Likasi	Ville de Likasi
	Lubumbashi	Lubumbashi	Ville de Lubumbashi
	Tanganika	Kalemie	District du Tanganika sans le territoire de Kongolo

<u>Provinces</u>	<u>Circonscriptions</u>	<u>Siège</u>	<u>Limites</u>
Nord-Kivu	Butembo Goma Kayna Masisi-Walikale Bukavu	Butembo Goma Kayna Masisi Bukavu	Territoires de Lubero et de Beni Ville de Goma et Territoires de Rutshuru et Nyiragongo Chefferies des Batangi et Bamate Territoires de Masisi et Walikale
Sud-Kivu	Uvira	Uvira	Commune d'Ibanda, Commune de Bagira, Commune de Kadutu, Territoires d'Idjwi, de Kabare et de Walungu Territoires d'Uvira et de Fizi, Localité de Sange, de Luberizi et de Luvungi
Kasai-Oriental	Kamituga Lodja Lusambo Kindu	Kamituga Lodja Lusambo Kindu	Territoire de Mwenga Territoires de Lodja, Katakoko-kombe et Lomela Territoires de Lusambo, Lubefu et Kole Ville de Kindu et Territoires de Kailo, Lubutu, Pangi et Punia
Bas-Congo	Kasongo Matadi Bas-fleuve Cataractes Lukaya Luozi	Kasongo Matadi Tshela Mbanza-ngungu Inkisi Luozi	Territoires de Kasongo, Kabambare et Kibombo Ville de Matadi District du Bas-fleuve et ville de Boma District des Cataractes District de la Lukaya Territoire de Luozi

## LES DOCUMENTS LEGAUX, L'ADMINISTRATION FONCIERE ET LES REGLES

---

### 1. Quels sont les documents en matière foncière ?

Le **Livret de logeur** était le document couvrant les droits d'occupation de terrains urbains lotis. Il a été remplacé par le Certificat d'Enregistrement.

Au terme de l'Arrêté n°90-0012 du 31 mars 1990 pris par le Ministre des Affaires foncières, quiconque possède sur un terrain urbain loti un droit d'occupation couvert par un livret de logeur ou tout autre titre similaire est invité à faire convertir ce droit en concession perpétuelle ou ordinaire. A l'issue d'une procédure administrative décrite dans l'arrêté, un certificat d'enregistrement est délivré en remplacement du livret de logeur ou de tout autre similaire lorsque la parcelle comporte une mise en valeur et dans le cas contraire, un **contrat de location simple** ou un **contrat de location avec option à la concession perpétuelle** est délivré.

Le **Certificat d'Enregistrement** (voir art. 219 à 230 et art.242 à 243) de ce fait est le principal document qui couvre toute forme de concessions.

#### **Remarques :**

- a. **L'Etat est responsable des erreurs du conservateur** (art. 223).
- b. **Les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours devant le Tribunal de grande instance** (art. 244).

## 2. Quels sont les modalités de conversion ou d'obtention des titres fonciers ?

- a. **Conversion.** L'arrêté ministérielle n°90-0012 du 31 mars 1990 (Code Foncier, p. 156) définit la procédure et les conditions de conversion des titres fonciers en Concession perpétuelle ou ordinaire.
- b. **Obtention.** En ce qui concerne l'obtention, les demandes de concession de terres sont adressées à l'autorité compétente, sous plus recommandé, avec accusé de réception.
- c. **Mutation** (art. 231 à 238). La mutation des titres est réalisée par le conservateur en vertu de contrats d'aliénation (art.231) ou de jugements (art.231 à 233).

## 3. L'administration foncière et les règles de compétences (art.181 à 189)

Le Ministère ayant les affaires foncières dans ses attributions applique la politique de l'Etat en matière d'affectations et de distributions des terres.

Les terres sont gérées par les administrations publiques, soit par des organismes publics créés à cet effet, soit par des sociétés mixtes d'équipement et de promotions immobilières

Le Conservateur des Titres immobiliers est le principal fonctionnaire qui est chargé de l'administration d'une circonscription foncière. Il est à la tête de l'administration foncière de la circonscription qui est constituée de :

- Service des titres fonciers
- Service des titres immobiliers
- Service du cadastre

#### **4. Quelles sont les règles de procédure en matière de demandes de terres ?**

Les demandes de concession de terres sont adressées à l'autorité compétente par écrit avec accusé de réception (art. 190 à 192).

Toute concession de terres rurales est subordonnée à une enquête exécutée par le Bourgmestre ou un agent commis à cet effet et dont les formes et procédures sont décrites dans les articles allant de 193 à 203.

#### **5. Quelles sont les sanctions prévues en matière de contrats de concession ?**

**Annulation de contrat** (art. 204) : les contrats conclus en violation des dispositions impératives du Code foncier sont d'office nuls de même que tout contrat contraire aux impositions impératives d'ordre urbanistique.

#### **Servitude pénale** (art. 205 à 207)

Les infractions mettent leurs auteurs sous le coup de servitude pénale et/ou d'amendes:

- L'autorité qui conclut un contrat en violation des dispositions du Code foncier ou des impositions d'ordre urbanistique ;
- Le fonctionnaire qui dresse en certificat d'enregistrement en vertu d'un tel contrat ;
- Toute personne qui construit ou réalise n'importe quelle entreprise sur une terre concédée en vertu d'un contrat frappé de nullité ;
- Tout acte, d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve pas son titre dans la loi ou un contrat.

## **6. Quelles sont les règles en matière de gestion du domaine immobilier privé de l'Etat ?**

Les immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet soit d'une cession soit d'un contrat de bail (art. 208 à 218).

La gestion des biens immobiliers de l'Etat relève de la compétence soit des administrations publiques, soit des organismes publics créés à cet effet, soit de sociétés mixtes immobilières.

Les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion de ce domaine sont fixées par ordonnance présidentielle.

## **COMMENT SE FONT LE MESURAGE ET LE BORNAGE DES TERRES ? QU'EN EST-IL DES DROITS ANTERIEURS A LA PRESENTE LOI ?**

---

### **1. Comment se font le mesurage et le bornage des terres ?**

Les terres soumises au régime de la propriété privée doivent être mesurées et abornées officiellement (art. 1<sup>er</sup> du décret du 20/06/1960).

C'est le détenteur des terres qui a la responsabilité de faire mesurer et borner le terrain et qui en supporte les frais.

Le mesurage et le bornage officiel des terres donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal conforme à l'un des modèles A ou B annexés au Code foncier dont les imprimés peuvent obtenus dans les

services du cadastre au prix fixé par l'administration. Ce document est signé par le géomètre et par le propriétaire du sol.

Les bornes utilisées sont soit en béton pour les quartiers agglomérés, soit en prismes quadrangulaires de maçonnerie en dehors des quartiers agglomérés. L'article 3 de l'ordonnance du 13 mai 1963 précise la description technique de ces deux types de bornes.

## **2. Qu'en est-il des droits fonciers et immobiliers acquis antérieurement à la présente loi ?**

**En vertu du droit écrit**, tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les congolais, personnes physiques, est converti en un droit de concession perpétuelle.

L'article 369 dresse la liste exhaustive de ceux à qui ce même droit de concession est reconnu.

Le titre de propriété foncière acquis régulièrement par les étrangers est, quant à lui, converti en un nouveau droit réel dénommé « concession ordinaire » (art. 374 à 386).

**En vertu du droit coutumier**, les terres occupées par les communautés locales sont devenues, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, des terres domaniales et leurs droits de jouissance sont réglés par une ordonnance présidentielle (art. 387 à 389).

**En ce qui concerne le droit d'occupation** constaté par « le livret du logeur » ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une commune de la République, la présente loi le supprime purement et simplement. Toutefois, les nationaux qui détiennent un tel droit peuvent obtenir, par conversion, un titre de concession perpétuelle sur le fond occupé.

## QU'EST-CE QU'EST L'URBANISME ?

---

L'urbanisme est l'aménagement de l'espace des villes et de leurs alentours en fonction de critères esthétiques, fonctionnels et sociaux. C'est également, au point de vue du droit administratif, l'ensemble des lois et des réglementations relatives à l'utilisation des sols, à l'organisation et à l'aménagement de l'espace géographique des villes et de leurs alentours <sup>(1)</sup>.

Les plans d'aménagement locaux et particuliers, les plans régionaux d'aménagement ainsi que le plan général du Congo ainsi que les règles générales d'aménagement sont jusqu'à ce jour règlementés par le décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme pris à Bruxelles par le Roi Bau-douin !

### 1. Quelles sont les compétences en matière d'urbanisme ?

#### Note

*La non-actualisation de la loi en matière d'urbanisme pose un problème de définition des compétences pour la prise des décisions. A quelle autorité administrative correspond, par exemple, le Gouverneur général ou le Ministre des colonies, mentionnés dans le décret ?*

Le Commissaire de district établit le plan local d'aménagement pour les villes et le Gouverneur de province dans les autres cas.

---

<sup>1</sup> Microsoft® Encarta© 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation

Le Gouverneur Général peut décider par ordonnance l'établissement d'un plan régional d'aménagement pour une région constituant un ensemble géographique ou économique.

Le Ministre des Colonies détermine les indications à porter au plan général du Congo et fixe les délais endéans lesquels il sera soumis à son approbation.

## **QU'EST-CE QU'EST L'AUTORISATION DE BATIR ?**

---

L'Autorisation de bâtir est l'avis favorable donné par la Commission Urbaine ou Régionale chargée de statuer sur les demandes d'autorisation de bâtir dont est saisi le Chef de Division Régionale ou Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Cette autorisation est délivrée soit par le Ministre ayant l'Urbanisme et l'Habitat dans ses attributions, soit par le Gouverneur de Province suivant l'avis favorable de la commission instituée à cet effet.

Quiconque désire entreprendre une construction en matériaux durables ou semi-durables, quelque soit l'usage auquel elle est destinée, sur le territoire des villes, des communes et des agglomérations de plus de 3.000 habitants doit, au préalable, obtenir une autorisation de bâtir.

L'arrêté ministériel n°013 CAB/MIN. URB-HAB/2005 du 6 mai 2005 règlemente la délivrance de l'autorisation de bâtir en spécifiant :

- Quelles sont les autorités habilitées à délivrer l'autorisation de bâtir ;

- Quelles sont les règles pour l'élaboration des projets de constructions ;
- Comment constituer et déposer le dossier ;
- Quelles sont les délais et les modalités d'instruction du dossier ;
- Quelles sont les conditions de validité de l'autorisation de bâtir ;
- Quelles sont les taxes de bâtisse, les règles de publicité ;
- Quel est le régime de contrôle et des sanctions.

**N.B. : L'autorisation de bâtir accordée ne dispense pas le bénéficiaire de se conformer aux autres dispositions prescrites par la loi et règlements en vigueur.**

## **QUELS SONT ET COMMENT SE FONT LES OPERATIONS SUR LES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS ?**

---

### **1. Inscription et radiation des droits réels**

Au verso du certificat d'enregistrement doivent être mentionnées dans un ordre successif déterminé par leurs dates :

- Toutes les inscriptions auxquelles la constitution, le renouvellement, la transmission ou l'extinction d'une charge réelle sur un immeuble enregistré donnent lieu ;
- Toutes les inscriptions dont l'existence ou l'extinction d'un droit d'obligation relatif à un immeuble enregistré doit être l'objet, pour être opposable aux tiers et
- Toutes les mentions qui se rapportent à ces inscriptions.

Toutes les inscriptions et les mentions doivent être numérotées.

L'ordonnance 76-199 du 16 juillet 1976 règle toutes les questions relatives à la forme des inscriptions et radiations des droits réels sur les immeubles enregistrés.

## **2. Saisies**

La procédure de saisie des biens immobiliers est définie par l'ordonnance du 12 novembre 1886.

Une commission de gestion des biens saisies et confisquées a été instituée par l'ordonnance-loi 79-026 du 26 septembre 1979 et son organisation administrative a été mise en place par l'ordonnance 86-112 du 8 avril 1986.

## **3. Ventes**

La vente publique de biens immobiliers ne peut être faite que par un notaire, celle des biens mobiliers que par les agents qui auront été désignés à cet effet (décret du 10 juillet 1920).

Les formalités administratives et judiciaires de la vente publique sont déterminées par l'ordonnance n°76-200 du 16 juillet 1976.

## **4. Expropriation pour cause d'utilité publique**

L'utilité publique est de nature à s'étendre aux nécessités les plus diverses de la collectivité sociale, notamment dans les domaines de l'économie, de la sécurité, de la défense militaire, des services publics, de l'hygiène, de l'esthétique, de la sauvegarde des beautés naturelles et des monuments, du tourisme, des plantations et de l'élevage, des voiries et les constructions y compris ses ouvrages d'art.

Elle suppose que les biens repris par l'Etat aura une affectation utile à tous, ou à une collectivité déterminée.

La décision d'expropriation est prise par le Président de la République, publiée dans le journal officiel et portée à la connaissance des personnes exposées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Une proposition d'indemnisation est faite aux personnes exposées sur base d'un procès-verbal d'expertise dressé et signé par deux géomètres experts immobiliers du cadastre auxquels est adjoint un spécialiste suivant la nature du bien à exproprier. Au terme d'une procédure fixée par la loi n°77-001 du 22 février 1997, un jugement exécutoire est rendu.

## **5. Octroi de concessions gratuites**

Les personnes physique de nationalité congolaise qui invoquent les services éminents rendus à la nation pour bénéficier d'une concession gratuites, doivent introduire leur demande qui est traité par les instances compétentes conformément aux prescrits de l'ordonnance n°77-040 du 22 février 1997 qui fixe les conditions d'octroi des concessions gratuites en faveur des congolais.

## **6. Biens abandonnés ou non mis en valeur**

Suite à de multiples abus et devant la difficulté de déterminer des critères objectifs permettant de déterminer un bien abandonné ou non mis en valeur, l'ordonnance n°74-152 du 2 juillet 1974 déterminant les conditions sous lesquelles un propriétaire de terre pouvait être dépossédé a été abrogée par l'ordonnance n°84-026 du 2 février 1984. Cette abrogation a mis un terme à de nombreuses fraudes où des personnes sans scrupules et de mauvaise foi, se sont servi de la loi pour en déposséder irrégulièrement d'autres avec la complicité de l'administration <sup>(2)</sup>.

---

<sup>2</sup> Rapport du Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières au Président de la République

## **7. Privilèges**

Tous les biens, présents et à venir, du débiteur sont le gage commun de ses créanciers. Le prix s'en distribue entre eux par contribution (art. 245). Toutefois, il existe des créances privilégiées qui énumérées dans un ordre de priorité à l'article 249.

## **8. Hypothèques**

L'hypothèque est un droit réel sur un bien immobilier affecté à l'acquittement d'une obligation.

Les articles 251 à 321 règlent :

- la définition d'un bien immobilier (art. 251 à 252)
- les formes d'hypothèques (art. 253 à 263 et 312 à 315)
- la procédure d'inscription (art. 297 à 311)
- les modalités de constitutions de l'hypothèque (art. 264 à 268)
- les effets des hypothèques sur les immeubles (art. 269 à 281)
- les modalités de transmission des créances hypothécaires (art. 282 à 291)
- la procédure d'extinction des hypothèques (art. 292 à 305)
- ainsi que quelques dispositions particulières en matière d'hypothèques (art. 316 à 321)

## **9. Gages et Cautionnement**

Le gage confère au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet par privilège et préférence aux autres créanciers (art. 322). Toutefois, jusqu'à l'expropriation du débiteur, s'il y a lieu, il reste propriétaire du gage, qui n'est dans la main du créancier, qu'en dépôt assurant le privilège de celui-ci (art. 322).

Celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même (art. 337). La nature, l'étendue, les effets, les formes et l'extinction de la caution sont des matières règlementées par les articles 337 à 367 du Code foncier.

## **LA FISCALITE EN MATIERE FONCIERE**

---

La loi n°04/015 du 16 juillet 2004 fixe la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participations ainsi que leurs modalités de perception.

L'assiette, le taux ainsi que la période de paiement des droits, taxes et redevances des recettes sont fixés par arrêté conjoint des Ministres ayant les finances dans ses attributions et celui dont l'Administration constate et liquide lesdites recettes.

Le paiement des droits, taxes et redevances dus au Trésor s'effectue conformément aux procédures légales et réglementaires relatives au mode de paiement des dettes envers l'Etat.

### **1. Quelles sont les TAXES/IMPOTS relatifs au domaine foncier ou immobilier ?**

- Impôt foncier
- Impôt sur les revenus locatifs
- Taxes de transfert
- Taxes de cession de bail
- Taxes d'enregistrement

- Droits superficiaire annuels par carré (secteur minier)
- Taxe rémunératoire de la valeur expertisée des substances précieuses (secteur minier)
- Taxe sur le permis de coupe bois (secteur de l'environnement)
- Taxe de reboisement (secteur de l'environnement)
- Taxe d'abattage (secteur de l'environnement)
- Taxe de déboisement (secteur de l'environnement)

## **2. Quelles sont les redevances relatives au domaine foncier ou immobilier ?**

- Redevances sur les prix des nuitées (secteur du tourisme)

## **3. Quels sont les frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement ?**

- Frais d'établissement des contrats, des avenants, des annotations aux contrats, des actes et arrêtés
- Frais de préparation, vérification et de passation des actes par les conservateurs des titres immobiliers
- Copies des documents fonciers, immobiliers et cadastraux détenus par la conservation des titres immobiliers et par le cadastre
- Consultation des registres et livres fonciers et immobiliers et des documents cadastraux et ceux relatifs aux régimes des eaux
- Frais de mesurage et de bornage
- Frais d'enquête et de constat
- Droits fixes et proportionnels d'enregistrement

L'annexe A de l'arrêté ministériel n°026 CAB/MIN/FIN/AFF-ECNP/01/99 du 12 octobre 1999 fixe le tarif des frais en matières foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement.

## 4. L'impôt foncier

### Qui sont exemptés de l'impôt foncier ?

- L'Etat et ses structures
- Les institutions religieuses, scientifiques ou philanthropiques
- Les associations privées ayant pour but de s'occuper des institutions religieuses, scientifiques ou philanthropiques
- Les établissements d'utilité publique
- Les ASBL s'occupant d'œuvres religieuses, sociales, scientifiques ou philanthropiques
- Les Etats étrangers
- Certaines personnes physiques définis à l'article 2 de l'ordonnance-loi n°69-006 du 10 février 1969

### Qui est redevable ?

Le titulaire du droit de propriété, de possession, d'emphytéose, de superficie, de cession, de concession ou d'usufruit des biens imposables, ainsi que les personnes occupant en vertu d'un bail, des biens immobiliers faisant partie soit du domaine privé de l'Etat, soit du patrimoine des circonscriptions.

### Quel est le taux ?

Les taux d'imposition sont fixés en Franc fiscaux par l'Arrêté Ministériel n°081 du 26 février 2002 en tenant compte du rang du site géographique où est situé le bien du contribuable imposé.

L'impôt foncier sur la superficie des villas est calculé aux taux ci-après, par mètre carré de superficie :

*I. Dans les localités dites de premier rang : 1,50 Ff/m<sup>2</sup>.*

*II. Dans les localités dites de deuxième rang : 1,00 Ff/m<sup>2</sup>.*

*III. Dans les localités dites de troisième rang : 0,50 Ff/m<sup>2</sup>.*

*IV. Dans les localités dites de quatrième rang : 0,30 Ff/m<sup>2</sup>.*

L'impôt forfaitaire annuel est fixé comme suit :

### **Propriétés bâties**

#### **A. En ce qui concerne les localités de 1er rang :**

- 75,00Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;*
- 37,50 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;*
- 30,00 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;*
- 75,00 Ff pour les appartements ;*
- 11,00 Ff pour les autres immeubles.*

#### **B. En ce qui concerne les localités de 2ème rang :**

- 37,50 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;*
- 22,50 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;*
- 19,00 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;*
- 37,50 Ff pour les appartements ;*
- 7,50 Ff pour les autres immeubles.*

#### **C. En ce qui concerne les localités de 3ème rang :**

- 30,00 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;*
- 11,00 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;*
- 7,50 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;*
- 18,75 Ff pour les appartements ;*
- 7,50 Ff pour les autres immeubles.*

#### **D. En ce qui concerne les localités de 4ème rang :**

- 22,50 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;*
- 7,50 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;*
- 4,00 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;*
- 11,00 Ff pour les appartements ;*
- 1,50 Ff pour les autres immeubles.*

### **Propriétés non bâties**

- A.** 30,00 Ff pour les terrains situés dans les localités de 1er rang ;
- B.** 7,50 Ff pour les terrains situés dans les localités de 2ème rang à Kinshasa ;  
4,50 Ff pour les terrains situés dans les localités de 2ème rang à l'intérieur du pays ;
- C.** 2,00 Ff pour les terrains situés dans les localités de 3ème rang à l'intérieur du pays ;  
3,00 Ff pour les terrains situés dans les localités de 3ème rang à Kinshasa ;
- D.** 1,50 Ff pour les terrains situés dans les localités de 4ème rang

La présente brochure fournit de manière simple, succincte et pratique, l'essentiel de l'information sur le Code foncier aux acteurs de la société civile spécialistes de l'encadrement des communautés et défenseurs des droits humains et des droits sociaux, ainsi qu'à tout individu soucieux d'évoluer en pleine connaissance de ses droits et obligations.

Ses chapitres successifs structurés en réponses à des interrogations constituent pour tous ces acteurs un outil susceptible d'induire une plus grande responsabilité des uns et des autres, de même qu'une plus grande justice économique et sociale ainsi qu'une plus grande capacité à trouver des solutions viables sur le plan des relations entre les individus, entre les individus ou entreprises et l'Etat, les communautés locales et les entreprises, bref, entre toutes les parties-prenantes aux questions foncières.

Référence-rapide pour son détenteur, ce document représente un important instrument de travail, d'information et de plaidoyer dans le sens de la protection des droits sur la terre et du bien être de chacun. Il est le premier pas pour éviter les malentendus et différends fonciers qui sont souvent à la base de conflits plus graves. C'est un véritable instrument de prévention de conflits.