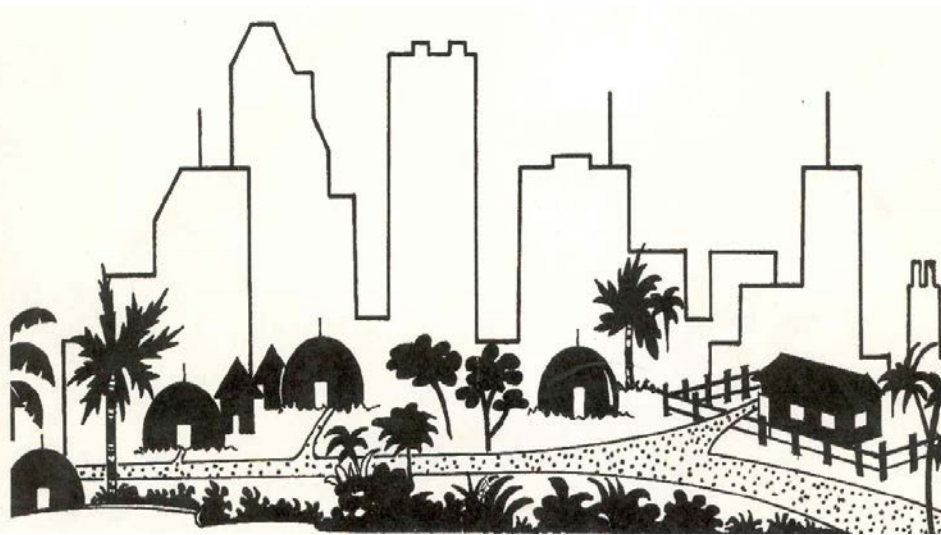


JOURNAL OFFICIEL



de la
République Démocratique du Congo
CABINET DU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE



CODE FONCIER

IMMOBILIER ET DU REGIME
DES SURETES

Textes légaux et réglementaires coordonnés

46^e Année

Numéro Spécial

15 octobre 2005

JOURNAL OFFICIEL

DE LA

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

Conditions d'abonnement, d'achat du numéro et des insertions

Les demandes d'abonnement ainsi que celles relatives à l'achat de numéros séparés doivent être adressées au Service du Journal Officiel, Cabinet du Président de la République, B.P. 4117, Kinshasa 2.

Les montants correspondant au prix de l'abonnement, du numéro et des insertions payantes sont payés suivant le mode de paiement des sommes dues à l'Etat.

Les actes et documents quelconques à insérer au Journal Officiel doivent être envoyés au Journal Officiel de la République Démocratique du Congo, à Kinshasa/Gombe, Avenue Colonel LUKUSA n° 7, soit par le Greffier du Tribunal s'il s'agit d'actes ou documents dont la Loi prescrit la publication par ses soins, soit par les intéressés s'il s'agit d'acte ou documents dont la publication est faite à leur diligence.

Les abonnements sont annuels ; ils prennent cours au 1^{er} janvier et sont renouvelables au plus tard le 1^{er} décembre de l'année précédant celle à laquelle ils se rapportent.

Toute réclamation relative à l'abonnement ou aux insertions doit être adressée au Service du Journal Officiel, B.P. 4117, Kinshasa 2.

SOMMAIRE

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 par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.....	9
<i>Exposé des motifs</i>	9
<i>Loi</i>	15

APPENDICE

Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.....	99
<i>Exposé des motifs</i>	99
<i>Loi</i>	101

MESURES D'EXECUTION

Ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.....	104
Ordonnance n° 86-115 du 10 avril 1986 modifiant et règlement annexé à l'ordonnance n° 79-111 du 09 mai 1979 modifiant celle n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.....	113
<i>Règlement annexé à l'ordonnance n° 86-115 du 10 avril 1986 modifiant le règlement annexé à l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.....</i>	<i>114</i>

**DELIMITATION DE LA MER TERRITORIALE
DE LA REPUBLIQUE DU ZAÏRE**

Loi n° 74-009 du 10 juillet 1974 portant délimitation de la mer territoriale de la République du Zaïre.....	122
<i>Exposé des motifs</i>	122
<i>Loi</i>	124

CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES

Ordonnance n° 74-149 du 2 juillet 1974 fixant le nombre et les limites des circonscriptions foncières de la République du Zaïre.....	125
Arrêté Ministériel n° 009/93 du 12 mai 1993 portant création des quatre circonscriptions foncières dans la ville de Kinshasa.....	126

Arrêté Ministériel n° 019/93 du 20 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région de Bandundu.....	128
Arrêté Ministériel n° 021/93 du 22 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région de l'Equateur.....	130
Arrêté Ministériel n° 022/93 du 26 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Haut-Zaïre	131
Arrêté Ministériel n° 023/93 du 26 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Kasai-Occidental	133
Arrêté Ministériel n° 024/93 du 26 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Bas-Zaïre.....	134
Arrêté Ministériel n° 026/93 du 28 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Shaba.....	136
Arrêté Ministériel n° 030/93 du 03 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Nord-kivu.....	138
Arrêté Ministériel n° 031/93 du 03 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Sud-Kivu	139
Arrêté Ministériel n° 034/93 du 10 juin 1993 portant création des deux circonscriptions foncières dans la région du Kasai-Oriental..	140
Arrêté Ministériel n° 032/93 du 04 juin 1993 portant création des circonscriptions Foncières dans la région du Maniema.....	142
Arrêté Ministériel n° 027/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 25 mars 2004 portant création des circonscriptions foncières d'Aru, dans la province Orientale et de Kayna, dans la province du Nord-Kivu.....	143
Arrêté Ministériel n° 049/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 22 mai 2004 portant création de la circonscription foncière de Masisi-Walikale, dans la province du Nord- Kivu.....	144
Arrêté Ministériel n° 086/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 04/10/04 modifiant et complétant l'Arrêté n° 031/93 du 3 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la province du Sud-Kivu.....	145
Arrêté Ministériel n° 087/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 04/10/04 portant création de la circonscription foncière de Kalehe, dans la province du Sud-Kivu.....	147
Arrêté Ministériel n° 088/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 04/10/04 portant suppression de la circonscription foncière de Kavumu, dans la province du Sud-Kivu, ville de Bukavu.....	148
Arrêté Ministériel n° 098/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 25/10/04 portant création de la circonscription foncière de Luozi, dans la province du Bas-Congo.....	149

MODELES DE LIVRES ET CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT
Ordonnance n° 74-150 du 2 juillet 1974 fixant les modèles de livres et certificats d'enregistrement

<i>Rapport</i>	150
<i>Ordonnance</i>	151

MODALITES DE CONVERSION DES TITRES

Arrêté n° 90-0012 du 31 mars 1990 fixant les modalités de conversion des titres de concession perpétuelle ou ordinaire	156
---	-----

MESURAGE ET BORNAGE DES TERRES

Décret du 20 juin 1960-Mesurage et bornage des terres	159
Ordonnance n° 98 du 13 mai 1963-Mesurage et bornage des terres	
<i>Rapport au Président de la République</i>	161
<i>Ordonnance</i>	162

URBANISME

Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme	166
Arrêté Interministériel n° 0021 du 29 octobre 1993 portant application de la réglementation sur les servitudes	175

**CONCESSIONS ET ADMINISTRATION DES EAUX,
DES LACS ET DES COURS D'EAU**

Décret du 6 mai 1952 sur les concessions et l'administration des eaux des lacs et des cours d'eau	177
--	-----

AUTORISATION DE BATIR

Arrêté Départemental n° CAB/CE/URB-HAB./013/88 du 14 novembre 1988 portant création de la Commission Urbaine et de la Commission, Régionale de l'Autorisation de bâtir	184
Arrêté n° 013 CAB/MIN. URB-HAB/2005 du 06 mai 2005 modifiant l'Arrêté n° CAB/CE/URB./012/88 du 22 octobre 1988 réglementant la délivrance de l'autorisation de bâtir	186

FORME DES INSCRIPTIONS ET RADIATION DE DROITS REELS

Ordonnance n° 76-199 du 16 juillet 1976 relative à la forme des inscriptions et radiations de droits réels sur immeubles enregistrés	195
---	-----

SAISIES

Ordonnance du 12 novembre 1886-Saisie immobilière.....	198
Ordonnance-loi n° 79-026 du 26 septembre 1979 portant création d'une commission de gestion des biens saisis et confisqués.....	201
Ordonnance n° 86-112 du 8 avril 1986 relatives à l'organisation administrative de la commission de gestion des biens saisis et confisqués.....	204

VENTE DES BIENS IMMOBILIERS ET MOBILIERS

Décret du 10 juillet 1920 vente publique des biens immobiliers ou mobiliers.....	208
---	------------

VENTE PAR VOIE PARÉE

Ordonnance n° 76-200 du 16 juillet 1976 relative à la vente par la voie parée.....	209
---	------------

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Loi n° 77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	215
--	------------

CONDITIONS D'OCTROI DES CONCESSIONS GRATUITES

Ordonnance n° 77-040 du 22 février 1997 fixant les conditions d'octroi des concessions gratuites en faveur des zaïrois qui ont rendu des services éminents à la Nation.....	220
--	------------

BIENS ABANDONNES OU NON MIS EN VALEUR

Ordonnance n° 84-026 du 02 Février 1984 portant abrogation de l'ordonnance n° 74-152 du 02 juillet 1974, relative aux biens abandonnées ou non mis en valeur et aux autres biens acquis à l'Etat par l'effet de la loi.	
--	--

<i>Rapport</i>	<i>223</i>
<i>Ordonnance</i>	<i>224</i>

**TAXES, REDEVANCES, FRAIS, CONTRIBUTION FONCIERE
ET DROITS D'ENREGISTREMENT**

Loi n° 79-004 du 11 juillet 1979 portant réglementation de l'assiette, du taux et des modalités de recouvrement des taxes et redevances au titre de recettes administratives, judiciaires et domaniales	225
--	------------

Ordonnance n° 76-007 du 8 janvier 1976 fixant les taux et règles d'assiette et de recouvrement des taxes et redevances en matière administrative, judiciaire et domaniale perçues à l'initiative du Département des Affaires foncières (Modifiée par l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976).	
--	--

<i>Rapport au citoyen Président-Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République.....</i>	<i>226</i>
<i>Ordonnance.....</i>	<i>227</i>

Ordonnance n° 79-112 du 09 mai 1979 portant le tarif des frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement.....232

Arrêté Interministériel n° 026/CABIN/FIN/AFF-ECNPF/99 du 12 octobre 1999 portant fixation des tarifs de frais en matières foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement.....239

Arrêté Interministériel n° 042/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n° 068 CAB/MIN/FINANCES/2005 du 26 mai 2005 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières.....242

Arrêté Interministériel n° 064/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n° 206 CAB/MIN/FINANCES/2005 du 07 juillet 2005 portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières dans le cadre de l'opération de conversion des titres immobiliers et fonciers pour les Villes de Kinshasa et de Lubumbashi.....246

CONTRIBUTION FONCIERE

Ordonnance-loi ° 69-006 du 10 février 1969 relative à la contribution réelle.....248

Arrêté Ministériel n° 062/CAB/MIN/FIN/99 du 19 octobre 1999 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle.....258

Arrêté Interministériel n° 044/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n° 067 CAB/MIN/FINANCES/2005 du 30 mai 2005 fixation les prix de référence, loyers et redevances des parcelles domaniales situées dans les circonscriptions foncières de la ville de Kinshasa.....262

DROITS D'ENREGISTREMENT

Décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière (Modifié par l'ordonnance n° 70/082 du 30 novembre 1970 et la loi du 17 mai 1962).....269

TAXES DE BATISSE

Arrêté Interministériel n° 002/CAB/MIN/URB/2005 et n° 109/CAB/MIN/FINANCES/2005 du 30 juillet 2005 portant fixation des taux des droits et taxes à percevoir à l'initiative du Ministère de l'Urbanisme et Habitat279

ACTES NOTARIES

Ordonnance-loi n° 66-344 du 9 juin 1966 relative aux actes notariés.....291

Ordonnance n° 88-090 du 7 juillet 1988 réglementant le registre spécial des testaments.....296

Décret-loi n° 031 portant actualisation de la dénomination des entités et autorités administratives.....297

**LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME
GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER ET
REGIME DES SURETES, TELLE QUE MODIFIEE ET
COMPLETEE PAR LA LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980**

EXPOSE DES MOTIFS

La présente loi répond au souci du Premier Congrès Ordinaire du Mouvement Populaire de la Révolution de voir le Conseil Législatif National « terminer rapidement l'élaboration de la loi fixant les modalités du régime foncier et minier ». Elle a été élaborée conformément aux articles 14, 14 bis et 46 de la Constitution et aux directives et options fixées par le Bureau Politique du Parti.

La matière des biens et le régime général des privilèges et des hypothèques n'entraient pas dans le cadre de la mission qu'avait été impartie au Conseil Législatif National, lors du Premier Congrès Ordinaire du Parti. Néanmoins, l'impact des options arrêtées par le Bureau Politique sur ces matières est tel qu'il a paru opportun de mettre d'ores et déjà les dispositions du livre II du Code civil en harmonie avec les options définies par les instances supérieures du parti.

Le régime général des biens n'a pas subi des retouches profondes quant à ses principes essentiels.

La nomenclature des droits réels qui figure à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} du décret du 31 juillet 1912 a été enrichie par l'inclusion d'un droit réel nouveau et original dénommé « concession perpétuelle » et dont le régime est fixé par le titre 1^{er} de la deuxième partie (du régime foncier) de la présente loi.

Le droit de propriété dans son acception générale a été maintenu.

Il y a néanmoins lieu de considérer que son champ d'application a été réduit. En effet, en matière foncière, appropriation privative du sol a été abolie, car le sol est devenu, suite à l'option du Bureau Politique, propriété inaliénable de l'Etat. En conséquence, le droit de propriété, tel qu'il est défini dans les dispositions légales qui suivent ne peut plus porter que sur les immeubles par nature.

Les autres droits réels ne peuvent plus s'analyser comme des démembrements de la propriété mais comme des droits ayants leur existence propre sans référence au droit de propriété dont ils étaient de simples accessoires.

Cette option a exigé la suppression de l'article 16 du décret de 1912 qui posait en présomption légale le rapport de principal à accessoire entre le sol et les biens incorporés. Cette présomption, qui n'était plus que relative après le décret du 28 mars 1949 qui admettait « la propriété des immeubles » envisagée séparément du sol, doit disparaître dans les nouveaux textes.

Néanmoins, le principe d'une accession relative reste maintenu dans l'article 21, étant entendu que le terme « immobilière » ne concerne que les immeubles par destination ou par incorporation à l'exclusion des immeubles par nature.

Telles sont les modifications qu'impliquent les options en la matière. Elles postulent essentiellement, au-delà des dispositions techniques qui ont été largement puisées dans les textes existants, une nouvelle manière d'interpréter les dispositions actuelles.

Les modifications les plus importantes introduites par les textes qui sont soumis concernent le droit foncier.

Le régime légal des cessions et concessions des terres domaniales actuellement en vigueur est à peu de choses près, celui que nous a légué le législateur colonial. Aussi convient-il, avant d'exposer les grandes lignes du régime foncier et immobilier destiné à le remplacer, de retracer brièvement les principes essentiels de la législation actuelle.

Le régime juridique de l'octroi des cessions et concessions sur les terres domaniales ayant été établi par l'article 15 de la loi du 18 octobre 1908 (charte coloniale), modifié par la loi du 05 mars 1912 et remplacé par l'Arrêté - loi du 19 mai 1942 (B.O. 1942 p. 278).

Il y était fait une nette distinction entre la « cession » qui désigne un acte impliquant le transfert de la propriété et la « concession » qui désigne un acte impliquant seulement le transfert du droit de jouissance. Selon que l'on se trouvait en présence de l'un ou l'autre mode d'attribution de droits, les règles applicables variaient tant en ce qui concerne les règles de compétence qu'en ce qui concerne les règles de fond.

Le Roi, par arrêté, pouvait céder ou concéder, à titre gratuit et à des conditions dérogeant au droit commun, des terres pour une superficie n'excédant pas 10 hectares.

Il devait, en outre, approuver les cessions ou concessions à titre gratuit, octroyées par les gouverneurs pour une superficie n'excédant pas 10 hectares dans les circonscriptions urbaines et 200 hectares pour les terres rurales.

Les Gouverneurs de « Province » et les représentants des comités (C.N.Ki, C.S.K.) avaient la compétence ordinaire en matière de cession ou concession à titre onéreux. Leur compétence était limitée à 10 hectares de terres urbaines et 500 hectares de terres rurales.

Ils étaient, par ailleurs, autorisés à déléguer aux conservateurs des titres fonciers, le pouvoir de vendre ou louer des terres dont la superficie n'excédait pas 2 hectares.

Dans le régime général des cessions ou concessions, pour favoriser la colonisation (décret du 13 janvier 1947), la compétence était dévolue au gouverneur général pour autant que la superficie à concéder ou à céder n'excédait pas 5 hectares si la destination était résidentielle et 100 hectares pour une destination agricole ou d'élevage.

Ce régime était limité aux terres rurales et l'acte de cession ou de concession ne pouvait intervenir qu'après une occupation provisoire et une mise en valeur au moins partielle.

Le régime du décret après avis du Conseil colonial constituait un quatrième degré de compétence. Etaient soumises à ce régime :

- a. toutes les conventions impliquant cession à titre gratuit ou onéreux de plus de 10 hectares de terres urbaines ;

- b. les cessions ou concessions gratuites dont la superficie dépassait 10 hectares ou octroyées à des conditions dérogatives au droit commun des cessions ou concessions gratuites ;
- c. les cessions à titre onéreux des terres rurales de plus de 10 hectares mais inférieures de plus de 10 hectares mais inférieures à 500 hectares octroyées à des conditions exceptionnelles ;
- d. toutes les conventions intéressant des superficies supérieures à 500 hectares ;
- e. et enfin les conventions accordant des concessions du domaine public en vue d'usages exclusifs.

Le cinquième niveau de compétence en la matière était constitué par l'obligation d'un décret subordonné au dépôt préalable du projet de convention sur les bureaux des chambres législatives pour octroyer des cessions de plus de 10.000 hectares ou des concessions de superficies excédant 25.000 hectares et consenties pour une durée supérieures à 30 ans.

Enfin, le sixième niveau de compétence, la loi seule pouvait octroyer des cessions impliquant une aliénation de souveraineté (rectifications de frontières) ou autoriser les dispositions spéciales des cessions d'exploitation de services publics (transports) qui impliquaient une charge financière pour l'Etat (garantie d'intérêt des capitaux engagés ou garanties de remboursement du capital).

Tous ces régimes étaient soumis au principe de la totalisation qui signifie qu'il faut tenir compte non seulement de la superficie des terres domaniales à céder ou à concéder dans l'acte à intervenir mais qu'il faut ajouter dans chaque cas aux superficies envisagées, les terres domaniales qui avaient été cédées ou concédées antérieurement à la personne intéressée.

Quant aux règles de fond, elles avaient essentiellement comme but d'obliger le pouvoir concédant à subordonner la validité des actes de cession ou de concession à la présence dans ces actes de certaines clauses d'intérêt public, notamment les clauses de rachat et la nomenclature des cas de déchéance.

Parmi les types de concessions en vigueur dans le régime colonial, il convient de relever pour son intérêt actuel, la concession à bail emphytéotique. Cette concession impliquant nécessairement la mise en valeur par l'emphytéote, était la concession type de la colonisation et la sollicitude du pouvoir colonial s'est manifestée à son égard en portant à son profit deux dérogations au droit commun en matière de concessions.

La première dérogation était la possibilité d'obtenir un bail emphytéotique pour une durée de trente ans sur des terres destinées à un usage agricole ou à l'élevage, sans passer par le Contrat d'occupation provisoire de cinq ans, la seconde étant la faculté d'acquérir les terres faisant l'objet du contrat après mise en valeur.

De ces dérogations, la première est la plus intéressante, car elle permettrait à l'emphytéote d'obtenir immédiatement un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce qui facilitait, par voie de conséquence, le début de la mise en valeur, règle que nous retrouvons dans les dispositions de régime foncier et immobilier.

Ce régime juridique que nous venons d'esquisser ne s'appliquait pas aux terres dites « indigènes ». Car, parallèlement au régime foncier applicable aux terres domaniales et intéressant les non-indigènes, toute une législation s'était développée, destinée à faire respecter les droits d'occupation des « indigènes » et à organiser un régime de propriété pour ces derniers. Etant donné la caducité de ces textes, il est peu intéressant de s'y arrêter.

Les premières tentatives de modifier les règles ci-dessus rappelées, datent de 1966 avec l'ensemble des dispositions communément connues sous la dénomination de « Loi Bakajika ». L'objectif avoué de ces textes était de redonner à l'Etat la plénitude de ses droits sur les terres domaniales en annulant notamment le pouvoir de céder ou de concéder les terres domaniales qui avait été attribué à certains Comités comme la C.N.Ki. et C.S.K.

Dans la même optique de lutte contre les pouvoirs concédant concurrents et les compagnies qui avaient bénéficié de grandes concessions ou cessions et qui abusaient de leurs droits en gelant les terres au mépris de l'intérêt général, sont intervenues la loi constitutionnelle n° 71/008 du 31 décembre 1971 et la loi n° 71/009 du 31 décembre 1971.

Néanmoins, le bouleversement opéré dans ce domaine par la consécration constitutionnelle du principe « de la propriété de l'Etat sur le sol » ne fut pas pleinement opérationnel malgré les nombreuses modifications intervenues dans les mesures d'exécution.

C'est pourquoi, en exécution du souhait pré rappelé du 1^{er} Congrès Ordinaire du Mouvement Populaire de la Révolution, à savoir :

« Le Premier Congrès Ordinaire, souhaite que le Conseil Législatif National termine rapidement l'élaboration de la loi fixant les modalités de ce régime foncier et minier », et compte tenu des options faites par le Bureau Politique au cours de sa réunion du 2 mai 1973, la présente loi a été élaborée en s'ordonnant autour d'une option fondamentale qui est « La propriété exclusive et inaliénable » de l'Etat sur le sol et son corollaire logique qui est que « Toutes les terres ne sont susceptibles, au profit des particuliers que de concessions ».

Le régime foncier et immobilier, constitue une rupture définitive et radicale avec le régime légal des terres de l'époque coloniale. Rupture, mais pas refus de s'inspirer de certaines solutions spécifiques pratiquées par le régime colonial, notamment en matière d'emphytéose. Rupture aussi, mais en respectant, dans une mesure compatible avec l'intérêt général, les droits acquis.

Les idées-forces qui constituent la trame du présent régime foncier et immobilier peuvent être schématisées ainsi :

- uniformisation du droit foncier en domanialisant toutes les terres et en ce compris les terres naguère dites « terres indigènes » ;
- 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 ;
- 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 ;
- clarifier enfin les 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.

Dans la deuxième partie de la loi, il est fait une distinction entre les droits « immobiliers » fonciers régis par le régime foncier et les autres droits immobiliers qui sont ceux qui portent sur des immeubles autres que les immeubles par nature.

Les règles posées dans le régime immobilier sont sommaires et concernent uniquement les droits immobiliers de l'Etat. Ce fait s'explique par le souci d'assurer à la gestion de ces droits la souplesse nécessaire qu'exige la mutation rapide de la valeur de ces droits essentiellement économiques. Aussi, a-t-on prévu qu'une ordonnance du Président de la République pourra régler les modalités de cette gestion conformément à l'article 46 de la constitution qui dispose que la loi fixera uniquement les principes fondamentaux « de l'aliénation du domaine privé et de la gestion du domaine de l'Etat ».

Quant aux droits immobiliers des particuliers, ils sont régis par les règles posées dans le régime général des biens et par les règles sur la transmission de la propriété et les modalités par lesquelles les biens peuvent être grevés de privilèges ou d'hypothèques.

Dans leur ensemble, ces règles n'ont subi que des modifications de détail qui n'altèrent pas leur essence. Il est néanmoins important d'interpréter ces règles chaque fois qu'elles se rapportent à un bien immobilier par nature dans la nouvelle optique de la propriété exclusive et de l'inaliénabilité des immeubles par nature dans le chef de l'Etat.

En matière de transmission de la propriété immobilière, les principes généraux consacrés sont les suivants :

- les principales règles de l'Act Torrens qui avaient été consacrées par le décret du 6 février 1920 ont été reprises. Elles ne diffèrent des principes de l'ancien décret que sur le fait qu'au lieu de la propriété privée du sol, il faut parler du « droit de jouissance ». Pour le reste l'organisation technique reste la même ;
- par ailleurs, étant donné la disparition de la catégorie des « terres indigènes », la réserve faite par l'article 37 du décret susdit est devenue caduque ;

- le maintien de l'ancien système qui organise l'inattaquabilité « du Certificat d'enregistrement » a été dicté par la préoccupation qui avait nécessité son instauration : ne pas entraver la circulation des biens immobiliers pour ne pas ébranler le crédit par l'insécurité qu'aurait présentée le danger d'éviction intempestive ;
- en ce qui concerne l'établissement du titre de propriété « Certificat d'enregistrement », compte tenu de la séparation nécessaire entre le droit de jouissance et la propriété privée des immeubles, la loi a posé l'obligation pour le conservateur de mentionner séparément les données relatives au droit de jouissance concédé par l'Etat et les immeubles qui sont une propriété séparée. S'agissant des charges grevant les biens et qui doivent figurer au Certificat, il sera fait également mention séparément de la nature des droits ou des biens qui sont grevées ;
- quant au surplus, les règles sont les mêmes que celles de l'ancien régime, lesquelles règles répondent aux mêmes motivations.

Les préoccupations de ne changer les règles existantes que dans la mesure où la modification était postulée par les options faites en matière foncière et immobilière par les instances supérieures du Parti se retrouvent dans le régime des privilèges et des hypothèques.

Comme par le passé, les règles actuelles sont dominées par les principes fondamentaux ci-après :

- spécialité de l'hypothèque quant au bien grevé et quant à la créance garantie ;
- publicité des hypothèques et ordre de préférence déterminée par la date des inscriptions ;
- les exceptions à ces principes ont été maintenues.

Il s'agit :

- du remboursement des frais de justice ;
- de l'hypothèque du sauveteur ;
- de l'hypothèque du trésor public.

Enfin, il fallait aussi se prononcer clairement sur le sort des hypothèques ayant grevé les anciens titres des propriétés foncières, ainsi que celui des biens ayant fait retour ou devant faire retour à l'Etat pour cause d'abandon ou de non mise en valeur.

La question est de savoir, en effet, si la reprise par l'Etat d'un bien grevé d'hypothèque doit se faire quitte et libre de toutes charges, ou au contraire, le créancier hypothécaire conserve son droit de suite dans quelques mains que se trouve la chose grevée d'hypothèque.

Les articles 396 et 397 de la présente loi ont tranché cette difficulté d'une façon logique et pratique.

LOI

Le Conseil Législatif a adopté,
Le Président de la République promulgue la Loi dont la teneur suit :

**PREMIERE PARTIE :
DU REGIME GENERAL DES BIENS**

**TITRE 1^{er} :
DE LA DIVISION DES BIENS**

Chapitre 1^{er} :
**DE LA DIVISION DES BIENS EN EUX-MEMES
ET PAR RAPPORT A LEUR OBJET**

Article 1^{er} :

Les biens ou droits patrimoniaux sont de trois sortes : les droits de créance ou d'obligation, les droits réels et les droits intellectuels.

Les seuls droits réels sont : la propriété, la concession perpétuelle, les droits d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage et d'habitation, les servitudes foncières, le gage, le privilège et d'hypothèque.

Les droits d'obligation sont régis par le livre III du Code civil intitulé : « Des contrats et obligations conventionnelles ».

Les droits intellectuels sont régis par une législation spéciale.

Article 2 :

Tous les biens sont mobiliers ou immobiliers.

Article 3 :

Sont immobiliers tous les droits réels qui ont pour objet des immeubles, ainsi que les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur un immeuble.

Article 4 :

Sont mobiliers tous les autres droits patrimoniaux et notamment les actions ou intérêts dans les sociétés, associations ou communautés qui jouissent de la personnalité civile encore que des immeubles appartiennent à l'être moral.

Article 5 :

Les choses sont immeubles soit par leur nature, soit par leur incorporation, soit par leur destination.

Article 6 :

Le sol et les mines sont immeubles par leur nature.

Article 7 :

Sont immeubles par incorporation :

- 1° les bâtiments et leurs accessoires nécessaires, tels que les tuyaux servant à la conduite des eaux, de la vapeur ou du gaz et des fils conducteurs de l'électricité ;
- 2° toutes constructions inhérentes au sol ;
- 3° les arbres et plantes quelconques, tant qu'ils ne sont pas détachés du sol ;
- 4° les fruits et récoltes, tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée.

Article 8 :

Sont immeubles par destination, les objets mobiliers placés par leur propriétaire dans un immeuble qui lui appartient ou sur lequel il exerce un droit réel immobilier qui est de nature à lui permettre d'user ou de jouir de l'immeuble, soit pour les nécessités de l'exploitation dudit immeuble, soit à perpétuelle demeure pour son utilité ou son agrément.

Tels sont :

- 1°. les animaux attachés à la culture ou à l'exploitation agricole, les instruments et ustensiles aratoires, les animaux, machines, ustensiles et autres objets nécessaires à l'exploitation industrielle ou commerciale ;
- 2°. les objets attachés par un travail de maçonnerie quelconque ; ceux qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés ; les glaces, tableaux et autres ornements lorsque l'intention du propriétaire de les laisser à perpétuelle demeure résulte clairement de leurs dimensions et de leur agencement dans l'immeuble.

L'immobilisation par destination qui est l'œuvre du titulaire d'un droit réel s'effectue dans les limites de ce droit et prend fin lorsque celui-ci vient à l'expiration.

Chapitre 2 :**DE LA DIVISION DES BIENS DANS LEUR RAPPORT
AVEC CEUX QUI LES POSSEDENT****Article 9 :**

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent sauf les modifications établies par la loi.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers ne sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

Article 10 :

Les biens de l'Etat qui sont affectés à un usage ou à un service public sont hors commerce, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

Article 11 :

Tous les autres biens de l'Etat restent dans le commerce, sauf les exceptions établies par la loi.

Article 12 :

Toutes les choses sans maître appartiennent à l'Etat, sauf ce qui sera dit au sujet du droit d'occupation.

Article 13 :

L'attribution des épaves terrestres, fluviales, lacustres et maritimes est réglée par une législation spéciale.

**TITRE II :
DE LA PROPRIETE**

Chapitre 1^{er} :
DES ATTRIBUTS DE LA PROPRIETE

Article 14 :

La propriété est le droit de disposer d'une chose d'une manière absolue et exclusive, sauf les restrictions qui résultent de la loi et des droits réels appartenant à autrui.

Les restrictions du droit de propriété à raison des rapports de voisinage sont établies au titre des charges foncières.

Article 15 :

Le propriétaire ne peut repousser l'atteinte à son droit si elle est indispensable pour écarter un danger imminent incomparablement plus grand que le dommage qui doit en résulter pour lui-même.

S'il a subi un préjudice, il peut se faire indemniser par la personne qui en a profité.

Article 16 :

Le lit de tout lac et celui de tout cours d'eau navigable, flottable ou non, font partie du domaine public de l'Etat.

Article 17 :

Celui qui a dans sa concession une source ne formant qu'un simple filet d'alimentation d'un cours d'eau peut en user à volonté.

Celui qui a dans sa concession une source formant la tête d'un cours d'eau dont le lit est distinct des terres avoisinantes ne peut en user que suivant les règles établies par les articles 18 et 19 ci-dessous.

Article 18 :

L'eau des cours d'eau et des lacs et les eaux souterraines appartiennent à l'Etat. Sous réserve des dispositions légales ou réglementaires qui en déterminent la jouissance, et des concessions particulières qui peuvent toujours être accordées par l'autorité publique, la faculté d'en user est commune à tous.

Article 19 :

Nul ne peut corrompre l'eau ni en changer le cours.

Article 20 :

Sous réserve de ce qui sera dit à propos du régime foncier et immobilier, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit.

Article 21 :

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement, sauf ce qui sera dit de la propriété immobilière distincte de celle du sol, ou de la concession foncière.

Article 22 :

Le concessionnaire qui a fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux ou des végétaux qui ne lui appartenaient pas doit en payer la valeur ; il peut aussi être condamné à des dommages intérêts s'il y a lieu ; mais l'ancien propriétaire des matériaux ou des végétaux n'a pas le droit de les enlever.

Article 23 :

Lorsque des constructions, ouvrages ou plantations ont été faits par un possesseur de bonne foi, avec des matériaux ou des végétaux lui appartenant, l'Etat ou le concessionnaire du fonds ne peut en exiger la suppression ; il doit rembourser au possesseur, soit la valeur des matériaux ou des végétaux et le prix de la main-d'œuvre, soit la plus-value qui en est résultée pour le fonds.

Si celui qui a fait les travaux est un possesseur de mauvaise foi ou un détenteur précaire, l'Etat ou le concessionnaire a le choix ou d'exiger la suppression des constructions, ouvrages et plantations, aux frais de l'auteur, et des dommages intérêts, s'il y a lieu, ou de rembourser soit la dépense, soit la plus-value, comme il est dit ci-dessus.

Article 24 :

Lorsque l'Etat ou le concessionnaire d'un fonds, en y faisant une construction ou autre ouvrage a empiété de bonne foi sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut exiger la suppression de l'empiétement s'il est établi que le dommage qu'il éprouve est notablement inférieur à celui que le constructeur subirait par suite de la démolition.

En ce cas, le juge attribue l'empiétement au constructeur à titre de droit réel moyennant une indemnité à payer au voisin.

Article 25 :

Sera toujours présumé de mauvaise foi, celui qui aura empiété notamment :

- 1°. sur un terrain urbain loti ;
- 2°. sur une terre rurale dont les limites étaient matérialisées par des signaux, poteaux, clôtures ou autres moyens nettement perceptibles ;
- 3°. en dépassant ses limites, alors que son terrain était loti et cadastré ou délimité comme il est dit au 2° ci-dessus ;
- 4°. qui a obtenu sa concession par quelque fraude à la loi ou aux droits acquis des tiers.

Toute personne intéressée peut produire la preuve que l'empiétement est de mauvaise foi.

Article 26 :

L'atterrissement ou relais qui se forme à la rive d'un lac ou d'un cours d'eau navigable ou flottable appartient à l'Etat. Celui qui se forme à la rive d'un cours d'eau non navigable ni flottable appartient aussi à l'Etat.

Article 27 :

L'île ou îlot qui se forme dans le lit d'un lac ou d'un cours d'eau, navigable, flottable ou non, appartient à l'Etat.

L'île ou îlot qui se forme non par alluvion, dessèchement ou exhaussement du lit, mais par un nouveau bras qui traverse et entoure le fonds d'un concessionnaire riverain fait partie de la concession.

Article 28 :

Lorsque des choses mobilières appartenant à des propriétaires différents sont réunies ou mélangées de telle sorte qu'il n'est pas possible de les séparer sans détérioration notable ou qu'au prix de frais excessifs, les intéressés deviennent copropriétaires de l'ensemble en proportion de la valeur qu'avaient ses parties au moment de la connexion ou du mélange.

Toutefois, si, dans la connexion ou le mélange de deux choses, l'une ne peut être considérée que comme l'accessoire de l'autre, l'ensemble est acquis au propriétaire de la chose principale.

Article 29 :

Lorsqu'une personne a travaillé ou transformé une ou plusieurs choses mobilières appartenant à autrui, la chose nouvelle est acquise à l'ouvrier, si l'industrie a été plus précieuse que la matière sinon au propriétaire de celle-ci.

Si l'ouvrier a été de mauvaise foi, le juge peut attribuer la chose nouvelle au propriétaire de la matière.

Article 30 :

Le droit commun concernant les indemnités pour enrichissement sans cause et les dommages intérêts pour acte illicite reste applicable dans les cas prévus aux deux articles précédents.

Chapitre 2 :
DE LA COPROPRIETE

Article 31 :

Sans préjudice des conventions particulières qui régleraient autrement l'usage, la jouissance et l'administration des biens indivis, la copropriété est réglée par les dispositions ci-après.

Article 32 :

Si une chose appartient à plusieurs personnes pour des parts indivises égales ou inégales, chacun des copropriétaires peut user de la chose intégralement, mais en se conformant à sa destination et pourvu qu'il ne mette pas obstacle à l'usage des autres.

Les fruits de la chose se partagent dans la mesure du droit de chacun.

Chacun peut faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien et travaux de culture.

Les charges sont supportées par chacun proportionnellement à sa part.

Article 33 :

Aucun des copropriétaires ne peut, sans le consentement des autres, changer la destination de la chose commune, ni la grever de droits réels au-delà de sa part indivise.

Article 34 :

Chacun des copropriétaires peut toujours demander le partage de la chose commune, nonobstant toute convention ou prohibition contraire.

Les copropriétaires peuvent cependant convenir de rester dans l'indivision pendant un temps déterminé qui ne peut excéder cinq ans ; si la convention est faite pour un terme plus long ou pour une durée illimitée, elle est réduite à ce terme.

Article 35 :

L'article précédent ne s'applique pas aux clôtures mitoyennes, ni aux puits, citernes, cours, passages et chemins dépendant de plusieurs fonds.

Article 36 :

Les biens immobiliers indivis qui sont affectés, à titre d'accessoire et pour l'usage commun, à plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont pas sujet à partage. Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Les charges de cette copropriété, et, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection sont répartis en proportion de la valeur des héritages principaux.

Il est loisible, dans le cas prévu aux alinéas qui précèdent à chacun des copropriétaires, de modifier à ses frais la chose commune pourvu qu'il ne change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Article 37 :

Lorsque les diverses parties d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à ces diverses parties, pour l'usage commun, tels que fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et tous autres, sont réputées communes et sont régies par le présent chapitre, spécialement par l'article 36.

Article 38 :

Les règles particulières à la copropriété entre héritiers, entre époux et entre associés sont établies aux autres livres du code civil.

Chapitre 3 : **DE LA MITOYENNETE**

Article 39 :

Sous les réserves ci-après établies, la mitoyenneté est réglée par les mêmes dispositions que la copropriété forcée.

Article 40 :

Les fruits et les charges de la clôture mitoyenne se partagent dans la mesure du droit de chacun.

Cependant, hors le cas prévu à l'article 47, chacun des copropriétaires peut se dispenser de contribuer aux réparations ou reconstructions en cédant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.

La cession n'est réalisée que par la mention qui en est faite sur les certificats d'enregistrement.

Article 41 :

Celui des voisins qui modifie la clôture mitoyenne, soit pour la reconstruire ou l'exhausser, soit à toute autre fin, doit la réparation de tous dommages causés par son ouvrage qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.

Tout voisin a la faculté de faire régler par expert, à défaut d'entente, les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise point à ses droits et l'indemnité due à raison des dégâts ou du préjudice subis.

Article 42 :

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur à cinquante millimètres près, sans préjudice au droit qu'a le voisin de faire réduire la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Article 43 :

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut le faire exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Dans ces cas, la construction ou partie de construction nouvelle n'est mitoyenne que jusqu'à la hauteur de l'ancien mur commun et à concurrence de son épaisseur.

Article 44 :

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la valeur de la construction nouvelle et de la portion du terrain pour l'excédent d'épaisseur.

Article 45 :

Tout copropriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la partie qu'il veut rendre mitoyenne, ainsi que la moitié de la valeur du terrain sur lequel elle est bâtie.

Cette faculté est cependant refusée au propriétaire qui a cédé son droit de mitoyenneté conformément à l'alinéa 2 de l'article 40 ci-dessus.

Article 46 :

Dans les circonscriptions déclarées urbaines par les lois, tout propriétaire ou concessionnaire est tenu de subir l'empiétement nécessaire à l'érection d'un mur ou d'une clôture établis sur la limite séparative.

Article 47 :

Dans le lieu déterminé à l'article qui précède, tout concessionnaire peut contraindre son voisin à contribuer aux constructions et réparations des clôtures qui séparent les cours, jardins et passages attenants à des bâtiments.

Le concessionnaire à qui la contribution est demandée et qui, après mise en demeure, néglige d'y satisfaire peut être contraint d'acquérir la mitoyenneté de la clôture qui serait élevée par le voisin diligent.

La forme et la hauteur des clôtures sont fixées par des règlements particuliers ou les usages du lieu.

Article 48 :

Aucune renonciation ou convention contraire ne peut être invoquée à l'encontre des droits et obligations prévus par les articles 42, 43, 44, 45 et 46.

**TITRE III :
DES DIFFERENTES MANIERES DONT ON ACQUIERT
LA PROPRIETE EN GENERAL**

Article 49 :

La propriété des biens s'acquiert et se transmet par donation entre vifs, par testament, par succession et par convention.

Article 50 :

La propriété s'acquiert aussi par le travail de l'esprit, le travail artisanal et le travail industriel.

Article 51 :

L'accession, l'incorporation, la prescription acquisitive, l'occupation des choses perdues, la découverte d'une chose constituent d'autres modalités d'acquérir la propriété.

Article 52 :

Toutes ces modalités sont réglementées par des législations particulières.

**DEUXIEME PARTIE :
DU REGIME FONCIER ET IMMOBILIER**

**TITRE 1^{er} :
DU REGIME FONCIER**

Chapitre 1^{er} :
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 53 :

Le sol est la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de l'Etat.

Article 54 :

Le patrimoine foncier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé.

Article 55 :

Le domaine foncier public de l'Etat est constitué de toutes les terres qui sont affectées à un usage ou à un service public.

Ces terres sont inconcessibles tant qu'elles ne sont pas régulièrement désaffectées. Les terres qui font partie du domaine public de l'Etat sont régies par les dispositions particulières aux biens affectés à un usage ou à un service public.

Article 56 :

Toutes les autres terres constituent le domaine privé de l'Etat.

Elles sont régies par la présente loi et ses mesures d'exécution.

Des lois particulières d'aménagement et d'équipement du territoire, d'investissements concertés et de promotions immobilières peuvent, pour des parties des terres qu'elles déterminent, organiser des procédures particulières de gestion.

Chapitre 2 :
DE LA GESTION DU DOMAINE FONCIER PRIVE DE L'ETAT

**Section 1 :
DISPOSITIONS GENERALES**

Article 57 :

Dans les conditions prévues au présent titre, les terres du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle, d'une concession ordinaire ou d'une servitude foncière.

Article 58 :

Lorsque les concessions portent sur un fonds entièrement ou partiellement inculte, elles sont soumises à la condition de mise en valeur. Celle-ci est déterminée suivant les régions, la nature et la vocation du fonds concédé, les plans de développement économique ainsi que les normes d'urbanisme et d'hygiène.

En cas de mise en valeur partielle, la concession peut être réduite à due proportion.

En cas de cession du droit de concession, les obligations du concessionnaire originaire sont imposées au nouvel acquéreur, sauf dispositions contractuelles contraires.

Article 59 :

Sauf dispositions légales contraires et ce qui sera réglé en vertu de l'article 210 de la présente loi, toute concession foncière ou toute propriété privée des immeubles par incorporation envisagée séparément du fonds, n'est légalement établie que par certificat d'enregistrement du titre qui lui sert de base, et ce, conformément aux dispositions relatives à l'établissement et à la transmission des concessions et des droits immobiliers.

Article 60 :

Les terres qui font partie du domaine privé de l'Etat sont urbaines ou rurales.

Les terres urbaines sont celles qui sont comprises dans les limites des entités administratives déclarées urbaines par les lois ou les règlements en vigueur.

Toutes les autres terres sont rurales. Selon leur vocation, les terres sont destinées à un usage résidentiel, commercial, industriel, agricole ou d'élevage.

Section 2 :**DES CONCESSIONS****Article 61 :**

Aux termes de la présente Loi, la concession est le contrat par lequel l'Etat reconnaît à une collectivité, à une personne physique ou à une personne morale de droit privé ou public, un droit de jouissance sur un fonds aux conditions et modalités prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution.

Les concessions sont consenties à titre gratuit ou à titre onéreux. Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires. Ils sont solidairement obligés envers l'Etat.

Article 62 :

Les concessions se font au taux en vigueur lors de la signature du contrat, sauf si celui-ci est conclu en vertu d'une option à une redevance déterminée, accordées par une convention antérieure.

Article 63 :

Pour les localités érigées en circonscriptions urbaines, le Président de la République ou son délégué fait dresser un plan parcellaire des terrains à concéder.

Article 64 :

Des copies des plans parcellaires ou des tarifs sont déposées et peuvent être consultées au Département ayant l'Urbanisme dans ses attributions, au Département des affaires foncières, dans les conservations des titres immobiliers pour leur ressort ainsi que chez le Commissaire sous-régional territorialement compétent.

Article 65 :

Les terrains sont concédés sous réserve des droits des tiers et sans garantie quant à leur qualité propre ou à leur valeur industrielle, agricole, commerciale ou résidentielle.

Article 66 :

La superficie et les limites des lots sur les plans parcellaires ne sont données qu'à titre d'indication ; le cas échéant, le loyer et la redevance sont dus sur la superficie constatée par le mesurage officiel et pour autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat soit au moins de un vingtième en plus ou en moins.

Article 67 :

Sauf dérogation accordée par l'autorité compétente et motivée par l'importance de l'investissement envisagé, nul ne peut obtenir une concession portant sur un fonds inculte, si les autres terres de même destination qu'il détient dans la même ville ou dans la même zone n'ont pas fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, conformément aux conditions et délais imposés par les dispositions légales et réglementaires.

Article 68 :

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires sur le mesurage et le bornage des terres, les limites de toute terre concédée doivent être indiquées de façon apparente, durable et non équivoque.

L'autorité compétente peut, à tout moment, soit d'office, soit à la demande de toute personne intéressée, procéder à cette délimitation, aux frais du concessionnaire.

Article 69 :

En attendant l'accomplissement des formalités de concession d'un fonds appartenant au domaine privé de l'Etat, celui-ci peut autoriser le demandeur à occuper ledit fonds par le bornage, la délimitation et, éventuellement, la clôture et l'entreposage. Cette autorisation est donnée à titre précaire, et ce, aux risques et périls du demandeur, sauf la responsabilité des services publics en cas de négligence fautive ou de dol.

Article 70 :

Sans préjudice des dispositions relatives à la concession perpétuelle, les concessions ne sont consenties que pour un terme maximum de 25 ans, renouvelable dans les conditions spécifiques à chaque droit.

Article 71 :

Une ordonnance présidentielle fixe :

- 1°. les règles régissant la création des circonscriptions urbaines, leur détermination et la mise sur le marché de parcelles de terre dans ces circonscriptions ;
- 2°. les critères qui déterminent les diverses catégories des terres, les prix, loyers et redevances y afférents et les conditions spécifiques applicables à chacune de ces catégories ;
- 3°. les conditions générales de mise en valeur pour chaque catégorie de terre, si besoin en est ;
- 4°. les conditions relatives au maintien et au changement de la destination des terres ;
- 5°. les mesures de publicité obligatoires ;
- 6°. les critères qui déterminent la priorité pour l'obtention de concessions ;
- 7°. les conditions relatives à l'introduction des demandes ;
- 8°. les frais auxquels donnent lieu l'examen des demandes, l'établissement des contrats, les annotations, les constats de mise en valeur et la délivrance des copies de contrats et de plans ;
- 9°. les taxes d'extraction et de prélèvements des matériaux qui ne sont pas considérés comme des substances concessibles par la législation sur les mines et les hydrocarbures ;
- 10°. les formalités de résiliation, de résolution, de transferts et de renouvellement des contrats ainsi que de renonciation.

Article 72 :

Sans préjudice de clauses contractuelles, il est interdit aux concessionnaires ordinaires de changer la destination du fonds sans l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente.

En cas d'autorisation, il peut être réclamé un supplément de prix égal à la différence entre le loyer primitivement convenu et la valeur locative du terrain, calculée en raison de sa nouvelle destination et suivant le tarif en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

En cas de changement illicite de destination, l'autorité compétente peut, soit demander la résiliation du contrat, sans préjudice de tous dommages et intérêts, s'il y a lieu, soit exiger du contrevenant, aux frais de celui-ci, la remise en état du terrain conformément à sa destination originaire, soit autoriser le changement de destination.

Dans le deuxième cas visé à l'alinéa 3, le contrevenant doit en outre à l'Etat, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, une somme égale au double de la différence entre la redevance ou le loyer primitivement convenu et la valeur locative du terrain, calculée en raison de la destination nouvelle illicitement donnée à celui-ci et suivant le tarif en vigueur au moment de la constatation de l'infraction.

Dans le troisième cas visé à l'alinéa 3, le supplément de la redevance prévue à l'alinéa 2 est cumulé avec l'indemnité calculée comme il est dit à l'alinéa 4.

Le concessionnaire originaire ne peut concéder le terrain qu'en imposant au nouvel acquéreur la même interdiction de changer la destination du bien et l'engagement de payer, en cas de changement illicite, les suppléments de droits et les indemnités prévues aux alinéas 2, 4 et 5.

Article 73 :

L'autorité compétente pour accorder les concessions peut consentir l'échange de terrains.

Si l'échange s'opère à la demande de l'Etat et qu'il en résulte une moins-value pour le concessionnaire, l'Etat lui doit la soulte.

Si l'échange a lieu à la demande du concessionnaire et qu'il en résulte une moins-value pour l'Etat, le concessionnaire doit lui payer la soulte.

Il sera tenu compte, pour le calcul de la soulte, de la valeur actuelle et intrinsèque des deux fonds et des biens y incorporés.

Article 74 :

La conversion d'une concession ordinaire en une concession perpétuelle n'est possible qu'en faveur des zairois, personnes physiques, conformément aux dispositions des articles 59 et 80 de la présente loi.

Article 75 :

Le contrat de conversion réglera les droits et les obligations de chacune des parties, sans préjudice des règles particulières à la concession perpétuelle.

Article 76 :

L'Etat peut refuser d'accorder la conversion organisée par l'article 74 lorsqu'elle est de nature à lui créer des charges financières ou à lui faire perdre des recettes ou lorsqu'il juge avoir besoin de jouir des terrains et des immeubles y incorporés. La décision de refus doit, à peine de nullité, préciser son ou ses motifs. Elle est publiée au Journal officiel.

Article 77 :

Si la conversion a été refusée et que le terrain et les immeubles y incorporés n'ont pas été affectés à un usage ou à un service public, le concessionnaire peut renouveler sa demande à l'expiration ou au renouvellement de la concession. Il peut aussi renouveler sa demande à la fin de chaque décade qui suit la publication de la décision du refus.

Les décisions prises en ce cas doivent, si elles emportent le refus renouvelé, être publiées comme la première.

Article 78 :

Si la cause du refus cesse d'exister, l'autorité compétente devra consentir la conversion en faveur du concessionnaire intéressé, dans la mesure où son droit n'est pas frappé par l'une des causes d'extinction prévue à l'article 145 ci-dessous. Il est donné avis, par la publication au Journal officiel, de la décision levant le refus.

Article 79 :

La personne à qui l'Etat oppose une fin de non-recevoir à propos d'une demande de conversion a une action en annulation des actes pris en violation de l'alinéa 2 de l'article 76 ci-dessus.

Cette action doit, à peine de déchéance, être exercée dans les six mois de la publication au Journal officiel, de l'acte dont l'annulation est envisagée.

La personne intéressée peut, si elle préfère, demander des dommages – intérêts contre tout autre concessionnaire bénéficiaire de l'acte annulable.

§ 1. DE LA CONCESSION PERPETUELLE**Article 80 :**

La concession perpétuelle est le droit que l'Etat reconnaît à une personne physique de nationalité zaïroise, de jouir indéfiniment de son fonds aussi longtemps que sont remplies les conditions de fonds et de forme prévues par la présente loi.

Article 81 :

Les concessions perpétuelles se font à titre gratuit ou à titre onéreux. Sur un même fonds, il peut y avoir un ou plusieurs concessionnaires.

Article 82 :

Lorsqu'une concession perpétuelle doit porter sur un fonds entièrement inculte, elle ne peut être consentie que moyennant un contrat de location avec option de concession perpétuelle.

Dans le cas contraire, il faut et il suffit d'un simple contrat de concession perpétuelle.

La concession perpétuelle n'est cessible et transmissible qu'entre les personnes prévues à l'article 80 ci-dessus.

A. DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE CONCESSION PERPETUELLE**Article 83 :**

Sous réserve de ce qui sera dit au chapitre relatif aux droits acquis antérieurement à la publication de la présente loi, les droits et les obligations de l'Etat et ceux du concessionnaire perpétuel sont stipulés, selon les cas, par le contrat de location avec option de concession perpétuelle et ses avenants ou par le contrat de concession perpétuelle.

Article 84 :

Lorsque la concession perpétuelle est faite à titre onéreux le concessionnaire est tenu de payer à l'Etat une redevance en argent ou en nature.

Article 85 :

L'Etat est obligé, selon la nature et la destination donnée au fonds, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'en faire jouir paisiblement le concessionnaire, aussi longtemps que dure le droit de ce dernier.

Il est tenu, en outre, de garantir le concessionnaire perpétuel contre les risques d'éviction totale ou partielle et contre les charges qui viendraient diminuer cette jouissance et qui n'étaient pas connues lors de la conclusion du contrat.

Article 86 :

En cas d'éviction totale, le concessionnaire a le droit de demander contre l'Etat restitution du prix de la concession, diminué de 1/20^e par tranche de cinq années de jouissance révolues depuis la conclusion du contrat.

Article 87 :

Lorsque l'éviction totale porte sur un fonds qui était totalement inculte lors de la conclusion du contrat de concession, le concessionnaire réclamera en outre une indemnité fixée, à dire d'experts, à la valeur actuelle et intrinsèque des bâtiments, des plantations et ouvrages dont il aura enrichi le sol.

Article 88 :

le concessionnaire perpétuel n'est évincé qu'en partie et que l'éviction soit d'une telle conséquence, relativement au tout, que le concessionnaire n'eût pu s'intéresser à la concession sans la partie dont il a été évincé, il peut, faute de règlement amiable, faire résilier le contrat par le Tribunal de grande instance du lieu de la situation du fonds.

Dans ce cas, les droits du concessionnaire évincé seront évalués conformément aux articles 86 et 87 ci-dessus.

Article 89 :

Sauf stipulations contraires des parties, les contestations ainsi que les dommages intérêts auxquels peut donner lieu l'application des articles 86, 87 et 88 ci-dessus, seront réglés conformément au droit commun des obligations.

Article 90 :

La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque le concessionnaire perpétuel s'est laissé condamner par un jugement coulé en force de chose jugée, sans appeler l'Etat si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande.

Article 91 :

L'Etat ne peut reprendre la jouissance des fonds concédés à perpétuité que dans les conditions et modalités prévus expressément par la présente loi.

Article 92 :

Lorsque la concession est faite à titre onéreux, la principale obligation du concessionnaire perpétuel vis-à-vis de l'Etat est de payer le prix de la concession selon les modalités convenues.

Article 93 :

Lorsque le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds entièrement inculte, son titulaire est tenu, aussi longtemps que dure son droit, de mettre le fonds en valeur, de l'entretenir, de l'occuper et de l'exploiter conformément à sa destination primitive.

Tout changement de destination requiert l'accord de l'autorité compétente qui a consenti la concession, sans préjudice des lois ou règlements en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène.

Article 94 :

Dans tous les cas, le titulaire du droit d'option à la concession perpétuelle est tenu d'occuper effectivement le terrain loué dans les six mois et d'en commencer la mise en valeur dans les dix-huit mois à dater de la conclusion du contrat de location avec option de concession perpétuelle.

Une prolongation de délai peut être accordée par l'autorité compétente au locataire si celui-ci établit avoir été retardé par cas fortuit, par force majeure ou par la nature du projet.

Au cas où le locataire n'occupe pas le terrain et n'en commence pas la mise en valeur dans les délais prévus à l'alinéa 1er du présent article, la résiliation du contrat s'opérera de droit si, trois mois après mise en demeure, il ne s'exécute pas ou ne fournit pas des motifs suffisants justifiant le retard.

La mise en valeur se fera conformément aux normes en vigueur sur l'urbanisme, l'environnement et l'hygiène.

Article 95 :

Lorsque le droit de concession perpétuelle porte sur un fonds totalement ou partiellement mis en valeur, il sera tenu compte, pour la fixation du prix de la concession, de la valeur économique actuelle et intrinsèque des bâtiments, des plantations, des ouvrages ainsi que des meubles meublant au moment de la conclusion du contrat.

Article 96 :

Le titulaire de la concession perpétuelle a la pleine jouissance du fonds. Il est propriétaire de tout ce qui s'y incorpore aussi longtemps que dure son droit de jouissance sur le fonds.

Article 97 :

Le concessionnaire perpétuel a le droit de construire, de planter, de disposer des constructions, bois, arbres et autres plantes et produits qui se trouvent sur le fonds lors de son entrée en jouissance, et de ceux qu'il aura construits, plantés et produits lui-même.

Il a, s'il y a lieu, le droit de chasse et de pêche.

Sans préjudice des dispositions de la législation minière, il peut extraire du fonds des pierres, de l'argile et autres matières semblables.

Article 98 :

Lorsque plusieurs personnes sont titulaires du même droit de concession perpétuelle, elles sont obligées solidairement envers l'Etat.

Article 99 :

Le concessionnaire perpétuel peut transmettre, louer, hypothéquer son droit et le grever de servitudes, sous réserve des dispositions des articles 59 et 80 ci-dessus.

Il peut convertir son droit en un droit de concession ordinaire dans les conditions prévues à l'article 59 ci-dessus.

Article 100 :

Le concessionnaire perpétuel peut aliéner son droit en tout ou en partie.

En cas de cession totale, le nouveau concessionnaire perpétuel est subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire originaire.

En cas de cession partielle, le concessionnaire originaire et le nouveau sont réputés s'obliger solidairement envers l'Etat.

B. COMMENT LA CONCESSION PERPETUELLE PEUT PRENDRE FIN**Article 101 :**

La concession perpétuelle ne peut prendre fin que pour l'une des causes ci-après :

- 1° l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 2° le rachat par l'Etat, lorsque la concession est à titre onéreux ;
- 3° la renonciation expresse et écrite du titulaire du droit ou de ses ayants droit ;
- 4° la résiliation conventionnelle ou judiciaire ;
- 5° la reprise aux conditions contractuelles ;
- 6° la déshérence successorale ;
- 7° la prescription extinctive ;
- 8° la conversion en un titre de concession ordinaire.

Article 102 :

Lorsque l'expropriation porte sur une concession perpétuelle à titre onéreux, il sera tenu compte pour l'évaluation de l'indemnité compensatoire du prix auquel le concessionnaire a acquis son droit, impenses en plus, s'il échet.

Article 103 :

Si l'expropriation porte sur une concession perpétuelle à titre gratuit, l'indemnité compensatoire ne peut porter que sur les impenses.

Article 104 :

Sans préjudice de ce qui est dit aux articles 102 et 103, les dispositions légales et réglementaires sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont d'application à la concession perpétuelle.

Article 105 :

Le rachat, la renonciation expresse et écrite, ainsi que la résiliation se feront conformément aux conditions de fond et de forme prévues par la présente loi et ses mesures d'exécution.

Article 106 :

L'Etat ne peut se prévaloir des droits fonciers et immobiliers du de cujus que dans les conditions prévues par la législation en vigueur en matière des successions au moment où s'ouvre la succession.

Article 107 :

Sauf exception établie par une loi particulière, la prescription des droits fonciers et immobiliers du concessionnaire perpétuel fait acquérir ces droits à l'Etat dans les conditions prévues par le Titre XII (« De la prescription ») du livre III du Code civil, spécialement les dispositions de l'article 648.

Les droits en état de délaissement seront l'objet d'une gestion d'affaire, dans les conditions prévues à la deuxième partie de la présente loi.

Article 108 :

La conversion d'un droit de concession perpétuelle en un titre de concession ordinaire ne peut s'opérer qu'avec l'accord de l'autorité compétente qui a consenti la concession perpétuelle et conformément à l'article 59 ci-dessus.

§ 2 : DES CONCESSIONS ORDINAIRES**A. NOTIONS ET CONTENU****Article 109 :**

Les concessions ordinaires sont : l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, l'usage et la location.

DE L'EMPHYTEOSE**Article 110 :**

L'emphytéose est le 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 111 :

L'emphytéose ne peut être établie pour un terme excédant 25 ans. Ce terme est renouvelable.

Lors des renouvellements, la redevance sera revue et fixée aux taux en vigueur au moment du renouvellement.

Article 112 :

Dans les limites fixées ci-après, l'emphytéote a droit à tous les produits du fonds. Il a seul les droits de chasse et de pêche.

Il peut extraire du fonds, des pierres, de l'argile et autres matières semblables et en abattre les arbres, pour les constructions et les améliorations qu'il y entreprend.

Il peut en exploiter les bois, à la charge de les aménager en taillis, comme un bon propriétaire, ou de faire des plantations pour les remplacer utilement. Il peut en changer la destination ou la nature, pour en augmenter la valeur.

Article 113 :

L'emphytéote peut, en faveur de toute personne de son choix, et pour la durée de son droit, constituer sur les biens qu'il incorpore au sol, une location, l'usufruit, l'usage et l'habitation ou un droit de superficie.

Il peut, pour les services de ces biens, accorder des servitudes foncières. Il peut aliéner son droit et le grever d'hypothèque.

Il ne peut accorder la superficie que s'il y est stipulé l'enrichissement ou le remplacement des constructions, bois, arbres et autres plantes incorporés au sol, par d'autres d'égales valeur et utilité.

Article 114 :

Il est tenu des réparations de toute espèce, même aux bâtiments qu'il a construits sans y être astreint.

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit de l'Etat, l'emphytéote est tenu de la dénoncer à celui-ci.

Article 115 :

Il ne peut réclamer aucune remise de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de prévision de toute récolte à la suite de cas fortuit.

Article 116 :

Il ne peut se libérer des charges de son droit par le délaissement du fonds.

Toutefois, il peut contraindre le propriétaire à accepter le délaissement lorsque la destruction, par cas fortuit, de ses plantations ou autres travaux qui avaient mis le fonds en valeur empêche qu'il en retire encore des revenus suffisants pour acquitter la redevance annuelle.

Article 117 :

En cas de transmission de l'emphytéose entre vifs ou par décès, les charges dont elle est grevée incombent d'une manière indivisible aux nouveaux titulaires.

En cas de transmission entre vifs, le cédant est garant de la solvabilité de son cessionnaire.

Article 118 :

L'Etat a le droit d'organiser telles visites que de conseil, pour veiller à l'entretien des constructions et plantations.

Il peut demander la condamnation de l'emphytéote à tous travaux nécessaires au maintien du fonds en valeur.

Article 119 :

L'Etat peut faire prononcer la déchéance de l'emphytéote, avec dommages intérêts, s'il y a lieu :

- 1° pour défaut de paiement de trois redevances annuelles consécutives, ou même pour tout défaut de paiement, si l'emphytéote tombe en faillite ou en déconfiture ;
- 2° pour négligence grave dans l'exécution de la charge de mettre et entretenir le fonds en valeur ;
- 3° pour tout abus grave de jouissance.

Les créanciers de l'emphytéote peuvent intervenir dans l'instance pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir le paiement des redevances arriérées, la réparation des abus commis et les garanties pour l'avenir.

Le Tribunal peut accorder des délais, suivant les circonstances.

Article 120 :

En cas de reprise du fonds ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, il sera fait application du droit commun en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas de reprise ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, aucune indemnité n'est due pour le fonds, lorsque l'emphytéose a été consentie à titre gratuit.

Article 121 :

A l'expropriation de son droit, pour quelque cause que ce soit, l'emphytéote ne peut enlever les plantations et autres améliorations qu'il a faites, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

Quant aux constructions qu'il a faites, il ne peut non plus les enlever, mais le propriétaire lui doit une indemnité fixée aux trois quarts de leur valeur actuelle et intrinsèque.

Cette indemnité est affectée par préférence au paiement des créanciers hypothécaires inscrits sur l'emphytéose.

Article 122 :

A l'exception de l'alinéa 1er de l'article 111 ci-dessus, les règles ci-avant sur l'emphytéose peuvent être modifiées par les clauses de l'acte constitutif de l'emphytéose.

DE LA SUPERFICIE**Article 123 :**

La superficie est le 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 124 :

La superficie ne peut être établie pour un terme excédant vingt-cinq ans. Ce terme est renouvelable.

Article 125 :

Elle ne peut être établie sur une partie seulement d'un bâtiment.

Article 126 :

Le superficiaire a tous les droits de l'usufruitier.

Il a droit de construire et de planter à son gré.

Il a le droit de disposer même des constructions, bois, arbres et autres plantes qui existaient dans le fonds lors de son entrée en jouissance.

Le superficiaire ne peut disposer des immeubles que dans l'un des cas suivants :

1° s'il en paie la valeur à l'Etat, outre la redevance pour la jouissance temporaire du fonds ;

2° s'il s'engage à remplacer les immeubles par d'autres de valeur au moins égale et de semblable utilité.

Les modalités d'exécution des points 1° et 2° doivent être fixées par le contrat constitutif de superficie.

Article 127 :

Si un tiers commet quelque usurpation portant atteinte au droit du propriétaire, il est tenu de la dénoncer à celui-ci.

Article 128 :

Le superficiaire peut accorder à des tiers l'usage, l'habitation ou l'usufruit des immeubles incorporés au sol.

Sauf stipulations contraires du contrat constitutif de superficie, il peut librement céder son droit.

Il reste garant de l'exécution des obligations du nouveau concessionnaire envers l'Etat, à moins que le contrat constitutif n'en dispose autrement.

Article 129 :

Le superficiaire peut être frappé de déchéance et de dommages intérêts, s'il y a lieu, en vertu des règles ordinaires du droit applicable d'après la nature du titre par lequel la superficie a été établie.

Article 130 :

Les dispositions des articles 112 et 113 sur l'emphytéose sont, mutatis mutandis, applicables à la superficie.

Article 131 :

En cas de reprise ou d'expropriation, aucune indemnité n'est due pour le fonds lorsque la superficie a été consentie à titre gratuit.

L'indemnité consentie pour les impenses faites par le superficiaire en vertu du contrat originaire ou des avenants ne peut excéder la différence entre la valeur des constructions et plantations dont il a disposé sans en payer le prix et la valeur des constructions et plantations qu'il a faites.

DE L'USUFRUIT

Article 132 :

L'usufruit concédé par l'Etat à une personne sur un fonds est le droit pour elle d'user et de jouir de ce fonds, comme l'Etat lui-même, mais à la charge de le conserver dans son état.

Article 133 :

L'usufruitier a le droit de jouir des fruits naturels civils et industriels que peut produire le fonds.

Les droits et les obligations de l'usufruitier ainsi que les autres conditions et modalités pour la constitution de l'usufruit seront fixés par contrat.

Article 134 :

L'usufruit concédé par l'Etat peut l'être à titre gratuit, s'il est limité aux besoins de l'usufruitier et de sa famille.

Article 135 :

Il ne peut stipulé pour un terme excédant vingt-cinq ans. Ce terme est renouvelable.

L'usufruit ainsi constitué s'éteint par la mort de l'usufruitier avant l'expiration du terme convenu.

Article 136 :

A l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier ou ses ayants-droit peuvent enlever ce que l'usufruitier a incorporé au sol.

A défaut, ces biens sont délaissés et sont acquis à l'Etat sans qu'il soit tenu à l'indemnité.

Article 137 :

Le Président de la République peut, pour des catégories d'aménagement et d'équipement qu'il détermine, prévoir et organiser l'indemnité qui pourra être compensée par une prolongation de la jouissance n'excédant pas dix ans.

Seuls les biens incorporés au sol par l'usufruitier et présentant une utilité pour l'Etat pourront être pris en considération pour l'indemnisation.

L'indemnité ne peut excéder la moitié de la valeur des biens, compensée par l'exonération ou la réduction des redevances.

Article 138 :

En cas de prolongation de l'usufruit, conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article 137 ci-avant, l'Etat peut, à l'égard des biens, exercer tous les droits du propriétaire.

Article 139 :

L'usufruitier ne peut céder son droit. Il peut le donner en garantie.

Article 140 :

Lorsque l'usufruit est à titre onéreux, l'usufruitier doit payer à l'Etat une redevance égale au moins au quart de ses recettes. Elle peut être remplacée par un paiement en nature ou par des services.

DE L'USAGE**Article 141 :**

L'usage d'un fonds est le 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.

Il ne peut être concédé pour un terme excédant quinze ans. Ce terme est renouvelable.

Article 142 :

L'usager peut mettre une partie de ses équipements et installations à la disposition des tiers, contre ou sans rémunération, mais uniquement dans la mesure requise pour couvrir ses frais et ceux de sa famille.

Article 143 :

L'usage peut être à titre gratuit.

DE LA LOCATION**Article 144 :**

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.

En principe, elle est préparatoire à une autre concession.

Elle ne peut être accordée pour un terme excédant 3 ans.

Elle est régie par les dispositions de la présente loi et ses mesures d'exécution.

**B. DE LA MANIERE DONT LES CONCESSIONS
ORDINAIRES S'ETEIGNENT****Article 145 :**

La concession ordinaire ne peut s'éteindre que par l'une des causes ci-après :

1° l'échéance du terme ;

2° la reprise telle que réglée par les dispositions des articles 120 et 131 de la présente loi ;

3° la conversion réglée par les articles 74 à 79 ;

4° l'une des causes énumérées aux points 1° à 6° de l'article 101 de la présente loi, sous réserve des modalités propres aux concessions ordinaires.

**C. DISPOSITIONS SPECIALES AUX DROITS D'EMPHYTEOSE
ET DE SUPERFICIE****Article 146 :**

Si le terrain concédé devient nécessaire à une destination d'intérêt public, au cours des cinq premières années de la concession, l'Etat peut le reprendre, aux conditions prévues par les articles 120 et 131 de la présente loi ; au-delà de ces cinq années, l'Etat doit procéder conformément aux dispositions légales en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La nécessité de la reprise est constatée par acte de l'autorité compétente selon le partage établi par les règles de compétence.

Dans les régions soumises à reconversion et qui sont déterminées par ordonnance présidentielle, les contrats de concession peuvent contenir une clause de reprise prévoyant un délai excédant cinq années.

Article 147 :

Les dispositions de l'article 94 ci-avant sont applicables, mutatis mutandis, à l'emphytéose et à la superficie.

D. DISPOSITIONS SPECIALES A LA LOCATION

Article 148 :

Le premier terme du loyer est calculé au prorata des mois entiers compris entre la signature du contrat et le 31 décembre suivant.

Il est payable au moment de la signature du contrat.

Les termes suivants sont payables par anticipation le 1er janvier de chaque année.

A défaut de paiement aux échéances fixées, le locataire devra l'intérêt des sommes dues, calculé sur le retard au même taux que celui appliqué en matière d'impôts et ce, sans préjudice de tous autres droits.

Le loyer ou la redevance pourra consister, soit en une somme d'argent forfaitaire, éventuellement révisible à période déterminée, soit en une remise de titres de participation dans une société ou en d'autres valeurs mobilières, soit en une participation dans les bénéfices du concessionnaire, soit encore dans l'exécution d'un travail déterminé.

La redevance peut comprendre une quote-part des frais de construction et d'entretien de la voirie.

Article 149 :

Il est interdit au preneur de sous-louer ou de céder le bail sans l'autorisation écrite de l'autorité compétente.

En cas de sous-location, le premier locataire reste responsable envers l'Etat de l'exécution entière du contrat.

Article 150 :

A la demande du locataire, l'autorité compétente peut résilier un bail en cours par une annotation au contrat signé par lui. Dans ce cas, le loyer de l'exercice en cours reste acquis au Trésor à titre d'indemnité.

Article 151 :

La location réglée par le présent paragraphe ne donne pas lieu à l'établissement d'un certificat d'enregistrement.

Article 152 :

Les autres conditions du bail sont fixées par l'accord des parties ou par les dispositions des lois et règlements en vigueur.

§ 3 DISPOSITIONS SPECIALES AUX TERRES RURALES**Article 153 :**

Les parcelles de terres situées hors des circonscriptions urbaines, concédées pour un usage commercial ne peuvent comporter qu'un seul établissement de l'espèce.

Elles ne peuvent avoir une superficie supérieure à 1 hectare.

Article 154 :

Les terres rurales d'une superficie de plus de 10 hectares destinées à un usage agricole ou à l'élevage ne peuvent être concédées si elles n'ont pas été occupées en vertu d'un titre d'occupation provisoire pendant un terme de cinq années.

Toutefois, l'autorité compétente pourra concéder les terres avant l'expiration de ce terme, si les conditions de mise en valeur auxquelles sera subordonnée l'acquisition du droit de concession se trouvent réalisées au vœu du contrat.

Article 155 :

Le droit d'occupation provisoire est consenti par contrat aux conditions prévues aux articles 156 et 159.

Article 156 :

L'occupant paiera, pendant les cinq années d'occupation provisoire, un loyer progressif avec un maximum égal à cinq pour cent du prix de la concession du terrain à partir de la quatrième année.

A l'expiration des cinq années prévues au contrat et suivant ce qui en a été convenu, les terres occupées provisoirement et mises en valeur seront concédées à l'occupant au tarif en vigueur lors de la signature du contrat d'occupation provisoire.

Article 157 :

Les conditions de mise en valeur, auxquelles sera subordonnée l'accession à la concession perpétuelle et à l'emphytéose, pourront être fixées par les contrats. Toutefois, ne pourront jamais être considérées comme mises en valeur et occupées :

- a. les terres qui ne sont pas couvertes sur un dixième au moins de leur surface par des constructions ;
- b. les terres qui ne sont pas couvertes sur cinq dixièmes au moins de leur surface de cultures alimentaires, fourragères ou autres ;
- c. les terres destinées à l'élevage et qui ne seront pas mises en valeur suivant les conditions minima fixées dans la convention ;

- d. les terres sur lesquelles il n'aura pas été fait, sur cinq dixièmes au moins de leur surface, des plantations ; de palmiers, à raison d'au moins 100 unités par hectare ; de caféiers, à raison d'au moins 900 unités par hectare ; de quinquina, à raison d'au moins 6.940 unités par hectare ; de théiers, à raison d'au moins 5.470 unités par hectare ; d'aleurites à raison d'au moins 121 unités par hectare ; d'arbres de boisement, à raison d'au moins 100 arbres par hectare pour les enrichissements de forêt, et d'au moins 1.000 arbres par hectare pour les boisements en terrains découverts. Pour les autres espèces d'arbres et arbustes, la densité minimum sera fixée de commun accord entre le concessionnaire et le service compétent ;
- e. les terres auxquelles n'auront pas été appliquées les mesures fixées par la convention ou légalement prescrites en vue de la conservation du sol.

Article 158 :

Ces conditions joueront simultanément ou séparément pour toute la surface. La constatation de l'occupation et de la mise en valeur des terres sera faite sur la demande et aux frais de l'occupant.

L'occupant qui, sans raison plausible, n'aura pas fait cette demande par lettre recommandée est passible d'une amende de cinq zaïres par mois de retard.

Article 159 :

L'autorité compétente pourra poursuivre la résiliation des contrats d'emphytéose portant sur les terres rurales après l'expiration du terme de dix années suivant leur conclusion si les conditions de mise en valeur prévues ne sont pas remplies, ceci en dérogation aux règles générales sur l'emphytéose.

§ 4 : DISPOSITIONS SPECIALES AUX CONCESSIONS A TITRE GRATUIT**A. EN FAVEUR DES ZAÏROIS, PERSONNES PHYSIQUES****Article 160 :**

Le Président de la République fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit en faveur des zaïrois qui auront rendu des services éminents à la nation.

Ces concessions ne peuvent excéder :

- une superficie de 50 hectares pour des terrains à destination agricole, ou d'élevage ;
- une superficie de 5 hectares pour des terrains à destination industrielle ou commerciale ;
- une superficie de 1 hectare pour des terrains à caractère résidentiel.

Article 161 :

Les terrains qui font l'objet d'une demande de concession gratuite doivent être obligatoirement situés à plus de dix kilomètres des limites des circonscriptions urbaines, des chefs-lieux de sous - région, de zones et des centres commerciaux.

Toutefois, des terrains à usage résidentiel, d'une superficie maximum d'un à raison d'au moins hectare pourront, dans certains cas laissés à l'appréciation du Président de la République, être accordés à l'intérieur des circonscriptions urbaines et des centres commerciaux.

Article 162 :

Les concessions ne pourront être accordées aux personnes visées par l'article 160 qu'à la condition pour elles d'en assurer personnellement la mise en valeur dans les conditions et délais prévus par les dispositions générales sur la concession des terres ou par les dispositions réglementaires prises dans ce but.

Les bâtiments et construction élevés sur les terrains concédés à titre résidentiel devront être édifiés en matériaux durables.

B. EN FAVEUR DES ORGANISMES PUBLICS, DES ETABLISSEMENTS PRIVES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES ASSOCIATIONS

Article 163 :

Le Président de la République fixe les conditions devant régir les concessions à titre gratuit, en faveur des établissements publics, des établissements privés d'utilité publique et en faveur des associations sans but lucratif poursuivant une activité d'intérêt général et constituées conformément à la législation zairoise ou reconnues par celle-ci.

Ces concessions ne peuvent excéder une superficie de dix hectares pour les terrains urbains ou de deux cents hectares pour les terrains ruraux.

Article 164 :

Les superficies des terrains concédés répondront aux besoins des installations prévues. Dans tous les cas, il ne sera concédé de superficie égale ou supérieure à cent hectares qu'en faveur des centres principaux des associations ou établissements.

Sous peine de déchéance du contrat de concession à titre gratuit, les bénéficiaires devront se conformer au prescrit de l'article 162, alinéa 1er.

La déchéance est notifiée au concessionnaire concerné.

La déchéance n'est toutefois pas applicable aux établissements publics.

Article 165 :

Les terrains ruraux faisant l'objet de concessions successives à une même association ou à un même établissement, seront situées à dix kilomètres au moins de ceux de même nature, dont ils ont bénéficié antérieurement.

Toutefois, cette règle ne sera pas d'application lorsqu'il s'agit d'extensions normales de centres préexistants.

Article 166 :

En vue de sauvegarder les droits immobiliers des populations rurales, toutes transactions sur les terres rurales seront soumises à la procédure d'enquêtes préalables, prévue par la présente loi.

Article 167 :

Après les dix années qui suivent la signature des conventions portant concession, feront retour d'office à l'Etat les terrains qui n'auront pas été mis en valeur dans les conditions minima prévues par les dispositions générales sur la concession des terrains ou par les clauses du contrat.

Article 168 :

Les terrains concédés resteront affectés aux œuvres des organismes donataires ; ils ne pourront être concédés, donnés en location ou grevés d'autres droits réels que moyennant l'autorisation préalable et écrite de l'autorité compétente.

Section 3 :**DES SERVITUDES FONCIERES****§ 1. DISPOSITIONS GENERALES****Article 169 :**

Une servitude foncière est une charge imposée sur un fonds pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds.

Article 170 :

La servitude n'établit aucune prééminence d'un fonds sur un autre.

Elle découle soit de la situation naturelle des lieux, soit des obligations imposées par la loi ou des conventions entre l'Etat et le concessionnaire du fonds ou entre concessionnaires.

§ 2. DES SERVITUDES QUI DECOULENT DE LA SITUATION DES LIEUX**Article 171 :**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

L'Etat ou le concessionnaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

L'Etat ou le concessionnaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 172 :

Sous réserve des dispositions particulières sur le régime des eaux, celui qui a une source dans le fonds concédé peut en user à sa volonté, sauf le droit dont l'Etat ou le concessionnaire du fonds inférieur pourrait se prévaloir conformément aux lois et règlements particuliers en vigueur.

§ 3 : DES SERVITUDES ETABLIES PAR LA LOI**Article 173 :**

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou l'utilité particulière.

Article 174 :

La loi assujettit les propriétaires ou les concessionnaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre indépendamment de toute convention.

Article 175 :

Les différentes servitudes qui peuvent être établies par la loi sont, notamment, les murs mitoyens, la distance à observer et les ouvrages requis pour certaines constructions, les vues, l'égout des toits, le droit de passage, etc.

Article 176 :

La mitoyenneté est régie par les dispositions des articles 39 à 48 de la présente loi.

Les autres servitudes seront réglementées par un arrêté conjoint des commissaires d'Etat ayant les terres et l'urbanisme dans leurs attributions.

§ 4 : DES SERVITUDES ETABLIES PAR LE FAIT DE L'HOMME**Article 177 :**

L'Etat ou le concessionnaire peut établir sur son fonds ou sa concession ou en faveur de son fonds ou de sa concession telles servitudes, que bon lui semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds ou une concession et pour un fonds ou une concession et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titres, par les règles supplétives ci-après.

Article 178 :

Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui du fonds.

Elles sont ou continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont, les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

Article 179 :

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Article 180 :

Un arrêté conjoint des Commissaires d'Etat ayant les terres et l'urbanisme dans leurs attributions fixera, à titre de règles supplétives, les conditions et modalités de l'établissement des servitudes dont question à la présente section, les droits de l'Etat ou du concessionnaire du fonds auquel la servitude est due, ainsi que les causes et modalités de l'extinction de ces servitudes.

Section 4 :

REGLES DE COMPETENCE

Article 181 :

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

Article 182 :

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.

Article 183 :

Pour les terres gérées par les administrations publiques, les concessions ne sont valables que si elles sont accordées :

- 1°. par contrat approuvé par une loi, pour les blocs de terres rurales, égaux ou supérieurs à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou supérieurs à cent hectares ;
- 2°. par contrat validé par ordonnance du Président de la République pour les blocs de terres rurales supérieures à mille hectares et inférieures à deux mille hectares et pour les blocs de terres urbaines supérieures à cinquante hectares et inférieures à cent hectares ;

- 3°. par contrat validé par Arrêté du Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les blocs de terres rurales de plus de deux cents hectares n'excédant pas mille hectares et pour les blocs de terres urbaines de plus de dix hectares mais n'excédant pas cinquante hectares ;
- 4°. par contrat signé par le Commissaire de région pour les blocs de terres rurales égaux ou inférieurs à deux cents hectares et pour les blocs de terres urbaines égaux ou inférieurs à dix hectares.

Pour les terres rurales de moins de dix hectares et les terres urbaines de moins de cinquante ares, le Commissaire de région peut déléguer ses pouvoirs au Conservateur des titres immobiliers.

En ce qui concerne la ville de Kinshasa, les pouvoirs prévus au paragraphe 4° ci-dessus sont exercés par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions pour les terrains dont la superficie excède 2 hectares ; il peut déléguer ses pouvoirs au Chef de division des terres dans les autres cas.

Pour déterminer les blocs prévus ci-avant, il est tenu compte de toutes les concessions de même nature et de même destination dont le demandeur a bénéficié dans la même région.

Article 184 :

Les actes pris en violation de l'article 183 ci-dessus sont susceptibles d'un recours administratif ou judiciaire selon le cas.

Le recours administratif s'exerce :

- 1°. auprès du Commissaire de région contre les actes de son délégué ;
- 2°. auprès du Commissaire d'Etat contre les actes de son délégué ou du Commissaire de région;
- 3°. auprès du Président de la République contre les actes du Commissaire d'Etat.

Le recours judiciaire s'exerce lorsque le recours administratif dont question à l'alinéa précédent n'a pas abouti.

Article 185 :

Une loi élaborée conformément aux dispositions de l'article 46, alinéa premier, paragraphe 6 de la Constitution, déterminera le statut cadre et les règles de fonctionnement des établissements publics chargés de la gestion domaniale.

Ces organismes ont pour fonction de concourir à la promotion économique des régions et spécialement à la réalisation de programmes d'équipement du territoire par des investissements privés concertés.

Article 186 :

La réalisation d'un programme déterminé d'investissements industriels ou immobiliers concertés, sur des zones rurales ou urbaines, peut être confiée à des sociétés mixtes, comportant à concurrence de cinquante et un pour cent au moins, des participations de l'Etat et des zairois, personnes physiques.

L'Etat apporte en ce cas la concession contre remise de parts représentative du dixième, au moins et du quart, au plus, du capital.

Il peut acquérir contre libération en espèces, une participation supérieure au quart du capital.

Article 187 :

La loi qui approuve le plan de développement économique à réaliser conformément à l'article 185 ci-dessus, organise la procédure d'adjudication du bloc de terrains.

Elle peut aussi comporter approbation d'un marché de gré à gré déjà préparé et dont le dossier est déposé en même temps que le plan et le projet de loi.

Le groupe des actionnaires privés doit constituer, outre son apport au capital, un cautionnement dont le montant est fixé par la loi qui approuve le plan.

Ce cautionnement sera, en tout ou à due concurrence, acquis au Trésor si la société, à sa dissolution ou à la fin du programme, reste devoir à l'Etat à quelque titre que ce soit.

Article 188 :

La société mixte doit, avant de mettre un terrain sur le marché l'avoir loti, cadastré, équipé d'eau et d'électricité, et desservi par des voies internes de circulation.

La loi qui approuve le programme fixe la manière dont ces obligations seront remplies. Elle ne peut accorder un délai supérieur respectivement à deux et à cinq ans pour commencer et pour terminer l'équipement du terrain en eau, électricité et voies internes de circulation.

Les terrains ainsi équipés sont concédés pour un terme n'excédant pas vingt-cinq ans à dater de la fin des travaux. Ce terme est renouvelable.

Article 189 :

Une même société mixte peut intervenir dans la réalisation de plusieurs programmes.

Section 5 :

DES REGLES DE PROCEDURE

§ 1^{er} : DES DEMANDES

Article 190 :

Les demandes de concession de terres sont adressées à l'autorité compétente, sous pli recommandé, avec accusé de réception.

Article 191 :

Les demandes émanées de personnes physiques comportent les indications suivantes :

- 1°. L'identité complète, la profession, la nationalité du requérant, sa résidence ; lorsque le requérant agit par mandataire, celui-ci doit fournir tous renseignements permettant la vérification de ses pouvoirs ;
- 2°. S'il s'agit d'un bail, la durée pour laquelle la location est sollicitée ;

- 3°. La destination que le requérant entend donner au terrain, ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- 4°. **A-** S'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;
B- Si le terrain n'est pas loti, le requérant doit joindre à sa demande :
 - a. un plan indiquant la configuration du terrain et les longueurs des limites, ainsi que toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, à des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant le terrain demandé, si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
 - b. un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

Article 192 :

Toute demande de concession de terrains introduite par une personne morale ou par les établissements et associations visés par le paragraphe 4, B de la section 2 ci - avant, doit comporter les indications suivantes :

- 1°. dénomination de l'entreprise, de la société, de l'association ou de l'établissement requérant, avec indication de la date de l'ordonnance, s'il en est, qui lui accorde la personnalité civile ;
- 2°. identité complète de son ou ses représentants légaux ou statutaires, avec indication de la date de l'acte qui agrée ce ou ces représentants, identité complète des administrateurs de la société, de l'association ou de l'établissement, qualifiés pour introduire la requête et signer le contrat de concession, avec indication de la publication de leur nomination ;
- 3°. destination que le requérant entend donner au terrain ainsi que le programme établi pour en réaliser la mise en valeur ;
- 4°. **A.** s'il s'agit d'un terrain loti, le numéro sous lequel ce terrain figure au plan parcellaire ;
B. Si le terrain n'est pas loti :
 - a. Un plan indiquant la configuration du terrain et aussi les longueurs des limites et toutes autres dimensions ayant servi au calcul de la superficie du terrain, les éléments de repérage du terrain par rapport à des accidents du sol, et des constructions ou à des ouvrages d'un caractère permanent, etc., les cours d'eau, routes ou sentiers traversant, le cas échéant, le terrain demandé ; si le terrain est situé dans une région pour laquelle il existe une documentation aérophotogrammétrique, ce plan doit consister en une photographie aérienne sur laquelle les mêmes indications sont reportées ;
 - b. Un croquis donnant la situation du terrain par rapport à des points connus et figurant sur les cartes officielles.

§2. DE L'ENQUETE PREALABLE A LA CONCESSION**Article 193 :**

Toute concession de terres rurales est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant la procédure prévue par le présent paragraphe.

L'enquête a pour but de constater la nature et l'étendue des droits que des tiers pourraient avoir sur les terres demandées en concession.

L'enquête n'est ouverte qu'à la suite d'un avis favorable du Commissaire de sous-régional territorialement compétent.

Elle est effectuée par le Commissaire de zone ou par un fonctionnaire ou agent à ce commis.

Article 194 :

L'enquête comporte :

- 1° La vérification sur place de la délimitation du terrain demandé ;
- 2° Le recensement des personnes s'y trouvant ou y exerçant une quelconque activité ;
- 3° La description des lieux et l'inventaire de ce qui s'y trouve en fait de bois, forêts, cours d'eau, voies de circulation, etc..
- 4° L'audition des personnes qui formulent verbalement leurs réclamations ou observations ;
- 5° L'enregistrement et l'étude de toutes les informations écrites.

Article 195 :

L'enquête est ouverte, par l'affichage, dans la localité où le terrain est situé, de l'avis prévu par l'alinéa 3 de l'article 193 ci-dessus.

Il sera annexé à l'avis affiché un exemplaire de la demande précisant le terrain concerné.

L'enquête est clôturée par un procès-verbal indiquant tous les renseignements réunis et les conclusions de l'agent qui en était chargé.

Il est annexé à ce procès-verbal tout document utile à l'étayer.

Article 196 :

Dans un délai maximum d'un mois, l'auteur de l'enquête envoie au Commissaire sous régional, sous pli recommandé avec accusé de réception, deux exemplaires de son procès-verbal.

Une copie de la lettre de transmission du dossier est réservée au demandeur.

Article 197 :

Si dans un délai d'un mois, le requérant ne reçoit pas copie de la lettre de transmission du dossier, il adresse une lettre de rappel à l'autorité chargée de l'enquête. A défaut pour celle-ci d'y faire droit, le requérant peut faire recours auprès du Commissaire sous-régional.

Dans le mois de la réception du procès-verbal et, éventuellement du recours, le Commissaire sous-régional y ajoute ses avis et considérations et transmet le dossier entier au Commissaire de région.

Il peut faire reprendre l'enquête pour les motifs qu'il indique avant de transmettre le dossier.

Article 198 :

Si le Commissaire de région n'est pas satisfait du procès-verbal, il fait reprendre, dans un délai maximum d'un mois, l'enquête par le Commissaire sous-régional, à moins qu'il n'estime avoir des éléments suffisants pour statuer. Dans ce cas, il corrige le procès-verbal.

Lorsque le Commissaire de région estime que tout est en état, il transmet dans le même délai le dossier de l'affaire au Procureur de la République près le Tribunal de grande instance.

Article 199 :

Le Procureur de la République examine alors, dans un délai maximum d'un mois, le dossier du point de vue des droits des tiers et appose sur le procès-verbal soit son approbation, soit ses observations.

Au cas où le Procureur de la République ne donne pas son avis dans le délai imparti, le Commissaire de région intéressé décide d'office.

Article 200 :

Lorsque le Procureur de la République et le Commissaire de région tombent d'accord, ce dernier décide de la suite à donner à la requête dans les limites de ses compétences, et dans le cas contraire, transmet le dossier à l'autorité compétente dans le mois qui suit au plus tard.

Article 201 :

Si le Procureur de la République fait des observations sur le dossier sous examen, et si le Commissaire de région y fait droit, il corrige le procès-verbal en conséquence ; auquel cas, le procès-verbal est transmis au Procureur de la République qui constate l'accord.

S'il échet, le Commissaire de région fait reprendre l'enquête sur les points litigieux. Le nouveau procès-verbal est soumis à la même procédure que celle de la première enquête.

Article 202 :

Lorsque le désaccord persiste entre les deux autorités, le Procureur de la République et le Commissaire de région se constituent alors en une commission spéciale aux fins de clôturer la procédure de contrôle et de révision, ce, au mieux des intérêts du requérant.

Article 203 :

Dans tous les cas, si dans un délai de quatre mois, à dater de l'introduction de la requête, le demandeur n'a pas reçu notification de la suite attendue, il est en droit d'introduire un recours, selon ce qui est dit à l'article 184 ci-dessus.

Et si dans un délai de six mois à compter de l'ouverture de la procédure relative aux demandes de terres rurales, le requérant ne reçoit aucune suite, le Commissaire sous-régional autorise alors l'occupation provisoire des terres demandées.

Chapitre 3 :
DES SANCTIONS

Article 204 :

Est nul :

- 1°. Tout contrat de concession conclu en violation des dispositions impératives de la présente loi ;
- 2°. Tout contrat contraire aux impositions impératives d'ordre urbanistique.

Article 205 :

Sera passible d'une peine de 6 mois à 5 ans et d'une amende de 50 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement :

- 1°. L'autorité qui aura conclu au nom de la personne publique, propriétaire, un contrat visé par l'article 204 ;
- 2°. Le fonctionnaire qui aura dressé un certificat d'enregistrement en vertu d'un tel contrat.

Sera passible d'une peine de 2 à 5 ans et d'une amende de 100 à 300 zaïres ou d'une de ces peines seulement, toute personne qui, par contrainte, menace ou toute autre pression aura obligé un fonctionnaire de l'administration du domaine ou des titres immobiliers à agir en violation des dispositions de la présente loi.

Article 206 :

Nul ne peut construire ou réaliser n'importe quelle autre entreprise sur une terre concédée en vertu d'un contrat frappé de nullité.

Toute infraction à la disposition qui précède sera punie d'une servitude pénale de deux mois à un an et d'une amende de 100 à 500 zaïres ou d'une de ces peines seulement.

En outre, l'administration peut ordonner la démolition des constructions ou toutes autres réalisations effectuées en vertu d'un contrat frappé de nullité.

Faute par le contrevenant de s'exécuter, il pourra être procédé d'office à cette démolition, le tout à ses frais, soit par un entrepreneur que désignera l'administration, soit par l'administration elle-même.

Le contrevenant ne pourra prétendre à aucune indemnisation, à quelque titre que ce soit.

Article 207 :

Tout acte, d'usage ou de jouissance d'une terre quelconque qui ne trouve pas son titre dans la loi ou un contrat, constitue une infraction punissable d'une peine de deux à six mois de servitude pénale et d'une amende de 50 à 500 zaires ou d'une de ces peines seulement. Les co-auteurs et complices de cette infraction seront punis conformément au prescrit des articles 21 et 22 du Code pénal.

**TITRE II :
DU REGIME IMMOBILIER**

Chapitre 1^{er} :
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 208 :

Les droits immobiliers dont question au présent titre sont ceux qui portent sur :

- 1°. Les immeubles par incorporation autres que :
 - Les forêts, les arbres et les plantes quelconques, tant qu'ils ne sont pas détachés du sol ;
 - Les fruits et récoltes tant qu'ils n'ont pas d'existence séparée ;
- 2°. Les immeubles par destination ;
- 3°. Les droits de créance tendant à acquérir ou à recouvrer un droit réel sur les immeubles énumérés aux 1° et 2°.

Article 209 :

Le patrimoine immobilier de l'Etat comprend un domaine public et un domaine privé.

Article 210 :

Le domaine immobilier public de l'Etat est constitué de tous les immeubles qui sont affectés à un usage ou à un service public.

Ces immeubles ne sont ni cessibles ni susceptibles de location, tant qu'ils ne sont pas régulièrement désaffectés.

Ils sont régis par les dispositions particulières aux biens affectés à usage ou à un service public.

Article 211 :

Tous les autres immeubles font partie du domaine privé de l'Etat.
Ils sont régis par la présente Loi et ses mesures d'exécution.

Chapitre 2 :

DE LA GESTION DU DOMAINE IMMOBILIER PRIVE DE L'ETAT

Section 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 212 :

Dans les conditions prévues au présent titre, les immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet soit d'une cession soit d'un contrat de bail.

Section 2 :

DES CESSIONS CONSENTIES PAR L'ETAT

Article 213 :

La cession est l'acte par lequel l'Etat transfère son droit de propriété sur les immeubles visés à l'article 211 ci-dessus à un tiers quel qu'il soit.

Article 214 :

Le cessionnaire d'un bien immobilier de l'Etat exerce tous les droits lui reconnus par les dispositions relatives à la propriété.

Article 215 :

Le droit de propriété qu'acquiert un tiers sur un immeuble appartenant à l'Etat ne préjuge pas du régime du droit de jouissance sur le fonds, à moins que l'acte d'acquisition n'en dispose autrement.

Dans ce cas, les dispositions de la section 2 du chapitre 2 de la II^{ème} partie de la présente Loi sont d'application.

Il en est de même lorsque le propriétaire d'un immeuble acquis de l'Etat obtient, par la suite, une concession sur le fonds sous-jacent.

Section 3 :

DES BAUX CONSENTIS PAR L'ETAT

Article 216 :

Le bail est l'acte par lequel l'Etat reconnaît, aux conditions qu'il détermine, un droit de jouissance sur un immeuble lui appartenant, à un tiers quel qu'il soit.

Section 4 :
REGLES DE COMPETENCE

Article 217 :

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 des sociétés mixtes immobilières.

Article 218 :

Une ordonnance du Président de la République fixera les conditions et modalités auxquelles sera soumise cette gestion.

TROISIEME PARTIE :
DE L'ETABLISSEMENT ET DE LA TRANSMISSION
DES CONCESSIONS ET DES DROITS IMMOBILIERS

TITRE I^{er} :
DE L'ETABLISSEMENT DES DROITS

Article 219 :

Le droit de jouissance d'un fonds n'est légalement établi que par un certificat d'enregistrement du titre concédé par l'Etat.

La propriété privée des immeubles par incorporation, qui est toujours envisagée séparément du sol, n'est légalement établie que par l'inscription, sur le certificat établissant la concession du fonds, desdits immeubles. Elle peut être établie par un certificat d'enregistrement distinct dont il est fait annotation sur le certificat établissant la concession.

Article 220 :

Les mutations, soit entre vifs, soit par décès, de la propriété immobilière ne s'opèrent que par un nouveau certificat d'enregistrement.

A l'exception des servitudes légales et sous réserve des mesures prises en application de l'article 180 de la présente loi, nulle charge ne frappe la propriété immobilière si elle n'est inscrite au certificat d'enregistrement.

Doit également être inscrit au certificat, tout contrat de location fait pour une durée de plus de neuf ans.

Article 221 :

L'enregistrement des mutations de propriétés immobilières ou des tous autres droits réels s'effectue conformément aux dispositions du présent titre.

L'enregistrement des locations de plus de neuf ans et des charges réelles s'effectue conformément aux dispositions propres à ces matières.

TITRE II :
DES CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT

Article 222 :

Pour l'application du régime foncier, le territoire national est divisé en circonscriptions foncières dont le Président de la République détermine le nombre et les limites.

Les immeubles sont enregistrés au bureau de la circonscription dans laquelle ils sont situés.

Article 223 :

Chaque circonscription est administrée par un fonctionnaire appelé conservateur des titres immobiliers. Plusieurs circonscriptions peuvent être réunies en tout ou en partie, sous l'autorité d'un même conservateur.

L'Etat est responsable des erreurs du conservateur.

Cette responsabilité ne peut excéder la valeur de la concession et des constructions et plantations à l'époque où l'erreur a été commise, cette valeur augmentée d'un cinquième.

Article 224 :

Il y a pour chaque circonscription :

- 1°. Un registre dit livre d'enregistrement, pour l'inscription des certificats d'enregistrement au fur et à mesure qu'ils sont dressés par le conservateur. Chaque folio du registre porte un numéro d'ordre. Chaque certificat est inscrit sur un folio distinct ;
- 2°. Un registre à souches, dit registre de certificats, pour la délivrance des certificats d'enregistrement.
Chaque folio du registre porte le même numéro d'ordre que le folio correspondant du livre d'enregistrement ;
- 3°. Un registre - répertoire alphabétique des personnes auxquelles des certificats d'enregistrement sont délivrés.

Article 225 :

Le certificat d'enregistrement est dressé en double ; il est daté, scellé et signé du conservateur. L'un des exemplaires est dressé dans le livre d'enregistrement, l'autre est délivré au titulaire du droit enregistré.

Le certificat d'enregistrement contient :

- 1°. L'indication précise du ou des titulaires des droits ;
- 2°. La situation, la description, la superficie et le croquis de l'immeuble ;
- 3°. Les locations de plus de neuf ans et les charges réelles autres que les servitudes légales, dont l'immeuble est frappé selon les règles de publicité prescrites par la loi.

L'exemplaire délivré au nouveau propriétaire contient en outre, le numéro du folio du livre d'enregistrement sur lequel le certificat est inscrit.

Article 226 :

Toute annotation postérieure de location ou de charge réelle, faite au certificat inscrit au livre et au certificat délivré au propriétaire, doit être spécialement datée, scellée et signée par le conservateur.

Article 227 : *(modifié et complété par l'article 1er de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés.

Ces droits sont inattaquables et les actions dirigées contre eux ne peuvent être qu'en dommages - intérêts.

Toutefois, les causes de résolution ou de nullité du contrat ou de l'acte, l'erreur de l'ordonnance d'investiture donnent dans les deux années depuis la mutation, ouverture à une action en rétrocession, avec dommages - intérêts s'il y a lieu.

Article 228 :

Le livre d'enregistrement et le répertoire alphabétique sont publics. Moyennant le paiement de la taxe fixée par les règlements, toute personne peut les consulter sous la surveillance du conservateur.

Article 229 :

Outre les registres déterminés par l'article 224, le conservateur tient un registre - journal de tous les certificats, annotations et actes quelconques de son ministère et de tous les actes, requêtes et documents qui lui sont remis.

Article 230 :

Le conservateur fait parvenir mensuellement au conservateur en chef une copie certifiée conforme de tous les certificats qu'il a inscrits à son livre d'enregistrement, ainsi que des annulations et des annotations qu'il y a faites.

Cette copie, en cas de perte ou de destruction du livre d'enregistrement, fait la même foi que l'original.

TITRE III : DES CONDITIONS ET DES FORMES DE MUTATIONS

***Chapitre 1^{er} :* DES CONDITIONS PREALABLES AUX MUTATIONS**

Article 231 :

Les mutations en vertu de contrats d'aliénation ne peuvent être opérées que si ceux-ci sont passés en forme authentique.

Le contrat d'aliénation peut être passé devant le conservateur, qui en dresse l'acte avant l'enregistrement. Le conservateur n'instrumente qu'après s'être fait assuré de l'identité et de la capacité des contractants.

Lorsque le contrat d'aliénation a été passé devant un autre officier public sur le territoire national ou à l'étranger, l'acte de ce contrat est remis au conservateur, en minute ou en copie certifiée conforme. Le conservateur s'assure de la validité de l'acte. S'il y échet, il en exige la légalisation.

Les mutations en vertu de jugements ne peuvent être opérées que s'ils sont passés en force de chose jugée.

Article 232 : *(abrogé par l'article 2 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Article 233 :

Sous réserve du régime des terres prévu par l'article 210 de la présente Loi, les mutations par décès ne peuvent être opérées qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

La requête de l'héritier ou légataire doit être publiée dans un ou plusieurs journaux de l'Etat à désigner par le juge.

L'ordonnance d'investiture n'est rendue qu'après examen de tous actes ou documents propres à justifier le droit de l'impétrant, et telles mesures d'instruction qu'il appartient à la vigilance du magistrat de prescrire. Le Procureur de la République doit donner son avis par écrit.

L'ordonnance d'investiture doit être rendue dans les quatre mois à compter du jour où ont paru les journaux dans lesquels la requête a été publiée.

Article 234:

Les conditions préalables aux mutations en cas de saisie immobilière de faillite, d'expropriation pour cause d'utilité publique, sont fixées par les dispositions propres à ces matières.

Chapitre 2 : DES FORMES DE MUTATIONS

Article 235 :

Sauf les cas où la mutation est ordonnée par justice et ceux prévus par des lois particulières, nulle mutation ne peut être opérée qu'après remise au conservateur du certificat à remplacer.

Dans tous les cas de mutation, l'ancien certificat inscrit au livre d'enregistrement est frappé d'un timbre d'annulation et d'une annotation indiquant, dans la forme établie par l'article 226, les motifs de l'annulation ainsi que la date et le numéro du nouveau certificat.

Article 236 :

Le conservateur opère la mutation en dressant à son livre et en délivrant au nouveau concessionnaire ou au nouveau propriétaire un certificat d'enregistrement conforme aux prescriptions de l'article 225. Le cas échéant, à la mention des locations et des charges qui frappent la concession ou l'immeuble selon l'ancien certificat de l'aliénateur, il ajoute celle de nouvelles charges réelles stipulées dans l'acte d'aliénation.

Article 237 :

Quand c'est en vertu d'un échange, partage ou autre contrat emportant des prestations immobilières réciproques que le conservateur opère des mutations, il dresse à son livre et délivre aux parties autant de nouveaux certificats qu'il y a de nouveaux concessionnaires ou de nouveaux propriétaires.

En cas de mutation partielle, le conservateur remplace le certificat de l'aliénateur par autant de nouveaux certificats qu'il y a des droits en présence.

Si la concession ou l'immeuble est enregistré au nom de plusieurs nouveaux concessionnaires ou de plusieurs nouveaux propriétaires indivisément, le conservateur ne dresse et ne délivre qu'un seul certificat. Les indivisaires doivent s'entendre sur celui d'entre eux à qui le certificat collectif est délivré, à la charge d'en aider ses consorts à toutes réquisitions. S'il y a difficulté sur le choix, il est réglé par le conservateur.

Toutefois, lorsque des biens indivis sont affectés, à titre d'accessoires et pour l'usage commun, soit à des concessions distinctes soit à des parties d'immeubles, appartenant à des propriétaires différents, les certificats relatifs à ces concessions ou parties d'immeubles font tous mention de ces biens indivis.

Les certificats mentionnent, en outre, l'emplacement des murs séparatifs et des clôtures sur chaque fonds en spécifiant s'ils s'y trouvent à titre de concession ou de copropriété ou de charge.

Le cas échéant, le conservateur des titres immobiliers procédera à l'inscription des mentions prévues à l'alinéa précédent au vu d'un procès-verbal dressé par un géomètre du cadastre ou un géomètre agréé, signé pour accord par les parties intéressées.

Article 238 :

Le conservateur retient et inscrit à son livre-journal tous les actes et pièces qui lui ont été remis aux fins de la mutation qu'il a opérée.

TITRE IV :
DES OPPOSITIONS AU DROIT DU PROPRIETAIRE
OU DU CONCESSIONNAIRE

Article 239: *(modifié et complété par l'article 3 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Par requête présentée au conservateur, le créancier hypothécaire du certificat d'enregistrement, le créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent concessionnaire ou propriétaire ayant un droit à rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel il a cédé la concession ou l'immeuble, le curateur de la faillite, ainsi que le détenteur du droit à devenir concessionnaire ou propriétaire, peuvent former opposition à l'exercice du droit de disposer du concessionnaire ou du propriétaire inscrit au livre d'enregistrement.

Le requérant doit justifier de la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition.

Le conservateur fait annotation de l'opposition dans la forme indiquée à l'article 226, sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Article 240:

L'annotation paralyse le droit de disposition du concessionnaire ou du propriétaire pendant six mois dès l'instant où elle est faite.

Elle peut être renouvelée pour une période de même durée, en vertu d'une ordonnance du juge du tribunal de grande instance, pour motif grave.

Nulle mutation, en vertu de quelque cause que ce soit, ne peut avoir lieu avant l'expiration du délai légal ou judiciaire à moins qu'il ne soit donné mainlevée de l'opposition par l'opposant ou par un jugement passé en force de chose jugée.

Article 241 :

En cas de mainlevée, l'annotation de l'opposition est frappée d'un timbre d'annulation et d'une mention datée, scellée et signée, indiquant le motif de l'annulation.

Le conservateur retient l'acte ou le jugement de mainlevée et l'inscrit à son livre-journal.

TITRE V :
DU REMPLACEMENT DES CERTIFICATS RECONNUS
INEXACTS OU INCOMPLETS ET DES CERTIFICATS
DETRUITS OU PERDUS

Article 242 :

Lorsque l'indication de la superficie ou le croquis d'un immeuble enregistré sont reconnus inexacts ou incomplets par un procès-verbal des agents du cadastre et que la rectification n'est pas de nature à porter atteinte aux droits enregistrés des voisins, le concessionnaire ou le propriétaire peut réclamer qu'un nouveau certificat soit dressé en remplacement de l'ancien.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 235.

Le nouveau certificat n'est différent de l'ancien que quant aux inexactitudes ou omissions relevées par les agents du cadastre.

Il est dressé au livre d'enregistrement et délivré au concessionnaire ou au propriétaire avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré.

Le conservateur retient l'ancien certificat et le procès-verbal des agents du cadastre, et les inscrit à son livre-journal.

Article 243 :

En cas de perte ou de destruction de son certificat d'enregistrement, le concessionnaire ou le propriétaire peut en réclamer un nouveau à la charge de rendre vraisemblable la perte ou la destruction qu'il allègue.

Sa requête doit être faite par écrit et contenir l'engagement qu'il sera responsable des conséquences dommageables que la délivrance du nouveau certificat pourra avoir vis-à-vis des tiers.

Le conservateur apprécie les faits exposés. Si l'identité de l'impétrant avec la personne désignée comme concessionnaire ou propriétaire au livre d'enregistrement ne lui paraît pas certaine, il exige une attestation d'identité, émanée d'un magistrat ou fonctionnaire de l'Etat à ce commis.

Le nouveau certificat est exactement conforme à l'ancien, tel qu'il figure au livre d'enregistrement. Il est dressé au livre et délivré au concessionnaire ou au propriétaire, avec renvoi au folio du certificat antérieur et mention de la cause pour laquelle il est délivré, ainsi que l'engagement pris par le concessionnaire ou le propriétaire.

L'ancien certificat est annulé au livre d'enregistrement dans la forme indiquée à l'article 235.

TITRE VI :
DU RECOURS CONTRE LES DECISIONS DU CONSERVATEUR

Article 244 :

Les décisions du conservateur peuvent être attaquées par un recours devant le Tribunal de grande instance. Le recours est introduit par voie d'assignation de ce fonctionnaire, dans les formes de la procédure civile. Le jugement est toujours susceptible d'appel.

QUATRIEME PARTIE : DU REGIME DES SURETES

TITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

Article 245 :

Tous les biens du débiteur, présents et à venir, sont le gage commun de ses créanciers et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légales de préférence.

Article 246 :

Toute indemnité quelconque due au propriétaire à raison de la perte ou de la détérioration d'un immeuble hypothéqué ou d'un bien immobilier grevé de privilège ou de gage est subrogée de plein droit ou bien grevé.

Néanmoins, la validité du paiement fait de bonne foi au propriétaire plus de deux mois après la date du sinistre ou du fait dommageable ne peut être contestée par les créanciers privilégiés ou gagistes ni par les titulaires d'une hypothèque légale non inscrite.

Vaut opposition, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier intéressé fait connaître l'existence de son droit au débiteur de l'indemnité.

Si, aux termes de la police d'assurance d'un bien meuble ou immeuble, l'indemnité peut ou doit être affectée à la reconstitution de la chose assurée, l'assureur se libère en tout cas par le paiement fait au propriétaire ou à son mandataire, mais il est tenu de surveiller le remploi et est responsable de son utilité vis-à-vis des créanciers privilégiés, gagistes ou hypothécaires ; ceux-ci peuvent intervenir si leurs droits sont mis en péril.

Article 247 :

Les frais de justice faits par l'un des créanciers en vue de la réalisation de biens meubles ou immeubles lui sont remboursés par préférence à tout autre créancier colloqué sur le produit de la vente.

Article 248 :

Lorsque le prix d'un immeuble n'a pas été absorbé par les créances hypothécaires dont l'immeuble était grevé ou lorsque le prix d'un bien mobilier n'a pas été absorbé par la créance garantie par le gage, l'excédent est affecté de préférence au paiement des créanciers privilégiés ou gagistes sur la généralité des meubles.

TITRE II : DES PRIVILEGES

Article 249 :

Sauf exception établie par la loi, les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1°. les sommes dues au Trésor pour le paiement des impositions directes et personnelles de l'année courante et de l'année antérieure, et pour le paiement des frais de poursuite ;
- 2°. les sommes dues au Trésor du chef de tous autres impôts, contributions ou droits quelconques, établis ou à établir, durant les six mois qui suivent leur exigibilité ;
- 3°. les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers ;
- 4°. les frais funéraires en rapport avec la condition et la fortune du défunt ;
- 5°. les frais de maladie, pour les trois derniers mois de celle-ci ;
- 6°. les sommes et la contre-valeur des avantages dues par l'employeur à l'engagé, pour lui-même ou pour sa famille, en vertu du contrat d'emploi ou de travail ou des dispositions légales qui sont applicables à ces contrats, pour les six derniers mois de service, ainsi que les sommes et la contre-valeur des avantages qui leur sont dues pour cessation du contrat. Le montant du privilège ou gage ne peut excéder 400 zaires ;
- 7°. les sommes dues pour paiement de la cotisation patronale et personnelle en matière de pension des employés, pension des travailleurs, assurance de maladie et d'invalidité ;
- 8°. les sommes dues pour la créance de la victime d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle contre son employeur ainsi que pour paiement de cotisation et intérêts moratoires en matière d'allocations familiales ;
- 9°. les sommes dues pour amendes et frais de justice en matière pénale, conformément à l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 71/089 du 20 septembre 1971.

Les créanciers privilégiés ou gagistes qui sont dans le même rang, sont payés par concurrence.

TITRE III : DES HYPOTHEQUES

***Chapitre I^{er} :* DISPOSITIONS GENERALES**

Article 250 :

L'hypothèque est un droit réel sur un bien immobilier défini à l'article 251 ci-après et affecté à l'acquittement d'une obligation.

Chaque partie de l'immeuble concerné répond de la totalité de la dette et chaque partie de la créance est garantie par la totalité dudit immeuble.

Article 251 :

Sous réserve des lois particulières, sont seuls susceptibles d'hypothèque :

- 1°. les immeubles par incorporation et par destination, s'ils sont dans le commerce ;
- 2°. les concessions perpétuelles ;
- 3°. l'emphytéose ;
- 4°. la superficie ;
- 5°. l'usufruit ou l'accessoire des mêmes immeubles ;
- 6°. les concessions minières ;
- 7°. les concessions de chemin de fer.

Dans ces deux derniers cas, l'autorisation du Commissaire d'Etat compétent est requise. Il en détermine les conditions.

Article 252 :

La créance garantie par hypothèque peut être actuelle, conditionnelle ou même éventuelle dans le cas prévu par les articles 312 et suivants.

Section 1 : DES HYPOTHEQUES LEGALES

Article 253 :

Les hypothèques légales sont celles exprimées ci-après et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1°. L'hypothèque pour le recouvrement des frais faits en vue de la conservation d'un immeuble qui se trouvait exposé à un danger imminent de destruction totale ou partielle ;
- 2°. L'hypothèque garantissant les créances de l'Etat ou des pouvoirs publics de l'Etat du Chef des impôts qui lui sont dus.

Article 254 :

L'hypothèque prévue sous le 1° de l'article précédent garantit le remboursement des frais qui devaient apparaître comme utiles au moment où ils ont été faits.

Elle prime même les hypothèques inscrites antérieurement.

Elle ne peut être opposée aux tiers acquéreurs de l'immeuble, ni aux créanciers hypothécaires de bonne foi, dont les droits sont nés postérieurement à la première intervention du sauveteur que si, antérieurement à la naissance de leur droit, l'hypothèque a été inscrite.

L'inscription doit être prise, sous peine de déchéance, dans les quatre mois qui suivent la première intervention du sauveteur.

Article 255 :

L'Etat peut faire inscrire l'hypothèque du Trésor sur les certificats de tous les immeubles du contribuable inscrits au livre d'enregistrement.

L'Etat est déchu de ce droit s'il ne l'exerce au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle l'impôt est devenu exigible.

L'hypothèque du Trésor est, jusqu'à la même date, opposable sans inscription aux créanciers chirographaires du contribuable ; elle leur est opposable même après cette date, pourvu qu'antérieurement, l'Etat ait fait inscrire son hypothèque ou ait intenté des poursuites en recouvrement de l'impôt.

Pour la contribution réelle de l'année courante, l'hypothèque du Trésor est opposable à tout acquéreur de l'immeuble et prime toute hypothèque conventionnelle, même inscrite antérieurement sur le même certificat.

Si c'est à un pouvoir public de l'Etat que l'impôt est dû, l'hypothèque légale qui en garantit le paiement est soumise aux mêmes règles.

Section 2 :**DES HYPOTHEQUES CONVENTIONNELLES****Article 256 :**

En dehors des cas où la loi crée une hypothèque légale ou impose l'obligation de fournir des sûretés réelles en garantie d'une dette, l'hypothèque ne peut être établie que par contrat exprès ou conformément à l'article 264.

Article 257 :

Il n'y a contrat d'hypothèque valable que :

- 1°. si celui qui s'engage à la constituer est actuellement propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit à grever ou s'il a un droit actuel à le devenir, et s'il a capacité d'aliéner ;

- 2°. si l'engagement du constituant résulte d'un acte authentique :
- a. de la créance pour la sûreté de laquelle l'hypothèque est consentie ;
 - b. de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie, conformément aux dispositions de l'article 258 ;
 - c. de l'immeuble ou du droit immobilier à grever
 - d. du constituant, du créancier et du débiteur.

Article 258 :

L'indication de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie doit être faite en monnaie zairoise.

Si le montant de la créance est variable, les parties doivent indiquer une somme fixe, représentant le maximum de la garantie immobilière.

Lorsque la créance n'a pas pour objet une obligation de somme, les parties doivent l'évaluer en prévision de sa transformation en dommages-intérêts.

Article 259 :

L'indication des parties et de l'immeuble doit être telle qu'il soit possible de les identifier.

Article 260 :

La clause portant que la créance hypothécaire est à ordre, et valable, même si la créance est de nature civile.

Toutefois, pour les créances de cette nature, la clause n'aura d'effet qu'en faveur des titres d'un import en principal de vingt-cinq zaires au moins.

Article 261 :

Est valable également la clause portant que, à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier hypothécaire aura le droit, s'il est premier inscrit, de faire vendre l'immeuble, dans la forme des ventes volontaires.

Les formalités et conditions de la voie parée sont réglées par ordonnance présidentielle, jusqu'à ce qu'il en soit autrement disposé.

Article 262 :

Est nulle, toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier l'immeuble à défaut de paiement.

Article 263 :

Sauf stipulation contraire, tout contrat de vente, d'échange de donation et tout partage d'immeuble, est réputé contenir l'accord des parties pour constituer sur l'immeuble une hypothèque en garantie des obligations qui ont été évaluées dans le contrat.

Ce contrat tacite d'hypothèque est soumis, quant à sa validité, à toutes les conditions exigées pour les constitutions expresses.

Chapitre 2:
DE LA CONSTITUTION DE L'HYPOTHEQUE

Article 264 :

Sous réserve des dispositions des articles 254 et 255, nulle hypothèque n'existe si elle n'est inscrite au livre d'enregistrement, sur le certificat de l'immeuble ou du droit immobilier qu'elle grève.

Article 265 :

Si l'hypothèque est restreinte à une partie de l'immeuble, elle ne peut être inscrite qu'après l'établissement d'un certificat d'enregistrement dont l'objet est limité à cette partie.

Article 266 :

L'hypothèque qui n'a pas été inscrite du vivant du constituant peut l'être pendant quatre mois à partir de la date de l'ouverture de la succession.

Toutefois, le créancier est forclos de son droit de prendre inscription, dès le moment où l'immeuble a été aliéné par l'héritier ou le légataire au nom duquel la propriété avait été légalement transférée.

Article 267 :

Sous réserve des dispositions des articles 254, 255, 268 et 270, le rang des hypothèques se détermine d'après l'ordre des inscriptions faites au certificat d'enregistrement.

Il en est ainsi, même de l'hypothèque constituée pour sûreté d'une créance éventuelle ou d'un montant sujet à variation et nonobstant toutes les fluctuations de la créance.

Les créanciers inscrits le même jour exercent, en concurrence, une hypothèque de la même date, sans distinction entre l'inscription du matin et de celle du soir, quand bien même cette différence serait marquée par le conservateur.

Article 268 :

Par exception à l'article 275 et à condition qu'elle ait été inscrite dans les trois jours de la mutation de l'immeuble, l'hypothèque prévue par l'article 271 prime les hypothèques dont l'acquéreur a grevé l'immeuble, même si elles sont antérieures dans l'ordre des inscriptions et est opposable aux tiers acquéreurs.

Chapitre 3 :
DES EFFETS DES HYPOTHEQUES SUR LES IMMEUBLES

Section 1 :
EFFETS GENERAUX

Article 269 :

L'hypothèque s'étend aux immeubles par destination ainsi qu'aux améliorations survenues à l'immeuble grevé.

Article 270 :

L'hypothèque s'étend également aux immeubles contigus que le concessionnaire ou le propriétaire joindrait à l'immeuble grevé pour constituer, avec celui-ci un immeuble unique, inscrit comme tel dans les livres d'enregistrement.

Si les immeubles à joindre sont eux-mêmes grevés d'hypothèque, le propriétaire n'est admis à en constituer un immeuble unique que si tous les immeubles sont grevés au profit d'un seul créancier ou si les divers créanciers inscrits y consentent et ont réglé le rang de leurs hypothèques. Dans ce cas, elles s'étendent toutes à l'immeuble unique.

L'accord des créanciers doit être constaté par un acte authentique.

Article 271 :

L'hypothèque s'étend aux fruits perçus ou aux loyers et fermages échus depuis la saisie ou, si la vente est opérée, en vertu de la clause de voie parée, depuis l'ordonnance du juge nommant le notaire chargé d'y procéder.

Toutefois, les quittances anticipatives ou les cessions de loyers ou de fermages à échoir après la saisie ou le commandement, sont opposables au créancier hypothécaire, à concurrence de trois années de loyer ou de fermage au maximum.

Article 272 :

Le créancier hypothécaire dont la créance est inscrite comme produisant des intérêts ou des arrérages a droit d'être colloqué pour ces intérêts et ces arrérages, au même rang que pour son capital, mais pour trois années seulement, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les autres intérêts ou arrérages.

Article 273 :

Tout créancier ayant hypothèque sur un immeuble peut saisir les accessoires devenus immeubles par destination, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son hypothèque pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de trente jours depuis leur déplacement. Il a le même droit quant aux accessoires devenus immeubles par incorporation, dans la mesure où son hypothèque s'étend à ces immeubles.

Si dans ce délai, aucune revendication n'a été introduite, tout créancier ayant hypothèque sur l'immeuble peut faire valoir ses droits sur le prix non payé des choses déplacées, sa créance devenant exigible à concurrence dudit prix.

En cas de concurrence entre plusieurs créanciers opposants, le prix leur est versé suivant leur rang.

Vaut opposition au paiement du prix entre les mains de l'aliénateur, toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître à l'acquéreur ses prétentions sur le prix.

Article 274 :

Les baux contractés de bonne foi, après la naissance de l'hypothèque, sont respectés.

Toutefois, s'ils sont faits pour un terme qui excède neuf ans, ils ne sont obligatoires, même s'ils ont été rendus publics par l'inscription, que pour le temps qui reste à courir pour la période de neuf ans en cours.

Article 275 :

Si les immeubles grevés d'une hypothèque conventionnelle périssent ou éprouvent de telles dégradations qu'ils deviennent insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de demander au débiteur un supplément d'hypothèque, à défaut duquel la créance est immédiatement exigible.

Section 2 :

EFFETS SPECIAUX A L'EGARD DU TIERS DETENTEUR

Article 276 :

Sous réserve des dérogations établies par la présente loi ou par d'autres lois particulières, les créanciers ayant hypothèque sur un immeuble le suivent, en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés, suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.

Article 277 :

Le tiers détenteur jouit des termes et délais accordés au débiteur, sauf la réserve à l'article précédent.

Article 278 :

Faute par le tiers détenteur de payer les intérêts et capitaux exigibles garantis, à quelque somme qu'ils puissent monter, tout créancier hypothécaire a droit de faire vendre l'immeuble grevé, deux mois après le commandement fait au débiteur et sommation faite aux tiers détenteurs de payer la dette exigible, sauf la réserve prévue à l'article 276 ci-dessus.

Article 279 :

Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créances hypothécaires, donnent lieu, contre lui, à une action en indemnité, excepté ce qui est dit à l'article 276.

Le tiers détenteur ne peut répéter les impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value.

Article 280 :

Les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession, renaissent après l'adjudication faite sur lui.

Article 281 :

Le tiers détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou subi l'expropriation de l'immeuble, a son recours, tel que de droit, contre le débiteur principal.

Chapitre 4 :**DE LA TRANSMISSION DES CREANCES HYPOTHECAIRES****Article 282 :**

La signification du transport faite au débiteur et l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique ne saisissent pas le cessionnaire d'une créance hypothécaire à l'égard des tiers.

Nulle transmission entre vifs, dation en gage et cession d'antériorité d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, à défaut d'acte authentique ou de jugement passé en force de chose jugée et à défaut d'inscription sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Néanmoins, la transmission ou la dation en gage d'une créance hypothécaire n'est opposable au débiteur que du jour où il reçoit signification d'un certificat du conservateur des titres immobiliers constatant le transfert ou la dation en gage.

Article 283 :

La saisie-arrêt d'une créance hypothécaire ne peut être opposée aux tiers, si cette saisie n'a fait l'objet d'une inscription sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Article 284 :

Par dérogation à l'article 283, la cession et la dation en gage de créances hypothécaires, revêtues de la clause à ordre, s'opèrent par l'endossement, daté (lieu et jour) et signé à personne dénommée.

Il est loisible à tout cessionnaire de notifier la cession au conservateur des titres immobiliers, avec élection de domicile. A compter de cette notification, aucune procédure intéressant l'immeuble ne peut être suivie sans que le cessionnaire déclaré y soit appelé.

Article 285 :

Les effets de la cession de créances de nature civile, transmissibles par endossement, sont réglés par le droit civil.

Toutefois, le débiteur d'une semblable créance ne peut opposer au dernier cessionnaire que les exceptions qui, d'après le droit commercial zairois, sont opposables au porteur d'une lettre de change ou d'un billet à ordre.

Article 286 :

Si, par suite de quelque remboursement partiel mentionné sur le titre, l'import en principal d'une créance de nature civile, transmissible par endossement, descend en dessous du minimum fixé par l'article 260 alinéa 2, les dispositions de l'article 287 et de l'article 288, alinéa 2, cessent d'être applicables.

En cas de cession ou de dation en gage ultérieure, le conservateur des titres immobiliers n'effectue l'inscription prévue à l'alinéa 2 de l'article 282, qu'après s'être fait représenter le titre et s'être assuré que le cédant ou le donneur en gage en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

Article 287 :

Les porteurs des effets créés ou négociés en vertu d'une ouverture de crédit, bénéficient de l'hypothèque jusqu'à concurrence du solde final du compte.

Le créateur, nonobstant la négociation des effets, conserve, vis-à-vis des tiers, le droit de disposer de l'hypothèque.

Toutefois, le porteur de ces titres peut, par une opposition signifiée au conservateur et au créateur, suspendre les effets des actes de mainlevée ou autres qui porteraient atteinte à son droit.

L'opposition doit contenir élection de domicile dans un chef-lieu d'une des zones de la sous-région dans laquelle la conservation des titres immobiliers est établie.

L'opposition n'aura d'effet que pendant deux ans, si elle n'est pas renouvelée, il pourra en être donné mainlevée par simple exploit.

Article 288 :

Toute personne contre laquelle existe une inscription hypothécaire prise pour sûreté d'une créance liquide et certaine peut, même avant l'échéance de la dette, être assignée par tout cessionnaire de cette créance, devant le Tribunal de grande instance de son domicile, à l'effet de déclarer si la dette existe et, au cas où elle serait éteinte partiellement, de déclarer la somme dont elle est encore redevable.

Le débiteur fait sa déclaration dans les formes prévues à l'article 114 du décret du 7 mars 1960 du Code de procédure civile et y joint les pièces justificatives de la libération totale ou partielle, le tout sous peine d'être, sur une nouvelle assignation, déclaré débiteur pur et simple.

Article 289 :

En cas de décès du créancier hypothécaire, est considéré comme lui ayant succédé dans ses droits sur la créance, l'héritier ou le légataire au nom duquel le transfert de la créance est opéré par inscription portée sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Si, au jour de l'échéance, le transfert n'est pas opéré, le débiteur peut se libérer par le dépôt de ce qu'il doit, dans les caisses d'Etat, sans formalité préalable.

Article 290 :

Dans le cas de l'article précédent, le transfert de la créance ne peut être opéré qu'en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

L'ordonnance n'est rendue que sous les conditions, après les délais et dans les formes prévues par l'article 233 de la présente loi.

Article 291 :

Lorsqu'il existe deux ou plusieurs héritiers ou légataires, le juge ordonne que la créance sera transférée au nom de tous indistinctement, à moins que les parties ne soient d'accord sur le partage qui doit être fait.

Cet accord doit être formulé en présence du juge ou être constaté dans un acte authentique.

Chapitre 5 :
DE L'EXTINCTION DES HYPOTHEQUES

Article 292 :

Sous réserve des dispositions des articles 396 et 397 ci-après, les hypothèques s'éteignent :

- 1°. par l'extinction de l'obligation principale ;
- 2°. par la renonciation du créancier à son hypothèque. La renonciation ne peut être faite que par celui qui a la capacité d'aliéner les immeubles ;
- 3°. par la perte totale de l'immeuble grevé, sauf l'application de l'article 246 ci-dessus ;
- 4°. par les causes déterminées par l'article 293 ;
- 5°. par la procédure de purge par l'article 294 ;
- 6°. par la péremption de l'inscription prévue par l'article 304.

Article 293 :

En cas de vente d'un immeuble sur saisie, ou en vertu de la clause de voie parée, comme aussi en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de rachat simple, les hypothèques sont reportées sur le prix.

Le prix et la valeur des charges sont consignés, dans le mois du transfert, en mains du conservateur des titres immobiliers ; celui-ci notifie aux créanciers inscrits l'existence et les conditions de dépôt et leur transmet en même temps la liste des créances hypothécaires.

Si, dans les trois mois de cette notification, le conservateur n'a reçu aucune opposition de la part des créanciers, il raye d'office, du nouveau certificat, les inscriptions en cause.

Article 294 :

En cas de vente volontaire, d'échéance ou de donation, le conservateur raye d'office les inscriptions :

- 1°. si, dans l'année du transfert, le nouveau propriétaire consigne le prix ou la valeur de l'immeuble en mains du conservateur des titres immobiliers et requiert celui-ci de notifier à tous les créanciers inscrits, l'existence du dépôt et de joindre à la notification copie de l'acte qui a servi de base au transfert, ainsi qu'un extrait du certificat inscrit au livre d'enregistrement ;
- 2°. si, dans les quatre mois de cette notification, aucun des créanciers hypothécaires n'a requis le conservateur des titres immobiliers de mettre l'immeuble aux enchères et adjudications publiques.

Article 295 :

Les notifications et oppositions prévues aux articles 293 et 294 sont faites par exploit.

Article 296 :

Si, dans le cadre de l'article 294, un créancier requiert la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, le conservateur des titres immobiliers arrête, dans le mois, le cahier des charges et fait procéder à la vente dans les trois mois.

S'il n'est pas offert un prix supérieur à celui trouvé insuffisant, l'immeuble n'est pas adjugé ; les frais des formalités sont à charge de celui qui les a provoqués et il est procédé comme si, dans le délai prévu au 2° de l'article 294, aucun créancier n'avait requis la vente.

Chapitre 6 :

DES INSCRIPTIONS ET DE LEURS EFFETS

Section 1 :

DES INSCRIPTIONS

ARTICLE 297 :

Le conservateur des titres immobiliers procède à l'inscription de l'hypothèque prévue à l'article 253, 1°, sur la production d'une déclaration du créancier affirmant, sous serment, l'existence de sa créance.

Il procède à l'inscription de l'hypothèque prévue à l'article 253, 2°, sur la production, par le fonctionnaire à ce qualifié par la législation fiscale, d'un extrait certifié conforme, du rôle des impôts pour lesquels l'inscription est prise, ou d'une attestation de ce que l'impôt réclamé est dû.

Il procède à l'inscription de l'hypothèque prévue par les articles 257 et 263, sur la production de la minute ou d'une expédition de la convention qui sert de base à ces inscriptions, à moins que le conservateur ne soit lui-même dépositaire de la minute, et en tout cas, sur production d'une copie certifiée conforme de cette convention. Pour l'inscription constitutive de l'hypothèque, le créancier indique, d'une façon précise, au bas de la copie certifiée conforme de la convention, les sommes pour lesquelles l'inscription est demandée.

L'inscription constitutive de l'hypothèque est, de plus, subordonnée à la présentation de l'exemplaire du certificat d'enregistrement délivré au propriétaire de l'immeuble grevé.

Cette inscription est portée tant sur le certificat délivré au propriétaire que sur celui inscrit au livre d'enregistrement.

Il procède à l'inscription prévue aux articles 283, 289 et 291 sur la production de la copie de l'exploit de saisie ou d'une expédition de l'ordonnance du magistrat.

Toute demande d'inscription d'hypothèque est faite par écrit ou actée par le conservateur, sauf le cas prévu par l'article 276 où le conservateur procède d'office à l'inscription.

Article 298 :

Tout créancier hypothécaire est tenu de faire élection de domicile au chef-lieu d'une des zones de la sous-région dans laquelle la Conservation des titres immobiliers est établie, à défaut de quoi toutes les significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au procureur de la République.

Il est loisible, à celui au profit duquel une inscription existe ou à son représentant, de changer de domicile par lui élu, à charge d'en indiquer un autre au chef-lieu d'une des zones de la sous-région dans laquelle la conservation des titres immobiliers est établie.

Cette élection de domicile ou le changement de domicile peuvent être faits, soit dans l'acte qui sert de base à l'inscription du droit créancier, soit dans un acte authentique séparé, soit par une déclaration signée devant le conservateur des titres immobiliers.

Le conservateur des titres immobiliers fait annotation du domicile élu sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Article 299 :

Les inscriptions prévues par les articles 254 et 255 mentionnent la cause et le montant des sommes garanties ; celle prévue par l'article 254 mentionné, en outre, les noms éventuellement les prénoms, profession et domicile réel du créancier.

Article 300 :

L'inscription des hypothèques prévues par les articles 257 et 263 et les inscriptions prévues par les articles 282, 283, 289 et 291 comprennent :

- 1°. la date de l'acte en vertu duquel l'inscription a lieu ;
- 2°. la nature de l'acte, la désignation du magistrat, de l'officier public ou du département dont il émane ;
- 3°. les noms et éventuellement les prénoms, profession et domicile des parties ;
- 4°. s'il s'agit des hypothèques prévues par les articles 257 et 263, la nature de la convention et ses éléments principaux, ainsi que, le cas échéant, les clauses prévues par les articles 260 et 261, les modalités de l'obligation et la stipulation d'intérêts.

Article 301 :

Après avoir opéré l'inscription, le conservateur délivre au requérant une attestation constatant qu'elle a été faite.

Cette attestation mentionne la date à laquelle l'inscription a été effectuée ainsi que le certificat sur lequel elle a été portée.

Lorsque l'inscription a lieu sur production d'une convention, d'une décision de justice ou d'un exploit, l'attestation est mise au pied de la minute ou de l'expédition de l'acte authentique présenté au conservateur.

La minute ou l'expédition est restituée au requérant, la copie certifiée reste déposée au bureau.

Toutefois, dans le cas d'une inscription prise en vertu d'un contrat tacite d'hypothèque présenté par l'acquéreur, le conservateur adresse à l'aliénateur l'attestation de ce que l'inscription a été faite.

Article 302 :

Les frais de l'inscription de l'hypothèque sont à charge du débiteur, s'il n'y a stipulation contraire. L'avance en est faite par le requérant.

Section 2 :**DES EFFETS DE L'INSCRIPTION****Article 303 :**

L'inscription d'une hypothèque ne prouve pas l'existence de la créance garantie et n'en couvre pas les vices.

Pareillement, l'inscription relative à la transmission de la créance ne couvre pas les vices de l'acte en vertu duquel cette transmission a lieu.

Article 304 :

L'inscription conserve l'hypothèque pendant quinze années. Elle cesse de produire ses effets si, avant expiration de ce délai, le conservateur n'a, à la réquisition du créancier, mentionné sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement que l'inscription est renouvelée.

Cette mention vaut renouvellement.

Toute inscription renouvelée après l'expiration du délai de quinze ans ne vaut que comme inscription première.

Le renouvellement d'une inscription première ne peut être effectué si, depuis la péremption de cette inscription, l'immeuble a été inscrit au nom d'un autre propriétaire.

Article 305 :

L'omission, dans l'inscription, de l'une ou de plusieurs de ces énonciations requises par le présent chapitre, n'entraînera la nullité de l'inscription que s'il ne peut être suppléé par les autres énonciations du certificat inscrit au livre d'enregistrement.

La nullité ne peut être invoquée que par des tiers auxquels l'omission a porté préjudice.

Chapitre 7:

DE LA RADIATION ET DE LA REDUCTION DES INSCRIPTIONS

Article 306 :

Les inscriptions sont rayées totalement ou partiellement du consentement du créancier ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée ou déclaré expressément exécutoire nonobstant opposition ou appel.

La radiation est mentionnée sur le Certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Article 307 :

Ceux qui requièrent la radiation ou la réduction doivent déposer au bureau du Conservateur l'expédition de l'acte authentique ou de l'acte en brevet portant consentement ; un extrait littéral suffit, lorsqu'il y est déclaré, par le notaire qui l'a délivré, que l'acte ne contient ni conditions ni réserves.

Toutefois, lorsque la créance est à ordre, le consentement peut être donné par acte sous seing privé par le dernier cessionnaire, après que le conservateur des titres immobiliers s'est assuré que le signataire en a été saisi par une succession ininterrompue d'endossements.

Le titre à ordre est joint à l'acte de mainlevée pour rester déposé à la conservation des titres immobiliers. Le conservateur adresse au débiteur de la créance un récépissé du dépôt.

Article 308 :

Sauf volonté expresse contraire, le consentement du créancier à la radiation totale ou partielle de l'inscription d'une hypothèque n'emporte pas la renonciation au droit en vertu duquel elle a été effectuée.

Article 309 :

La radiation en vertu d'un jugement a lieu sur la production de l'expédition du jugement s'il est passé en force de chose jugée.

Article 310 :

La radiation doit être ordonnée par les tribunaux lorsque l'inscription a été faite sans être donnée ni sur la loi, ni sur un titre, lorsque le droit d'hypothèque est éteint ou lorsque la créance est nulle ou éteinte.

Article 311 :

Les actions auxquelles les inscriptions donnent lieu contre les créanciers sont intentées par exploit fait à leur personne ou au dernier des domiciles élus sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement, et ce, nonobstant le décès, soit des créanciers, soit de ceux chez lesquels ils ont fait élection de domicile.

Chapitre 8:
DES OBLIGATIONS AU PORTEUR GARANTIES
PAR UNE HYPOTHEQUE

Article 312 :

Les sociétés civiles ou commerciales à responsabilité limitée, constituées sous l'empire de la loi zaïroise, peuvent établir une hypothèque pour sûreté d'un emprunt réalisé ou à réaliser sous forme d'obligation au porteur.

A cette fin, la société fait constater toutes les conditions de l'emprunt dans les formes énoncées à l'article 257. La désignation du créancier est remplacée par celle des titres représentatifs de la créance garantie.

L'inscription est faite dans la forme ordinaire au profit de la masse des obligataires ou des futurs obligataires. Toutefois, les dispositions relatives à l'élection de domicile ne sont pas applicables.

Une notice détaillant les conditions de l'émission et un extrait du certificat d'enregistrement du bien grevé, délivré après l'inscription de l'hypothèque, sont publiés dans les annexes du Journal officiel.

L'hypothèque prend rang à la date de l'inscription, sans égard à l'époque de l'émission des obligations.

L'inscription doit être renouvelée à la diligence et toute la responsabilité des administrateurs, dix-huit mois avant l'expiration du délai fixé par l'article 304. A défaut de renouvellement par la société, tout obligataire a le droit de renouveler l'inscription mais est tenu d'élire un domicile conformément à l'article 298.

Les obligations hypothécaires portent l'indication de l'acte constitutif d'hypothèque et mentionnent la date de l'inscription, le rang de l'hypothèque et la disposition de l'alinéa premier de l'article 313.

Article 313 :

La société débitrice d'obligations hypothécaires appelée au remboursement total ou partiel et dont le porteur ne s'est pas présenté dans l'année qui suit la date fixée pour le paiement, est autorisée à consigner les sommes dues dans les caisses de l'Etat.

Le juge du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société désigne, à la requête de celle-ci, un représentant des obligataires.

L'inscription est rayée ou réduite du consentement du représentant des obligataires, contre lequel est poursuivie, le cas échéant, la demande en radiation ou en réduction.

Si la société, après avoir fait inscrire l'hypothèque, renonce à réaliser l'emprunt, la radiation a lieu en vertu d'une ordonnance du juge du Tribunal de grande instance du siège de la société.

La requête de la société tendant à radiation est accompagnée d'une déclaration en forme authentique des représentants de la société attestant qu'aucune obligation n'a été émise. L'ordonnance n'est rendue que quatre mois après que la requête a été publiée dans un ou plusieurs journaux du Zaïre ou de l'étranger.

Article 314 :

A la demande du plus diligent des intéressés, il est nommé par le juge du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le siège de la société, et celle-ci entendue, un curateur chargé de représenter la masse des obligataires. La nomination est publiée au Journal officiel.

Le curateur décide des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun des obligataires.

Il représente la masse dans les procédures tendant à la purge ou à l'expropriation.

Le curateur est tenu de consigner, dans les huit jours de la recette, dans les caisses de l'Etat, les sommes qui sont payées à la suite de ces procédures.

Les sommes versées dans les caisses de l'Etat pour le compte des obligataires pourront être retirées sur mandats nominatifs ou au porteur émis par le curateur et visés par le juge du Tribunal de première instance. Le paiement des mandats nominatifs aura lieu sur l'acquit des bénéficiaires ; les mandats au porteur seront payés après avoir été acquittés par le curateur.

Aucun mandat ne sera délivré par le curateur que sur présentation de l'obligation. Le curateur mentionnera sur l'obligation la somme mandatée par lui.

Article 315 :

A L'hypothèque grevant un bien situé au Zaïre et garantissant les obligations au porteur émises par une société, constituée sous l'empire d'une loi autre que la loi zaïroise, est établie et son inscription est faite, publiée, réduite ou rayée dans les formes prévues par la présente loi.

Si la loi sous l'empire de laquelle la société est constituée prévoit la tenue d'assemblées d'obligataires, le conservateur des titres immobiliers ne procède à l'inscription de l'hypothèque, à la radiation ou à la réduction de l'inscription, en vertu de décisions de ces assemblées, que s'il y est autorisé par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions ou par son délégué.

Chapitre 9: **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Article 316 :

La convention constitutive ou transmissive de l'hypothèque ou l'acte portant consentement à radiation, passé hors de l'Etat, ne peuvent avoir d'effet au Zaïre que si l'authenticité de l'acte est constatée par la légalisation de l'autorité compétente.

Article 317 :

Le conservateur ne procède aux inscriptions ou radiation que si les énonciations du folio du livre d'enregistrement qui se rapporte à l'immeuble ne font pas obstacle.

Article 318 :

Le Conservateur des titres immobiliers chaque fois qu'il entre en possession du certificat d'enregistrement délivré au concessionnaire ou au propriétaire, porte sur ce certificat les inscriptions qui ne figurent qu'au certificat inscrit au livre d'enregistrement.

Il est également tenu, à toute époque, d'attester, sur le certificat d'enregistrement délivré au propriétaire, et à la requête de celui-ci, la conformité de ce certificat avec le certificat inscrit.

Cette attestation est datée et signée par le conservateur.

Article 319 :

La forme des inscriptions et radiations et de toute autre mention ou annotation à porter sur les certificats ainsi que celle de l'extrait visé par l'article 312, alinéa 4, sont réglées par ordonnance du Président de la République.

Article 320 :

L'article 244 est applicable aux décisions du conservateur qui refuse de procéder, à une inscription, à la radiation ou à la réduction d'une hypothèque.

Article 321 : *(supprimé par l'ordonnance-loi n°78-007 du 29 mars 1978 abrogeant l'article 321 de la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

TITRE IV : DU GAGE

Article 322 :

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.

Article 323 :

On peut donner en gage toutes choses mobilières qui sont dans le commerce, incorporelles et corporelles, pourvu qu'elles soient susceptibles de possession.

Article 324 :

Le gage peut être donné par un tiers pour le débiteur.

Article 325 :

Le contrat de gage se prouve d'après le droit commun.

Article 326 :

Le créancier ne peut exercer les droits que le gage lui donne contre le débiteur et contre les tiers, que si l'objet du gage a été mis et est resté en sa possession ou en la possession d'un tiers convenu entre les parties.

Article 327 :

Le créancier est réputé avoir les marchandises en sa possession lorsqu'elles sont à sa disposition dans ses magasins ou navires, à la douane ou dans un dépôt public, ou si, avant qu'elles soient arrivées, il en est saisi par un connaissement ou par une lettre de voiture.

Article 328 :

Le créancier gagiste perçoit aux échéances les intérêts, les dividendes et les capitaux des valeurs données en gage et les impute sur sa créance.

Si le gage consiste en effet de commerce, le créancier gagiste exerce les droits et est soumis au devoir du porteur.

Article 329 :

A défaut de paiement à l'échéance de la créance garantie par le gage, le créancier peut, après une mise en demeure signifiée au débiteur et au tiers bailleur de gage, s'il y en a un, et en s'adressant, par requête au juge, obtenir l'autorisation de faire vendre le gage soit publiquement, soit de gré à gré, au choix du juge, et par personne qu'il désigne.

Il ne sera statué sur cette requête que deux jours francs après qu'elle aura été signifiée au débiteur et au bailleur de gage s'il y en a un, avec invitation de faire dans l'intervalle parvenir au juge leurs observations, s'il y échet.

Article 330 :

L'exercice des droits conférés au créancier gagiste n'est suspendu ni par la faillite, ni par l'état de saisie, ni par le décès du débiteur ou du tiers bailleur de gage.

Article 331:

Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage ou à en disposer sans les formalités ci-dessus prescrites est nulle.

Article 332 :

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'un dépôt assurant le privilège de celui-ci.

Article 333 :

Le créancier répond, selon les règles établies en la matière « des contrats ou des obligations conventionnelles en général », de la perte ou détérioration du gage qui serait survenue par sa négligence.

De son côté, le débiteur doit tenir compte au créancier des dépenses utiles et nécessaires que celui-ci a faites pour conservation du gage.

Article 334 :

S'il s'agit d'une créance donnée en gage, et que cette créance porte intérêts, le créancier impute ces intérêts sur ceux qui peuvent lui être dus.

Si la dette pour sûreté de laquelle la créance a été donnée en gage, ne porte point elle-même intérêts, l'imputation se fait sur le capital de la dette.

Article 335 :

Le débiteur ne peut, à moins que le détenteur du gage n'en abuse, en réclamer la restitution qu'après avoir entièrement payé, tant en principal qu'intérêts et frais, la dette pour sûreté de laquelle le gage a été donné.

S'il existait de la part du même débiteur envers le même créancier une autre dette contractée postérieurement à la mise en gage, et devenue exigible avant le paiement de la première dette, le créancier ne pourra être tenu de se dessaisir du gage avant d'être entièrement payé de l'une et de l'autre dette, lors même qu'il n'y aurait eu aucune stipulation pour affecter le gage au paiement de la seconde.

Article 336 :

Le gage est indivisible nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier.

L'héritier du débiteur qui a payé sa portion de la dette ne peut demander la restitution de sa portion dans le gage tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Réciproquement, l'héritier du créancier qui a reçu sa portion de la dette, ne peut remettre le gage au préjudice de ceux de ses cohéritiers qui ne sont pas payés.

**TITRE V :
DU CAUTIONNEMENT**

***Chapitre I^{er} :*
DE LA NATURE ET DE L'ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT**

Article 337 :

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.

Article 338 :

Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses.

Il peut être contracté pour une partie de la dette seulement et sous des conditions moins onéreuses.

Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, n'est point nul : il est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale.

Article 339 :

On peut se rendre caution sans ordre de celui pour lequel on s'oblige, et même à son insu.

On peut aussi se rendre caution, non seulement du débiteur principal, mais encore de celui qui l'a cautionné.

Article 340 :

Le cautionnement ne se présume point : il doit être exprès, et l'on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.

Article 341 :

Le cautionnement indéfini d'une obligation principale s'étend à tous les accessoires de la dette, même aux frais de la première demandée, et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution.

Article 342 :

Les engagements des cautions passent à leurs héritiers.

Article 343 :

Le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter et qui ait un bien suffisant pour répondre de l'objet de l'obligation.

Article 344 :

Lorsque la caution reçue par le créancier, volontairement ou en justice, est ensuite devenue insolvable, il doit en être donnée une autre.

Cette règle reçoit exception dans le cas seulement où la caution n'a été donnée qu'en vertu d'une convention par laquelle le créancier a exigé une telle personne pour caution.

Chapitre 2:
DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT

Section 1 :

**DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE CREANCIER
ET LA CAUTION**

Article 345 :

La caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne se soit obligée solidairement avec le débiteur ; auquel cas l'effet de son engagement se règle par les principes qui ont été établis pour les dettes solidaires.

Article 346 :

Le créancier n'est obligé de discuter le débiteur principal que lorsque la caution le requiert, sur les premières poursuites dirigées contre elle.

Article 347 :

La caution qui requiert la discussion doit indiquer au créancier les biens du débiteur principal, et avancer les deniers suffisants pour faire la discussion.

Article 348 :

Toutes les fois que la caution a fait l'indication de biens autorisés par l'article précédent, et qu'elle a fourni les deniers suffisants pour la discussion, le créancier est, jusqu'à concurrence des biens indiqués, responsable, à l'égard de la caution, de l'insolvabilité du débiteur principal survenue par défaut de poursuites.

Article 349 :

Lorsque plusieurs personnes se sont rendues caution d'un même débiteur pour une même dette, elles sont obligées chacune à toute la dette.

Article 350 :

Néanmoins, chacune d'elles peut, à moins qu'elle n'ait renoncé au bénéfice de division, exiger que le créancier divise préalablement son action, et la réduise à la part et portion de chaque caution.

Lorsque, dans le temps où une des cautions a fait prononcer la division, il y en avait d'insolvables, cette caution est tenue proportionnellement de ces insolvabilités ; mais elle ne peut plus être recherchée à raison des insolvabilités survenues depuis la division.

Article 351 :

Si le créancier a divisé lui-même volontairement son action, il ne peut revenir contre cette division, quoiqu'il y eut même antérieurement au temps où il l'a ainsi consentie des cautions insolvables.

Section 2 :

**DE L'EFFET DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE DEBITEUR
ET LA CAUTION**

Article 352 :

La caution qui a payé a son recours contre le débiteur principal, soit que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur.

Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.

Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu.

Article 353 :

La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

Article 354 :

Lorsqu'il y avait plusieurs débiteurs principaux solidaires d'une même dette, la caution qui les a tous cautionnés a, contre chacun d'eux, le recours pour la répétition du total de ce qu'elle a payé.

Article 355 :

La caution qui a payé pour une première fois n'a point de recours contre le débiteur principal qui a payé une seconde fois, lorsqu'elle ne l'a point averti du paiement par elle fait ; sauf son action en répétition contre le créancier.

Lorsque la caution aura payé sans être poursuivie et sans avoir averti le débiteur principal, elle n'aura point de recours contre lui dans le cas où au moment du paiement, ce débiteur aurait eu des moyens pour faire déclarer la dette éteinte, sauf son action en répétition contre le créancier.

Article 356 :

La caution, même avant d'avoir payé, peut agir contre le débiteur pour être par lui indemnisée :

- 1°. lorsqu'elle est poursuivie en justice pour le paiement ;
- 2°. lorsque le débiteur a fait faillite ou est en déconfiture ;
- 3°. lorsque le débiteur s'est obligé de lui rapporter sa décharge dans un certain temps ;
- 4°. lorsque la dette est devenue exigible par l'échéance du terme sous lequel elle avait été contractée ;
- 5°. au bout de dix années lorsque l'obligation principale n'a point de terme fixe d'échéance, à moins que l'obligation principale ne soit pas de nature à pouvoir être éteinte avant un temps déterminé.

Article 357 :

Lorsque plusieurs personnes ont cautionné un même débiteur pour une même dette, la caution qui a acquitté la dette a recours contre les autres cautions, chacune pour sa part et portion.

Mais ce recours n'a lieu que lorsque la caution a payé dans l'un des cas énoncés à l'article précédent.

Chapitre 3 :
DE L'EXTINCTION DU CAUTIONNEMENT

Article 358 :

L'obligation qui résulte du cautionnement s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations.

Article 359 :

La confusion qui s'opère dans la personne du débiteur principal et de caution, lorsqu'ils deviennent héritiers l'un de l'autre, n'éteint point l'action du créancier contre celui qui s'est rendu caution de la caution.

Article 360 :

La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur principal, et qui sont inhérentes à la dette ; mais elle ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur.

Article 361 :

La caution est déchargée, lorsque la subrogation aux droits, hypothèque et privilèges du créancier ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution.

Article 362 :

L'acceptation volontaire que le créancier a faite d'un immeuble ou d'un effet quelconque en paiement de la dette principale, décharge la caution, encore que le créancier vienne à en être évincé.

Article 363 :

La simple prorogation de terme accordée par le créancier au débiteur principal, ne décharge point la caution qui peut, en ce cas, poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement.

Chapitre 4 :**DE LA CAUTION LEGALE ET DE LA CAUTION JUDICIAIRE****Article 364 :**

Toutes les fois qu'une personne est obligée, par la Loi ou par une condamnation, de fournir une caution, la caution offerte doit remplir la condition prescrite par l'article 367.

Article 365 :

Celui qui ne peut pas trouver une caution est reçu à donner à sa place un gage en nantissement suffisant.

Article 366 :

La caution judiciaire ne peut point demander la discussion du débiteur principal.

Article 367 :

Celui qui a simplement cautionné la caution judiciaire ne peut demander la discussion du débiteur principal de la caution.

TITRE VI :**DES AUTRES SURETES****Article 368 :**

En ce qui concerne les autres formes de sûreté notamment la solidarité, la convention du ducroire, la délégation, l'assurance crédit ou l'assurance de solvabilité, elles restent régies par leur législation propre.

**CINQUIEME PARTIE :
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

**TITRE I^{er} :
DES DROITS FONCIERS ET IMMOBILIERS ACQUIS
ANTERIEUREMENT A LA PRESENTE LOI**

***Chapitre 1^{er} :*
EN VERTU DU DROIT ECRIT**

**Section 1 :
DES DROITS ACQUIS PAR LES ZAÏROIS PERSONNES PHYSIQUES**

Article 369 : *(modifié et complété par l'article 4 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les zaïrois, personnes physiques, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est converti, pour autant qu'il ait été matérialisé par une mise en valeur conforme aux lois et règlements, en un droit de concession perpétuelle, telle que réglée par les articles 80 à 108 ci-dessus.

Le même droit de concession perpétuelle est reconnu à ceux des zaïrois :

- 1°. qui avaient une concession à caractère résidentiel ou commercial et dont le délai de mise en valeur n'est pas encore expiré ;
- 2°. qui avaient une concession se rapportant à un projet d'investissement, conformément au Code d'investissement et conventions s'y rapportant ;
- 3°. qui avaient une concession à caractère industriel portant sur des terres urbaines ou rurales, jusqu'à la partie qui aura été effectivement mise en valeur ;
- 4°. qui avaient une concession à caractère agricole dont la mise en valeur porte au moins sur une superficie de 50 hectares.
- 5°. qui avaient une concession dont la mise en valeur n'a pas été réalisée ou est considérée insuffisante et qui prouvent s'être trouvés dans l'impossibilité d'assurer cette mise en valeur soit par cas fortuit, soit par force majeure ;
- 6°. qui avaient une concession dont la mise en valeur et l'occupation ont été poursuivies d'une manière régulière et ininterrompue en l'absence de toute réattribution dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et de l'Ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ainsi que de leurs mesures d'exécution.

Article 370 :

Sont confirmées, pour autant que leur terme n'est pas échu, les concessions qui ont été acquises régulièrement avant l'entrée en vigueur de la présente loi et qui ont fait l'objet d'une mise en valeur conforme aux lois et règlements en vigueur au moment de leur acquisition.

Celles dont la durée est inférieure à la durée maximum prévue pour les concessions ordinaires de même nature expireront au terme convenu initialement.

Dans le cas où leur durée excède le terme maximum prévu pour les concessions ordinaires de même nature, cette durée y est ramenée.

Ces concessions sont convertibles en concession perpétuelle aux conditions de la présente Loi et de ses mesures d'exécution.

Article 371 :

Les certificats d'enregistrement établissant la propriété privée du sol et délivrés antérieurement à la présente loi seront remplacés par des certificats conformes aux dispositions de la présente loi au fur et à mesure des mutations opérées.

Article 372 :

Au sens de l'article 369 et sauf en ce qui concerne ses points 3° et 4°, la mise en valeur suffisante ou insuffisante, la non mise en valeur sont appréciées conformément aux dispositions du règlement général sur la vente et la location des terres ou les dispositions contractuelles en vigueur à l'époque où ces cessions ou concessions ont eu lieu.

Article 373 : *(modifié et complété par l'article 5 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

La conversion dont question à l'article 369 et les travaux qu'elle implique le prescrit des articles 370, 371 et 372, sont soumis au paiement des taxes rémunératoires réglementaires.

L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer aux bénéficiaires des droits fonciers dont question aux points 1°, 2° et 4° de l'article 369, de nouvelles conditions de mise en valeur ou d'autres obligations, si des motifs d'ordre économique, sociale ou urbanistique le postulent.

Section 2 :**DES DROITS ACQUIS PAR LES ETRANGERS PERSONNES PHYSIQUES
ET PAR LES PERSONNES MORALES DE DROIT PUBLIC OU PRIVE****Article 374 :**

Le titre de propriété foncière acquis régulièrement par les étrangers, personnes physiques ou par les personnes morales de droit public ou de droit privé zaïrois avant la publication de la présente loi est converti, pour autant qu'il ait fait l'objet d'une mise en valeur suffisante, en un nouveau droit réel appelé « concession ordinaire ».

Article 375 :

Sera aussi converti en un droit de concession ordinaire au profit des personnes visées ci-avant, le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui a fait l'objet, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une mise en valeur suffisante ainsi que d'une occupation régulière et ininterrompue, ou qui a fait l'objet d'une mise en valeur insuffisante mais dont le délai court encore au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 376 :

Sera converti en un titre à bail emphytéotique au profit des personnes visées à l'article 374 le droit de location qui était préparatoire à l'ancien titre de propriété foncière et qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, n'a fait l'objet d'aucune mise en valeur.

Article 377 :

La concession ordinaire dont question aux articles 374 et 375 est consentie pour un terme n'excédant pas 25 ans. Ce terme est renouvelable.

Article 378 :

Pour les personnes morales, le terme consenti peut excéder la vie sociale.

En cas de prolongation de la vie sociale, la société peut obtenir le renouvellement de la concession aux conditions à convenir.

Article 379 : *(modifié et complété par l'article 6 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

La conversion dont question aux articles 374 et 375 donne lieu au paiement des taxes rémunératoires réglementaires. Il s'y ajoute, pour les bénéficiaires du prescrit de l'article 375, le prix de référence et, pour le bénéficiaire de l'article 376, la redevance emphytéotique, normalement dus.

L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer au bénéficiaire certaines charges publiques d'intérêt général, notamment l'entretien des voiries.

Article 380 :

Le titulaire du droit de concession ordinaire a la propriété des bâtiments, plantations, arbres et ouvrages quelconques qu'il a entrepris ou qu'il entreprendra sur le fonds.

Il peut, comme le superficiaire, céder son droit aux tiers, le transmettre à ses ayants cause pour ce qu'il vaut et ce qu'il dure.

Article 381 :

Il peut accorder aux tiers un droit de superficie, d'usufruit, d'usage et d'habitation sur ses bâtiments.

Il peut aussi l'hypothéquer et le grever de servitudes.

Article 382 :

Le droit à la concession ordinaire dont question aux articles 374 et 375 peut être converti en un titre de concession perpétuelle dans les conditions prévues aux articles 59 et 80 ci-avant.

Article 383 :

Le droit de concession ordinaire dont question aux articles 374 et 375 ci-avant ne peut s'étendre qu'à l'échéance du terme convenu ou pour l'une des causes énumérées à l'article 101 de la présente loi et selon les mêmes modalités que celles prévues par les articles 31 à 48 et 53 à 108 de la même loi.

Article 384:

Le titre de bail emphytéotique dont question à l'article 376 ci-dessus est régi par les mêmes dispositions que celles concernant l'emphytéose telle que réglée par la présente loi.

Article 385 :

Sont confirmées, pour autant que leur terme n'est pas échu, les concessions qui ont été acquises régulièrement avant l'entrée en vigueur de la présente loi et qui ont fait l'objet d'une mise en valeur conforme aux lois et règlements en vigueur au moment de leur acquisition.

Celles dont la durée est inférieure à la durée maximum prévue pour les concessions ordinaires de même nature expireront au terme convenu initialement.

Dans le cas où leur durée excède le terme maximum prévu pour les concessions ordinaires de même nature, cette durée y est ramenée.

Article 386 :

Les dispositions des articles 371, 372 et 373 ci-dessus s'appliquent mutatis mutandis à la première section.

Chapitre 2:
EN VERTU DU DROIT COUTUMIER

Article 387 :

Les terres occupées par les communautés locales deviennent, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, des terres domaniales.

Article 388 :

Les terres occupées par les communautés locales sont celles que ces communautés habitent, cultivent ou exploitent d'une manière quelconque – individuelle ou collective – conformément aux coutumes et usages locaux.

Article 389 :

Les droits de jouissance régulièrement acquis sur ces terres seront réglés par une Ordonnance du Président de la République.

Chapitre 3 :
DU DROIT D'OCCUPATION

Article 390 : *(modifié et complété par l'article 7 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, « le droit d'occupation » constaté par « le livret de logeur » ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une zone de la République est supprimé.

Toutefois, ceux des nationaux qui détiennent actuellement un tel droit, pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastrée, se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fond occupé.

Ne sont pas concernés par cette disposition : tous ceux qui, bien que détenant un livret de logeur ou un titre équivalent, sont encore liés par un contrat de location-vente avec un organisme public.

Article 391 : *(modifié et complété par l'article 8 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

Un Arrêté du Commissaire d'Etat ayant les terres dans ses attributions, fixera les modalités requises pour l'enregistrement des titres de concession perpétuelle dont question à l'article 390.

Cet Arrêté peut subordonner l'enregistrement dont question à l'alinéa précédent, au paiement d'un prix de référence ou d'une redevance annuelle, et de taxes rémunératoires.

TITRE II :
DES DROITS FONCIERS ET IMMOBILIERS RESTANT ACQUIS
A L'ETAT POUR CAUSE DE REPRISE OU D'ABANDON

Article 392 :

Tous les droits fonciers et immobiliers qui ont fait retour à l'Etat en vertu d'une disposition légale et réglementaire prise en application de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et de la loi n° 71-009 du 31 décembre 1971 et de leurs mesures d'exécution, font définitivement partie du domaine privé de l'Etat.

Article 393 :

Une ordonnance du Président de la République fixera les conditions et les modalités auxquelles seront subordonnées les concessions sur les droits fonciers et immobiliers visés ci-dessus.

Néanmoins, ceux des zairois qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ont occupé et exploité ces biens à leur profit, d'une manière régulière et ininterrompue, peuvent, dans les 12 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, régulariser leur situation auprès du département compétent.

Article 394 : *(abrogé par l'article 9 de la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés)*

TITRE III :
DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX HYPOTHEQUES AYANT
GREVE L'ANCIEN TITRE DE PROPRIETE FONCIERE ET A
CELLES GREVANT LES BIENS QUI FONT RETOUR A L'ETAT
POUR CAUSE DE NON MISE EN VALEUR OU D'ABANDON

Article 395 :

L'hypothèque qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, grevait une propriété foncière est reportée d'office sur l'immeuble ou les immeubles incorporés au fonds grevé, à moins que le créancier hypothécaire ne renonce à la sûreté.

Le gage se substituera à l'hypothèque, lorsque du fait de la suppression de la propriété foncière privée, le débiteur n'a pas d'immeuble en propriété susceptible d'hypothèque, sauf renonciation expresse à la garantie de la part du créancier concerné.

Le créancier hypothécaire concerné par l'alinéa précédent ne peut, toutefois, se prévaloir du gage qu'en se conformant aux dispositions régissant cette matière.

Article 396 :

Dans tous les cas, lorsque le bien grevé d'hypothèque fait retour à l'Etat pour cause de non mise en valeur ou d'abandon conformément aux lois et règlements en vigueur à l'époque considérée, l'hypothèque sera, juridiquement considérée comme éteinte et ce, aux risques et périls du créancier hypothécaire virtuel.

La dette n'est pas pour autant éteinte dans le chef de débiteur.

Ce qui est dit à l'alinéa premier du présent article ne concerne pas l'hypothèque qui greève un bien qui fait l'objet du rachat ou qui est frappé par l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi qu'il est dit à l'article 293 ci-dessus.

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES ET ABROGATOIRES

Article 397 :

Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, seuls les immeubles par incorporation ou par destination et leurs accessoires ainsi que l'usufruit et l'usage sur les fonds concédés, constitueront les apports en nature à caractère immobilier.

Article 398 :

Sont abrogés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi :

- 1°. l'ordonnance du 1er juillet 1885 ;
- 2°. le décret du 14 septembre 1886 sur le régime foncier et l'enregistrement des terres ;
- 3°. le décret du 3 juin 1906 sur les terres indigènes ;
- 4°. le décret du 31 mai 1934 sur la constatation de la vacance de terres et de droit des indigènes ;
décret du 22 août 1885 ;
- 5°. le décret du 14 mars 1935 sur la constatation de la vacance de terres rurales ;
décret du 9 août 1893 ;
- 6°. l'ordonnance n° 10/AE/T du 26 janvier 1935 sur les contrats relatifs aux terres indigènes ;
- 7°. le décret du 8 mai 1936 portant dérogation au décret du 31 mai 1934 en ce qui concerne les cessions et concessions ne dépassant pas 2 hectares ;
- 8°. l'ordonnance n° 88/AE.T. du 24 août 1936 sur les formalités à remplir pour les enquêtes relatives à la vacance des terres domaniales et à la constatation des droits indigènes lorsque la superficie ne dépasse pas 2 hectares ;
- 9°. l'arrêté ministériel du 25 février 1943 sur la vente et la location des terres domaniales ;

- 10°. l'ordonnance n° 115/AE.T. du 12 novembre 1937 relative à l'occupation provisoire ou l'élevage ;
- 11°. l'arrêté royal du 30 mai 1922 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie ;
- 12°. le décret du 26 avril 1932 sur les conditions de remplacement des contrats d'emphytéose ;
- 13°. le décret du 10 janvier 1940 sur les concessions gratuites de terres aux anciens fonctionnaires et agent de la colonie ;
- 14°. le décret du 24 janvier 1943 sur les cessions et concessions gratuites aux associations scientifiques et religieuses et aux établissements d'utilité publique ;
- 15°. l'ordonnance n° 234/AE.T du 28 juillet 1943 sur les règles à observer pour l'introduction en vertu du décret du 24 janvier 1943 des demandes de concessions ou de cessions gratuites de terres ;
- 16°. le décret du 28 octobre 1942 sur les cessions et concessions gratuites en vue de favoriser la colonisation ;
- 17°. l'ordonnance n° 140/AE.T du 18 mai 1943 sur les règles à observer pour l'introduction en vertu du décret du 28 octobre 1942 des demandes de concessions ou de cessions gratuites de terres ;
- 18°. le décret du 12 juin 1951 relatif à l'occupation illégale de terres ;
décret du 10 février 1953 ;
- 19°. le décret du 23 février 1953 sur les cessions et concessions de terres dans les centres extra-coutumiers et les cités indigènes ;
- 20°. l'ordonnance n° 42/78 du 6 mars 1954 sur la forme des demandes de cessions et concessions de terres dans les centres extra-coutumiers et les cités indigènes ;
- 21°. le décret du 16 février 1952 garantissant la destination des terres cédées ;
- 22°. l'ordonnance n° 42/421 du 12 décembre 1953 ;
- 23°. l'ordonnance n° 42/198 du 17 juin 1952 ainsi que toutes dispositions légales et réglementaires contraires à l'esprit de la présente loi ;
- 24°. l'ordonnance-loi n° 66/343 du 7 juin 1966 ;
- 25°. la loi n° 71-009 du 31 décembre 1971 ainsi que ses mesures d'exécution, notamment de l'ordonnance n° 72-003 du 7 janvier 1972, l'arrêté interministériel n° 72/001 du Minurbaf du 8 janvier 1972, l'arrêté ministériel n° 72/004 du 12 janvier 1972 et l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ;
- 26°. le livre II du Code civil consacré aux « Biens » ;

- 27°. les titres IX et XI du livre III du Code civil consacré au cautionnement et au gage ;
- 28°. l'ordonnance du 22 janvier 1896, approuvée par le décret du 15 avril 1896, portant créances privilégiées ;
- 29°. le décret du 15 mai 1922, portant régime hypothécaire ;
- 30°. l'arrêté royal du 15 mai 1922 ;
- 31°. l'arrêté royal du 21 novembre 1925 ;
- 32°. toutes autres mesures législatives et réglementaires qui seraient contraires ou incompatibles avec la lettre et l'esprit de la présente loi.

Article 399 :

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

APPENDICE

**LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980 MODIFIANT ET
COMPLETANT LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT
REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET
IMMOBILIER ET REGIME DES SÛRETES.**

EXPOSE DES MOTIFS

La présente Loi poursuit trois objectifs nettement distincts :

1. Bien qu'il soit souhaitable qu'à partir d'un certain moment, les droits fonciers et immobiliers reposent sur une assise inébranlable, ce souci ne peut aller jusqu'à consolider le fruit de vices ou de manœuvres frauduleuses.

Or, il a été observé que l'alinéa 2 de l'article 227 de la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973 est à l'origine d'une interprétation qui considère le certificat d'enregistrement comme un voile pudique, couvrant toutes les indélicatesses commises en vue d'aboutir à son établissement. Telle ne peut être l'économie d'un texte légal ; il serait dans ce cas immoral et contraire à l'ordre public.

L'article premier de la présente loi entend mettre un terme à la situation équivoque ainsi créée. Il maintient la règle de l'inattaquabilité du certificat d'enregistrement, mais uniquement en faveur d'un titre établi dans des conditions licites ou après écoulement d'un délai de deux ans.

Ce sont les impératifs de la lutte contre les agissements délictueux dans le domaine des transactions immobilières – agissements qui minent la base de notre système d'enregistrement – et le principe même d'après lequel la fraude corrompt tout, qui rendent cette solution inéluctable.

L'article premier de cette loi comporte encore les innovations suivantes :

- a. par la suppression des termes « pour l'aliénateur » figurant à l'article 232, l'action en rétrocession s'ouvre à tout tiers intéressé ;
- b. les causes qui donnent ouverture à une action en rétrocession sont complétées par la nullité de l'acte et le vice dont le certificat d'enregistrement lui-même est entaché. On entend ainsi rencontrer le cas du certificat d'enregistrement établi soit sur base d'un contrat intrinsèquement régulier mais qui s'appuie sur un acte de l'Exécutif qui ne l'est pas, soit en violation des formes requises.

L'occasion a été mise à profit pour fusionner, ce qui est conservé des articles 227 et 232 actuels ou ce que l'on y ajoute, dans un article unique portant le numéro 227. La matière dont traitait l'article 232 est en effet mieux à sa place au titre II qu'au titre III, puisqu'elle se rapporte également à la force probante du certificat d'enregistrement. D'où, il s'imposait d'abroger l'article 232.

Toujours dans le souci de mieux protéger l'acquéreur de bonne foi contre les manœuvres indélicates, l'article trois de la loi ajoute le détenteur du droit à devenir propriétaire ou concessionnaire à la catégorie des personnes susceptibles de faire opposition suivant l'article 239, premier alinéa, de la loi foncière.

Le nouveau dispositif ainsi mis en place est de nature à éviter le retour de certaines situations aberrantes et irrémédiables qui se sont développées à la faveur du texte actuel, tout en confirmant l'essentiel des garanties que la loi attache au certificat d'enregistrement obtenu licitement.

2. Les articles 4, 5, 6, 7 et 8 de la présente loi ont comme objectif la remise en cause de la gratuité et l'autorisation de la perception des taxes rémunératoires et, dans certains cas, du prix de référence et de la redevance emphytéotique, lors de la conversion des titres et de l'exécution des travaux prescrits par les articles 369 à 391 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973.

Il n'est pas en effet normal que, par exemple, la délivrance de nouveaux titres, l'annotation des anciens, les constats des lieux auxquels il faut procéder au préalable, rendus nécessaires par les opérations de conversion, doivent se faire gracieusement alors que ces mêmes prestations sont soumises à taxation lorsqu'elles s'accomplissent en dehors du contexte de la conversion.

On ne peut perdre de vue qu'il s'agit, particulièrement en ce qui concerne la conversion des livrets de logeur, d'une opération qui porte sur des centaines de milliers de parcelles et qui coûtera donc très cher au Trésor.

Les articles précités de la présente loi entendent permettre à l'Etat de récupérer ne fut-ce qu'une partie de ses débours. Il va de soi que la participation qui sera réclamée aux titulaires de livrets de logeur restera dans des limites compatibles avec leur niveau de vie.

3. L'expérience démontre que l'article 394 de la loi foncière n° 73-021 du 20 juillet 1973, pris isolément, donne lieu à des interprétations très éloignées des intentions du législateur, allant jusqu'à prêter à ce texte la vertu d'absoudre de tout défaut des actes de déchéance futurs.

En réalité, cet article n'est qu'une confirmation sous une autre forme du contenu de l'article 392, son champ d'application se confinant comme ce dernier aux droits fonciers et immobiliers qui ont fait retour à l'Etat sur base de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 ou de la loi n° 71-009 du 31 décembre 1971 et leurs mesures d'exécution.

L'article 394 est donc superfétatoire ; et comme donne lieu à des interprétations diamétralement opposées à sa signification réelle, l'article 9 de la présente Loi le supprime purement et simplement.

LOI

Le Conseil Législatif a adopté,

Le Président-Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République, promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} :

L'article 227 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 est modifié et complété comme suit :

« **Article 227 :**

«Le certificat d'enregistrement fait pleine foi de la concession, des charges réelles et, éventuellement, des droits de propriété qui y sont constatés.

« Ces droits sont inattaquables et les actions dirigées contre eux ne peuvent être qu'en dommages-intérêts.

« Toutefois, les causes de résolution ou de nullité du contrat ou de l'acte, l'erreur de l'ordonnance d'investiture donnent dans les deux années depuis la mutation, ouverture à une action en rétrocession, avec dommages intérêts s'il y a lieu ».

Article 2 :

L'article 232 de la même loi est abrogé.

Article 3 :

L'article 239 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« Article 239 :

«Par requête présentée au conservateur, le créancier hypothécaire du certificat d'enregistrement, le créancier muni d'un titre exécutoire, le précédent concessionnaire ou propriétaire ayant un droit à rétrocession dérivant d'une cause de résolution ou de nullité du contrat par lequel il a cédé la concession ou l'immeuble, le curateur de la faillite, ainsi que le détenteur du droit à devenir concessionnaire ou propriétaire, peuvent former opposition à l'exercice du droit de disposer du concessionnaire ou du propriétaire inscrit au livre d'enregistrement.

« Le requérant doit justifier de la qualité qui lui donne le droit d'agir en opposition.

« Le conservateur fait annotation de l'opposition dans la forme indiquée à l'article 226, sur le certificat inscrit au livre d'enregistrement ».

Article 4 :

L'article 369 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 369 :**

« Tout droit de propriété foncière qui a été acquis régulièrement par les zairois, personnes physiques, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est converti, pour autant qu'il ait été matérialisé par une mise en valeur conforme aux lois et règlements, et un droit de concession perpétuelle, telle que réglée par les articles 80 à 108 ci-dessus.

- « Le même droit de concession perpétuelle est reconnu à ceux des zaïrois :
- « 1° qui avaient une concession à caractère résidentiel ou commercial et dont le délai de mise en valeur n'est pas encore expiré ;
 - « 2° qui avaient une concession se rapportant à un projet d'investissement, conformément au Code d'investissement et conventions s'y rapportant ;
 - « 3° qui avaient une concession à caractère industriel portant sur des terres urbaines ou rurales, jusqu'à la partie qui aura été effectivement mise en valeur ;
 - « 4° qui avaient une concession à caractère agricole et dont la mise en valeur porte au moins sur une superficie de 50 hectares ;
 - « 5° qui avaient une concession dont la mise en valeur n'a pas été réalisée ou est considérée insuffisante et qui prouvent s'être trouvée dans l'impossibilité d'assurer cette mise en valeur soit par cas fortuit, soit par force majeure ;
 - « 6° qui avaient une concession dont la mise en valeur et l'occupation ont été poursuivies d'une manière régulière et ininterrompue en l'absence de toute réattribution dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 66-343 du 7 juin 1966 et l'ordonnance n° 72-365 du 14 septembre 1972 ainsi que de leurs mesures d'exécution ».

Article 5 :

L'article 373 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« Article 373 :

- « La conversion dont question à l'article 369 et les travaux qu'implique le prescrit des articles 370, 371 et 372, sont soumis au paiement des taxes rémunératoires réglementaires.
- « L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer aux bénéficiaires des droits fonciers dont question aux points 1°, 2° et 4° de l'article 369, de nouvelles conditions de mise en valeur ou d'autres obligations, si des motifs d'ordre économique, social ou urbanistique le postulent ».

Article 6 :

L'article 379 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« Article 379 :

- La conversion dont question aux articles 374 et 375 donne lieu au paiement des taxes rémunératoires réglementaires.
- « Il s'y ajoute, pour les bénéficiaires du prescrit de l'article 375, le prix de référence et, pour le bénéficiaire de l'article 376, la redevance emphytéotique, normalement dus.
- « L'Etat se réserve en outre le droit d'imposer aux bénéficiaires certaines charges publiques d'intérêt général, notamment l'entretien des voiries ».

Article 7 :

L'article 390 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 390 :**

« A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le droit d'occupation constaté par le livret de logeur ou par tout autre titre équivalent délivré dans une ville ou une zone de la République est supprimé.

« Toutefois, ceux des nationaux qui détiennent actuellement un tel droit, pourvu que celui-ci soit régulier et porte sur un terrain du domaine privé de l'Etat situé dans une circonscription lotie et cadastrée, se verront octroyer un titre de concession perpétuelle sur le fond occupé.

« Ne sont pas concernés par cette disposition : tous ceux qui, bien que détenant un livret de logeur ou un titre équivalent, sont encore liés par un contrat de location-vente avec un organisme public ».

Article 8 :

L'article 391 de la même loi est modifié et complété comme suit :

« **Article 391 :**

« Un Arrêté du Commissaire d'Etat ayant les terres dans ses attributions, fixera les modalités requises pour l'enregistrement des titres de concession perpétuelle dont question à l'article 390.

« Cet arrêté peut subordonner l'enregistrement dont question à l'alinéa précédent, au paiement d'un prix de référence ou d'une redevance annuelle, et de taxes rémunératoires ».

Article 9 :

L'article 394 de la même loi est abrogé.

Article 10 :

La présente Loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Fait à Kinshasa, le 18 juillet 1980

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée.

MESURES D'EXECUTION

ORDONNANCE N° 74-148 DU 2 JUILLET 1974 PORTANT MESURES D'EXECUTION DE LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 PORTANT REGIME GENERAL DES BIENS, REGIME FONCIER ET IMMOBILIER ET REGIME DES SURETES

Le Président de la République,

Vu la Constitution, spécialement en son article 27 ;

Vu la Loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux affaires foncières ;

ORDONNE :

Chapitre 1^{er} :

DEFINITIONS

Article 1^{er} :

Dans la présente Ordonnance :

- 1°. les termes « la Loi » désignent la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;
- 2°. les termes « le Commissaire d'Etat » désignent le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions ;
- 3°. les termes « prix de référence » désignent les prix auxquels l'Administration se réfère pour établir le montant des loyers et redevances afférents aux terrains concédés.

Chapitre 2 :

REGLES REGISSANT LA CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS URBAINES ET LA MISE SUR LE MARCHE DE PARCELLES DE TERRE DANS CES CIRCONSCRIPTIONS

Article 2 :

Constituent des circonscriptions urbaines

- 1°. les villes et les localités qui leur sont assimilées en vertu de la législation sur l'organisation territoriale et administrative de la République ;
- 2°. les localités déclarées telles, pour l'application de la législation foncière, par une décision du Commissaire d'Etat.

Toutefois, dans la Ville de Kinshasa, seules constituent des circonscriptions urbaines, les zones ou parties de zones déclarées telles par une décision du Commissaire d'Etat.

Article 3 :

Le Commissaire de région, dans la région qu'il administre, et, pour la Ville de Kinshasa, le Commissaire d'Etat, sont délégués pour établir les plans parcellaires des terrains à concéder dans les circonscriptions urbaines.

Article 4 :

Les terrains à concéder sont offerts au public par un Arrêté du Commissaire d'Etat ou du Commissaire de région selon la distinction établie à l'article précédent.

L'Arrêté indique pour chacune des parcelles mises sur le marché : le numéro cadastral, la superficie, la destination, les conditions de mise en valeur ainsi que les autres conditions particulières s'il y a lieu.

Il se réfère à un plan annexe sur lequel le Commissaire d'Etat ou le Commissaire de région fait précéder sa signature de la mention « Vu et approuvé pour être annexé à l'arrêté n° du ... ».

Un Arrêté détermine, par circonscription urbaine, les prix de référence et les taux des loyers et redevances des terrains. Toutefois, le Commissaire d'Etat ou le Commissaire de région, peut déroger à ces tarifs en fixant des montants particuliers dans l'arrêté mettant une parcelle ou un ensemble de parcelles sur le marché.

Les Arrêtés pris par le Commissaire de région sont transmis au Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception. Ils ne sont affichés, conformément au prescrit de l'article 10 ci-dessous, que si dans les trente jours francs à dater de cette transmission, le Commissaire de région n'a pas reçu notification d'un Arrêté motivé du Commissaire d'Etat modifiant ou annulant l'Arrêté signé par lui.

Le cas échéant, l'arrêté du Commissaire d'Etat peut être notifié par extrait et par la voie la plus rapide en même temps qu'il est acheminé in extenso et par la voie ordinaire.

Article 5 :

Un terrain qui ne fait pas partie d'un plan parcellaire établi conformément aux dispositions qui précèdent ne peut être mis sur le marché et concédé que par un Arrêté spécial du Commissaire d'Etat ou du Commissaire de région selon la distinction établie à l'article 3.

*Chapitre 3 :***CRITERES DETERMINANT LES DIVERSES CATEGORIES DE
TERRES, LES PRIX, LOYERS ET REDEVANCES Y AFFERENTS ET
LES CONDITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DE CES CATEGORIES****Article 6 :**

Dans les circonscriptions urbaines, la situation, la destination et la superficie des terrains constituent les critères déterminant les diverses catégories de terres, les prix de référence, loyers, redevances et autres conditions spécifiques y afférents.

En dehors des circonscriptions urbaines, ces normes sont déterminées par le règlement annexé à la présente Ordonnance.

Dans ce règlement, pour la fixation des prix de référence, des loyers ou redevances applicables aux terrains ruraux autres qu'à destination agricole ou d'élevage de plus de dix hectares, les localités sont réparties en classes par Arrêté du Commissaire de région territorialement compétent, ou, pour la Ville de Kinshasa, par Arrêté du commissaire d'Etat, sur proposition des Commissaires de zone, chacun agissant pour la zone qu'il administre.

Pour cette classification, il est tenu compte de l'importance des différentes localités de la zone. Ladite classification est sujette à des révisions périodiques.

Article 7 :

La redevance pour une concession perpétuelle ou ordinaire est payable par versements annuels, selon les modalités établies par l'article 148 de la loi pour paiement des loyers.

Toutefois, le concessionnaire perpétuel peut par moment se libérer du paiement de la redevance en acquittant le montant du prix de référence fixé au moment de l'établissement du contrat, déduction faite, le cas échéant, du montant cumulé des redevances déjà versées.

Les sommes versées par les particuliers à titre de prix d'achat de terrains domaniaux, en exécution d'une clause d'option d'achat contenue dans un contrat de bail, restent acquises à l'Etat. Toutefois, elles viennent en déduction des sommes dues du chef de loyers ou redevances pour la concession de ces mêmes terrains.

*Chapitre 4 :***CONDITIONS GENERALES DE MISE EN VALEUR POUR CHAQUE
CATEGORIE DE TERRES****Article 8 :**

Sauf ce qui est dit aux articles 157 et 158 de la loi en ce qui concerne les terres rurales de plus de dix hectares destinées à usage agricole ou à l'élevage, les conditions de mise en valeur sont fixées, dans les circonscriptions urbaines, par les Arrêtés visés aux articles 4 à 5, en dehors des circonscriptions urbaines, par le règlement annexé à la présente ordonnance.

Dans tous les cas, les contrats peuvent imposer des conditions particulières de mise en valeur.

*Chapitre 5 :***CONDITIONS RELATIVES AU MAINTIEN ET AU CHANGEMENT DE
DESTINATION DES TERRES****Article 9 :**

Le changement de destination des terres concédées s'opère conformément au prescrit des articles 72 et 93 de la loi. L'autorité compétente pour accorder le changement de destination est l'autorité qui a accordé ou approuvé la concession.

Le changement de destination est autorisé ou refusé en fonction des prescriptions légales ou réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement ou d'hygiène et des exigences du développement du pays.

*Chapitre 6 :***MESURES DE PUBLICITE****Article 10 :**

Les Arrêtés visés aux articles 4 et 5 sont publiés par voie d'affiche selon les modalités prévues par les dispositions organiques en matière de publication des actes officiels. Ils contiennent une disposition prévoyant leur entrée en vigueur le dixième jour de leur affichage.

Dans le cas où un Arrêté du Commissaire de région est modifié par un arrêté du Commissaire d'Etat, les deux textes sont affichés simultanément par le Commissaire de région.

Article 11 :

Des copies certifiées conformes des Arrêtés visés à l'article précédent et de leurs annexes sont déposées et peuvent être consultées, en plus des endroits désignés à l'article 64 de la loi, au bureau de la zone dans laquelle le lotissement est situé.

Des copies certifiées conformes de la présente Ordonnance et de son annexe sont déposées et peuvent être consultées dans les endroits désignés à l'article 64 de la loi et au bureau de chacune des régions, sous-régions et zones de la République.

Chapitre 7:

**CRITERES DETERMINANT LA PRIORITE POUR
L'OBTENTION DES CONCESSIONS**

Article 12 :

En cas de concurrence pour l'attribution de parcelles, l'autorité compétente détermine son choix en fonction notamment des critères de priorité ci-après.

Pour les parcelles à usage résidentiel, commercial ou artisanal :

- 1°. le règlement d'un conflit dû à une erreur de l'Administration ou à une reprise ou expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 2°. la situation des demandeurs quant aux terrains qu'ils détiennent déjà dans la région ou la ville de Kinshasa, la préférence allant à celui qui en est dépourvu ;
- 3°. le degré de mise en valeur des parcelles déjà concédées aux demandeurs, sans préjudice des dispositions de l'article 67 de la loi ;
- 4°. les possibilités financières des requérants qui doivent être à même de supporter la charge qu'implique la mise en valeur ;
- 5°. la régularité de la résidence des demandeurs ;
- 6°. pour les parcelles à usage commercial, l'inscription au registre de commerce.

Pour les parcelles à usage industriel :

- 1°. l'existence d'une convention d'investissement ;
- 2°. si les demandeurs procèdent à des investissements en dehors d'une convention spéciale, la priorité est accordée en fonction :
 - de l'intérêt des projets concurrents, au point de vue économique et social, notamment quant au nombre de nationaux à recruter ;
 - des garanties d'honorabilité et de compétence des demandeurs ;
- 3°. la mise en valeur d'autres parcelles industrielles ;
- 4°. l'inscription au registre de commerce.

*Chapitre 8 :***CONDITIONS RELATIVES A L'INTRODUCTION DES DEMANDES
DE CONCESSION, D'ECHANGE, DE CONVERSION ET
D'OCCUPATION PRECAIRE DES TERRES****Article 13 :**

- 1°. Les demandes de concession de terres sont introduites conformément au prescrit des articles 190 et suivants de la loi.
Pour les terrains lotis ou devant être mis sur le marché par Arrêté spécial, les demandes sont établies en double expédition.
Pour les autres terrains, elles sont établies en triple expédition.
Si le terrain demandé en concession est situé dans les limites de la Ville de Kinshasa, la demande est adressée au chef de division des terres pour la Ville de Kinshasa.
Dans les autres cas, la demande est adressée au Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle le terrain est situé.
Ces fonctionnaires, chacun en ce qui le concerne, instruisent les demandes qui leur sont adressées, les transmettent éventuellement aux autorités chargées de la procédure de l'enquête préalable, procèdent à la rédaction des projets de contrat de concession et acheminent, le cas échéant, et par la voie hiérarchique, ces projets de contrat vers les autorités chargées de signer ceux-ci conformément aux dispositions de l'article 14 ci-après.
- 2°. Les demandes d'échange de terrains obéissent aux règles établies au paragraphe 1^{er} ci-dessus.
- 3°. La conversion, soit d'une concession ordinaire en une concession perpétuelle, soit d'une concession perpétuelle en une concession ordinaire, telle qu'elle est prévue aux articles 74 et suivants, 101 et 108 de la loi, se fait par un nouveau contrat selon les règles de compétence tracées à l'article 183 de la loi.
Les demandes de conversion, l'instruction de celles-ci et la signature des contrats de conversion obéissent aux règles tracées au paragraphe 1^{er} ci-dessus et à l'article 14 de la présente ordonnance.
- 4°. Les demandes visant à obtenir l'autorisation d'occupation précaire d'un fonds, telle qu'elle est prévue à l'article 69 de la loi, obéissent aux règles tracées au paragraphe 1^{er} ci-dessus.
Sauf dans les cas réglés par l'article 203 alinéa 2 de la loi, l'autorisation d'occupation est donnée par l'autorité compétente pour signer le contrat de concession.

*Chapitre 9 :***DES AUTORITES COMPETENTES POUR SIGNER
LES CONTRATS DE CONCESSION****Article 14 :**

Les contrats dont question à l'article 183 de la loi sont signés respectivement :

- a. pour les contrats visés au 1° et 2°, par les Commissaires d'Etat ;
- b. pour les contrats visés au 3°, soit par le Commissaire d'Etat, pour les terrains situés dans les limites de la Ville de Kinshasa, soit, pour les autres terrains, par le Commissaire de région territorialement compétent ;
- c. pour les contrats visés au 4°, par le Commissaire de région ou le Conservateur des titres immobiliers territorialement compétent ;
- d. pour les contrats visés à l'avant dernier alinéa, par le Commissaire d'Etat ou le Chef de Division des terres pour la Ville de Kinshasa.

*Chapitre 10 :***FORMALITES DE RESILIATION, DE RESOLUTION, DE TRANSFERT
ET DE RENOUVELLEMENT DES CONTRATS****Article 15 :**

La renonciation à une demande de concession de terrain est soumise au paiement des frais résultant de l'examen auquel cette demande a donné lieu. Ces frais sont calculés conformément au tarif officiel des frais en matière foncière en vigueur à la date de la renonciation. Sauf s'il s'agit de la renonciation au renouvellement d'une location, ils sont augmentés d'une indemnité fixée sur base de la redevance annuelle au prorata des mois entiers compris entre la date de la demande et celle de la réception de la renonciation. Cette indemnité ne peut toutefois dépasser le montant d'une année de redevance.

Article 16 :

La résiliation des baux et des contrats de concession perpétuelle ou ordinaire est conventionnelle ou judiciaire.

La résiliation conventionnelle peut résulter soit de commun accord du locataire ou du concessionnaire et de l'autorité qui a signé le contrat de concession, soit de l'application unilatérale par ladite autorité d'une clause de résiliation d'office dans les cas visés aux articles 94 et 147 de la loi.

La demande de résiliation est adressée au fonctionnaire qui a reçu la demande de concession.

Les causes de résiliation judiciaire sont celles du droit commun et celles qui sont spécifiques à chacun des types de concession prévue par la loi, notamment aux articles 119 et 129.

La résiliation des baux est constatée par une annotation portée aux contrats par le fonctionnaire visé à l'alinéa 3 du présent article.

En cas de résiliation d'une concession perpétuelle ou ordinaire, le Conservateur des titres immobiliers reçoit à son registre journal une expédition du jugement ou, le cas échéant, une ampliation du contrat ou de la décision de résiliation et en porte mention au certificat de la concession, qui est annulé.

Article 17 :

Tout bail précise le terme pour lequel il est conclu.

La tacite reconduction est expressément exclue.

S'il en a été ainsi convenu, le bail consenti sans option à une concession est renouvelable au gré du locataire, au prix du tarif en vigueur au moment du renouvellement du bail.

Le bail consenti avec option à une concession peut être renouvelé pour un ou deux termes successifs de deux ans, si le locataire établit, à la satisfaction de l'Administration, qu'il a été retardé dans ses travaux de mise en valeur par cas fortuit ou force majeure. Le loyer applicable est celui en vigueur au moment de chaque renouvellement.

Le renouvellement dans les cas visés aux deux alinéas qui précèdent est de la compétence de l'autorité habilitée à signer le contrat initial.

Article 18 :

Les baux sont transférés par cession, conformément au prescrit de l'article 149 de la loi.

Le transfert est constaté par une annotation portée au contrat initial, par le Conservateur des titres immobiliers ou le Chef de division des terres pour la Ville de Kinshasa, et faisant référence à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'autorité compétente est celle qui a signé le bail.

Les autres concessions ordinaires et les concessions perpétuelles sont transférées conformément aux règles relatives à l'établissement et à la transmission des concessions et des droits immobiliers telles qu'elles sont établies par les articles 219 à 221 de la loi.

Article 19 :

Le renouvellement des concessions ordinaires autres que les baux doit être demandé à l'autorité qui a accordé la concession, par l'intermédiaire des fonctionnaires visés à l'article 13.

La demande doit être introduite au plus tard six mois avant l'expiration de la concession.

L'autorité compétente ne peut procéder au renouvellement qu'après examen de la mise en valeur conforme à la destination du terrain et du caractère fonctionnel des installations et immeubles édifiés sur celui-ci.

*Chapitre 11 :***DE LA RENONCIATION ET DU RACHAT DES CONCESSIONS****Article 20 :**

La renonciation est l'acte unilatéral par lequel le concessionnaire ou ses ayants-droit déclarent expressément et par écrit délaisser à l'Etat le bien concédé et tous les immeubles qui s'y trouvent par incorporation ou par destination, même si ceux-ci font l'objet d'un certificat d'enregistrement distinct.

La renonciation doit être motivée. Elle ne donne droit à aucune indemnité ni à aucun remboursement par le renonçant.

La renonciation n'est valable qu'aux conditions ci-après :

- 1°. si le renonçant est quitte envers l'Etat de toute dette du chef des taxes, redevances ou impôts quelconques ; le cas échéant, et, si l'Etat a intérêt à les acquérir, les immeubles délaissés peuvent servir à l'apurement de cette dette ;
- 2°. si les conditions de la faillite ou de la déconfiture ne sont pas réunies ;
- 3°. si le bien délaissé est ou est rendu quitte et libre de toute charge réelle, à l'exception des servitudes.

Des clauses autorisant l'emphytéote à renoncer à son droit, aux conditions ci-dessus précisées, peuvent être insérées dans les contrats d'emphytéose.

Les déclarations de renonciation sont adressées au fonctionnaire compétent pour recevoir les demandes de concession conformément à l'article 13 ci-dessus.

Article 21 :

Le concessionnaire et l'autorité qui a signé le contrat de concession peuvent convenir du rachat total ou partiel de la concession par l'Etat.

La valeur de rachat d'une concession est fixée conformément au prescrit des articles 102 et 103 de la loi.

Les modalités de paiement sont réglées par le contrat de rachat.

*Chapitre 12 :***DISPOSITIONS DIVERSES****Article 22 :**

Dans les délais fixés à l'article 24 ci-dessous, le règlement annexé à la présente ordonnance abroge et remplace les arrêtés constituant règlements régionaux sur la concession des terres rurales et fixant le tarif de certaines redevances spéciales.

Article 23 :

La classification des localités en application du chapitre I du règlement annexé à la présente Ordonnance doit être arrêtée par les Commissaires de région dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur de celle-ci et communiquée au Commissaire d'Etat dans un délai d'un mois à dater de l'arrêté.

Article 24 :

Ledit règlement sort ses effets à cette dernière date en ce qui concerne les dispositions reprises à son chapitre I.

Les dispositions des chapitres II, III et IV entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de la présente Ordonnance.

Article 25 :

La présente Ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 2 juillet 1974

Mobutu Sese Seko Kuku
Ngbendu Wa Za Banga
Général de Corps d'Armée

Par le Président de la République
Le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières,

Inonga Lokongo l'Ome

**ORDONNANCE N° 86-115 DU 10 AVRIL 1986 MODIFIANT LE
REGLEMENT ANNEXE A L'ORDONNANCE N° 79-111 DU 09 MAI
1979 MODIFIANT CELLE N° 74-148 DU 02 JUILLET 1974
PORTANT MESURES D'EXECUTION DE LA LOI N° 73-021 DU 20
JUILLET 1973 TELLE QUE MODIFIEE ET COMPLETEE A CE
JOUR PAR LA LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980**

*Le président-Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la
République*

Vu la Constitution, spécialement l'article 45 ;

Vu, telle que modifiée à ce jour, la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, spécialement l'article 22 ;

Vu l'ordonnance n° 79-111 du 09 mai 1979 modifiant le règlement annexé à l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux affaires foncières ;
Le Conseil exécutif entendu,

ORDONNE

Article 1^{er} :

Le règlement annexé à l'ordonnance n° 79-111 du 09 mai 1979 modifiant celle n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 est abrogé et remplacé par le règlement en annexe.

Article 2 :

Le Commissaire d'Etat aux affaires foncières est chargé de l'exécution de la présente ordonnance, qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 10 avril 1986

Mobutu Sese Seko Kuku
Ngbendu Wa Za Banga
Maréchal

REGLEMENT ANNEXE A L'ORDONNANCE N° 86-115 DU 10 AVRIL 1986 MODIFIANT LE REGLEMENT ANNEXE A L'ORDONNANCE N° 74-148 DU 02 JUILLET 1974 PORTANT MESURES D'EXECUTION DE LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 TELLE QUE MODIFIEE ET COMPLETEE A CE JOUR PAR LA LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980.

Chapitre 1^{er}:

CONCESSIONS A TITRE ONEREUX DE TERRES RURALES AUTRES QUE CELLES DE PLUS DE 10 HECTARES A USAGE AGRICOLE OU D'ELEVAGE.

Article 1^{er} :

Dispositions générales.

Les concessions à titres onéreux de terres rurales autres que celles de plus de 10 hectares à usage agricole ou d'élevage sont réglementées par les dispositions qui suivent.

En dehors des localités classées, le tarif à appliquer est celui de la localité classée la plus proche.

Le loyer ou la redevance annuelle se calcule par hectare indivisible, sauf si le texte en dispose autrement.

Les contrats de location sont établis pour une durée de trois ans. En cas de mise en valeur insuffisante, ils peuvent être renouvelés à deux reprises, chaque fois pour une période de deux ans.

Lors de chaque renouvellement, le prix du loyer est majoré de 2% du taux initial.

Article 2 :

Terrains à usage commercial y compris ceux à usage d'hôtellerie.

Les loyers ou redevances annuels des terrains à usage commercial, destinés à la construction d'un seul établissement de l'espèce, sont fixés comme suit :

LOCALITE	PRIX DE REFERENCE	LOYER OU REDEVANCE AN.
1 ^{ère} Classe	Z. 3.600,00.00	Z. 360,00.00
2 ^{ème} Classe	Z. 1.800,00.00	Z. 180,00.00
3 ^{ème} Classe	Z. 750,00.00	Z. 75,00.00

Article 3 :

Terrains à usage industriel y compris ceux à usage artisanal.

Les loyers et redevances annuels des terrains à usage industriel sont fixés comme suit :

LOCALITE	PRIX DE REFERENCE	LOYER OU REDEVANCE AN.
1 ^{ère} Classe	Z. 3.600,00.00	Z. 216,00.00
2 ^{ème} Classe	Z. 1.800,00.00	Z. 108,00.00
3 ^{ème} Classe	Z. 750,00.00	Z. 45,00.00

Article 4 :

Terrains à usage résidentiel.

Le tarif des terrains à usage résidentiel est fixé comme suit :

LOCALITE	PRIX DE REFERENCE	LOYER OU REDEVANCE AN.
1 ^{ère} Classe	Z. 3.600,00.00	Z. 288,00.00
2 ^{ème} Classe	Z. 1.800,00.00	Z. 144,00.00
3 ^{ème} Classe	Z. 750,00.00	Z. 60,00.00

Article 5 :

Les dispositions ci-après sont applicables aux terrains à usage commercial, industriel ou résidentiel.

- 1°. Sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires spéciales en matière de construction, l'obligation d'ériger des constructions en matériaux durables peut être imposée aux concessionnaires dans les localités que désigne le Président Régional du Mouvement Populaire de la Révolution, Gouverneur de Région.

Sont considérés comme construits en matériaux durables, les bâtiments érigés en briques adobes, crépis au mortier de ciment avec fondations en pierres ou briques cimentées au même mortier et couvertes de tuiles cuites, tôles ou éternit.

- 2°. Dans les localités où la construction en matériaux durables est obligatoire, la concession perpétuelle ne peut être consentie que pour autant que toutes les constructions se trouvant sur le terrain soient entièrement érigées en matériaux réputés durables, répondant à la destination prévue et que le terrain soit clôturé, sauf situation particulière, sur toutes les parties de son périmètre libre de constructions, par une clôture en matériaux durables ou une haie vive de 1 m 20 de hauteur.

Dans tous les autres cas, il suffit que la construction principale soit érigée en matériaux réputés durables et la parcelle clôturée comme dit ci-dessus, pour que la concession perpétuelle puisse être consentie.

Lorsqu'un contrat de concession ordinaire implique l'obligation de mise en valeur, celle-ci n'est considérée comme exécutée que si le concessionnaire ordinaire a satisfait aux règles ci-dessus tracées.

- 3°. Hormis les parcelles des centres commerciaux dont les dimensions sont déterminées lors de la création des centres, la superficie à concéder est fixée en fonction du programme de mise en valeur agréé et compte tenu des contingences locales. Le mode de concession, quelle que soit la destination du terrain, est également arrêté en fonction de ces critères.

Article 6 :

Terrains à usage de station-service ou de station d'essence.

Les dispositions énoncées à l'article 2 ci-dessus pour les terrains à usage commercial sont applicables aux terrains à usage de station-service ou de station d'essence.

Néanmoins, le délai imparti pour la mise en valeur est de deux ans maximum. En cas de mise en valeur insuffisante à l'expiration de ce terme de deux ans, le contrat peut être renouvelé, aux mêmes conditions que les baux pour les terrains à usage commercial, pour un terme de deux ans maximum.

Article 7 :

Terrains à usage d'entreposage de liquides inflammables.

Les terrains visés par cet article sont destinés à :

- 1°. l'entreposage en vrac de liquides qualifiés inflammables par la législation en la matière, en tanks, en citernes, en réservoirs à l'air libre, en réservoirs ouverts ou souterrains ;
- 2°. l'entreposage en colis à ciel ouvert ou en emplacements ouverts de liquides préqualifiés en une quantité supérieure à 2.000 litres, en fûts, en bidons ou en containers.

Les tarifs suivent ceux arrêtés pour les terrains à usage industriel.

Article 8 :

Terrains à usage de carrières ou briqueterie.

Est considéré comme terrain à usage de carrière, tout terrain destiné à l'extraction ou au prélèvement de pierres, pierrailles, moellons, gravier, sable, terres jaunes ou à briques ou autres matériaux analogues, tels que chaux, terres à tuiles et à carreaux de pavement, galots, marbre, etc.

Est considéré comme terrain à usage de briqueterie, tout terrain destiné à l'installation des fours à briques. La redevance due au Trésor varie selon qu'il s'agit d'une installation provisoire et/ou occasionnelle du sol ou d'une installation à caractère permanent.

Elle est pour l'occupation provisoire et/ou occasionnelle forfaitairement fixée à Z. 2.500,00 l'an au moins.

Pour l'occupation à caractère permanent du terrain, elle est fixée au même tarif que celui prévu pour les terrains à usage industriel. aucune construction en matériaux durables ne peut être érigée sur les terrains visés, sans autorisation de l'autorité compétente pour accorder la concession.

Article 9 :

Terrain à usage de dépôt d'explosifs.

Le tarif suit celui des terrains à usage industriel. Toutefois, en ce qui concerne les zones de sécurité éventuelles à créer autour des dépôts et dont l'étendue est fixée de commun accord avec le service compétent, le tarif forfaitaire est de Z. 500,00.00 par an.

Aucune construction ne peut être érigée dans ces zones de sécurité sans autorisation de l'autorité compétente.

Article 10 :

Terrains destinés aux installations de chantier et de dépôts de matériaux.

Sont considérés comme terrains à tels usages, ceux destinés aux entreprises de travaux publics ou de travaux de particuliers pour leurs installations essentiellement provisoires, telles que remises ou aires de stockage de matériaux, parcs de matériel roulant, logement du personnel affecté aux travaux, bureaux de chantier.

Ces terrains sont concédés pour un terme ne dépassant pas la durée des travaux. Le tarif est fixé forfaitairement à Z. 2.500.000 ,00 l'an au moins.

Article 11 :

Terrains à destination de cité résidentielle.

Est considérée comme cité résidentielle aux termes du présent article, l'ensemble des constructions affectées par un employeur au logement de son personnel. Le tarif de la redevance annuelle est fixé à Z. 250,00.00. Une concession perpétuelle ou une concession ordinaire ne peut être accordée que si les constructions à ériger sur ces terrains sont faites en matériaux réputés durables et couvrent au moins 1/10ème de leur superficie.

Article 12 :

Terrains à usage de pisciculture.

Les terres concédées à cet usage doivent être transformées en vivriers aménagés et peuplés des variétés de poissons prévues au programme de mise en valeur agréé, sur 1/5ème de leur surface au moins.

Les contrats de concession prévoient des clauses spéciales de mise en valeur pour chaque cas.

Le prix de référence de ces terrains est de Z. 600,00.00. Le redevance annuelle est fixée à Z. 100,00.00.

Article 13 :

Les terrains visés par le présent article sont destinés à la création de cultures ou à l'élevage de bétail sur une superficie ne dépassant pas 10 hectares.

La superficie à octroyer ainsi que les conditions de mise en valeur sont fixées contractuellement en fonction du programme agréé.

Les terrains à cet usage ne peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle ou d'une concession ordinaire que lorsqu'il s'agit d'une exploitation intensive.

La construction d'une seule résidence est autorisée.

Les tarifs de concession de ces terrains sont les mêmes que ceux prévus par les alinéas 3 et 4 de l'article 12 ci-dessus.

Article 14 :

Terrains pour poste d'achat ou de stockage de produits agricoles.

La superficie à concéder à cet usage ne peut dépasser les 50 ares

La durée du bail est de 3 ans, renouvelable.

Le loyer est fixé forfaitairement à Z. 100,00.00.

Article 15 :

Terrains destinés par les employeurs à la création d'œuvres sociales ou sportives pour leur personnel (dispensaire, cinéma, école, cercle, chapelle, terrains de sports ou de jeux, etc.)

La superficie de ces terrains et le mode d'octroi sont déterminés en fonction de leur destination et du programme de mise en valeur agréé.

Le loyer ou redevance annuelle s'élève à Z. 100,00.00.

Article 16 :

Terrains destinés par les employeurs aux cultures vivrières pour leur personnel.

Les terrains destinés à cet usage ne peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle ou d'une concession ordinaire que si l'employeur s'engage à établir des cultures vivrières suivant un plan agréé. Des clauses spéciales sont alors insérées au contrat pour déterminer les conditions auxquelles doivent répondre l'assolement, la jachère et la conservation des sols. Le loyer s'élève à Z. 100,00.00.

*Chapitre 2 :***CONCESSIONS A TITRE ONEREUX DE TERRES RURALES DE PLUS
DE 10 HECTARES A USAGE AGRICOLE OU D'ELEVAGE****Article 17 :**

Les terrains visés par le présent chapitre sont concédés aux conditions et suivant les modalités fixées par les articles 153 à 159 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée à ce jour.

La superficie à octroyer est déterminée en fonction du programme de mise en valeur agréé et compte tenu des contingences locales.

Article 18 :

Sauf dérogation spéciale émanant de l'autorité compétente pour accorder la concession, ces terrains ne sont pas concédés dans les bandes de 150 mètres contiguës aux rives des lacs ou cours d'eau navigables ou flottables ou sises de part et d'autre des lignes de chemin de fer ou de routes publiques déclarées d'intérêt général.

En cas de dérogation, le tarif des terrains de l'espèce est celui de l'article 19 ci-dessus majoré de 50%.

Article 19 :

Les prix de référence et les redevances annuelles sont établis comme suit :

- 1°. dans les zones de 5 km contiguës aux bandes de 150 mètres dont question à l'article 18 :
- a. terrains agricoles ou mixtes agricoles et d'élevage

Prix de référence	: Z. 40,00.00 l'hectare
Redevance annuelle	
1 ^{ère} année	: Z. 0,80.00 l'hectare
2 ^{ème} année	: Z. 1,20.00 l'hectare
3 ^{ème} année	: Z. 1,60.00 l'hectare
4 ^{ème} année et suivantes	: Z. 2,00.00 l'hectare

 - b. terrains d'élevage

Prix de référence	: Z. 20,00.00 l'hectare
Redevance annuelle	
1 ^{ère} année	: Z. 0,40.00 l'hectare
2 ^{ème} année	: Z. 0,60.00 l'hectare
3 ^{ème} année	: Z. 0,80.00 l'hectare
4 ^{ème} année et suivantes	: Z. 1,00.00 l'hectare

2°. Partout ailleurs :

Terrains agricoles ou mixtes agricoles et d'élevage

Prix de référence : Z. 25,00.00 l'hectare

Redevance annuelle

1^{ère} année : Z. 0,50.00 l'hectare2^{ème} année : Z. 0,75.00 l'hectare3^{ème} année : Z. 1,00.00 l'hectare4^{ème} année et suivantes : Z. 1,25.00 l'hectare

Terrains d'élevage

Prix de référence : Z. 15,00.00 l'hectare

Redevance annuelle

1^{ère} année : Z. 0,30.00 l'hectare2^{ème} année : Z. 0,45.00 l'hectare3^{ème} année : Z. 0,60.00 l'hectare4^{ème} année et suivantes : Z. 0,75.00 l'hectare

Les terrains destinés à l'élevage doivent être clôturés sur tout leur périmètre par trois rangs de fils au moins ou une clôture électrique.

Article 20 :

Les tarifs applicables aux terres rurales à usage agricole ou d'élevage d'une superficie égale ou supérieure à 2.000 hectares sont fixés dans chaque cas par l'acte de concession du terrain.

*Chapitre 3 :***DISPOSITIONS FINALES****Article 21 :**

Le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions peut soustraire aux dispositions reprises aux chapitres I et II du présent règlement, les terres qui sont jugées nécessaires à la réalisation d'un programme spécial.

Article 22 :

La redevance annuelle spéciale due au Trésor pour la construction de canaux ou aqueducs et l'établissement de lignes de chemin de fer, téléphoniques, électriques, d'oléoducs ou autres voies de transport ou de communication sur terres domaniales, est fixée à Z. 100,00.00 par kilomètre indivisible, avec minimum de Z. 1.000,00.00 par contrat ou autorisation.

Code Foncier

Journal Officiel n° Spécial 15 octobre 2005

Vu pour être annexé à l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée à ce jour.

Fait à Kinshasa, le 10 avril 1986

Mobutu Sese Seko Kuku
Ngbendu Wa Za Banga

Maréchal

DELIMITATION DE LA MER TERRITORIALE DE LA REPUBLIQUE DU ZAIRE

LOI N° 74-009 DU 10 JUILLET 1974 PORTANT DELIMITATION DE LA MER TERRITORIALE DE LA REPUBLIQUE DU ZAIRE

EXPOSE DES MOTIFS

Par convention signée le 9 août 1969 et approuvée le 14 octobre 1969, l'Off-Shore du Zaïre a été attribué aux Sociétés Soliza et Gulf Oil Zaïre lesquelles s'étaient offertes à y rechercher conjointement des hydrocarbures.

La convention susvisée (cf. son art. 2) concédait le droit de reconnaissance et d'exploration des hydrocarbures « le long et au large de la Côte de l'Océan Atlantique comprenant la totalité de la région qui s'étend sous la mer et sur laquelle la République du Zaïre exerce à présent ou exercera à l'avenir ses droits miniers dans les limites de la Côte ci-dessous définie ».

L'article en cause donnait alors la définition annoncée de la Côte « jusqu'à l'extrême pointe de la presqu'île de Banana au Sud », côte qu'elle complétait « par la prolongation de cette ligne vers le Sud suivant le méridien passant par l'extrême pointe de la presqu'île de Banana jusqu'à son intersection vers la frontière entre la République du Zaïre et l'Angola », fin de citation.

Ainsi donc, cette Convention était muette quant aux limites latérales et frontales extérieures de la zone ainsi concédée.

Tant que la société chargée des travaux opérait au stade des investigations préliminaires, cette lacune de délimitation était gênante, certes, mais la société pouvait quand même s'en accommoder.

Consécutivement aux heureux résultats enregistrés en 1973, la décision de mise en exploitation a été prise et approuvée par les plus hautes autorités du pays. Sauf imprévu, la production démarrera en avril 1975 pour atteindre le rythme d'environ 25.000 barils par jour (25.000 BPD) vers juin 1975 soit celui de 1.250.000 tonnes/an approximativement.

Aussi, apparaît-il maintenant extrêmement urgent d'essayer de délimiter le mieux possible notre Off-Shore pour préserver nos intérêts les plus légitimes.

Ce qui intéresse au premier chef le pays, c'est le plateau continental en tant que gîte possible de substances minérales. Dans sa signification géologique, le plateau continental représente pour nous le sol et le sous-sol de l'Océan s'étendant de la côte zaïroise vers le large jusqu'au commencement du talus subcontinental où la profondeur de la mer est alors de l'ordre de deux cents mètres et qui est recourt :

- le long de la côte, par la « Mer Territoriale » et éventuellement plus au large, par une bande dite « Zone Contiguë », au-delà de la Zone contiguë, par la « Haute Mer ».

En Droit International, on appelle « Plateau Continental » le lit de la mer et le sous-sol marin en dehors de la Mer Territoriale jusqu'à une profondeur que les techniques modernes permettent d'atteindre.

Le « Plateau continental » dans sa définition géologique est intégralement protégé en tout lieu par la « Mer Territoriale » puisque la souveraineté du Pays riverain s'étend sur celle-ci (cf. Convention de Genève du 29 avril 1958 article 2 sur la Mer territoriale). C'est pour cette raison que la majorité des Etats ayant une côte abandonnent la largeur de 3 miles jadis adoptée pour la « Mer Territoriale » et la portent à 6 miles ou de préférence à 12 miles, la Mer territoriale absorbant dans ce dernier cas la « Zone Contiguë ». Il en est ainsi pour le Cabinda et l'Angola qui encadrent le Zaïre.

Tout nous porte donc à fixer à ces 12 miles marins la largeur de notre « Mer Territoriale ».

Quant aux frontières latérales de celle-ci avec les « Mers Territoriales » du Cabinda et de l'Angola, l'Etat a été confronté avec plusieurs hypothèses :

- La première consistait à suivre uniquement le canon du fleuve Zaïre à son embouchure. Dans ce cas, il devenait difficile de déterminer la frontière septentrionale vers le Cabinda.
- La deuxième consistait à tracer à partir d'une ligne de base reliant les deux points les plus avancés, deux lignes prolongeant la frontière terrestre. Cette hypothèse, en sauvegardant de manière équitable les intérêts en présence, en ce compris notamment les avantages qu'offre le plateau continental, nous enfermait dans un carcan rigide qui amoindrissait nos positions de négociation ultérieure.
- La troisième consistait à considérer les frontières latérales comme étant constituées par le prolongement naturel du sol zaïrois, en mer, faisant abstraction des vicissitudes d'un tracé de frontière terrestre.

Cette position réserve les intérêts zaïrois et place le Zaïre dans une situation plus confortable pour négocier. A partir de cette base l'on peut considérer comme des accidents, n'ayant aucune influence sur le sol zaïrois, certains tracés fantaisistes de frontières ou certains caprices du fleuve.

En outre, cette conception est consacrée par la jurisprudence notamment par l'arrêt du 20 février 1969 de la Cour Internationale de Justice sur le différend ayant opposé le Danemark et les Pays-Bas à la République Fédérale d'Allemagne.

C'est cette dernière position qui a été adoptée.

La présente loi ne précise pas à partir de quels points sont tirées les frontières latérales mais se borne à fixer les lignes directrices devant régir la limitation des frontières maritimes zaïroises ; ceci dans le but de préserver ses chances dans les négociations avec ses voisins, compte tenu de l'évolution de la situation politique en Afrique et dans le monde.

Tel est l'ensemble des considérations qui ont prévalu à l'adoption de la présente loi.

LOI

Le Conseil Législatif National a adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} :

Les eaux territoriales de la République du Zaïre 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 zaïroise.

Article 2 :

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

Article 3 :

La souveraineté de la République du Zaïre s'étend à l'espace aérien ainsi qu'au lit et au sous-sol de la mer dans les limites des eaux territoriales.

Article 4 :

La présente loi entre en vigueur le jour de sa promulgation.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Kinshasa, le 10 juillet 1974

Mobutu Sese Seko Kuku
Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée

CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES

ORDONNANCE N° 74-149 DU 2 JUILLET 1974 FIXANT LE NOMBRE ET LES LIMITES DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES DE LA REPUBLIQUE DU ZAIRE

Le Président de la République,

Vu la Constitution, spécialement en son article 27 :

Vu la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en son article 222 ;

Revu l'ordonnance n° 117/AET du 29 septembre 1933 sur les circonscriptions foncières ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux Affaires foncières ;

ORDONNE :

Article 1^{er} :

Le nombre et les limites des circonscriptions foncières de la République coïncident avec le nombre et les limites des régions.

Article 2 :

La Ville de Kinshasa est érigée en circonscription foncière distincte.

Article 3 :

L'ordonnance n° 117/AET du 29 septembre 1933, ainsi que l'arrêté n° 71/0182 du 21 décembre 1971 sont abrogés.

Article 4 :

La présente ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 2 juillet 1974

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga
Général de Corps d'Armée

Par le Président de la République
Le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières,
Inonga Lokongo l'ome

**ARRÊTE MINISTERIEL N° 009/93 DU 12 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES QUATRE CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA VILLE DE KINSHASA.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2 et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu la recommandation de Goma du 11 au 18 décembre 1989 et l'organigramme révisé du Ministère des affaires foncières portant notamment création pour la Ville de Kinshasa de quatre circonscriptions foncières en lieu et place d'une seule ;

Vu la recommandation du Parlement de 1989 portant création de quatre circonscriptions foncières pour la ville de Kinshasa ;

Revu l'Arrêté ministériel n° 91-0072 du 04 janvier 1991 érigeant en deux circonscriptions foncières la Ville de Kinshasa ;

Revu l'Arrêté ministériel n° 0137/91 du 06 août 1991 modifiant et complétant l'Arrêté ministériel n° 91/0072 du 04 janvier 1991 érigeant en deux circonscriptions foncières la Ville de Kinshasa ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Ville de Kinshasa les circonscriptions foncières de Funa, Lukunga, Mont-Amba et Tshangu.

Article 2 :

La circonscription foncière de Funa a son siège à Bandalungwa. Elle comprend les

Zones de :

- Bandalungwa
- Bumbu
- Kalamu
- Kasa-Vubu
- Ngiri-Ngiri
- Selembao.

Article 3 :

La circonscription foncière de Lukunga a son siège à Gombe. Elle comprend les

Zones de :

- Barumbu
- Gombe
- Kintambo
- Kinshasa
- Lingwala
- Ngaliema

Article 4 :

La circonscription foncière de Mont-Amba a son siège à Limete. Elle comprend les

Zones de :

- Kisenso
- Lemba
- Limete
- Makala
- Matete
- Ngaba

Article 5 :

La circonscription foncière de Tshangu a son siège à N'Djili. Elle comprend les

Zones de :

- Kimbanseke
- Maluku
- Masina
- Mont-Ngafula
- N'Djili
- N'Sele

Article 6 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire Général aux affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 12 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 019/93 DU 20 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES DANS LA
REGION DE BANDUNDU**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministre des Affaires foncières ;

Vu la nécessité de rapprocher la population, de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région de Bandundu les circonscriptions foncières de la Ville de Bandundu, du Kwango, du Kwilu et de Mayi-Ndombe ;

Article 2 :

La circonscription foncière de la Ville de Bandundu a son siège à Bandundu.
Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Bandundu.

Article 3 :

La circonscription foncière du Kwango a son siège à Kenge.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Kwango.

Article 4 :

La circonscription foncière du Kwilu a son siège à Kikwit.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Kwilu.

Article 5 :

La circonscription foncière de Mayi-Ndombe a son siège à Inongo.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région de Mayi-Ndombe et du Plateau.

Article 6 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 20 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 021/93 DU 22 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DE L'EQUATEUR**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites des circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministre des affaires foncières ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région de l'Equateur les circonscriptions foncières de la ville de Mbandaka, de la Mongala, du Nord-Ubangi, du Sud-Ubangi et de la Tshuapa.

Article 2 :

La circonscription foncière de la ville de Mbandaka a son siège à Mbandaka.

Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Mbandaka et de la Sous -Région de l'Equateur.

Article 3 :

La circonscription foncière de la Mongala a son siège à Lisala.

Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région de la Mongala.

Article 4 :

La circonscription foncière du Nord - Ubangi a son siège à Mobayi-Mbongo.

Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Nord - Ubangi.

Article 5 :

La circonscription foncière du Sud - Ubangi a son siège à Gemena.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Sud - Ubangi et de Zongo.

Article 6 :

La circonscription foncière de la Tshuapa a son siège à Boende.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région de la Tshuapa.

Article 7 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 8 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 22 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

Ministère des Affaires Foncières

**ARRETE MINISTERIEL N° 022/93 DU 26 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU HAUT - ZAÏRE.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93,alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Haut- Zaïre les circonscriptions foncières du Bas-Uele, du Haut-Uele, de l'Ituri et de Kisangani ;

Article 2 :

La circonscription foncière de Bas-Uele a son siège à Buta.

Ses limites coïncident avec celles de Sous-Régions du Bas-Uele et de la Tshopo.

Article 3 :

La circonscription foncière de Haut-Uele a son siège à Isiro

Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Haut - Uele.

Article 4 :

La circonscription foncière de l'Ituri a son siège à Bunia.

Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région de l'Ituri.

Article 5 :

La circonscription foncière de Kisangani a son siège à Kisangani.

Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Kisangani.

Article 6 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 26 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 023/93 DU 26 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU KASAÏ - OCCIDENTAL.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de Circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des Affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut Public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Kasai-Occidental les circonscriptions foncières de Kananga, du Kasai et de la Lulua.

Article 2 :

La circonscription foncière de Kananga a son siège à Kananga.
Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Kananga.

Article 3 :

La circonscription foncière du Kasai a son siège à Luebo.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Kasai, exception faite de la Zone de Tshikapa.

Article 4 :

La circonscription foncière de la Lulua a son siège à Tshimbulu.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région de la Lulua.

Article 5 :

La circonscription foncière de Tshikapa a son siège à Tshikapa.
Ses limites coïncident avec celles de la Zone de Tshikapa.

Article 6 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 26 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 024/93 DU 26 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU BAS – ZAÏRE.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés telles que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut Public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Bas - Zaïre les circonscriptions foncières du Bas – Fleuve, des Cataractes, de la Lukaya et de Matadi ;

Article 2 :

La circonscription foncière du Bas-Fleuve a son siège à Tshela .

Ses limites coïncident avec celles de la Sous-Région du Bas-Fleuve et de la Ville de Boma ;

Article 3 :

La circonscription foncière des Cataractes a son siège à Mbanza-Ngungu.

Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région des Cataractes.

Article 4 :

La circonscription foncière de la Lukaya a son siège à Inkisi.

Ses limites coïncident avec celles de la Sous-Région de la Lukaya ;

Article 5 :

La circonscription foncière de Matadi a son siège à Matadi ;

Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Matadi.

Article 6 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 26 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 026/93 DU 28 MAI 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU SHABA.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut Public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Shaba les circonscriptions foncières du Haut - Lomami, du Haut - Shaba, de Kolwezi, de Kongolo, de Likasi, de Lubumbashi et du Tanganika.

Article 2 :

La circonscription foncière du Haut - Lomami a son siège à Kamina.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Haut - Lomami.

Article 3 :

La circonscription foncière du Haut - Shaba a son siège à Kipushi
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région du Haut-Shaba.

Article 4 :

La circonscription foncière de Kolwezi a son siège à Kolwezi.
Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Kolwezi et de la Sous - Région de la Lualaba.

Article 5 :

La circonscription foncière de Kongolo a son siège à Kongolo.
Ses limites coïncident avec celles de la Zone de Kongolo.

Article 6 :

La circonscription foncière de Likasi a son siège à Likasi.
Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Likasi.

Article 7 :

La circonscription foncière de Lubumbashi a son siège à Lubumbashi.
Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Lubumbashi.

Article 8 :

La circonscription foncière du Tanganika a son siège à Kalemie.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous – Région du Tanganika, exception faite de la zone de Kongolo.

Article 9 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 10 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 28 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 030/93 DU 03 JUIN 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU NORD-KIVU.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut Public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Nord-Kivu les circonscriptions foncières de Butembo et de Goma.

Article 2 :

La circonscription foncière de Butembo a son siège à Butembo.

Ses limites coïncident avec celles des zones de Lubero et de Beni.

Article 3 :

La circonscription foncière de Goma a son siège à Goma.

Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Goma et des Zones de Masisi, Walikale, Rutshuru et de Nyiragongo.

Article 4 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 5 :

Le Secrétaire Général aux affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 03 juin 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 031/93 DU 03 JUIN 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU SUD - KIVU.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de Circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut Public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Sud - Kivu les circonscriptions foncières de Bukavu et d'Uvira.

Article 2 :

La circonscription foncière de Bukavu a son siège à Bukavu. Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Bukavu.

Article 3 :

La circonscription foncière d'Uvira a son siège à Uvira.
Ses limites coïncident avec celles de la Sous - Région d'Uvira.

Article 4 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 5 :

Le Secrétaire Général aux affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 03 Juin 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 034/93 DU 10 JUIIN 1993 PORTANT
CREATION DES DEUX CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU KASAÏ - ORIENTAL.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980, portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du gouvernement de Large Union nationale et de Salut Public ;

Revu l'Arrêté ministériel n° 025/93 du 28 du 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la Région du Kasai – oriental ;

Vu la nécessité de créer deux circonscriptions foncières dans la région du Kasai – oriental et plus précisément dans la Sous - Région du Sankuru.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Kasai–oriental les circonscriptions foncières de Lodja et de Lusambo.

Article 2 :

La circonscription foncière de Lodja a son siège à Lodja.

Ses limites coïncident avec celles de la zone de Lodja, Katako - Kombe et Lomela.

Article 3 :

La circonscription foncière de Lusambo a son siège à Lusambo.

Ses limites coïncident avec celles des zones de Lusambo, Lubefu et Kole.

Article 4 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 5 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 10 Juin, 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 032/93 DU 04 JUIN 1993 PORTANT
CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DANS LA REGION DU MANIEMA.**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatif à la période de Transition, spécialement ses articles 93, alinéa 2, et 95 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement son article 60 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la 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 ;

Vu l'ordonnance n° 74-149 du 02 juillet 1974 fixant le nombre et les limites de circonscriptions foncières de la République du Zaïre, spécialement son article 2 ;

Vu l'ordonnance n° 80-109 du 21 avril 1980 portant organisation du cadre organique et attributions des Services du Ministère des affaires foncières ;

Vu l'ordonnance n° 93-047 du 03 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 93-042 du 02 avril 1993 portant nomination des Membres du Gouvernement de Large Union Nationale et de Salut Public ;

Vu la nécessité de rapprocher la population de la Conservation foncière.

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées dans la Région du Maniema les circonscriptions foncières de Kindu et de Kasongo.

Article 2 :

La circonscription foncière de Kindu a son siège à Kindu.

Ses limites coïncident avec celles de la Ville de Kindu et des Zones de Kailo, Lubutu, Pangi et Punia.

Article 3 :

La circonscription foncière de Kasongo a son siège à Kasongo.

Ses limites coïncident avec celles des Zones de Kasongo, Kabambare et Kibombo.

Article 4 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 5 :

Le Secrétaire Général aux affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 28 mai 1993

Maître Yoko Yakembe.

**ARRETE MINISTERIEL N° 027/CAB/MIN/AFF.F/2004 DU 25
MARS 2004 PORTANT CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS
FONCIERES D'ARU, DANS LA PROVINCE ORIEZNTALE ET DE
KAYNA, DANS LA PROVINCE DU NORD-KIVU**

Le Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement les articles 89, 91 et 94 ;

Vu la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement l'article 181, telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu le décret n° 03/006 du 30 juin 2003 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Sur proposition du Secrétaire Général aux Affaires foncières ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont créées les circonscriptions foncières d'Aru, dans la province orientale et de Kayna, dans la province du Nord-Kivu.

Article 2 :

La circonscription foncière d'Aru a son siège à Aru et ses limites s'étendent sur les territoires d'Aru et de Mahagi.

Article 3 :

La circonscription foncière de Kayna a son siège à Kayna et ses limites couvrent les chefferies des Batangi et des Bamate, dans le territoire de Lubero.

Article 4 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 5 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Kinshasa, le 25 mars 2004.

Venant Tshipasa

**ARRETE MINISTERIEL N° 049/CAB/MIN/AFF.F/2004 DU 22 MAI
2004 PORTANT CREATION DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIERE DE MASISI-WALIKALE, DANS LA PROVINCE
DU NORD-KIVU**

Le Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement les articles 89, 91 et 94 ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement l'article 181 ;

Vu le décret n° 03/006 du 30 juin 2003 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement d'Union Nationale ;

Sur proposition du Secrétaire général aux Affaires foncières ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Est créée la circonscription foncière Masisi-Walikale, dans la province du Nord-Kivu.

Article 2 :

La circonscription ainsi créée a son siège à Masisi et ses limites s'étendent sur les territoires de Masisi et de Walikale.

Article 3 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 4 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Kinshasa, le 22 mai 2004.

Venant Tshipasa

**ARRETE MINISTERIEL N° 086/CAB/MIN/AFF.F/2004 DU 04/10/04
MODIFIANT ET COMPLETANT L'ARRETE N° 031/93 DU 3 JUIN
1993 PORTANT CREATION DES CIRCONSCRIPTIONS
FONCIERES DANS LA REGION DU SUD-KIVU**

Le Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement les articles 89, 91 et 94 ;

Vu la 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 par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980.

Vu le décret n° 03/006 du 30 juin 2003 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Vu la nécessité de revoir et mettre à jour les limites des différentes circonscriptions foncières et de rapprocher la population du Sud-Kivu des Circonscriptions foncières ;

Vu la nécessité de créer des Brigades foncières au sein des différentes circonscriptions ;

ARRETE**Article 1^{er} :**

Les limites des circonscriptions foncières de la Province du Sud-Kivu sont fixées comme suit :

A. circonscription foncière de Bukavu

Commune d'Ibanda	: Brigade Foncière d'Ibanda
Commune de Bagira	: Brigade Foncière de Bagira et Kasha
Commune de Kadutu	: Brigade Foncière de Kadutu
Territoire d'Idjwi	: Brigade Foncière d'Idjwi
Territoire de Kabare	: Brigade Foncière Kavumu
Territoire de Walungu	: Brigade Foncière Walungu / Kaziba

B. circonscription foncière d'Uvira

Territoire d'Uvira	: Brigade Foncière d'Uvira
Territoire de Fizi	: Brigade Foncière de Fizi
Localité de Sange	} : Brigade Foncière de Kamanyola
Localité de Luberizi	
Localité de Luvungi	

C. circonscription foncière de Kamituga

Ses limites correspondent à celles du Territoire de Mwenga

D. circonscription foncière de Shabunda

Ses limites correspondent à celles du Territoire de Shabunda

E. circonscription foncière de Kalehe

Ses limites correspondent à celles du Territoire de Kalehe

Article 2 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 3 :

Le Gouverneur de la Province du Sud-Kivu et le Secrétaire général aux Affaires foncières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 04 octobre 2004.

Venant Tshipasa

**ARRETE MINISTERIEL N° 087/CAB/MIN/AFF.F/2004 DU 04/10/04
PORTANT CREATION DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE
KALEHE, DANS LA PROVINCE DU SUD-KIVU**

Le Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement les articles 89, 91 et 94 ;

Vu la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu le décret n° 03/006 du 30 juin 2003 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Sur proposition du Secrétaire Général aux Affaires foncières

ARRETE

Article 1^{er} :

Est créée la Circonscription foncière de Kalehe, dans la Province du Sud-Kivu.

Article 2 :

La Circonscription foncière de Kalehe a son siège à Kalehe et ses limites couvrent le Territoire de Kalehe.

Article 3 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 4 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 04 octobre 2004.

Venant Tshipasa

**ARRETE MINISTERIEL N° 088/CAB/MIN/AFF.F/2004 DU 04/10/04
PORTANT SUPPRESSION DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE
KAVUMU, DANS LA PROVINCE DU SUD-KIVU, VILLE DE BUKAVU**

Le Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement les articles 89, 91 et 94 ;

Vu la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu le décret n° 03/006 du 30 juin 2003 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Sur proposition du Secrétaire Général aux Affaires foncières ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Est supprimée la Circonscription foncière de Kavumu, dans la Province du Sud-Kivu, Ville de Bukavu.

Article 2 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 3 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 04 octobre 2004.

Venant Tshipasa

**ARRETE MINISTERIEL N° 098/CAB/MIN/AFF.F/2004 DU 25/10/04
PORTANT CREATION DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIERE
DE LUOZI, DANS LA PROVINCE DU BAS-CONGO**

Le Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement les articles 89, 91 et 94 ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement les articles 181 et 222 ;

Vu le décret n° 03/006 du 30 juin 2003 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Sur proposition du Secrétaire Général aux Affaires foncières ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Est créée la circonscription foncière de Luozi, dans la Province du Bas-Congo.

Article 2 :

La circonscription foncière de Luozi a son siège à Luozi et ses limites couvrent tout le Territoire du même nom.

Article 3 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 4 :

Le Secrétaire Général aux Affaires foncières est chargé de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 25 octobre 2004.

Venant Tshipasa

**MODELES DE LIVRES ET CERTIFICATS
D'ENREGISTREMENT**

**ORDONNANCE N° 74-150 DU 2 JUILLET 1974 FIXANT LES MODELES
DE LIVRES ET CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT**

RAPPORT AU CITOYEN PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Le projet d'ordonnance ci-annexé, que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation, a pour objet de fixer les modèles des livres et certificats d'enregistrement.

La loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés qui, dans cette partie, est la reproduction textuelle des anciennes dispositions correspondantes du Livre II du Code civil, instaure l'existence de livres et de certificats d'enregistrement (articles 224 et 225), mais elle n'en détermine pas la forme.

Le présent projet d'ordonnance est destiné à remplacer les mesures d'exécution ayant le même objet et qui ont été abrogées en même temps que les textes dont elles procédaient.

Il a une portée exclusivement technique et vise principalement à déterminer le format et les modèles des livres et certificats d'enregistrement et à autoriser, comme c'est déjà le cas actuellement, l'utilisation de registre à feuillets mobiles.

Le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières,

Ilonga Lokongo l'Ome

ORDONNANCE

Le Président de la République,

Vu la Constitution, spécialement en ses articles 14 bis et 27 ;

Vu la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement les articles 222 et suivants ;

Sur propositions du Commissaire d'Etat aux affaires foncières ;

ORDONNE

Article 1^{er} :

Les Conservateurs des titres immobiliers sont autorisés à utiliser des registres à feuillets mobiles pour l'inscription et la délivrance des certificats d'enregistrement et de leurs suites.

Article 2 :

Les livres d'enregistrement sont conformes aux modèles ci-après, annexés à la présente ordonnance :

- 1°. le registre dit livre d'enregistrement est conforme au modèle A ;
- 2°. le registre à souches, dit registre des certificats, est conforme au modèle B ;
- 3°. le registre des suites déposé à la conservation et le registre à souches pour la délivrance des suites sont conformes au modèle C ;
- 4°. les copies des certificats dites « Annulé » et les copies des suites sont conformes aux modèles A et C et portent au travers la mention « Annulé » imprimée en rouge.

Article 3 :

Les feuillets des registres énumérés à l'article 2, alinéa 1°, 2° et 3° sont numérotés ; ils portent, en outre, le numéro du volume et son revêtus du paragraphe et du sceau du procureur de la République près le Tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve la conservation, ou du magistrat qu'il délègue.

En première page, le procureur de la république ou le magistrat délégué constate l'accomplissement de cette formalité ainsi que le nombre de feuillets que contient le registre.

Article 4 :

Les feuillets de suite peuvent être intercalés dans le livre d'enregistrement, à la suite des certificats qu'ils complètent.

Dans ce cas, et par dérogation aux dispositions de l'article 3, ils sont scellés et paraphés par le Conservateur des titres immobiliers sous la mention :

« Première (ou deuxième, troisième ...) suite au certificat volume folio »,

Au bas du certificat correspondant et de chaque feuillet de suite est portée la mention :

« Les écritures portées au présent certificat sont continuées au feuillet première (ou deuxième, troisième ...) suite ci-annexé ».

Cette mention est également scellée et paraphée par le Conservateur des titres immobiliers.

Article 5 :

La présente ordonnance, qui abroge l'ordonnance n° 42/266 du 25 août 1951, telle que modifiée par l'ordonnance n° 42/263 du 8 août 1953, entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 2 juillet 1974
Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga
Général de Corps d'Armée
Par le Président de la République
Le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières,

Inonga Lokongo l'Ome

Code Foncier

Journal Officiel n° Spécial 15 octobre 2005

Folio.....
Certificat d'enregistrement
Délivré à.....
.....

Pour
.....
.....

REPUBLIQUE DU ZAÏRE

REPUBLIQUE DU ZAÏRE

CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

DUPLICATA

Livre d'enregistrement Zone de
Vol.Folio



Etabli à le
Mil neuf cent
.....

Modèle B

Le Conservateur des Titres Immobiliers

Circonscription foncière

.....

..... Registre des suites

Folio

..... suite au certificat d'enregistrement

.....

VolumeFolio

Située à

REPUBLIQUE DU ZAÏRE

Modèle C

MODALITES DE CONVERSION DES TITRES**ARRETE N° 90-0012 DU 31 MARS 1990 FIXANT LES MODALITES
DE CONVERSION DES TITRES DE CONCESSION
PERPETUELLE OU ORDINAIRE**

Le Commissaire d'Etat Aux Affaires Foncières,

Vu la Constitution, spécialement son article 98 ;

Vu la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement ses articles 390 et 391 tels que modifiés et complétés par la loi n° 80/008 du 18 juillet 1980 ;

Vu l'ordonnance n° 90/001 du 11 janvier 1990 portant nomination des Membres du Conseil exécutif ;

ARRETE**Article 1^{er} :**

Quiconque possède actuellement 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 en concession ordinaire selon qu'il est respectivement personne physique de nationalité zairoise ou qu'il est étranger ou personne morale de droit zairois.

Article 2 :

La demande de conversion de droit d'occupation en concession perpétuelle ou en concession ordinaire est introduite auprès du Conservateur des titres immobiliers du ressort de la parcelle sous couvert d'un livret de logeur ou titre similaire.

Article 3 :

Le dossier joint à la demande de conversion de droit d'occupation est constitué du livret de logeur ou titre similaire, de la fiche cadastrale s'il y a lieu, et de tous renseignements et documents concernant la parcelle, l'identité du titulaire ou des titulaires du droit, la nationalité, le régime matrimonial du demandeur, etc...

Article 4 :

Dans le mois de la réception de la demande, le conservateur des titres immobiliers doit publier dans un ou plusieurs journaux locaux la demande de la conversion de manière à permettre à toute personne d'identifier la parcelle pour laquelle le certificat d'enregistrement est sollicité.

Cette demande fait en outre l'objet d'affichage dans les locaux de la Conservation des titres immobiliers, de la zone et de la maison du Chef de quartier intéressé.

Au cours de la même période, le Conservateur des titres immobiliers est tenu d'ordonner au service de cadastre de descendre sur les lieux pour constater sur procès-verbal les constructions érigées ou le niveau de la mise en valeur du terrain, et de procéder à ses mesurages. Ce procès-verbal peut signaler également toutes oppositions éventuelles soulevées par quiconque pendant ces opérations.

Le but de la publication et de l'affichage est de permettre à quiconque de faire valoir ses droits éventuels sur la parcelle avant l'établissement du certificat d'enregistrement consacrant le droit d'occupation en droit de concession. La descente sur les lieux pour constat cadastral remplit notamment aussi le même but.

Article 5 :

Il est reconnu au conservateur des titres immobiliers les prérogatives de procéder sans désemparer et en mettant en œuvre tous moyens d'investigations appropriés, à la vérification de la régularité du livret de logeur ou titre similaire.

Si cette vérification ou les opérations précédentes visées à l'article 04 ci-dessus font apparaître une situation litigieuse, le dossier est transmis à la commission contentieux pour examen et proposition de règlement.

Article 6 :

Si toutes les conditions exigées pour la mise en valeur du terrain sont réunies, si le livret de logeur ou titre similaire présenté est régulier, si l'occupation du terrain n'est affectée d'aucun litige, soit que celui-ci n'existe pas soit qu'il a été aplani par procès-verbal établi par le conservateur des titres immobiliers sur proposition de la commission du contentieux, le conservateur des titres immobiliers procède, à dater du troisième mois après la parution dans les journaux de la demande de conversion, au remplacement du livret de logeur ou titre similaire par un certificat d'enregistrement établi conformément aux articles 279 et suivants de la loi foncière.

Le livret de logeur ou titre similaire remplacé est frappé d'un timbre « annulé » et conservé dans les archives de la conservation des titres immobiliers avec les documents y afférents.

Article 7 :

Le certificat d'enregistrement ainsi établi est régi par toutes les dispositions de l'article 227 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 80/008 du 18 juillet 1980 précitée.

Article 8 :

Sans préjudice des dispositions de l'article 67 de la loi dont exécution, les livrets de logeur et autres titres similaires afférents à une parcelle ne comportant aucune mise en valeur seront remplacés par un contrat de location simple ou par un contrat de location avec option à la concession perpétuelle.

Article 9 :

Le contrat de location dont il est question à l'article précédent est régi par les dispositions des articles 144 et suivants de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ainsi que par celles de l'article 17 de l'ordonnance n° 74/148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi précitée.

Article 10 :

Les étrangers et les personnes morales de droit zairois qui ont mis en valeur une parcelle sous couvert d'un livret de logeur ou titre similaire, verront leur droit d'occupation converti en un droit de concession ordinaire.

Cette conversion n'interviendra qu'après paiement d'une redevance égale aux prix de référence de la parcelle et apurement des arriérés locatifs s'il y a lieu pour une période qui ne pourra cependant pas dépasser cinq ans.

Article 11 :

Dès la publication de la demande de conversion d'un droit d'occupation portant sur une parcelle couverte par un livret de logeur ou par tout autre titre similaire, tout acte relatif à son transfert est suspendu jusqu'après la clôture des formalités de conversion.

Article 12 :

Les titulaires des livrets de logeur ou titres similaires garderont, en attendant la conversion, la jouissance de la parcelle qu'ils occupent.

Ils ne peuvent disposer du droit de jouissance de la parcelle selon la Loi foncière précitée qu'après avoir obtenu le certificat d'enregistrement ou le contrat de location selon les modalités prévues par le présent arrêté.

Article 13 :

Le présent arrêté abroge et remplace tous les Arrêtés pris par les Gouverneurs de régions, les Commissaires urbains, les Commissaires de Sous - régions ou de zone concernant l'occupation des parcelles domaniales suivant le régime de livret de logeur ou titres assimilés ainsi que l'Arrêté n° 00121 du 8 décembre 1975, fixant les modalités de conversion des livrets d'occupation en titres de concession perpétuelle.

Article 14 :

Les Gouverneurs de régions, les Commissaires de Sous - Régions et de zones ainsi que les Conservateurs des titres immobiliers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de cet Arrêté qui sort ses effets à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 31 mars 1990

Likulia Bolongo Lingbangi

Général d'Armée

MESURAGE ET BORNAGE DES TERRES

DECRET DU 20 JUIN 1960 - MESURAGE ET BORNAGE DES TERRES

Article 1^{er} :

Les terres soumises au régime de la propriété privée doivent être mesurées et abornées officiellement.

Les terres détenues à tout autre titre doivent être mesurées et abornées officiellement si le Gouverneur de province, ou le Chef du service du cadastre délégué, le prescrit.

Les terres occupées coutumièrement par les populations indigènes ne tombent pas sous l'application du présent décret.

Article 2 :

Le mesurage et le bornage sont effectués dans un délai de rigueur si le Gouverneur de province, ou le Chef du service du cadastre délégué, le prescrit.

Article 3 :

L'obligation de faire procéder au mesurage et au bornage incombe, suivant qu'il s'agit de propriétés foncières ou de terres détenues à tout autre titre, au propriétaire ou au détenteur du terrain.

L'administration peut procéder au mesurage et au bornage de ces terrains si ces opérations ne sont pas effectuées dans le délai imparti. Elle peut également y procéder d'office lorsque l'intérêt général l'exige.

Article 4 :

Les frais des opérations de mesurage et de bornage incombent au propriétaire ou au détenteur suivant qu'il s'agit de propriétés foncières ou de terres détenues à tout autre titre.

Article 5 :

Le propriétaire ou le détenteur, selon le cas, d'un terrain non mesuré et aborné officiellement doit, si le Gouverneur de province, ou son délégué, le prescrit, en marquer les limites au moyen d'un bornage provisoire. Les dispositions des articles 2, 3 et 4 sont applicables aux bornages provisoires.

Article 6 :

Le Gouverneur Général désigne les personnes autorisées à procéder aux mesurages et aux bornages officiels des terrains.

Il détermine les règles suivant lesquelles les mesurages et les bornages officiels ainsi que les bornages provisoires sont effectués.

- Voir l'Ord. du 13 mai 1963, qui suit.

Il fixe le tarif des frais résultant des mesurages et bornages effectués par les agents de l'administration pour le compte des particuliers, ainsi que les rétributions à percevoir par l'administration pour la délivrance de copies ou extraits de documents déposés au Service du cadastre.

Article 7 :

Les infractions aux mesures prises en application du présent décret sont punissables d'une amende de mille à dix mille francs et d'une servitude pénale de quinze jours au maximum, ou d'une de ces peines seulement.

Article 8.

I. - Sont abrogés :

- 1°. L'article 9 du décret du Roi - Souverain du 22 août 1885 sur la constatation et l'enregistrement des droits ;
- 2°. L'alinéa 3 de l'article 1er du décret du Roi - Souverain du 14 septembre 1886 sur le régime foncier et l'enregistrement des terres ;
- 3°. L'article 2 du décret du Roi - Souverain du 30 avril 1887 sur le bornage des propriétés privées, l'occupation des terres et les coupes de bois sur les terres domaniales.

II. -Les mots « au bornage des terres occupées par des non-indigènes » sont supprimés dans l'article 9, alinéa 1 du décret du Roi-Souverain du 30 avril 1887 sur le bornage des propriétés privées, l'occupation des terres et les coupes de bois sur les terres domaniales.

Article 9 :

Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication.

ORDONNANCE N° 98 DU 13 MAI 1963 – MESURAGE ET BORNAGE DES TERRES

RAPPORT AU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Monsieur le Président,

L'article 6 du décret du 20 juin 1960 charge le Chef de l'exécutif de désigner les personnes autorisées à procéder aux mesurages et aux bornages officiels des terrains et de déterminer les règles suivant lesquelles ces opérations sont effectuées.

L'ordonnance n° 42/12 du 9 janvier 1950, telle qu'elle est actuellement modifiée, contient un ensemble de dispositions qui répondent à cet objet.

Ces dispositions ne sont cependant plus d'actualité, en raison notamment de ce que les géomètres qui s'y trouvent désignés pour être agréés pour procéder au mesurage et au bornage officiel des terres, sont exclusivement ceux qui détiennent des diplômes étrangers.

Conjointement avec mon collègue du Département de l'Education nationale, je sou mets par ailleurs à Votre Excellence un projet d'ordonnance instaurant le diplôme et le titre de géomètre dans la République du Congo.

Indépendamment du diplôme et du titre de géomètre il convient, à la lumière de l'expérience et des facteurs qui conditionnent la délimitation effective des Terres au Congo, de compléter et d'amender les règles qui président au mesurage et au bornage des terres.

Le projet sous revue s'écarte aussi peu que possible de celles qui sont contenues dans l'ordonnance du 9 janvier 1950 précitée.

En vertu du décret du 20 juin 1960, ce ne sont plus seulement les propriétés privées qui doivent être mesurées et bornées officiellement, mais également les terres détenues à tout autre titre selon le droit écrit, désignées par l'autorité provinciale compétente.

L'expérience a fait apparaître la nécessité de rétablir l'ancien type de borne, plus visible et plus durable, pour les terrains ruraux situés en dehors des agglomérations (art. 4 de l'ordonnance n° 77/T.F. du 8 septembre 1926), (art. 3).

Il importe que le géomètre assermenté accomplisse la délimitation du terrain dont le bornage lui incombe, en s'entourant de toutes les indications qui lui permettront de fixer la juste délimitation du terrain, et non pas seulement les indications qui lui sont données par celui qui lui commande les travaux. C'est dans le même ordre d'idées qu'il est prévu que le géomètre mentionnera dans le procès-verbal les éléments contradictoires relevés sur place, de même que les déclarations des voisins, qui sont directement intéressés à la délimitation (art. 5).

Le bornage officiel des terres répond à une nécessité d'ordre public. Cette opération ne prend tout son sens que si la délimitation est entretenue, de telle sorte qu'elle soit constamment visible pour des tiers (art. 6).

L'ordonnance en vigueur ne fixe aucune règle en cas de disposition, de déplacement ou de dégradation de bornes. Le projet d'ordonnance remédie à cette lacune (art. 11).

L'article 13 donne à l'administration la possibilité de procéder au mesurage des terres sur la base de levés aériens, selon une méthode sensiblement plus économique que celle de la topographie classique. Pour que cette méthode porte pleinement ses fruits, la collaboration de tous les propriétaires fonciers intéressés est nécessaire, et c'est en dernier ressort ces derniers qui en bénéficient.

Léopoldville, le 3 mai 1963
Le Ministre des Terres, des Mines et de l'Energie,
A. Mahamba

ORDONNANCE

Le Président de la République,

Vu la loi fondamentale du 19 mai 1960 spécialement en ses articles 2, 17 et 27 ;

Vu le décret du 20 juin 1960 sur le mesurage et le bornage officiel des terres, spécialement en son article 6 ;

Revu l'ordonnance n° 42/12 du 9 janvier 1950 sur le mesurage et bornage des propriétés privées, spécialement en ses articles 4 à 13, modifiée par l'ordonnance n° 44/410 du 2 octobre 1958 ;

Sur la proposition du Ministre des terres, des mines et de l'énergie ;

ORDONNE :

Article 1^{er} :

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 ci-annexés.

Le modèle B n'est utilisé que pour les parcelles comptant cinq sommets au maximum.

Des imprimés de ces modèles peuvent être obtenus dans les services du cadastre, au prix fixé par l'administration.

Article 2 :

Il est établi un procès-verbal de mesurage et de bornage par parcelle. Ce document dûment signé par le géomètre et par le propriétaire du sol, est dressé en trois exemplaires. Le premier exemplaire est remis au propriétaire du sol, le second est versé à la conservation des titres fonciers pour venir à l'appui de l'enregistrement et le troisième est destiné aux archives du cadastre pour la tenue à jour des documents cadastraux.

Un quatrième exemplaire du procès-verbal est dressé par le géomètre, pour être remis au détenteur du terrain lorsque les terres sont détenues à un autre titre que celui de la propriété privée.

Article 3 :

Les bornes utilisées pour le bornage officiel sont de deux types :

- 1°. Dans les quartiers agglomérés, les bornes sont en béton composé d'une partie de ciment, de deux parties de sable rude et de trois parties de gravier :

Elles ont la forme d'un prisme quadrangulaire droit de dimensions 0,15 m x 0,15 m x 0,70 m. Le centre de la base supérieure est marqué d'une cavité cylindrique de 3 centimètres de diamètre et de 8 centimètres de profondeur, destinée à recevoir un jalon ou à centrer les appareils de mesure. Les bornes sont enfoncées de 0,60 m environ dans le sol ;

- 2°. En dehors des quartiers agglomérés, les bornes consistent en prismes quadrangulaires de maçonnerie, de 0,60 m de hauteur au-dessus du sol et de 0,40 m de côté. Ces bornes sont cimentées et blanchies à la chaux. Un repère central marque la position exacte du sommet matérialisé.

Lorsque la nature ou le relief du sol ne permettent pas l'utilisation de bornes réglementaires, le bornage doit, dans la mesure du possible, être effectué au moyen de repères apparents, durables et adhérents au sol. La description de tels repères doit être donnée dans le procès-verbal de mesurage et de bornage, ainsi que la raison de leur utilisation.

Article 4 :

Une borne mitoyenne est placée verticalement en chaque sommet de la parcelle.

Des bornes intermédiaires sont placées de telle sorte qu'il n'y ait sur un alignement droit, entre bornes, nulle distance supérieure à trois cents mètres.

En cas d'impossibilité matérielle de placer une borne ou un repère à un sommet quelconque du périmètre du terrain, la position de ce sommet doit être repérée par rapport à des bornes ou repères auxiliaires sis à proximité immédiate du sommet. Ce repérage fait l'objet d'un croquis explicatif incorporé au procès-verbal de mesurage et de bornage.

Article 5 :

Le géomètre qui effectue un bornage s'entoure, avant de procéder à l'abornement, de toutes les indications susceptibles de lui donner connaissance des limites exactes de la parcelle. Ces indications pourront être trouvées notamment dans les marques de l'abornement provisoire, dans les traces laissées par un bornage antérieur, dans les titres d'occupation, dans la documentation cadastrale et dans les déclarations du propriétaire ou du détenteur et des voisins.

Le géomètre mentionne dans son procès-verbal de mesurage et de bornage quels sont éventuellement les éléments contradictoires qu'il a relevés, et les déclarations qu'il aurait pu recueillir des voisins, quant à la position des limites abornées.

Article 6 :

Le propriétaire, s'il s'agit de propriétés foncières, de même que le détenteur s'il s'agit de terres détenues à tout autre titre, ou leurs représentants sur place, doivent à toute réquisition des géomètres légalement admis, leur montrer les bornes de leur terrain.

Les propriétaires ou les détenteurs, selon le cas, sont tenus de rendre les limites de leur parcelle apparentes et de les entretenir dans cet état.

Article 7 :

Sont considérées comme clôtures dispensant du placement de bornes :

- 1° Les limites naturelles qui suivent les cours d'eau et les lacs, et qui sont déterminées comme suit :
 - a. Les rives, sur une largeur de dix mètres à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leurs crues périodiques normales, s'il s'agit d'un lac ou d'un cours d'eau navigable ou flottable ;
 - b. Les rives, à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leurs crues périodiques, s'il s'agit d'un cours d'eau non navigable ni flottable.
- 2° Les clôtures en matériaux durables :
 - a. Murs en briques, en pierres, en béton ou en blocs de ciment ;
 - b. Grillages en bois ou en fer avec piliers en maçonnerie ou en béton ;
 - c. Palissades et treillage, à condition que les pieux soient en maçonnerie, en béton ou en fer et qu'ils soient fixés solidement dans le sol.

Article 8 :

Les limites des terres sont constituées d'une manière apparente soit par des alignements droits entre deux bornes (limites conventionnelles), soit par des limites naturelles.

Les terrains contigus à une voie publique ou à un chemin de fer (en dehors des installations ferroviaires), sont limités par des alignements droits épousant la limite de l'emprise de ces voies de communication.

Article 9 :

Les abornements provisoires doivent être réalisés au moyen de marques apparentes, durables et adhérentes au sol. Dans la mesure du possible, les bornes réglementaires déterminées par l'article 3 de la présente ordonnance doivent être utilisées pour de tels abornements.

Article 10 :

Lorsque des terres soumises aux dispositions sur le mesurage et le bornage officiel sont contiguës, le bornage et la fourniture de bornes se font à frais communs.

Les personnes publiques territoriales n'interviennent dans les frais de bornage et de fourniture de bornes que pour le domaine en usage pour un service public ou s'exploite pour elles.

Article 11 :

En cas de déplacement, de dégradation ou de disparition d'une borne placée lors d'un bornage officiel, le propriétaire ou le détenteur s'il s'agit de terres détenues sous un autre régime que celui de la propriété foncière, sont tenus de faire rétablir à leurs frais la borne par un géomètre agréé ou par un géomètre du cadastre.

Ceux-ci dressent de leurs opérations un procès-verbal qui est annexé au procès-verbal de mesurage et de bornage.

Article 12 :

Nul ne peut renouveler une clôture dispensant du placement de bornes, ni ériger une telle clôture sur un terrain faisant l'objet d'un bornage officiel, sans en avertir au moins un mois à l'avance le Chef de service du cadastre.

Article 13 :

Dans les cas où les pouvoirs publics décideraient de procéder au lever parcellaire d'une zone par photographie aérienne les propriétaires et les détenteurs de droits fonciers s'exerçant dans cette zone, pourront être tenus de débroussailler les limites de leurs terres et de procéder à la signalisation des sommets du périmètre, selon les indications et dans les délais de rigueur qui leur seront communiqués par le Chef de service du cadastre.

Article 14 :

Les articles 4 à 13 de l'ordonnance n° 42/12 du 9 janvier 1950, modifiée par l'ordonnance n° 44/410 du 2 octobre 1958, sont abrogés.

Article 15 :

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa signature.

Fait à Léopoldville, le 13 mai 1963.

J. Kasa-Vubu.

Par le Président de la République,

Le Ministre des Terres, des Mines et de l'Energie,

A. Mahamba

URBANISME

DECRET DU 20 JUIN 1957 SUR L'URBANISME

Baudouin,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu l'avis émis par le Conseil Colonial en sa séance du 11 janvier 1957 ;

Sur la proposition de Notre Ministre des Colonies ;

NOUS AVONS DECRETE ET DECRETONS :

TITRE I :

DES PLANS D'AMENAGEMENT LOCAUX

ET PARTICULIERS

Article 1^{er} :

Un plan local d'aménagement est établi pour le territoire des villes ainsi que des localités désignées par le Gouverneur général. Pour ces localités, l'ordonnance détermine l'aire du plan.

Ce plan est établi par le Commissaire de district pour les villes et par le Gouverneur de province dans les autres cas.

Il est soumis à l'approbation du Gouverneur général dans un délai de 18 mois prenant cours :

- a. pour les villes existant hors de la mise en vigueur du présent décret, à la date de cette mise en vigueur ;
- b. pour les villes créées ultérieurement, à la date de leur création ;
- c. pour les autres localités, à la date de leur désignation par le Gouverneur général.

Article 2 :

Des plans particuliers d'aménagement pour tout ou partie des territoires visés à l'article 1 sont établis en vertu d'un Arrêté du Gouverneur de province qui aura pris l'avis préalable du Commissaire de district s'il s'agit d'une ville. L'Arrêté détermine l'aire de chaque plan particulier. Celui-ci est établi par le Commissaire de district pour les villes et par le Gouverneur de province dans les autres cas. Il est soumis à l'approbation du Gouverneur général dans les 18 mois à la date de l'arrêté du Gouverneur de province.

Article 3 :

Il est constitué un dossier d'aménagement pour les villes et les localités visées à l'article 1.

Le dossier d'aménagement est constitué et tenu à jour par l'autorité chargée de l'établissement du plan d'aménagement.

Article 4 :

Le plan local d'aménagement figure notamment :

- a. l'affectation générale de diverses zones du territoire à l'habitation, à l'industrie, à l'agriculture ou à tout autre usage, cette affectation pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;
- b. les emplacements approximatifs réservés à une affectation déterminée, tels que champs d'aviation, jardins publics, squares, plaines de sports et de jeux, parcs et espaces libres divers, zones vertes, réserves boisées, établissements culturels, édifices, services publics, monuments ;
- c. le réseau existant de la voirie principale par terre, par rail et par eau, le tracé approximatif des modifications essentielles à apporter à ce réseau, ainsi que celui des nouvelles voies principales à créer.

Moyennant une mention formelle, le plan local peut figurer, pour tout ou partie du territoire de la localité, des indications habituellement réservées aux plans particuliers.

Article 5 :

Le plan particulier d'aménagement figure notamment, outre la situation existante :

- a. l'affectation détaillée des zones visées au a. de l'article précédent, cette affectation pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;
- b. les emplacements précis des affectations visées au b. de l'article précédent ;
- c. le réseau existant de la voirie par terre, par rail et par eau, le tracé de toutes modifications à apporter à ce réseau, ainsi que celui des nouvelles voies à créer ;
- d. les prescriptions générales ou particulières à l'hygiène, à la sécurité et à l'esthétique, à appliquer à la voirie, aux constructions et aux plantations, ces prescriptions pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;
- e. en cas de relotissement de biens-fonds, les limites des lots nouveaux avec mention, s'il y échet, que ces limites sont susceptibles de modification moyennant une permission préalable, expresse et écrite, sollicitée et accordée comme il est dit aux articles 20 et 21.

Article 6 :

Les plans locaux et particuliers d'aménagement peuvent donner des prévisions quant à l'ordre probable de réalisation de divers éléments du plan, des indications impliquant des expropriations, ainsi que prévoir que certaines prescriptions sont susceptibles de dérogations, moyennant une permission préalable, expresse et écrite, sollicitée et accordée comme il est dit aux articles 20 et 21. En cas de conflit entre les prescriptions d'un plan d'aménagement et celle des règlements sur les constructions, les premières l'emportent.

Article 7 :

Les prescriptions des plans locaux et particuliers d'aménagement qui ne sont pas représentés graphiquement font l'objet d'un mémoire annexé au plan. Les prescriptions de ce mémoire ont la même force obligatoire que celles du plan. Le Gouverneur général détermine les modalités de présentation des plans et des mémoires.

Article 8 :

Le plan local ou particulier d'aménagement est déposé en vue de l'enquête au bureau de l'autorité qui l'a établi. Le public peut en prendre connaissance.

Des copies conformes pouvant être consultées par le public sont transmises au Ministère des colonies, au siège du Gouvernement général, aux services provinciaux des travaux publics pour leur ressort, au Commissaire de district pour les localités du district, à l'Administrateur territorial pour les localités du territoire et au bureau administratif de la localité s'il y existe un représentant de l'autorité territoriale.

Un avis de l'autorité déposante, annonçant le dépôt et la prochaine ouverture de l'enquête, est affichée à la porte du bureau du Commissaire de district et de l'Administrateur territorial dans le ressort desquels est située la localité visée et éventuellement du bureau administratif de la localité.

Une expédition de cet avis est transmise, dans le plus bref délai, au Gouverneur général pour publication.

Il est justifié de l'accomplissement des formalités prévues aux alinéa 1 et 3 ci-dessus par un procès-verbal d'ouverture de l'enquête dressé par l'autorité déposante.

L'enquête est ouverte le jour qui suit la publication de l'avis prémentionné. Elle expirera le nonantième jour à minuit.

Les réclamations et observations sont adressées à l'autorité qui a établi et déposé le plan ; elles sont annexées au procès-verbal de clôture de l'enquête dressé par la même autorité le jour suivant l'expiration du délai fixé à l'alinéa précédent.

Le dossier accompagné de l'avis de l'autorité qui a établi le plan et de l'avis du Gouverneur de province dans tous les cas est soumis par ce dernier au Gouverneur général pour l'approbation du plan.

Article 9 :

Après avoir pris connaissance des réclamations, observations et avis prévus à l'article 8, le Gouverneur général approuve le plan d'aménagement. Il peut y apporter, avant approbation, des corrections de minime importance, moyennant avis conforme de la commission provinciale de l'urbanisme.

Article 10 :

Si le Gouverneur Général rejette le plan après la première enquête, il en ordonne la modification par l'autorité qui l'a établi et fixe le délai dans lequel le plan doit être soumis à son approbation.

Le plan modifié est soumis à une deuxième enquête publique par l'autorité qui l'a établi. Il est procédé comme il est dit à l'article 8.

Après avoir pris connaissance des réclamations et avis prévus à l'article 8, le Gouverneur général approuve le plan d'aménagement éventuellement modifié par lui.

Article 11 :

Lorsqu'un plan d'aménagement n'est pas soumis à l'approbation dans le délai prescrit, le Gouverneur Général peut l'établir lui-même. Le plan est adressé par celui-ci à l'autorité normalement chargée de l'établir. Il est ensuite agi comme si le plan avait été établi par cette autorité.

Toutefois, lorsque le plan a été rejeté et renvoyé à l'autorité locale en application de l'article 10, et qu'il n'est pas soumis à l'approbation dans le délai prescrit, ce plan est établi et arrêté par le Gouverneur général sans nouvelle formalité.

Article 12 :

Une copie conforme du plan d'aménagement approuvé ou arrêté par le Gouverneur général est déposée au bureau de chacune des autorités visées au deuxième alinéa de l'article 8, le public est admis à en prendre connaissance. Un avis annonçant le dépôt est publié par les soins du Gouverneur Général, en même temps que son ordonnance approuvant ou arrêtant le plan d'aménagement. Après la publication de cette ordonnance, aucune invalidation du plan n'est plus possible pour vice de forme.

TITRE II :

DES PLANS REGIONAUX D'AMENAGEMENT

Article 13 :

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

L'ordonnance délimite l'aire d'application du plan et fixe le délai dans lequel il doit être soumis à l'approbation du Gouverneur général. Le plan régional d'aménagement est établi par le Gouverneur de province.

Les prescriptions des articles 3 et 6 à 12 lui sont applicables.

Article 14 :

Le plan régional figure notamment :

- a. l'affectation dominante des zones principales de la région. Cette affectation pouvant impliquer des restrictions à l'exercice du droit de propriété, l'interdiction de construire y comprise ;
- b. les emplacements approximatifs réservés aux principales affectations d'intérêt régional telles que : champs d'aviation, ports, réserves boisées ;
- c. le tracé approximatif des voies de communication d'intérêt régional.

Moyennant une mention formelle, le plan régional peut figurer, pour tout ou partie de la région, des indications habituellement réservées aux plans locaux.

TITRE III :
DU PLAN GENERAL DU CONGO BELGE ET DES REGLES
GENERALES D'AMENAGEMENT.

Article 15 :

Le Ministre des colonies détermine les indications à porter au plan général du Congo Belge et fixe le délai endéans lequel il sera soumis à son approbation.

Le Gouverneur Général établit le plan et le mémoire qui l'accompagne.

Article 16 :

Le Gouverneur Général peut prescrire par ordonnance, pour tout ou partie du Congo Belge, des règles générales d'aménagement se rapportant à l'objet du présent décret notamment en matière d'économie, sécurité, défense militaire, hygiène, esthétique, sauvegarde des beautés naturelles et des monuments, tourisme, plantations, voiries, constructions, y compris les ouvrages d'art.

Les règles générales d'aménagement abrogent toute prescription contraire inscrite aux plans régionaux, locaux et particuliers d'aménagement.

Il ne peut être dérogé à une règle générale d'aménagement que dans le cas prévu à l'article 21, alinéa 4, ou si elle prévoit elle-même la possibilité de dérogation. Dans les deux hypothèses, la dérogation doit faire l'objet d'une permission préalable expresse et écrite, sollicitée et accordée comme dit aux articles 20 et 21.

TITRE IV :
DISPOSITIONS COMMUNES AUX TITRES I A III.

Article 17 :

- a. Les plans d'aménagement sont revus et éventuellement modifiés ou complétés tous les quinze ans à dater de leur entrée en vigueur. Un Arrêté ministériel ou une ordonnance du Gouverneur Général, selon le cas, fixe le délai dans lequel, à dater de l'expiration des quinze ans, une proposition de confirmation pure et simple du plan sujet à révision ou un plan révisé doit être soumis à l'approbation.

Le Ministre de colonies ou le Gouverneur Général, selon le cas, peut, en tout temps, ordonner la révision générale anticipée d'un plan d'aménagement. Le délai de quinze ans pour la révision générale suivante court à dater de l'entrée en vigueur du plan révisé ou de l'ordonnance de confirmation.

- b. Le Ministre des colonies ou le Gouverneur Général, selon le cas, peut, en tout temps, décider de la révision partielle d'un plan d'aménagement.

La révision partielle d'un plan d'aménagement n'emporte pas modification des délais ci-dessus fixés pour leur révision générale ;

- c. La modification de l'aire des plans d'aménagement et leur abrogation sont assimilées à la révision générale ou partielle selon le cas.
Les dispositions relatives aux plans d'aménagement primitifs sont applicables à leur révision générale ou partielle.
Les plans d'aménagement ou parties de plan soumis à révision restent en vigueur aussi longtemps qu'un plan nouveau ne sort pas ses effets ;
- d. Le Gouverneur général peut décider par ordonnance l'établissement d'un projet de déclassement d'une région ou d'une localité visée à l'article 1 ci-dessus.
Il fixe le délai dans lequel le projet sera soumis par le Gouverneur de province à son approbation.
Si le projet de déclassement n'est pas soumis à l'approbation dans le délai fixé, le Gouverneur général peut agir d'office sans autre formalité.
Le Gouverneur de province peut décider par Arrêté qu'un projet de déclassement d'un plan particulier d'aménagement sera soumis au Gouverneur général.
Le Gouverneur de province veille à l'accomplissement des formalités prévues à l'article 8.
Le Gouverneur Général statue sur le dossier qui lui est soumis et décide ou non de l'abrogation du plan en question.

Article 18 :

Les frais d'établissement et de révision des plans d'aménagement sont supportés par le budget général de la colonie.

Article 19 :

Les restrictions apportées à l'exercice du droit de propriété par les prescriptions des plans d'aménagement et par les règles générales visées à l'article 16, ne donnent lieu à aucune indemnité.

Article 20 :

Sur le territoire des localités ou régions, dès qu'il est soumis au régime du présent décret, nul ne peut, sans une permission préalable, écrite et expresse du Commissaire de district dans les villes, du Gouverneur de province ou de son délégué partout ailleurs :

- 1° achever des constructions en cours à ce moment, construire, reconstruire, démolir, faire des changements aux constructions existantes à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ;
- 2° modifier sensiblement le relief du sol ;
- 3° déboiser, abattre des arbres vifs à haute tige faisant partie d'un ensemble forestier, routier, horticole ou décoratif, sauf le cas de nécessité urgente ou d'exploitation normale et sans préjudice à l'application des prescriptions du décret du 11 avril 1949 relatif à l'exploitation des forêts domaniales ;

- 4° lotir totalement ou partiellement une propriété en vue de la construction ;
- 5° aussi longtemps que la permission du lotissement n'a pas été délivrée, annoncer publiquement un tel lotissement, offrir en vente, aliéner ou acquérir une ou des parcelles d'un tel lotissement.

Les prescriptions du présent article sont applicables aux pouvoirs publics.

Article 21 :

Les Commissaires de district dans les villes, le Gouverneur de province ou son délégué partout ailleurs, sont tenus de statuer sur les demandes de permission établies conformément aux règles fixées par le Gouverneur général dans les soixante jours à dater de la réception de la demande. Ce délai peut être porté à nonante jours par décision motivée de l'autorité déterminée ci-dessus.

Tout rejet de permission doit être motivé. Un recours est ouvert au demandeur auprès du Gouverneur général, soit en cas de rejet, soit en cas d'absence de décision dans le délai fixé.

Aucune permission ne peut aller à l'encontre des prescriptions des plans d'aménagement et mémoires.

Toutefois, des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées lorsque la permission demandée vise l'achèvement de travaux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la disposition qui les concerne. Au cas où le demandeur en dérogation n'obtient pas satisfaction, un recours lui est ouvert auprès du Gouverneur général.

Les recours dont il est question ci-dessus doivent être introduits, sous peine de forclusion, dans le délai de six mois à dater de la notification de la décision ou de l'expiration du délai fixé pour statuer.

La permission accordée est considérée comme non avenue s'il n'en est pas fait usage dans le délai d'un an à partir de la date de l'octroi.

La permission ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres procédures prescrites par les lois et règlements.

Article 22 :

Sont soumis à la procédure du droit commun, l'établissement des plans d'aménagement, celui des plans d'expropriation pour cause d'utilité publique et la poursuite des expropriations nécessaires pour assurer soit la création ou l'amélioration du réseau de la voirie, soit l'exécution de travaux découlant des plans.

Toutefois, les actes de procédure administrative et judiciaire en expropriation poursuivie à ces fins font la mention expresse de ces circonstances, faute de quoi, l'expropriant perd le bénéfice de l'article 23.

Les indications des plans d'aménagement impliquant des expropriations deviennent sans effet si la procédure administrative en expropriation visée à l'alinéa précédent n'a pas été introduite dans un délai de dix ans à partir de l'entrée en vigueur de l'acte qui les a approuvés ou arrêtés. En cas de révision au cours de ces dix ans, le délai est porté à quinze ans. En aucun cas ce délai de quinze ans ne peut être dépassé.

En cas de contradiction entre les indications du plan d'expropriation, celles du plan d'aménagement et celles du plan d'alignement, les indications à suivre seront celles prévues par le document dernier en date.

Article 23 :

Pour l'appréciation de la valeur des biens expropriés, les expropriations successives en vue de la réalisation d'un plan d'aménagement, même révisé en conformité de l'article 17, sont considérées comme formant un tout.

Pour la fixation des indemnités d'expropriation, il n'est pas tenu compte des plus-values ou des moins-values résultant des stipulations des plans d'aménagement et des travaux effectués en exécution de ces derniers, ni des plus-values acquises par les biens du fait de modifications y apportées postérieurement à la mise en vigueur de l'acte approuvant ou arrêtant les plans, ces modifications eussent-elles fait l'objet d'une permission.

**TITRE V :
DISPOSITIONS GENERALES.**

Article 24 :

Les infractions aux prescriptions des plans d'aménagement, aux règles générales d'aménagement ; à l'article 20 du présent décret et aux prescriptions édictées en application de l'article 27 de celui-ci, sont punies d'une servitude pénale de deux mois au maximum et d'une amende de 1.000 à 5.000 francs ou d'une de ces peines seulement.

Indépendamment de la peine, le tribunal prononce la réparation de l'infraction, si cette réparation est demandée par l'Administration et dans les limites où elle est demandée. Le tribunal fixe un délai pour la réparation. En cas d'inexécution totale ou partielle de la réparation dans le délai prescrit, il peut y être procédé d'office, aux frais de contrevenant, soit par la Colonie, soit par un entrepreneur qu'elle désigne à ces fins.

Article 25 :

Le Gouverneur Général désigne les personnes spécialement chargées de la recherche et de la constatation des infractions visées à l'article précédent, il fixe leur ressort.

**TITRE VI :
DISPOSITIONS DIVERSES.**

Article 26 :

Le présent décret n'est pas applicable aux parcs nationaux ni aux bases de l'armée métropolitaine.

Article 27 :

Le Gouverneur Général prescrit :

- a. les règles pour l'établissement et l'approbation des plans d'alignement ;

- b. les règles auxquelles doivent répondre les constructions et les plantations au point de vue de la sécurité, de l'hygiène, de l'esthétique ainsi que de la nature, de la qualité et de la mise en œuvre des matériaux ;
- c. les règles à observer pour l'exécution des travaux.

Il détermine l'aire d'application de ces prescriptions.

Il est institué au chef-lieu de chaque province une commission provinciale de l'urbanisme.

Cette commission est présidée par le Commissaire provincial et est composée de 5 membres effectifs choisis en dehors de l'Administration et nommés par le Gouverneur de province.

Font d'office partie de la commission, mais avec voix consultative seulement, le conseiller juridique et l'architecte urbaniste de la province.

Le Commissaire provincial peut, s'il juge opportun, se faire assister par d'autres membres de l'administration qui pourront siéger avec voix consultative seulement.

Le Gouverneur Général détermine les règles à suivre pour le fonctionnement des commissions, pour la nomination des membres effectifs et des membres suppléants, et pour la durée de leur mandat.

La commission provinciale de l'urbanisme donne son avis sur toute question relevant de l'application du décret sur l'urbanisme qui lui est soumise par le Gouverneur de province.

Article 28 : Dispositions transitoires

Les ordonnances et arrêtés pris sous l'empire du décret du 21 février 1949 restent en vigueur jusqu'à l'application des ordonnances et arrêtés découlant du présent décret.

Les villes existant lors de la mise en vigueur du présent décret et qui sont soumises au régime urbanistique déterminé par l'article 1 du décret du 21 février 1949 sont exemptées de la procédure d'office prévue par l'article 1 ci-dessus.

Notre Ministre des colonies est chargé de l'exécution du présent décret.

Donné à Bruxelles, le 20 juin 1957.

Baudouin,

Par le Roi :

Le Ministre des Colonies

A. Buisseret

**ARRETE INTERMINISTERIEL N° 0021 DU 29 OCTOBRE 1993
PORTANT APPLICATION DE LA REGLEMENTATION
SUR LES SERVITUDES.**

*Les Ministres des Affaires Foncières,
des Travaux Publics Aménagement du Territoire, Urbanisme et Habitat,*

Vu la loi n° 93-001 du 02 avril 1993 portant Acte Constitutionnel Harmonisé relatifs à la période de Transition spécialement son Article 93, alinéas 2 et 15 ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement ses articles 169 à 180, 205 et 206 ;

Vu le décret du 06 mai 1952 sur les concessions et l'administration des eaux, des lacs et des cours d'eau, spécialement son article 8 ;

Vu l'ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 sur les mesurages et le bornage des terres, spécialement ses Articles 7 et 8 ;

Vu la recrudescence des constructions anarchiques généralisées dans tous les centres urbains du pays ;

Vu la décision du Gouvernement de large union nationale et de salut public prise en conseil des Ministres lors de sa réunion ordinaire du vendredi 21 août 1993 de faire respecter la réglementation sur les servitudes ;

Vu l'urgence ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Aux termes du présent arrêté, il faut entendre par servitudes :

- les espaces verts ;
- les emprises des routes d'intérêt public conformément aux plans d'urbanisme et plans cadastraux ;
- les rives des cours allant jusqu'au moins 10 mètres à partir de la ligne formée par le niveau le plus élevé qu'atteignent les eaux dans leur période des crues normales ;
- les emprises des lignes de haute tension sur une distance de 25 mètres de part et d'autre ;
- les emprises des chemins de fer de 5 à 50 mètres suivant catégories ;
- les zones de sécurité des dépôts des liquides inflammables, des aéronefs, des établissements insalubres et des explosifs ;
- les emprises des cimetières ;
- les emprises de bâtiments publics ;
- les terrains de jeu et de loisir ;

- les périmètres REGIDESO, SNEL et ONPTZ ;
- les zones de carrières réservées à l'extraction des produits du sous-sol.

Article 2 :

Toute occupation, toute construction et tout lotissement dans les servitudes telles que définies à l'article premier ci-dessus sont interdits.

Article 3 :

Sans préjudice des poursuites judiciaires prévues par la loi à charge des contrevenants, toutes constructions érigées en violation des dispositions du présent arrêté ainsi que d'autres dispositions légales ou réglementaires en la matière seront démolies aux frais de leurs constructeurs ou propriétaires sans aucune indemnité.

Article 4:

Les Secrétaires Généraux aux Affaires foncières, à l'urbanisme et à l'habitat sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 29 octobre 1993

Le Ministre des Travaux Publics,
Aménagement du Territoire,
Urbanisme et Habitat
Professeur E. Kiro Kimathe

Le Ministre des Affaires Foncières,
Maître Yoko Yakembe

**CONCESSIONS ET ADMINISTRATION DES EAUX
DES LACS ET DES COURS D'EAU**

**DECRET DU 6 MAI 1952 SUR LES CONCESSIONS
ET L'ADMINISTRATION DES EAUX DES LACS
ET DES COURS D'EAU**

Baudouin,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu l'avis émis par le Conseil Colonial en sa séance du 11 janvier 1957 ;

Sur la proposition de Notre Ministre des Colonies ;

NOUS AVONS DECRETE ET DECRETONS :

Chapitre 1^{er} :

**DU REGIME ADMINISTRATIF DES EAUX DES LACS
ET DES COURS D'EAU**

Article 1^{er} :

Il est créé dans chaque province une « commission provinciale des eaux ».

Cette commission, placée sous la présidence du commissaire provincial, est composée des chefs de service de l'agriculture, du contentieux, des titres fonciers, des travaux publics ou de leurs remplaçants, de trois membres effectifs et de trois membres suppléants nommés par le gouverneur de province, en dehors du personnel administratif.

Le mandat des membres nommés a une durée de trois ans.

La commission peut s'adjoindre un ou plusieurs conseillers techniques.

Article 2 :

La Commission se réunit sur convocation de son président ou de celui qui le remplace, chaque fois qu'il l'estime nécessaire ou qu'il en est requis par deux membres au moins.

Article 3 :

Le Gouverneur Général détermine les règles auxquels la commission doit se conformer lorsqu'elle se réunit et exerce sa mission.

Article 4 :

La Commission donne avis sur toute question qui lui est soumise par le Gouverneur de province.

Elle exerce une surveillance sur les ouvrages d'art établis en vue de l'utilisation de l'eau et fait rapport sur toute mesure qu'elle juge adéquate pour en améliorer l'utilisation ou en éviter le gaspillage.

Article 5 :

Dans l'exercice de leur mission, les membres de la commission ont en tout temps libre accès aux installations d'utilisation de l'eau établies dans la province.

Article 6 :

Le président de la commission ou son remplaçant recommande toute mesure provisoire ou préparatoire dont l'urgence ne permet pas d'attendre la réunion de la commission.

Article 7 :

Les fonctions des membres de la commission ne sont pas rémunérées.

Des indemnités peuvent être payées aux membres nommés, obligés de se déplacer soit pour assister aux séances, soit pour remplir une mission qui leur est confiée.

Article 8 :

§ I. Le Gouverneur Général prend les mesures nécessaires en vue :

- 1°. de protéger les sources, les nappes aquifères souterraines, les lacs et les cours d'eau ;
- 2°. d'empêcher la pollution et le gaspillage de l'eau ;
- 3°. de contrôler l'exercice des droits d'usage ainsi que des droits d'occupation concédés.

§ II. Il a en outre le droit :

- a. de faire inspecter et surveiller tous les ouvrages d'art et installations exécutés en vue d'un usage de l'eau, même lorsqu'ils se trouvent sur des propriétés privées ;
- b. de faire effectuer par décision motivée, à ces ouvrages d'art et installations, aux frais des personnes auxquelles ils appartiennent, toutes les réparations que commande la sécurité générale ;
- c. d'ordonner, sur proposition du gouverneur de province, et après avis de la commission, tous travaux présentant un caractère d'utilité publique ;
- d. de poursuivre l'expropriation des fonds nécessaires à leur exécution ;
- e. d'établir à charge des fonds qui en profitent des redevances et des taxes rémunératoires ;
- f. d'acquérir pour la colonie, de vendre, de prendre ou de donner en location toute installation d'utilisation de l'eau.

Article 9 :

Dans chaque province, il est tenu par le Conservateur des titres fonciers :

- 1°. un document situant les sources, les lacs et les cours d'eau ayant donné lieu à des aménagements. Il mentionne pour chacun d'eux les principales caractéristiques, les droits d'usage et d'occupation concédés, les anciens droits de riveraineté régulièrement exercés, les ouvrages d'art et les installations s'y rattachant, ainsi que les terrains auxquels ils profitent ;
- 2°. un registre annexe où seront inscrites au nom des fonds grevés et sur présentation du contrat ou du jugement les réalisant, toutes les servitudes légales exercées. L'inscription sera radiée lorsque la servitude sera perdue ou éteinte.

Le document de situation et le registre susdits pourront être consultés sans déplacement dans les bureaux du conservateur. Celui-ci pourra en délivrer des extraits moyennant paiement d'une taxe dont le Gouverneur général fixera le montant.

Chapitre 2 :

**DE LA CONCESSION DES DROITS D'USAGE ET D'OCCUPATION
PORTANT SUR LES EAUX AINSI QUE SUR LES LITS DES LACS ET
DES COURS D'EAU**

Article 10 :

Suivant les cas déterminés du présent décret et dans les conditions qu'il précise, la concession du droit d'user de l'eau ou d'occuper le lit d'un lac ou d'un cours d'eau est accordée par arrêté du Gouverneur de province, par ordonnance du Gouverneur général, par arrêté royal, ou par décret.

Article 11 :

La concession est accordée par le gouverneur de province :

- a. pour la production de force motrice, pour autant que la puissance théorique maximum soit de 500 C.V. ;
- b. à des fins agricoles ou industrielles, pour autant qu'elle comporte un prélèvement maximum de trois mètres cubes par seconde ;
- c. à des fins domestiques ou d'agrément.

Article 12 :

Le Gouverneur compétent est celui de la province dans laquelle se trouve le point de prise d'eau, les terrains au profit desquels l'usage de l'eau est sollicité et les terrains sur lesquels des servitudes devront être réalisées pour l'exercice du droit concédé.

Article 13 :

La concession est accordée par le Gouverneur général :

- a. si, dans les cas énoncés à l'article 11, le point d'accès à l'eau, un ouvrage d'art quelconque nécessité par l'entreprise, une ligne de transport ou les installations du concessionnaire ne sont pas ;
- b. si, dans les cas visés aux lettres a. et b. de l'article 11, la demande de concession concerne une puissance théorique supérieure à 500 CV. et inférieure à 2.000 CV. ou un prélèvement d'eau supérieur à trois mètres cubes mais inférieur à dix mètres cubes par seconde.

Article 14 :

La concession est accordée par arrêté royal :

- a. pour la production de force motrice, lorsque la puissance théorique est de 2.000 CV. au moins mais inférieure à 5.000 CV. ;
- b. à des fins agricoles ou industrielles, lorsqu'elle comporte un prélèvement de dix mètres cubes au moins mais inférieur à vingt cinq mètres cubes par seconde.

Article 15 :

La concession est accordée par décret lorsque la demande concerne une puissance de 5.000 CV ou plus, ou comporte un prélèvement de vingt cinq mètres cubes ou plus par seconde.

Article 16 :

La puissance à concéder, P, en chevaux-vapeur, est définie par la formule $P = QH/75$ dans laquelle Q représente le débit moyen du canal d'adduction à l'entrée de ce dernier, en litres par seconde, et H, la dénivellation en mètres, entre les niveaux moyens de l'eau à l'entrée du canal d'adduction et à la sortie du canal de fuite.

Article 17 :

Toute concession peut être déclarée d'utilité publique par l'autorité concédante, soit d'office, soit à la demande du concessionnaire, selon les règles établies ci-après.

Article 18 :

Aucune concession n'est accordée qu'après avis de la commission provinciale des eaux des provinces intéressées.

Dans chaque cas, les commissions doivent faire rapport sur l'opportunité de déclarer la concession d'utilité publique.

Les avis et rapports de la commission sont établis par écrit et motivés.

Article 19 :

La déclaration d'utilité publique autorise le concessionnaire à utiliser le domaine public en vue de l'exécution des travaux prévus dans l'acte de concession et suivant les conditions qui y sont prévues.

Si l'exercice de la concession donne lieu à expropriation, il y est procédé par les voies légales, poursuites et diligence de la colonie, aux frais du concessionnaire.

Article 20 :

Toute concession est limitée au maximum à trente ans lorsqu'elle est accordée par le Gouverneur de province, à cinquante ans lorsqu'elle est accordée par le Gouverneur général, à soixante-dix ans lorsqu'elle est accordée par arrêté royal, à quatre-vingt-dix ans lorsqu'elle est accordée par décret.

Article 21 :

Toute concession est soumise aux conditions que l'autorité concédante estimera nécessaires dans l'intérêt public.

Parmi ces conditions figureront obligatoirement :

- 1°- les règles et délais auxquels seront soumises la construction et l'exploitation des ouvrages et installations établis en vue de l'utilisation de l'eau ainsi que de ceux servant à la production et à la distribution de l'énergie ;
- 2°- les mesures à prendre par le concessionnaire en vue d'assurer la protection des sites ;
- 3°- les modalités et les bases qui serviront éventuellement à établir les tarifications selon lesquelles le concessionnaire pourra céder à des tiers de l'énergie produite par ses installations ou de l'eau dont il dispose ;
- 4°- les redevances dues à la colonie en raison de l'occupation de son domaine privé ou public par les ouvrages et installations du concessionnaire ;
- 5°- le droit pour la colonie, d'utiliser ou de concéder les eaux non employées par le concessionnaire ;
- 6°- l'engagement par le concessionnaire, pour le cas où la colonie jugerait nécessaire de coordonner les exploitations hydro-électriques de la colonie ou d'une région de la colonie, de participer à une telle coordination.

En cas de refus ou d'impossibilité pour le concessionnaire de participer à une telle coordination selon les règles imposées par la colonie, celle-ci pourra exercer ses droits de reprises en cours de concession ;

- 7°- le cas de déchéance du droit concédé.

Article 22 :

En cas de retrait de la concession avant la date fixée pour son expiration, la colonie reprendra tous les ouvrages d'art, installations, et travaux exécutés par le concessionnaire pour l'exploitation de la concession.

Ces biens seront repris par la colonie à leur valeur d'expertise établie sur la base de leur valeur de reconstruction au moment du retrait, affectée d'un coefficient de vétusté.

Toutefois, si le concessionnaire était tenu de faire remise gratuite de ses biens à la colonie en fin de concession et s'il s'agit d'installations réalisées complètement dès le début de la concession, la somme à payer pour la reprise en cours de concession, telle qu'elle est déterminée par l'alinéa précédent, sera réduite dans le rapport du nombre d'années de concession de la reprise au nombre total d'années pour lesquelles la concession avait été octroyée.

Pour les installations dont la réalisation s'est faite en plusieurs stades, la somme à payer pour la reprise en cours de concession sera calculée pour chaque stade suivant ce qui est dit à l'alinéa 2 et réduite dans le rapport du nombre d'années de concession qui resteront à courir à partir de la réalisation du stade considéré.

En outre, la colonie assurera au concessionnaire, pendant le temps restant à courir de la concession, toute l'énergie ou l'eau qui lui est nécessaire dans les limites de ses droits de concessionnaire.

La Colonie pourra cependant ne pas fournir à l'ancien concessionnaire, l'énergie ou l'eau qu'il livrait à des tiers en vertu de sa concession, mais à la condition d'assurer vis-à-vis de ces tiers les devoirs souscrits par le concessionnaire et de verser à ce dernier une indemnité dont les bases seront fixées dans l'acte de concession.

Article 23 :

Sauf en cas de force majeure ou de faute dans le chef du concédant, la déchéance du droit concédé est prononcée contre le concessionnaire :

- 1°- si l'exploitation n'est pas commencée dans le délai prévu dans l'acte de concession, ou si elle cesse d'être régulièrement poursuivie pendant trois ans ;
- 2°- en cas d'inexécution des obligations du concessionnaire ou d'atteinte frauduleusement portée par lui aux droits de la Colonie.

Article 24 :

La déchéance est prononcée par le Gouverneur général.

En cas de déchéance, le Gouverneur général pourra exiger :

- 1°- soit que le concessionnaire remette à ses frais et dans un délai déterminé les lieux en leur état primitif, à défaut de quoi la Colonie y procédera elle-même aux frais du concessionnaire ;
- 2°- soit d'entrer en possession de tous les ouvrages d'art, installations et dépendances, moyennant paiement d'une somme égale à la valeur à dire d'expert de l'équipement mécanique et électrique des installations, étant entendu que pour les travaux du génie civil aucune indemnité ne sera due au concessionnaire ;
- 3°- soit, lorsque l'acte de concession prévoit la remise gratuite des ouvrages d'art, installations et dépendances en fin de concession, d'entrer en possession desdits ouvrages, installations et dépendances sans qu'aucune indemnité soit due au concessionnaire.

Article 25 :

Lorsque l'acte de concession impose la remise gratuite à la Colonie, à l'expiration de la concession, des ouvrages d'art, installations et dépendances, le concessionnaire qui a effectué durant les cinq dernières années des travaux destinés à maintenir la valeur de son entreprise et dont la nécessité a été reconnue par le Gouverneur de province, a droit au remboursement du coût non normalement amorti de ces travaux.

Article 26 :

Tout acte accordant une concession prévue au présent décret sera publié au « Bulletin Officiel du Congo - Belge » ou au « Bulletin Administratif du Congo Belge ».

Article 27 :

Le présent décret entre en vigueur au jour fixé par le Gouverneur Général.

Donné à Bruxelles, le 6 mai 1952.

Baudouin,

Par le Roi :
Le Ministre des Colonies
A. Dequae.

AUTORISATION DE BATIR

ARRETE DEPARTEMENTAL N° CAB/CE/URB-HAB./013/88 DU 14 NOVEMBRE 1988 PORTANT CREATION DE LA COMMISSION URBAINE ET DE LA COMMISSION REGIONALE DE L'AUTORISATION DE BATIR

Le Commissaire d'Etat à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu la Constitution, spécialement son article 97 ;

Vu le décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme ;

Vu l'ordonnance-loi n° 82-006 du 25 février 1982 portant organisation territoriale, politique et administrative de la République du Zaïre spécialement l'article 190 ;

Vu l'ordonnance n° 88-023 bis du 07 mars 1988 portant création du Département de l'Urbanisme et de l'Habitat ;

Vu l'ordonnance n° 88-024 du 07 mars 1988 portant nomination des Membres du Conseil Exécutif ;

Revu l'arrêté départemental n° 74/CAB/TPAT/07 du 21 octobre 1974 et l'arrêté départemental n° 74CAB/DTPAT/08 du 21 octobre 1974 portant création des commissions urbaines et Régionales d'examen des autorisations de bâtir ;

Vu l'impérieuse nécessité d'assainir ce secteur ;

Sur proposition du Secrétaire général à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu l'urgence ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Il est créé une Commission Urbaine et une Commission Régionale d'Autorisation de Bâtir, chargée de statuer sur les demandes d'autorisation de bâtir dont est saisi le Chef de Division Régionale et Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat et de donner son avis sur chaque dossier à soumettre au Président Régional du Mouvement Populaire de la Révolution, Gouverneur de région ou au Président Régional du Mouvement Populaire de la Révolution, Gouverneur de la Ville de Kinshasa, selon le cas.

Article 2 :

L'avis de la Commission se substitue à ceux émis habituellement par les différents services consultés.

Article 3 :

La composition de cette Commission est ainsi fixée :

- le Vice - Gouverneur de la Ville de Kinshasa chargé des questions politiques et administratives ou le Vice - Gouverneur de région, Président ;

- le Directeur de Région : Vice - Président ;
- le Chef de Division Urbaine ou Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat : membre et Secrétaire ;
- le Chef de Division Urbaine ou Régionale de l'Environnement et Conservation de la Nature : membre ;
- le Chef de Division Urbaine ou Régionale des Travaux Publics et Aménagement du territoire : membre ;
- le Chef de Division Urbaine ou Régionale de la Santé Publique : membre ;
- le Chef de Division Urbaine ou Régionale de l'Energie : membre ;
- le Conservateur des titres immobiliers de la Région ou de la Ville de Kinshasa : membre ;
- deux personnalités particulièrement choisies par le Gouverneur de Région ou de la Ville de Kinshasa en raison de leurs titres ou de leur expérience dans la profession ou activités de l'Urbanisme et de la Construction.

Article 4 :

La Commission peut entendre toutes personnes susceptibles de l'informer utilement sur les projets soumis à son examen et, notamment, le Commissaire de zone de l'entité administrative concernée.

Article 5 :

La Commission se réunit, sur convocation de son Président, une fois par mois. L'ordre du jour est arrêté par le Président, sur proposition du Chef de Division Urbaine ou Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Il peut être tenu des réunions extraordinaires sur convocation du Président de la Commission qui, en cas d'empêchement, peut être remplacé par le Directeur de région.

Article 6 :

Le Secrétariat de la Commission est assuré par le Chef de Division Régionale ou Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat qui a voix délibérative comme les autres membres de la Commission.

Article 7 :

Un règlement d'ordre intérieur est établi par la Commission pour son bon fonctionnement.

Article 8 :

Les séances de la Commission font l'objet d'un procès-verbal dont un exemplaire est adressé à la Direction de l'Urbanisme , dans les huit jours de la tenue de la séance.

Article 9 :

Sont abrogées, toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 10 :

Les Présidents Régionaux du M.P.R., Gouverneurs de Région, le Président Régional du M.P.R., Gouverneur de la Ville de Kinshasa et le Secrétaire Général du Département de l'Urbanisme et de l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 14 novembre 1988

Kibangula Kia Makonga Kalombo-K.

**ARRÊTÉ N° 013 CAB/MIN. URB-HAB/2005 DU 06 MAI 2005 MODIFIANT
L'ARRÊTÉ N° CAB/CE/URB./012/88 DU 322 OCTOBRE 1988
RÉGLEMENTANT LA DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION DE BÂTIR**

Le Ministre de l'Urbanisme,

Vu la Constitution de la Transition du 04 avril 2003 spécialement en son article 91 ;

Vu l'Accord Global et Inclusif sur la Transition en République Démocratique du Congo du 1er avril 2003 ;

Vu la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en ses articles 180 à 183 ;

Vu le décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme, spécialement ses articles 20, 21, 24, et 27 ;

Vu le décret-loi n°81 du 2 juillet 1998 portant organisation territoriale et administrative de la République Démocratique du Congo, spécialement l'article 183 ;

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

Vu le décret n°03/025 du 16 septembre 2003 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement de Transition ainsi que les modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République, les Vices-présidents de la République, les Ministres et les Vices-Ministres, spécialement en ses articles 4 et 24 ;

Vu le décret n°03/027 du 16 septembre 2003 fixant les attributions des Ministères, spécialement en son article 1er, point B, numéro 29 ;

Vu le décret n° 005/001 du 3 janvier 2005 portant nomination des Ministres et Vices-Ministres du Gouvernement de la Transition ;

Revu l'Arrêté n° CAB/CE/URB.HAB./012/88 du 22 Octobre 1988 portant réglementation sur la délivrance de l'autorisation de bâtir ;

Considérant la nécessité d'adapter l'Arrêté n° CAB/CE/URB.HAB/12/88 du 22 octobre 1988 portant réglementation sur la délivrance de l'autorisation de bâtir, aux textes légaux et réglementaires en vigueur ;

ARRETE

TITRE I : REGLES GENERALES

Article 1^{er} :

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

Article 2 :

L'autorisation de bâtir est également exigée pour les clôtures et les modifications extérieures à apporter aux constructions existantes, les reprises de grosses œuvres, les surélévations ainsi que pour les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure du bâtiment.

Article 3 :

L'obligation de solliciter une autorisation de bâtir s'impose aux services publics concessionnaires de l'Etat, des Provinces, des Villes et des Communes, comme aux personnes morales et physiques privées. Toutefois, les procédures originales et même des exemptions pourraient prendre en considération l'intérêt général qui s'attache à leurs travaux ou techniques mises en œuvre.

TITRE II : AUTORITES HABILITEES A DELIVRER L'AUTORISATION DE BATIR

Article 4 :

L'autorisation de bâtir est délivrée, au nom de l'Etat, par :

I. Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, lorsqu'il s'agit de :

1. construction à ériger pour compte des Départements Ministériels, pour les Etablissements Publics, pour les Entreprises Publiques ou pour les services publics de l'Etat ;
2. construction à étage ;
3. projets d'investissements importants, tels les complexes industriels, les hôtels, les complexes commerciaux, les bâtiments d'affaires, les stations services, les chancelleries, les ensembles immobiliers de plus de deux hectares.

II. Le Gouverneur de Province dans le ressort duquel la construction doit être réalisée ou le Gouverneur de la Ville de Kinshasa pour tous les autres travaux que ceux énumérés ci-dessus.

TITRE III : ELABORATION DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

Article 5 :

Tout projet de construction supérieur à 150 m², ou à étage doit être obligatoirement élaboré par un architecte immatriculé au registre des architectes.

Article 6 :

Tous les autres projets inférieurs à 150 m², ou à rez-de-chaussée peuvent être élaborés par des dessinateurs et gradués en architecture agréés au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

TITRE IV : DEPOT ET CONSTITUTION DU DOSSIER

Article 7 :

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir est déposé, en trois exemplaires, par le concessionnaire du terrain et/ou propriétaire du bâtiment, ou son mandataire :

- dans les Provinces, auprès du Chef de Division Provinciale de l'Urbanisme et de l'Habitat par le canal du Chef de Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat du lieu où s'effectueront les travaux, avec ses observations et avis.
- dans la Ville de Kinshasa, auprès du Chef de Division Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat, qui requiert préalablement, l'avis du Chef de Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Commune où s'effectueront les travaux.
- auprès des mêmes Chefs des Divisions suscités qui le canaliseront, pour les travaux repris à l'article 4, point 1,2 et 3 du présent Arrêté, auprès du Ministre ayant dans ses attributions l'Urbanisme.

Article 8 :

Le dossier de la demande de l'autorisation de bâtir comprend deux parties.

a. La partie administrative ainsi composée :

1. La demande elle-même de l'autorisation de bâtir, selon le formulaire dont en annexe. Elle est signée par le propriétaire ou par mandataire et renseigne également sur le nom de l'auteur du projet et, éventuellement, son numéro d'immatriculation au registre des architectes ou son numéro d'agrément du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le lieu où les travaux doivent être entrepris (Annexe I) ;

2. Le titre d'occupation parcellaire et l'extrait cadastral permettant de vérifier les droits du requérant sur le terrain où il projette de construire.
 - b. La partie technique comprend les plans des travaux projetés :*
3. Un plan de situation établi à la petite échelle 1/2000e destiné au repérage de la parcelle intéressée et indiquant les îlots et lotissements environnant dans le rayon de 200 m. au moins pour les maisons d'habitation ; 300 m. pour les immeubles et 500 m. pour les industries.
4. Un plan-masse à l'échelle de 1/500e ou 1/200e comportant notamment les indications suivantes :
 - les limites et indications cadastrales des parcelles limitrophes ;
 - le tracé des voies publiques ou privées bordant le terrain à construire ;
 - les indications relatives au parcage de véhicules pour les projets d'immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux ;
 - l'aménagement du terrain aux bords des constructions ;
 - les constructions voisines existantes ou projetées et la nature de leur usage ;
 - l'indication du nombre d'étages ou la hauteur des constructions existantes ou projetées dans la voisinage ;
 - la hauteur du projet envisagé ;
 - les possibilités éventuelles de branchement à des canalisations existantes ;
 - la situation topographique lorsqu'il s'agit de terrain dont la pente dépasse 5%.
5. Pour les projets de moindre importance, un plan de situation et un plan d'implantation de l'immeuble projeté suffisent ;
6. Les plans d'exécution à l'échelle de 1/50e (ou 1/100e pour les projets de grande superficie) avec plan de fondation, 2 coupes, 4 façades du projet, le tout côté et précis : le plan des sous-sols, avec indication des canalisations, le plan du rez-de-chaussée et de chacun de ses étages, les façades, les coupes correspondantes, les toits des terrasses. Ils doivent prévoir notamment le mode d'alimentation en eau, l'emplacement des canalisations d'évacuation des eaux pluviales, ménagères et vannes avec l'indication des puits perdus, w.c. et les dispositions prises pour assurer leur étanchéité et neutraliser les matières usagées. Ils doivent aussi porter toutes indications des matériaux et de couleur extérieure permettant de juger l'aspect de la construction projetée. Enfin, la destination des locaux doit figurer sur les plans.
7. Pour un projet dont la hauteur dépasse 20 m, une maquette situant l'immeuble projeté dans son environnement ainsi que le calcul de stabilité de l'ouvrage.
8. Une notice descriptive et estiment des travaux.

**TITRE V :
INSTRUCTION DU DOSSIER**

Article 9 :

L'instruction du dossier de demande d'autorisation de bâtir est faite par les services spécialisés ci-après du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat :

- La Division Provinciale ou Urbaine de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- La Direction de l'Urbanisme au niveau national

Les avis d'autres services techniques, sont également requis après premier examen :

- La Conservation des Titres Immobiliers ;
- L'Hygiène ville ;
- L'Environnement ;
- La Voirie et Drainage ;
- L'Energie.

Article 10 :

L'instruction se fait sur la base :

- des règles et servitudes fixées par les plans d'urbanisme applicable à l'emplacement considéré, en particulier celles concernant prospect, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l'aspect architectural des constructions et leur intégration dans l'environnement ;
- des normes en vigueur en matière d'espace verts, des équipements collectifs privés ou publics ;
- des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, de santé, d'hygiène et d'environnement.

**TITRE VI :
DELAI D'INSTRUCTION ET RECOURS**

Article 11 :

Conformément à l'article 21 du décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme, l'Autorité qui doit délivrer l'autorisation de bâtir dispose d'un délai maximum de soixante jours, à compter de la date du dépôt du dossier pour notifier sa décision au demandeur.

Article 12 :

Ce délai de soixante jours pourra toutefois être porté à quatre-vingt-dix jours dans les trois cas suivant :

1. lorsque l'importance ou la complexité de la construction faisant l'objet de la demande de l'autorisation de bâtir nécessite un examen particulier des dispositions projetées ;

2. lorsque le lieu d'édification de l'immeuble projeté se trouve dans un secteur dans lequel des études d'aménagement sont en cours et font l'objet des mesures de sauvegarde ;
3. dans le cas où la délivrance de l'autorisation de bâtir est réservée au Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Article 13 :

Dans le cas où l'Autorité chargée de la délivrance de l'autorisation de bâtir estime devoir user de la prolongation du délai, elle doit, avant l'échéance de soixante jours, en informer le demandeur.

Article 14 :

Lorsqu'il s'avère que des précisions complémentaires doivent être fournies par le demandeur, les délais ci-dessous fixés, impartis à l'autorité compétente pour faire connaître sa décision, ne commencent à courir qu'à compter de la date de remise, par le demandeur, des précisions sollicitées.

Article 15 :

Dans le cas où la décision n'a pas été notifiée dans les soixante jours, le demandeur peut saisir le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, par lettre commandée. Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat doit notifier sa décision dans le délai de un mois à dater de la réception de ladite lettre.

**TITRE VII :
VALIDITE DE L'AUTORISATION DE BATIR**

Article 16 :

L'autorisation de bâtir valable pour durée de trois ans à dater de sa signature, sauf pour des travaux dont le délai d'exécution dépasse cette durée et qui a été communiqué préalablement dans la demande de l'autorisation de bâtir.

Article 17 :

L'autorisation de bâtir n'est renouvelable qu'une seule fois pour les travaux non entamés dans le délai prévu à l'article 16 ci-dessus. La validité du renouvellement ne peut excéder deux ans.

Article 18 :

L'autorisation de bâtir devient caduque lorsque les travaux n'ont pas débutés dans le délai accordé. Dans ce cas, une nouvelle autorisation de bâtir sera sollicitée et la taxe de bâtisse exigée.

**TITRE VIII :
TAXE DE BATISSE**

Article 19 :

La délivrance de l'autorisation de bâtir est conditionnée au paiement préalable d'une taxe de bâtisse conformément au Décret du 12 décembre 1939 mis en application par l'Ordonnance N°27/TP du 12 mars 1940 et l'Arrêté Ministériel n°CAB/MIN/TPAT-UH/014/2002 du 20 juin 2002 portant révision de l'Arrêté Départemental n° BCE/URB-HAB/011/88 du 1er octobre relatif au réajustement des coûts estimatifs au mètre carré bâti servant au calcul de la taxe de bâtisse dans la Ville de Kinshasa.

Article 20 :

Sont exonérés de cette taxe :

1. la construction d'immeubles détruit par le fait de la guerre à l'exclusion de l'agrandissement de ces immeubles ;
2. des constructions appartenant à un Département Ministériel (bâtiments ou parties affectés à un service ou un usage public, bâtiments ou parties de bâtiments réservés au logement du personnel de l'Etat), les Chancelleries pour autant qu'il y ait réciprocité et les bâtiments servant de cultes pour ceux reconnus officiellement ;
3. des constructions érigées pour des circonstances spéciales en faveur d'une autorisation précaires à condition qu'elles soient démolies dans un délai maximum d'un an prenant cours à la date de l'autorisation de bâtir.
4. de constructions provisoires de quelque nature qu'elles soient.

Il faut entendre par constructions provisoires, celles qui doivent être démolies dans un délai maximum d'un an prenant cours à la date de l'autorisation de bâtir.

**TITRE IX :
PUBLICITE**

Article 21 :

Pendant toute la durée des travaux, une pancarte portant de façon lisible le numéro d'ordre et la date d'octroi de l'autorisation de bâtir ainsi le nom de la personne physique ou morale à laquelle l'autorisation de bâtir a été délivrée, sera apposée, de façon lisible, sur la clôture du chantier.

Ces instructions seront faites en lettres de 12 cm ; (douze centimètres) de hauteur.

Article 22 :

Dans les quinze jours qui suivent la signature de l'autorisation de bâtir, le procès verbal de la Commission chargée de l'examen des demandes d'autorisation de bâtir doit être publié dans les journaux locaux, diffusé à la radio et à la télévision, et affiché au bureau du District et de la Commune concernés par les travaux.

Titre X :
CONTROLE ET SANCTION

Article 23 :

Un dossier original du projet autorisé doit demeurer entre les mains de la personne responsable du chantier, prêt à être présenté aux agents de l'Administration chargés de contrôle des chantiers.

Article 24 :

Les infractions aux dispositions du présent Arrêté sont constatées par les Offices de Police Judiciaire et par tous les fonctionnaires et agents de l'Administration chargés à cet effet par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et assermentés à ce même effet.

Article 25 :

Les procès-verbaux établis par les agents désignés à l'article 24, à la suite de la constatation des infractions, sont transmis, sans délai au Ministère Public. Une copie est réservée au Chef de Division Provinciale ou Urbaine et de l'Habitat, selon le cas.

Article 26 :

En cas de construction réalisée en infraction au présent Arrêté, l'interruption des travaux doit être ordonnée d'office par le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat ou par le Gouverneur de Province ou de la Ville de Kinshasa, selon le cas.

Article 27 :

Toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre, modifie ou fait modifier des constructions sans autorisation de bâtir est punie des peines prévues à l'article 24 du Décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme.

Article 28 :

L'architecte, l'entrepreneur, le dessinateur ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution des constructions ou installations sans autorisation de bâtir est punissable.

Article 29 :

Lorsque la construction est édiflée sur un terrain occupé sans droit ni titre, sur un terrain de l'Etat, ou dans zone non aedificandi ou de servitude d'utilité publique prévue au plan d'aménagement, l'Administration peut procéder d'office, après sommation, à la démolition et à la remise en état de lieu aux frais de l'intéressé après avoir fait établir la description contradictoire des biens à détruire.

**TITRE IV :
DISPOSITIONS FINALES**

Article 30 :

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

Article 31 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent Arrêté.

Article 32 :

Le Secrétaire Général a.i. à l'Urbanisme et à l'Habitat et les Gouverneurs de la Ville de Kinshasa et des Provinces sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 06 mai 2005

John Tibasima Ateenyi

FORME DES INSCRIPTIONS ET RADIATION DE DROITS REELS

ORDONNANCE N° 76-199 DU 16 JUILLET 1976 RELATIVE A LA FORME DES INSCRIPTIONS ET RADIATIONS DE DROITS REELS SUR IMMEUBLES ENREGISTRES

*Le Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République ;*

Vu la Constitution, spécialement en son article 38 ;

Vu la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en ses articles 319 et 398, 30°,

ORDONNE

Article 1^{er} :

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 ; toutes les mentions qui se rapportent à ces inscriptions, sont portées dans un ordre successif, déterminé par leur date, au verso du certificat d'enregistrement de l'immeuble que ces inscriptions concernent.

Article 2 :

Il en est de même pour toutes les inscriptions relatives à la transmission du droit d'emphytéose et de superficie : pour la constitution, le renouvellement ou l'extinction, soit d'une hypothèque, soit d'une servitude ; pour l'existence ou l'extinction d'un droit d'obligation dont l'inscription est requise pour être opposable aux tiers ; pour toutes les mentions qui se rapportent à ces inscriptions.

Article 3 :

Les inscriptions et les mentions sont précédées d'un numéro d'ordre. elles reproduisent la date de la remise des pièces ainsi que le numéro sous lequel cette remise est constatée au registre-journal prévu par l'article 229 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973.

Article 4 :

Si un même acte donne lieu à l'inscription de différents chefs, chaque inscription est affectée sous un numéro distinct.

Article 5 :

Les inscriptions sont écrites lisiblement à l'aide d'un procédé mécanique, d'une manière indélébile, sans abréviation, blanc, lacune, intervalle, surcharge ni grattage ; elles énoncent en toutes lettres les sommes, les quantités et les dates.

Article 6 :

La désignation des personnes dont les noms doivent figurer dans une inscription se fait par la mention de leurs noms et éventuellement prénoms, profession ou qualité domicile ou résidence et, le cas échéant, de leur domicile d'élection.

Article 7 :

Le Conservateur des titres immobiliers appose la date d'inscription ainsi que sa signature immédiatement à la suite de l'inscription.

Article 8 :

Les rectifications et renvois sont approuvés et signés par le conservateur.

Aucune rectification par rature ou renvoi ne peut être apportée aux inscriptions après que les formalités ont été clôturées.

Si une erreur est constatée ultérieurement, le conservateur peut la rectifier à la date courante par un article motivé. Dans ce cas, l'article de rectification est mentionné au registre - journal.

Article 9 :

Lorsqu'une inscription a quelque rapport avec une inscription antérieure, il est établi une référence de l'une à l'autre, par indication, dans l'inscription nouvelle, du numéro d'ordre de l'inscription antérieure et, en marge de l'inscription antérieure, du numéro d'ordre de l'inscription nouvelle.

Article 10 :

Lorsque l'espace réservé aux inscriptions sur le certificat est complètement rempli, celles-ci sont continuées dans un registre de suite, avec les références nécessaires.

Article 11 :

L'extrait du certificat d'enregistrement du bien grevé, à publier au Journal officiel en conformité avec l'article 312, 4e alinéa de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, indique, au minimum :

- 1°. la conservation des titres immobiliers des registres de laquelle l'extrait est délivré ;
- 2°. le certificat d'enregistrement sur lequel est inscrit le bien immobilier grevé de l'hypothèque : par la mention du numéro du registre dans lequel ce certificat est inscrit et du folio sur lequel il figure ;

- 3°. la situation, la description et la superficie du bien immobilier sur le certificat d'enregistrement duquel l'hypothèque est inscrite ;
- 4°. le droit grevé de l'hypothèque (propriété, concession perpétuelle, droit d'emphytéose, de superficie, permis d'exploitation ou concession minière, etc.),
- 5°. la société ou association propriétaire de l'immeuble ou titulaire du droit immobilier grevé de l'hypothèque : par la mention de sa dénomination sociale et de son siège et, si le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du droit immobilier à grever est une personne physique, par ses noms et, éventuellement, prénoms, profession et domicile ;
- 6°. dans le dernier cas prévu in fine du 5° ci-dessus, la date de l'acte en vertu duquel le propriétaire de l'immeuble, ou le titulaire du droit immobilier grevé de l'hypothèque, a consenti à grever son bien en garantie des obligations de la société, la désignation de l'officier public dont cet acte émane, la nature de la convention, ses éléments principaux, les conditions et les termes prévus ;
- 7°. les hypothèques primant celle inscrite pour sûreté de l'emprunt réalisé ou à réaliser ; par la mention de la date de leur inscription et, le cas échéant, de leur renouvellement ; par la désignation précise des créanciers hypothécaires et des sommes pour lesquelles l'inscription a été prise ; par l'indication des conditions des obligations garanties par ces hypothèques, de l'époque de l'exigibilité des sommes dues à titre de capital, ainsi que du taux des intérêts stipulés ; le cas échéant, l'extrait mentionne l'existence de la clause à ordre de la stipulation de voie parée ;
- 8°. l'hypothèque prise pour sûreté de l'emprunt : par la production de l'inscription, telle qu'elle figure sur le certificat ;
- 9°. la conformité des mentions de l'extrait avec les registres immobiliers ; la date à laquelle l'extrait a été délivré ; la qualité et le nom de celui qui l'a délivré.

Article 12 :

Le Commissaire d'Etat aux affaires foncières est chargé de l'exécution de la présente ordonnance qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 16 juillet 1976

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée

SAISIES

ORDONNANCE DU 12 NOVEMBRE 1886 - SAISIE IMMOBILIERE.

Article 1^{er} :

Le créancier ne peut poursuivre l'expropriation des immeubles appartenant à son débiteur qu'après avoir fait reconnaître par jugement la liquidité et la sincérité de sa créance.

Article 2 : *(Abrogé par le décret du 20 décembre 1955, art 3.)*

Article 3 :

Le créancier qui voudra poursuivre l'expropriation se fera délivrer, par le conservateur des titres fonciers, un extrait du livre d'enregistrement constatant que l'immeuble est inscrit au nom du débiteur.

Article 4 :

Si l'immeuble est enregistré au nom de plusieurs propriétaires, le créancier devra provoquer au préalable devant le tribunal le partage ou la licitation.

Article 4 bis : *(décret du 20 décembre 1955, article 1^{er})*

Si le propriétaire dont les droits figurent au livre d'enregistrement ne peut être atteint par un des actes de la procédures, celle-ci se poursuit contre un administrateur des biens à saisir, nommé par le tribunal sur requête du créancier.

L'administrateur représente le débiteur dans toutes les phases de la procédure, les articles 71 et 72 du livre 1^{er} du Code civil intitulé « Des personnes » lui sont applicables. Il recueille éventuellement le solde des biens vendus et le consigne au nom du débiteur ou de ses ayants droit à la Caisse d'épargne du Congo belge et du Rwanda-Urundi .

Les honoraires et débours de l'administrateur sont fixés par le tribunal et prélevés sur le produit de la vente.

Article 5 :

La saisie immobilière devra être précédée d'un commandement à personne ou au domicile réel ou élu et d'après le mode prescrit pour les citations ou significations.

Le commandement portera élection de domicile dans le ressort du tribunal. Il contiendra, en outre, la désignation des immeubles à saisir.

(décret du 20 décembre 1955, article 2.)

Le commandement sera également signifié au Conservateur des titres fonciers qui, dès ce moment et sans préjudice aux effets de l'opposition au droit de propriétaire prévue par l'article 56 du livre II du Code civil intitulé « Des Biens » refusera toute mutation de l'immeuble ou toute inscription de droits réels ».

Ce commandement sera sans effet si la vente des propriétés n'a pas été commencée dans un délai de quatre mois.

Article 6 :

Le poursuivant fera vendre la propriété publiquement et aux enchères par un notaire auquel il remettra copie, authentique du jugement justifiant sa créance, ainsi que l'extrait délivré par le conservateur et le commandement dont il est question dans l'article précédent.

Article 7 :

Le notaire dressera l'acte d'adjudication ; une copie authentique en sera remise à l'adjudicataire, après qu'il aura justifié du paiement du prix et des frais entre les mains d'un comptable de l'Etat. Il pourra faire enregistrer la propriété en son nom en remettant, au Conservateur des titres fonciers, copie de l'acte d'adjudication.

Article 8 : (*décret du 22 février 1918*).

Il sera procédé à l'adjudication publique dans la localité fixée par le juge sur requête du poursuivant.

Le juge, sur requête du saisissant, fixera le lieu de la vente, les localités où elle sera annoncée par voie d'affichage et les conditions dans lesquelles l'affichage devra être effectué.

Il pourra prescrire d'autres mesures pour donner à la vente plus de publicité.

Le notaire ne pourra faire procéder à l'affichage que quinze jours après la signification du commandement.

Un délai d'un mois devra s'écouler entre le jour de l'affichage dans la localité où la vente doit avoir lieu et celui fixé pour l'adjudication.

Article 9 :

Le créancier ou le débiteur pourra demander, s'il estime que le prix offert est insuffisant que l'adjudication définitive soit remise à une date ultérieure qui ne pourra être fixée par le notaire à plus de vingt jours après la première séance d'adjudication. Une Ordonnance du juge sera nécessaire pour prolonger ce délai.

Article 10 :

Si plusieurs immeubles sont mis simultanément en vente ou plusieurs parcelles d'un même immeuble, l'adjudication prendra fin dès que le produit de la vente suffira pour couvrir le montant de la créance.

Article 11 :

En cas de saisie de plusieurs immeubles, le débiteur pourra toujours indiquer au notaire l'ordre d'après lequel les propriétés seront vendues.

Article 12 :

Si le débiteur possède plusieurs immeubles dont une partie seulement a été saisie, il pourra demander au juge de contraindre, par ordonnance, le créancier à saisir également les autres immeubles, afin qu'il puisse jouir du bénéfice de l'article 11.

Article 13 :

Le créancier se fera payer par le comptable de l'Etat sur le produit de l'adjudication, le montant de sa créance et les frais en produisant la copie du jugement et les quittances des frais payés.

Article 14 :

Un droit de 8 p.c sera perçu au profit du Trésor sur le montant du prix d'adjudication.

Article 15 :

Si la vente de l'immeuble produit une somme supérieure au montant de la créance, le surplus sera restitué par le comptable au débiteur exproprié.

Article 16 : *(Abrogé par le décret 31 mai 1960).*

Article 17 :

Les baux qui n'ont pas de date certaine avant la date du commandement pourront être annulés à la requête du créancier ou de l'adjudicataire.

Article 18 :

L'aliénation des immeubles faite par le débiteur après le commandement ou l'opposition dont il est parlé à l'article 2 est nulle de plein droit, à moins que l'acquéreur ne consigne entre les mains du comptable de l'Etat la somme due au créancier, ainsi que le montant des frais.

Article 19 :

Les créanciers autres que le poursuivant ne pourront intervenir pour prendre part à la distribution qu'après avoir fait reconnaître la sincérité de leur créance par jugement et après avoir consigné entre les mains du comptable de l'Etat une part des frais proportionnelle au montant de leur créance, part qui sera fixée par le juge.

Article 20 :

Toutes les difficultés de procédure qui pourront se produire au cours de la saisie immobilière seront tranchées par voie d'ordonnance rendue par le juge. Appel de ces décisions ne pourra être interjeté.

Article 21 :

Les questions d'ordre seront portées devant les tribunaux en suivant les règles ordinaires de procédure. Le juge du Tribunal de premier instance pourra toutefois, après l'adjudication ; ordonner la convocation des créanciers qui se seront fait connaître afin d'amener entre eux un arrangement sur la distribution du prix.

Article 22 :

La présente ordonnance sera exécutoire le 1er décembre 1886. Elle sera affichée conformément aux prescriptions du décret du 16 janvier 1886.

**ORDONNANCE – LOI 79-026 DU 26 SEPTEMBRE 1979 PORTANT
CREATION D'UNE COMMISSION DE GESTION DES BIENS
SAISIS ET CONFISQUES.**

Chapitre 1^{er} :

**DE LA COMMISSION DE GESTION DES BIENS SAISIS
ET CONFISQUES.**

Article 1^{er} :

Il est institué, sous la présidence du Conseil judiciaire, Procureur général de la République, une commission de gestion des biens saisis et confisqués.

La commission a pour mission de recueillir, garder et gérer tous les biens mobiliers ou immobiliers placés sous la main de la justice et de déterminer, conformément aux dispositions de la présente ordonnance-loi, la destination à donner à ceux de ces biens qui auront été frappés de confiscation ou dont il aura été fait abandon à l'Etat conformément à la loi.

Article 2 :

La commission est composée d'un représentant du Conseil judiciaire, d'un représentant du département de l'Administration du territoire, d'un représentant du Département des finances, d'un représentant du département de l'Economie, Industrie et Commerce, d'un représentant du département de la défense nationale, d'un représentant du département des Mines, d'un représentant du département de l'Agriculture, d'un représentant du Département de l'environnement, conservation de la nature et tourisme, d'un représentant du Département des transports, d'un représentant de la Banque du Zaïre et d'un représentant du Central national de documentation.

Elle comprend en outre un Secrétaire général. Elle est représentée en région par les services ou organismes déterminés par arrêté du président du Conseil judiciaire, Procureur général de la République.

Article 3 :

La commission se réunit au moins une fois par an. Elle délibère sur toutes les questions rentrant dans le cadre de ses attributions. Elle approuve les comptes et autorise la réalisation des projets conçus par le Secrétaire général.

Article 4 :

Le Secrétaire Général assure la gestion quotidienne de la commission et surveille l'activité de ses représentations à travers le pays. Il centralise les rapports et procès-verbaux qui lui sont adressés et veille à la bonne marche du service.

Il est composé d'un Secrétaire général assisté d'un ou plusieurs adjoints et de secrétaires.

Sur proposition du Président du Conseil judiciaire, Procureur général de la République, le Président du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République, nomme le Secrétaire général et ses adjoints et détermine leurs émoluments.

Le Président du Conseil judiciaire, Procureur général de la République, désigne les autres membres du Secrétariat général parmi les membres du personnel de carrière des services publics de l'Etat.

Article 5 :

Chaque année, la commission établit un rapport sur le nombre des biens saisis et des biens frappés de confiscation ou ceux dont il aura été fait abandon à l'Etat, sur la destination donnée à ces biens, sur les recettes réalisées et de façon générale sur tout ce qui concerne la gestion des biens saisis et le fonctionnement de la commission.

Il est transmis un exemplaire de ce rapport au Président du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République, au Conseil législatif ainsi qu'au Bureau du Premier Commissaire d'Etat.

*Chapitre 2 :***DES OBLIGATIONS****Article 6 :**

Tous les biens saisis sont remis à la commission de gestion des biens saisis et confisqués et gardés dans les lieux qu'elle détermine.

Toute saisie fait obligatoirement l'objet d'un procès-verbal de saisie transmis en même temps que les objets.

Les objets qui ne peuvent être déplacés sont laissés sur place, avec constitution de gardien.

Le procès-verbal en fait mention et est seul transmis à la commission.

Article 7 :

Il est strictement interdit de se servir ou de consommer les objets saisis sous peine de sanctions prévus à l'article 83 du Code pénal.

Lorsque le gardien des objets saisis s'avère impossible, notamment parce qu'ils sont périssables ou de conservation dispendieuse, il est procédé à la vente de ceux qui sont susceptibles de confiscation après avis préalable de la commission.

Article 8 :

La vente est réalisée à la requête de l'officier de Police judiciaire saisissant par un agent désigné par le représentant de la commission.

La vente est faite aux enchères et est annoncée au public 48 heures au moins avant son déroulement. Il en est dressé procès-verbal ; le produit est consigné entre les mains du comptable d'Etat et tient lieu des objets saisis pour la confiscation.

Le procès-verbal de la vente et la quittance sont transmis à la commission.

Article 9 :

Les objets nuisibles à la santé ou dangereux pour la sécurité publique sont détruits sur décision du représentant de la commission. Il est dressé procès-verbal de la destruction, lequel est transmis à la commission.

Article 10 :

Les biens saisis, meubles et immeubles, définitivement acquis à l'Etat à la suite de la confiscation sont, soit aliénés, soit affectés à l'usage public ou à celui d'un service public, soit donnés en bail à des tiers.

Lorsqu'un service public estime ne plus avoir besoin des biens confisqués affectés à son usage, il est tenu de les remettre à la disposition de la commission.

Article 11 :

En cas d'aliénation, la vente ne peut être faite qu'avec publicité et concurrence.

En aucun cas, l'aliénation d'un bien saisi et confisqué ne peut être réalisé à titre gratuit ou à un prix inférieur à sa valeur vénale.

Article 12 :

Les substances minérales confisquées sont remises par la commission à la Sozacom qui se charge de leur réalisation. Les autres substances précieuses sont commercialisée par les organismes déterminés suivant leur nature par le président du Conseil judiciaire, Procureur général de la République. Ces organismes dressent procès-verbal de l'opération et le transmet à la commission.

Les billets de banque et monnaies obtenus en fraude de la réglementation de change et confisqués sont remis à la Banque du Zaïre ; les armes à feu et munitions à la disposition des forces armées.

Article 13 :

Le produit des ventes et locations est porté en recette au budget général de l'Etat.

Il sera toutefois prélevé un droit de 2% au profit du dénonciateur et de 3% au profit de l'agent qui aura pratiqué la saisie sur la valeur vénale de tout bien saisi et frappé de confiscation.

Article 14 :

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente Ordonnance-Loi qui entrera en vigueur à la date de sa promulgation.

**ORDONNANCE 86-112 DU 8 AVRIL 1986 RELATIVE A
L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMISSION
DE GESTION DES BIENS SAISIS ET CONFISQUES.**

Article 1^{er} :

Le Secrétaire général de la Commission de gestion des biens saisis et confisqués est un magistrat du Ministère Public revêtu du grade de Premier avocat général de la République.

Article 2 :

Un Directeur coordonne les activités des services du Secrétariat général de la commission.

Article 3 :

Sauf en ce qui concerne la ville de Kinshasa, il est institué au sein du Secrétariat du Parquet de grande instance une division de la Commission de gestion des biens saisis et confisqués.

Le Secrétaire divisionnaire du Parquet de grande instance est de droit chef de division de la Commission de gestion des biens saisis et confisqués.

Article 4 :

Les membres du Secrétariat Général ainsi que ceux de la division sous – régionale au sein du Parquet de grande instance sont placés sous l'autorité du Secrétaire Général de la Commission qui exerce sur eux le pouvoir hiérarchique conformément au statut des agents de carrière des services publics de l'Etat.

A ce titre, le Secrétaire Général exerce le pouvoir disciplinaire pour les peines de blâmes, de retenue du tiers du traitement et d'exclusion temporaire pour toutes les fautes commises dans l'exercice des activités de la Commission.

Le Procureur de la République exerce, par délégation du Secrétaire Général de la Commission, le pouvoir hiérarchique et disciplinaire sur le Secrétaire divisionnaire ainsi que sur les autres agents de la division régionale de la Commission de gestion des biens saisis et confisqués. Il est tenu de transmettre sans délai au Secrétaire Général de la Commission tout procès-verbal de constat de faute disciplinaire ou de sanction administrative.

Article 5 :

Pour la ville de Kinshasa, le Procureur de la République prête son concours à la gestion des biens saisis et confisqués dans les cas indiqués par le Secrétaire général de la Commission.

Article 6 :

Les structures du Secrétariat Général et de la division de la Commission de gestion des biens saisis et confisqués instituées au sein du Parquet de grande instance sont conformes à l'organigramme annexé à la présente ordonnance.

Article 7 :

Le Secrétaire d'Etat à la justice est chargé de l'exécution de la présente ordonnance, qui entre en vigueur à la date de sa signature.

ORGANIGRAMME DE LA COMMISSION DE GESTION DES BIENS SAISIS ET CONFISQUES

Fonctions	Effectif	Attributions
Secrétariat Général		Superviser et coordonner les travaux, recueillir, garder et gérer tous les biens mobiliers ou immobiliers placés sous la main de la justice et déterminer la destination à donner à ceux de ces biens qui auront été frappés de confiscation ou dont il aura été fait abandon à l'Etat conformément à la loi. Assurer la liaison avec les organismes officiels chargés de la commercialisation des biens saisis et confisqués.
Direction unique		
Directeur	1	Assurer la coordination entre le secrétaire général et les différents services. Faire exécuter les tâches déterminées par le secrétaire général.
1^{ère} Division Administrative		
Directeur	1	Assurer la coordination des activités de la division : tenue des dossiers du personnel, comptabilité, finances, budget, intendance et relations publiques
Chef de Bureau	1	Chargé du personnel : tenue des dossiers personnels
Chef de Bureau	1	Chargé de finances, budget, comptabilité, intendance et relations publiques.
Att. de B. de 1 ^{er} cl.	1	Tenues du budget; de la comptabilité et de la caisse de la Commission
Att. de B. de 2 ^{ème} cl.	1	Tenue de l'indicateur d'entrée et de sortie. Tenue du classement général. Responsable du pool de dactylographie.
Agent de B. de 1 ^{er} cl.	2	Dactylographie
Agent de B. de 2 ^{ème} cl.	1	Expédition du courrier
Agent aux. de 1 ^{er} cl.	1	Chargé de l'entretien du bureau.
2^{ème} Division Technique		
Chef de Division	1	Centraliser les procès-verbaux de saisie et coordonner les dossiers de saisie de toutes les régions Chargé de la liaison avec les départements et services intéressant l'activité de la Commission. Récupération, gestion des biens saisis, vente et location, recherche, documentation, compte-rendu à la hiérarchie, archives.
Chef de Bureau	1	Récupération, gestion des biens saisis, vente et location
Chef de Bureau	1	Recherches, documentation, compte-rendu, archives
Att. de B. de 1 ^{er} cl.		Chargé du magasin d'objets saisis et confisqués
Att. de B. de 1 ^{er} cl.	1	Tenue des registres de tous les biens saisis et confisqués

Code Foncier

Journal Officiel n° Spécial 15 octobre 2005

Huissier	1	Sentinelle du magasin d'objet saisis.
Parquet de grande instance		
Le Secrétaire divisionnaire du Parquet fait office du secrétaire divisionnaire de la Commission	31	Recherches, documentation, archives, récupération, gestion, vente et location.
	31	Recherches, documentation, archives, récupération, gestion, vente et location
Agent. de B. de 1 ^{er} cl.	31	Activités d'expédition

110

VENTE DES BIENS IMMOBILIERS OU MOBILIERS**DECRET DU 10 JUILLET 1920 VENTE PUBLIQUE BIENS
IMMOBILIERS OU MOBILIERS****Article 1^{er} :**

La vente publique de biens immobiliers ne pourra être faite que par un notaire, celle de biens mobiliers que par les agents qui auront été désignés à cet effet par le Commissaire de District, soit nominativement, de par leurs fonctions.

Le Gouverneur Général fixera, par Ordonnance, les catégories d'agents parmi lesquelles le Commissaire de District pourra faire cette désignation.

Article 2 : *(Modifié par l'article 1er de l'ordonnance-loi n° 87-060 du 4 octobre 1987 modifiant le décret du 10 juillet 1920 sur la vente des biens immobiliers ou mobiliers).*

Il sera perçu au profit du Trésor, un droit de 15 pour cent, non compris les frais d'acte sur toute vente publique des biens immobiliers ou des biens mobiliers.

Article 3 :

Le droit sera prélevé sur le produit de la vente.

Article 4 :

Les notaires et agents déterminés par l'article 1^{er} qui seront requis de procéder à une vente publique, seront tenus d'en aviser le service des finances de la sous - région, au plus tard dans les huit jours de la réquisition et ne pourront se dessaisir du produit de la vente qu'après la perception du droit.

Article 5 :

Le Gouverneur Général et, en cas de délégation, les Vice - Gouverneurs Généraux, pourront exonérer totalement ou partiellement du droit déterminé ci-dessus les ventes ayant pour objet des biens dépendant de successions.

Article 6 :

Celui qui a fait procéder à une vente en contravention à l'article 1^{er} sera puni d'une servitude pénale de huit jours au maximum et d'une amende qui ne dépassera pas le montant ou le double du droit, suivant que celui-ci aura ou n'aura pas été acquitté au moment du jugement.

Le tribunal ne pourra prononcer que l'amende seulement.

Celui qui a procédé à la vente, sera puni d'une servitude pénale de quatre jours au maximum et d'une amende qui ne sera pas supérieure à 200 francs, ou d'une de ces peines seulement.

VENTE PAR VOIE PAREE

ORDONNANCE N°76-200 DU 16 JUILLET 1976 RELATIVE A LA VENTE PAR LA VOIE PAREE

*Le Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République ;*

Vu la Constitution, spécialement en son article 33 ;

Vu la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en son article 398, 31° ;

ORDONNE

Article 1^{er} :

La vente en vertu de la clause de voie parée doit être précédée d'un commandement signifié au débiteur, de payer la somme due dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours ;

Le commandement annoncera que, faute de paiement, il sera procédé aux formalités tendant à l'expropriation de l'immeuble dont l'indication sera donnée dans ce commandement.

A moins que le créancier n'ait déjà élu domicile dans la localité qui constitue le siège du Tribunal de grande instance prévu à l'article 4, l'exploit contiendra l'élection de domicile dans cette localité.

Si l'immeuble a été transmis à un tiers, la vente doit, en outre, être précédée d'une sommation, signifiée à ce tiers avec copie du commandement, d'avoir à payer, dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois depuis le commandement au débiteur et la sommation au tiers détenteur.

Le commandement et la sommation sont signifiés à personne ou à domicile réel ou élu et selon le mode prescrit pour les citations.

Article 2 :

Si le commandement contient l'indication prévue par l'article 1er, alinéa 2, le créancier a la faculté de faire procéder, par le Conservateur des titres immobiliers, l'inscription de ce commandement et, le cas échéant, de la sommation sur le certificat de l'immeuble.

Ce fonctionnaire procède à l'inscription sur la production de la copie de l'exploit.

Article 3 :

Les baux qui n'ont pas date certaine avant le commandement ou, le cas échéant, avant la sommation pourront, suivant les circonstances, être annulés si les créanciers le demandent.

Sont nuls les baux conclus depuis l'inscription du commandement ou, le cas échéant, de la sommation.

Sans préjudice aux effets de l'opposition au droit du propriétaire, prévu par l'article 239 de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973, le Conservateur des titres immobiliers, dès le jour où il doit procéder à l'inscription prévue à l'article 2 de la présente ordonnance, refusera toute mutation de l'immeuble ou toute inscription de droits réels sur cet immeuble.

Article 4 :

S'il n'est pas satisfait au commandement ni, le cas échéant, à la mutation, le créancier s'adresse, par voie de requête, au juge du Tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé, aux fins d'être autorisé à faire procéder à la vente.

En cas d'existence des conditions légales requises pour que la vente puisse avoir lieu, le juge autorise la vente. Par le seul fait de l'autorisation, le Conservateur des titres immobiliers de la circonscription foncière dans laquelle l'immeuble est situé, est nommé pour procéder à la vente.

Le juge fixe les localités où, après accord ou décision sur le cahier des charges, la vente sera annoncée par voie d'affiches et les conditions dans lesquelles l'affichage devra être effectué. Il pourra prescrire d'autres mesures pour donner à la vente plus de publicité.

L'ordonnance du juge n'est susceptible d'aucun recours.

Article 5 :

L'ordonnance autorisant la vente est signifiée au débiteur, et, le cas échéant, au tiers détenteur.

Copie certifiée conforme par le greffier, en est, en outre, envoyée, sous pli recommandé ou contre accusé de réception, par le créancier poursuivant, au Conservateur des titres immobiliers.

Dès réception de ce document, le conservateur fait inscription de l'autorisation sur le certificat d'enregistrement de l'immeuble.

Article 6 :

Nonobstant l'autorisation de faire vendre, le débiteur, ou, le cas échéant, le tiers détenteur, s'il n'a pas déjà loué ou affirmé l'immeuble, restera en qualité de séquestre judiciaire, en possession de celui-ci à moins que, sur citation, il n'en soit autrement ordonné par le tribunal.

Les fruits perçus et les loyers et fermages échus postérieurement à la signification de l'ordonnance du juge autorisant la vente, seront immobilisés pour être distribués aux créanciers avec le prix de l'immeuble.

Les fruits naturels ou industriels seront vendus de la manière déterminée par le juge et dans le délai fixé par lui. Le prix des fruits vendus ainsi que les loyers et fermages échus seront déposés entre les mains de l'officier public chargé de la vente de l'immeuble.

Article 7 :

Tout créancier y ayant droit, peut saisir les fruits naturels, immobilisés en vertu de l'article précédent, ainsi que les autres biens immeubles par destination ou par incorporation lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement depuis la signification de l'ordonnance du juge, pourvu que l'action en revendication soit exercée dans le délai de trente jours depuis leur déplacement.

Il peut, même après ce délai, faire valoir ces droits sur, le prix payé des biens déplacés, de même que sur les loyers et les fermages frappés d'immobilisation.

Toute déclaration, en quelque forme qu'elle soit faite, par laquelle le créancier fait connaître au tiers ses prétentions sur les créances visées à l'alinéa précédent, vaut opposition.

Article 8 :

Dans la quinzaine de la communication qui lui est faite de l'ordonnance autorisant la vente, le Conservateur des titres immobiliers dresse le cahier des charges de vente.

Celui-ci contient :

- 1° l'énonciation du titre en vertu duquel il est procédé à la vente et de la date du commandement ;
- 2° la désignation précise de l'immeuble ;
- 3° les conditions générales et spéciales de la vente ;
- 4° la localité, l'endroit, la date et l'heure de l'adjudication ;
- 5° la délégation du prix au profit des créanciers

Le cahier des charges ne peut indiquer, comme localité où la vente doit avoir lieu, que le siège de la Conservation des titres immobiliers ou que le siège de l'Office notarial dans le ressort desquels l'immeuble est situé.

Article 9 :

Le conservateur effectue le dépôt du cahier des charges dans son bureau et en transmet un double à l'Office notariat dans le ressort duquel l'immeuble est situé, à moins que cet office ne soit institué dans la même localité que la Conservation des titres immobiliers.

Article 10 :

Invitation est faite par le Conservateur des titres immobiliers à tous les créanciers ayant hypothèque sur l'immeuble, aux créanciers chirographaires qui lui auraient signifié le commandement, au débiteur et, éventuellement, au tiers détenteur, de prendre communication du cahier des charges, soit à la conservation des titres immobiliers soit, le cas échéant, à l'Office notarial que l'invitation indiquera de formuler éventuellement leurs observations à la conservation des titres immobiliers quant aux clauses et conditions insérées dans le cahier des charges et d'assister à la vente s'ils désirent.

Cette invitation est signifiée suivant les règles prescrites pour les citations.

La signification aux créanciers se fait au domicile élu par eux et, à défaut de domicile élu, au Procureur de la République près le tribunal dont le juge qui a autorisé la vente fait partie.

Article 11 :

Les observations doivent être ou parvenir au Conservateur des titres immobiliers avant l'expiration du délai accordé à la personne qui, parmi toutes celles auxquelles l'invitation a été signifiée, bénéficie du plus long délai.

Il est calculé à partir du jour de la signification de l'invitation et suivant les règles prévues pour les citations.

Article 12 :

Les observations sont faites, soit par déclaration au Conservateur des titres immobiliers, qui en dresse acte dans son cahier des charges et les fait signer par le déclarant, soit par lettre dûment légalisée et envoyée au Conservateur des titres immobiliers sous pli fermé, mais à découvert, recommandé à la poste avec accusé de réception, ou remis par un message ordinaire contre récépissé.

Le conservateur, dès la réception de la lettre, l'annexe au cahier des charges et mentionne sur celui-ci l'existence de la lettre.

Article 13 :

Pour les personnes qui ne seraient pas domiciliées dans la localité où la Conservation des titres immobiliers est constituée, ou qui n'y auraient pas déjà élu domicile, les observations doivent être accompagnées ou suivies d'une élection de domicile dans cette localité à défaut de quoi toutes les significations auxquelles les observations peuvent donner lieu seront faites au Procureur de la République.

Article 14 :

S'il y a des observations au cahier des charges, le Conservateur des titres immobiliers surseoit à toute opération et renvoi les parties à se pourvoir devant le tribunal.

Article 15 :

A la requête de la partie la plus diligente, toutes les autres parties invitées, ainsi que le Conservateur des titres immobiliers, s'il n'a pas lui-même pris l'initiative de saisir le tribunal de la contestation, sont assignées pour entendre statuer sur le mérite des observations, devant le Tribunal de première instance dont le juge a autorisé la vente.

Le tribunal prononce sans opposition ni appel.

Article 16 :

Nonobstant la disposition formant l'alinéa 3 de l'article 4, dans le cas où, d'après le cahier des charges ou la décision du tribunal, la vente doit avoir lieu dans une localité qui est le siège d'un office notarial, sans être celui de la Conservation des titres immobiliers, le conservateur, avec l'autorisation du juge, peut déléguer au notaire de cette localité, la mission de procéder à la vente.

Celui-ci pourra subdéléguer ses pouvoirs à une autre personne résidant dans la même localité.

Article 17 :

Si le créancier laisse écouler plus de huit mois entre le commandement ou, le cas échéant, entre la sommation et la vente, il sera tenu de signifier de nouveaux exploits.

Article 18 :

La vente a lieu publiquement aux enchères. S'il n'y a pas eu d'adjudication provisoire et si le créancier ou le débiteur estime que le prix offert est insuffisant, l'adjudication définitive sera remise à une date ultérieure qui ne pourra être fixée par l'officier public à plus de quinze jours après la première séance d'adjudication.

L'annonce de la remise avec indication du jour, en séance publique, par l'officier instrumentant vaudra signification d'invitation pour toutes les parties visées à l'article 10.

Article 19 :

Les frais de la poursuite et de la vente qui ne sont pas prévus par les dispositions légales sont taxés par le juge du tribunal qui a autorisé la vente.

Article 20 :

Si les formalités légales prévues à la présente ordonnance n'ont pas été observées, celui contre lequel la poursuite en expropriation est exercée peut intenter l'action en nullité de la vente.

L'action en nullité doit, à peine de déchéance, être intentée et son exercice notifié au conservateur des titres immobiliers dans la huitaine de l'adjudication ou, si celui auquel cette action appartient n'a pas assisté à la vente, dans la huitaine du jour où l'adjudication lui a été signifiée.

En cas de force majeure, le délai pour l'exercice de l'action pourra être prolongé par décision du juge. Notification de cette décision sera faite au conservateur des titres immobiliers par la personne qui l'aura obtenue.

Article 21 :

La mutation de la propriété ne pourra être opérée qu'après les délais accordés pour exercer l'action en nullité et, en cas d'exercice de celle-ci, qu'après un jugement, passé en force de chose jugée, validant la vente.

Article 22 :

Si dans les trois mois de la notification prévue à l'article 293 alinéa 3 de la loi 73-021 du 20 juillet 1973, le conservateur a reçu quelque opposition de la part des créanciers, il surseoit à la radiation et renvoie les parties à se pourvoir devant le Tribunal de première instance.

Les questions d'ordre seront réglées conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 12 novembre 1886 relative à la saisie immobilière.

Article 23 :

Si le titulaire d'un droit figurant au livre d'enregistrement ne peut être atteint par un des actes de la procédure, celle-ci se poursuit contre l'administrateur des biens à mettre en vente nommé par le Tribunal sur requête du créancier.

L'administrateur représente le débiteur dans toutes les phases de la procédure : les articles 71 et 72 du livre I^{er} du Code civil intitulé « Des personnes » lui sont applicable. Il recueille éventuellement le solde des biens vendus de ses ayants - droit à la caisse d'épargne du Zaïre.

Les honoraires et débours de l'Administrateur à prélever sur le produit de la vente sont fixés par le tribunal.

Article 24 :

La présente ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 16 juillet 1976.

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

LOI N° 77-001 DU 22 FEVRIER 1977 SUR L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

*Le Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République,*

Vu la Constitution, spécialement en ses articles 37 et 59, 1^{er} alinéa ;

Vu la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Revu le décret du 24 juillet 1956 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux Affaires foncières ;

Edicte et promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} :

Sont susceptibles d'expropriation pour cause d'utilité publique :

- a. la propriété immobilière ;
- b. les droits réels immobiliers à l'exclusion du permis d'exploitation minière et de la concession minière qui sont régis par une législation spéciale ;
- c. les droits de créance ayant pour objet l'acquisition ou la jouissance d'immeubles ;
- d. les droits de jouissance des communautés locales sur les terres domaniales ;
- e. les droits autres que la propriété immobilière sont expropriés conjointement avec les immeubles qu'ils affectent. Au cas où ils affectent des immeubles domaniaux, ils forment l'objet direct de la procédure.

Article 2 :

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 le bien repris par l'Etat aura une affectation utile à tous, ou à une collectivité déterminée.

Article 3 :

L'expropriation pour cause d'utilité publique peut être ordonnée soit pour un ou plusieurs biens individuellement désignés, soit pour l'ensemble des biens compris dans un périmètre déterminée.

Dans la deuxième hypothèse, l'utilité publique s'apprécie quant à l'ensemble des biens compris dans le périmètre.

Article 4 :

Lorsqu'il s'agit d'exécuter un ensemble de travaux d'utilité publique, le Président de la République peut ordonner l'expropriation par zones, de biens destinés à servir, l'exécution de ces travaux ou à être mis en vente ou concédés au profit de l'Etat.

Article 5 :

La procédure d'expropriation a pour origine une décision prononçant l'utilité publique des travaux et ordonnant l'expropriation.

Article 6 :

Cette décision est prise :

- a. pour une expropriation ordinaire ou par périmètre, par voie d'arrêté signé par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions ;
- b. pour une expropriation par zones, par voie d'ordonnance présidentielle.

La décision doit mentionner l'identité complète des intéressés et s'appuyer sur un plan des biens à exproprier avec en plus, en cas d'expropriation par zones, un plan indiquant les travaux à exécuter et les biens à mettre en vente ou à concéder.

Elle fixe en outre le délai de déguerpissement à dater de la mutation.

Article 7 :

La décision est publiée au Journal Officiel et portée à la connaissance des personnes exposées à l'expropriation par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou remise en main propre par un messenger contre récépissé daté et signé.

Article 8 :

Pour les droits collectifs de jouissance, la population est en outre prévenue oralement par une communication faite aux représentants qualifiés des communautés locales intéressées, par le Commissaire de zone ou son délégué.

Celui-ci dresse procès-verbal lequel est transmis, avec copie des avertissements et le récépissé prévus à l'article qui précède, à l'autorité qui a pris la décision d'exproprier.

Lorsque cette décision a été prise par ordonnance présidentielle, les documents dont mention à l'alinéa qui précède sont transmis au Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions.

Article 9 :

Si une personne intéressée ne peut être atteinte par un des actes de la procédure, l'administration avertit le Procureur de la République près le tribunal du ressort qui prend d'urgence les mesures qu'il juge utiles pour la défense des intérêts en cause.

Il peut continuer les recherches entreprises par l'administration :

Si celles-ci échouent ou se révèlent inutiles, le Procureur de la République demande que le tribunal nomme un administrateur de biens à exproprier.

Les droits et les devoirs de celui-ci se limitent à la représentation de l'exproprié dans la procédure d'expropriation et de fixation judiciaire de l'indemnité. Les articles 71 et 72 du livre 1er du Code civil relatif aux personnes lui sont applicables.

Les indemnités sont consignées au nom de l'exproprié à la caisse d'Epargne du Zaïre, déduction faite des honoraires dus à l'administration et taxés par le tribunal.

Article 10 :

S'il existe à l'égard des immeubles, compris dans le plan visé à l'article 6, des droits de location ou tous autres droits non inscrits au certificat d'enregistrement, le propriétaire ou le concessionnaire est tenu d'aviser sans délai les titulaires de leurs intérêts ; à défaut de quoi il reste seul tenu envers eux des indemnités qu'ils auraient pu réclamer.

Article 11 :

Les réclamations, observations et accords auxquels la décision d'expropriation donne lieu, ainsi que le prix, indemnités ou compensations dûment justifiés, que les personnes intéressées réclament, doivent être portés à la connaissance de l'autorité qui a pris la décision d'expropriation, dans le délai d'un mois à dater de l'avis de réception ou du récépissé prévu aux articles 7 et 8 qui précèdent.

Ce délai peut être prorogé par l'autorité qui a décidé l'expropriation.

Lorsque cette décision a été prise par ordonnance présidentielle, les éléments dont question au premier alinéa du présent article sont adressés au Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions.

Article 12 :

A l'expiration du délai imparti, des propositions d'indemnisation sont faites aux intéressés.

Ces propositions s'appuient sur un procès-verbal d'expertise dressé et signé par deux géomètres experts immobiliers du cadastre auxquels on adjoint, si nécessaire, un agronome ou un autre spécialiste suivant la nature du bien à exproprier.

S'il s'agit d'exproprier des droits collectifs ou individuels de jouissance qu'exercent les populations locales sur des terres domaniales, l'expropriant s'appuie, pour formuler ses propositions d'indemnisation, sur une enquête prescrite et effectuée conformément aux dispositions des articles 193 à 203 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973.

Expertise et enquête peuvent être faites préalablement à l'ouverture de la procédure d'expropriation.

Article 13 :

A défaut d'entente amiable, assignation est donnée aux parties à exproprier, à la requête de l'expropriant, pour voir vérifier par les tribunaux la régularité de la procédure administrative et procéder au règlement des indemnités.

Tout tiers intéressé peut intervenir ou être appelé en intervention.

Article 14 :

Dans les 15 jours de l'assignation, le tribunal entend les parties et dans les huit jours de cette date, il statue sur la régularité de la procédure et nomme trois experts sur le choix desquels les parties se sont mises d'accord. A défaut d'accord, il les nomme d'office.

Article 15 :

Le Tribunal fixe le délai dans lequel les experts nommés devront avoir déposé leur rapport. Ce délai ne peut dépasser les soixante jours, sauf circonstance exceptionnelle, auquel cas il peut être prorogé de trente jours.

Les experts peuvent, au bureau du Conservateur des titres immobiliers, se faire communiquer par celui-ci, tous renseignements utiles à l'accomplissement de leur mission.

Ils déposent au greffe du tribunal, dans le délai imparti, un rapport commun en autant d'exemplaires qu'il y a de parties à la cause.

Article 16 :

Dans les huit jours du dépôt de ce rapport, le président du tribunal convoque les parties à une audience fixée en respectant les délais d'ajournement du droit commun. Un exemplaire de ce rapport est joint à la convocation.

Article 17 :

A l'audience ainsi fixée, le tribunal entend les parties et éventuellement les experts.

Au plus tard dans le mois de cette audience, il statue sur le montant des indemnités et les frais et si l'exproprié l'en saisit, sur la durée du délai de déguerpissement.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

Article 18 :

Sans préjudice des dispositions des articles II et III des dispositions transitoires de la Constitution et des articles 102, 103, 120 et 131 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, l'indemnité due à l'exproprié doit être fondée sur la valeur de bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure.

Elle doit être payée avant l'enregistrement de la mutation et au plus tard dans les 4 mois à dater du jugement fixant les indemnités.

Passé ce délai, l'exproprié peut poursuivre l'expropriant en annulation de l'expropriation, sans préjudice de tous dommages et intérêts, s'il y a lieu.

Article 19 :

L'enregistrement d'une mutation opérée en exécution d'une ordonnance d'expropriation se fait sans frais.

Article 20 :

Les hypothèques grevant le bien exproprié sont reportées sur le prix. Dans ce cas, il est procédé comme prévu à l'article 293 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973.

Article 21 :

Si les biens expropriés pour cause d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, un avis publié au Journal officiel fait connaître que l'administration est disposée à les mettre en vente ou à les concéder à des tiers.

L'avis indique la situation des biens et les noms des anciens propriétaires ou concessionnaires.

Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires ou concessionnaires ou leurs ayants-droit qui veulent réacquérir lesdits biens sont tenus de la déclarer à peine de déchéance.

A défaut par l'administration de publier cet avis, les anciens propriétaires ou concessionnaires ou leurs ayants - droit peuvent demander la remise desdits biens et cette remise sera ordonnée en justice, sur la déclaration de l'administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Les prix des biens à rétrocéder sera fixé par le tribunal si mieux n'aime le propriétaire restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue.

La fixation judiciaire du prix ne pourra, en aucun cas, excéder le montant de l'indemnité, augmenté de six pour cent par année ou fraction d'année qui s'est écoulée depuis la mutation des biens.

Article 22 :

L'article 21 n'est pas applicable aux biens expropriés par application de l'article 4. Ceux-ci sont offerts au public aux conditions fixées par arrêté du Commissaire de région ou, à Kinshasa, par le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions.

Article 23 :

Sont exemptées des droits fixes et proportionnels d'enregistrement en matière foncière, les mutations opérées en vertu de l'article 21 au nom des anciens propriétaires ou concessionnaires ou de leurs ayants -droit.

Article 24 :

Les formalités administratives et judiciaires prévues par la présente loi sont prescrites à peine de nullité.

Article 25 :

Le décret du 14 juillet 1956 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique est abrogé.

Fait à Kinshasa, le 22 février 1997
Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga
Général de Corps d'Armée.

CONDITIONS D'OCTROI DES CONCESSIONS GRATUITES

ORDONNANCE N° 77-040 DU 22 FEVRIER 1997 FIXANT LES CONDITIONS D'OCTROI DES CONCESSIONS GRATUITES EN FAVEUR DES ZAÏROIS QUI ONT RENDU DES SERVICES EMINENTS A LA NATION

*Le Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République.*

Vu la Constitution, spécialement en son article 38 ;

Vu la loi n°73/021/ du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en ses articles 160 et 162 ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux Affaires foncières ;

ORDONNE

Article 1^{er} :

Les personnes physiques de nationalité zaïroise qui invoquent les services éminents rendus à la nation pour bénéficier d'une concession gratuites, doivent introduire leur demande conformément au prescrit de l'article 191 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 et de l'article 12 de l'ordonnance d'exécution n° 74-148 du 02 juillet 1974.

Article 2 :

Les requérants sont tenus de produire les titres et de prouver les actes ou faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs demandes.

Article 3 :

Les mérites susceptibles d'être pris en considération peuvent se rapporter aux domaines les plus divers de la vie nationale, courage militaire, vertus civiques, sciences, beaux-arts, sport, etc. pourvu qu'ils supposent de la part de ceux qui s'en prévalent, des qualités exceptionnelles que la nation a intérêt à récompenser parce qu'elles ont participé à sa renommée.

Article 4 :

Ces mérites sont appréciés par les autorités intervenant aux divers échelons de l'instruction de la demande.

Le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions statue en dernier ressort, signe le contrat de concession gratuite quand il rentre dans ses compétences ou, dans le cas contraire, transmet le dossier à l'autorité compétente pour accorder la concession, conformément aux dispositions de l'article 183 de la loi dont exécution.

Article 5 :

En cas d'application de l'article 161, alinéa 2 de la loi, le contrat ne sort ses effets qu'après approbation, par le Président de la République.

Article 6 :

Lorsque le Président de la République prend d'office une décision agréant tout zairois de son choix au bénéfice de la concession gratuite, il fait part de sa décision au Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions.

Celui-ci signe alors avec le bénéficiaire un contrat de concession ou achemine le dossier vers l'autorité compétence selon la disposition établie à l'article 4, alinéa 2, ci-dessus.

Article 7 :

Les terres sont concédées gratuitement en emphytéose pour une période de cinq ans.

Au plus tard à l'expiration de ce terme, les terres mises en valeur et occupées sont concédées gratuitement à perpétuité, aux conditions générales fixées par les articles 80 à 108 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973.

Article 8 :

Si aucune mise en valeur n'est réalisée à l'expiration du terme de cinq ans ci-dessus, ou si la mise en valeur est insuffisante pour l'octroi du terrain en concession perpétuelle, la République peut, soit reprendre la libre disposition du terrain dans le premier cas, soit accorder un droit de concession perpétuelle sur une superficie réduite à la partie du terrain mise en valeur.

Article 9 :

Sont exclus de l'octroi d'une concession gratuite :

- a. à usage agricole ou d'élevage, ceux qui détiennent déjà un terrain à cet usage et à n'importe quel titre, si la superficie en dépasse les 25 hectares ;
- b. à usage résidentiel, ceux qui détiennent déjà à n'importe quel titre, plus de trois parcelles à cet usage ;
- c. à usage industriel ou commercial, ceux qui détiennent déjà et à n'importe quel titre, une parcelle à cet usage.

Article 10 :

Les terrains détenus sous couvert d'un titre autre que de droit écrit, peuvent entrer en ligne de compte pour une régularisation sous forme de concession gratuite pour autant que toutes les autres conditions de fond et de forme soient remplies.

Article 11 :

L'obtention d'une concession gratuite à n'importe quel usage ou de n'importe quelle superficie exclut dans le chef de celui qui l'a obtenue, tout nouveau recours à ce mode de concession.

Article 12 :

La taxe d'établissement du contrat, les frais de constat et d'enquête préalable, de mesurage et de bornage, aussi que la taxe d'établissement du certificat d'enregistrement, sont à charge du Trésor.

Article 13 :

La présente ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 22 février 1977

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée.

BIENS ABANDONNES OU NON MIS EN VALEUR**ORDONNANCE N° 84-026 DU 02 FEVRIER 1984 PORTANT ABROGATION DE L'ORDONNANCE N° 74-152 DU 02 JUILLET 1974, RELATIVE AUX BIENS ABANDONNES OU NON MIS EN VALEUR ET AUX AUTRES BIENS ACQUIS A L'ETAT PAR L'EFFET DE LA LOI.****RAPPORT AU CITOYEN PRESIDENT - FONDATEUR DU MOUVEMENT POPULAIRE DE LA REVOLUTION, PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE.**

Citoyen Président - Fondateur,

Le Présent projet d'ordonnance que j'ai l'honneur de soumettre à votre signature tend abroger l'ordonnance n° 74-152 du 02 juillet 1974 relative aux biens abandonnés ou non mis en valeur et aux autres biens acquis à l'Etat par effet de la loi.

Cette ordonnance a été pris par le souci qui animait le Conseil législatif lors de l'adoption de la loi n° 73-021 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, de ne pas voir geler la circulation des biens par leurs propriétaires au mépris de l'intérêt général. Elle constituait en outre une soupape de sécurité contre les propriétaires qui ne respectaient pas la condition cumulative de l'occupation et de l'exploitation exigée par la même loi lors des cessions et concessions d'une terre faisant partie du domaine privé de l'Etat.

Malheureusement, la difficulté de déterminer les critères objectifs de l'abandon, l'insuffisance et le flou de ceux prévus par cette ordonnance, la brièveté du délai d'opposition et l'inefficacité des mesures de publicité ont fait croire à une opinion tant nationale qu'internationale alarmée que ce texte ne visait qu'à une spoliation pure et simple des biens immobiliers des étrangers. En outre, son application a donné lieu à de nombreuses fraudes. Maintes personnes, sans scrupules et de mauvaises foi, avec la complicité de l'Administration, s'en sont servi pour en déposséder irrégulièrement d'autres. De là sont issus les nombreux litiges pendants devant nos Cours et Tribunaux et mettant trop souvent en cause la responsabilité de l'Etat.

L'abrogation de ce texte paraît ainsi le seul remède à une situation par trop confuse. Cette abrogation emportera le retour au droit commun, c'est-à-dire que dans la nouvelle optique, un bien immobilier ne pourra être considéré comme abandonné qu'à l'expiration du délai de prescription acquisitive de 15 ans prévu par le Code civil. En attendant l'expiration de ce délai, le bien abandonné pourra être occupé et exploité mais à titre précaire, le propriétaire pouvant à tout moment revendiquer son bien.

Telle est, Citoyen Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République, la substance du projet d'ordonnance que je vous prie d'honorer de votre auguste signature.

Fait à Kinshasa, le 05 janvier 1984
Le Commissaire d'Etat aux Affaires Foncières.
UNEN CAN

ORDONNANCE

*Le Président – Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République,*

Vu, la Constitution, spécialement son article 45 ;

Vu, telle que modifiée à ce jour, la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux Affaires foncières ;

Le Conseil Exécutif entendu.

ORDONNE

Article 1^{er} :

Est abrogée, l'ordonnance n° 74-152 du 02 juillet 1974 relative aux biens abandonnés ou non mis en valeur et aux autres biens acquis à l'Etat par effet de la loi.

Article 2 :

La présente ordonnance entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 02 février 1984

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Maréchal

TAXES, REDEVANCES, FRAIS, CONTRIBUTION FONCIERE ET DROITS D'ENREGISTREMENT.

LOI N° 79-004 DU 11 JUILLET 1979 PORTANT REGLEMENTATION DE L'ASSIETE, DU TAUX ET DES MODALITES DE RECOUVREMENT DES TAXES ET REDEVANCES AU TITRE DE RECETTES ADMINISTRATIVES, JUDICIAIRES ET DOMANIALES.

Le Conseil Législatif a adopté ;

Le Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République, promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er} :

L'Etat perçoit, outre les recettes fiscales, dites administratives, domaniales et judiciaires, résultant notamment de la vente de biens et services, de l'utilisation du domaine, de la contribution obligatoire aux dépenses d'intérêt public, des débits constatés au profit de l'Etat, des amendes forfaitaires et des condamnations prononcées par les tribunaux.

Article 2 :

L'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des taxes et redevances desquelles proviennent les recettes dont question à l'article 1er sont fixés par ordonnance, sur proposition conjointe du Commissaire d'Etat aux finances et du Commissaire d'Etat du Département intéressé.

Article 3 :

Toutes les recettes dites administratives, judiciaires et domaniales qui sont prévues au budget de l'Etat doivent être versées intégralement au compte du Trésor.

Article 4 :

En cas d'échec de recouvrement amiable ou de refus de paiement, les taxes et redevances en cause pourront faire l'objet d'une mise en recouvrement par voie de rôle conformément aux dispositions prévues au chapitre II du Titre V de l'ordonnance - loi n° 69-009 du 06 février 1969 relative aux contributions cédulaires sur les revenus. Toutefois, les dispositions concernant le recours à cette procédure particulièrement seront précisées dans les textes réglementaires prévus à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 :

Seuls les comptables et sous - comptables nommés par le Commissaire d'Etat aux finances sont habilités à procéder à l'encaissement et à la comptabilisation des recettes prévues à l'article 3 ci-dessus.

Article 6 :

Tout agent contrevenant aux dispositions des articles 3 et 5 ou ayant perçu des recettes administratives, judiciaires ou domaniales notamment sans qualification, à des taux non conformes ou à des fins non autorisées est passible des sanctions disciplinaires prévues par les textes en vigueur, sans préjudice des dispositions pénales en la matière.

Article 7 :

Sont abrogées, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, les dispositions de l'ordonnance n° 73-233 du 13 août 1973 portant réglementation de l'assiette et de la perception des taxes et redevances en matière administrative, judiciaire et domaniale, ainsi que toutes autres dispositions antérieures contraires à la présente loi.

Article 8 :

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation

Fait à Kinshasa, le 11 juillet 1979

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée.

**ORDONNANCE N° 76-007 DU 8 JANVIER 1976 FIXANT LES TAUX
ET REGLES D'ASSIETTE ET DE RECOUVREMENT DES TAXES
ET REDEVANCES EN MATIERE ADMINISTRATIVE,
JUDICIAIRE ET DOMANIALE PERCUES A L'INITIATIVE DU
DEPARTEMENT DES AFFAIRES FONCIERES**

(modifiée par l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976)

**RAPPORT AU CITOYEN PRESIDENT - FONDATEUR DU MOUVEMENT
POPULAIRE DE LA REVOLUTION, PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE**

Citoyen Président de la République,

La présente ordonnance prise en application de celle n° 73-233 du 13 août 1973, réglemente les recettes perçues à l'initiative du Département des Affaires foncières.

Elle constituera, en particulier, une première application de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, dès que les textes réglementaires d'application concernant cette loi seront publiés.

Compte tenu de l'importance des attributions dévolues au Département des affaires foncières et des nombreuses opérations qui vont en découler, il est prévu qu'un comptable public principal sera affecté au Département des affaires foncières et dans les directions générales de ce département, ce qui, par ce fait même, porte application du principe de la séparation des fonctions d'ordonnateur et de comptable.

*Le Commissaire d'Etat
aux Affaires Foncières,
Mulenda Shamwange*

*Le Commissaire d'Etat
aux Finances,
Bofossa w' Amb'ea Nkoso*

ORDONNANCE

*Le Président - Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République,*

Vu la Constitution,

Vu l'ordonnance n° 73-233 du 13 août 1973 portant réglementation de l'assiette et de la perception des taxes et redevances en matière administrative, judiciaire et domaniale ;

Vu l'ordonnance n° 73-235 du 13 août 1973 portant création du cadre des comptables publics ;

Vu l'ordonnance n° 73-234 du 13 août 1973 relative au mode de paiement des dettes envers l'Etat ;

Vu la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement en ses articles 71 alinéa 8, et 228 ;

Vu l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73/021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu l'ordonnance n° 74-151 du 2 juillet 1974 fixant le tarif des frais en matière foncière et immobilière, de régime des eaux et d'enregistrement ;

Sur proposition des Commissaires d'Etat aux Affaires foncières et aux finances ;

ORDONNE**TITRE 1^{er} :**
GENERALITES**Article 1^{er} :**

Les recettes perçues à l'initiative du Département des Affaires foncières sont déterminées comme suit :

- 1°. Taxes rémunératoires :
 - frais d'établissement des contrats, des avenants, des annotations aux contrats, des actes et arrêtés portant autorisation, concession en matière foncière et d'usage des eaux ;
 - frais de préparation, de vérification et de passation des actes par les Conservateurs des titres immobiliers ;
 - copies de documents fonciers, immobiliers et cadastraux détenus par le Conservateur des titres immobiliers et par le Cadastre ;
 - consultation des registres et livres fonciers et immobiliers et des documents cadastraux et ceux relatifs au régime des eaux ;
 - frais de mesurage et de bornage ;
 - Frais d'enquête et de constat.
 - des documents cadastraux et ceux relatifs au régime des eaux ;
 - frais de mesurage et de bornage ;
 - frais d'enquête et de constat.
- 2°. Redevances domaniales :
 - produit des concessions perpétuelles ;
 - produit des concessions ordinaires ;
 - produit des redevances spéciales d'extraction de matériaux et de concession de lignes aériennes ou terrestres.
- 3°. Droits fixes et proportionnels d'enregistrement.

TITRE II :
DES TAXES REMUNERATOIRES**Article 2 :**

Les taxes rémunératoires énumérées à l'alinéa 1er de l'article ci-dessus sont celles fixées par l'ordonnance n° 79-112 du 9 mai 1979 portant le tarif des frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et régime des eaux et d'enregistrement telle que modifiée et complétée par l'ordonnance n° 83-080 du 11 mars 1983.

**TITRE III :
DES REDEVANCES DOMANIALES**

Article 3 :

Les tarifs des loyers et redevances dus pour les concessions perpétuelles ou ordinaires de terres domaniales sont ceux fixées par l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, et par les arrêtés particuliers qui sont pris pour les parcelles situées dans les circonscriptions urbaines.

Article 4 :

Les redevances pour extraction de matériaux sont liquidées trimestriellement, après vérification de la déclaration des redevables par le Conservateur des titres immobiliers et pour la Ville de Kinshasa par le Chef de Division des terres.

**TITRE IV :
DES DROITS FIXES ET PROPORTIONNELS D'ENREGISTREMENT**

Article 5 :

Les formalités d'enregistrement des transmissions des biens à titre onéreux ou gratuit sont assujetties au paiement d'un droit fixe et d'un droit proportionnel. Ces droits sont ceux déterminés et tarifés par le décret du 14 février 1956, modifié par l'ordonnance n° 70/082 du 30 novembre 1970, qui demeurent applicables.

**TITRE V :
EXEMPTIONS**

Article 6 :

L'exemption totale des taxes créées par les articles 1, 3, 4, 5, 7, 8 et 10 de l'ordonnance n° 74-151 du 2 juillet 1974, peut être accordée aux indigents sur présentation des pièces établissant l'indigence.

Article 7 :

Sont exonérés des redevances et taxes décrites aux articles mentionnés ci-dessus, l'Etat et la Ville de Kinshasa.

**TITRE VI :
DU RECOUVREMENT**

Article 8 :

Tous les droits, taxes et redevances définis par la présente ordonnance sont encaissés par le comptable public principal spécialement affecté au Département des Affaires foncières à Kinshasa et dans les divisions régionales des Affaires foncières.

Dans certaines sous - régions, zones ou collectivités, des comptables publics subordonnés désignés par Arrêté conjoint du Commissaire d'Etat aux Affaires foncières et du Commissaire d'Etat aux Finances, concourent aux opérations de recouvrement sous la surveillance du comptable public principal auquel ils rendent compte de leurs opérations.

Article 9 : *(Modifié par l'article 1er de l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976 modifiant l'ordonnance n° 76-007 du 8 janvier 1976 fixant les taux et règles d'assiette et de recouvrement des taxes et redevances en matière administrative, judiciaire et domaniale perçues à l'initiative du Département des affaires foncières).*

Tout encaissement donne lieu à la délivrance d'une quittance établie par duplication et extrait d'un quittancier préalablement authentifié par la Direction de la Comptabilité et des Marchés du Département des finances.

Article 10 : *(Modifié par l'article 2 de l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976 précitée)*

Les taxes rémunératoires visées au Titre II de la présente ordonnance font l'objet, par le service des affaires foncières, de l'émission d'un titre de perception extrait d'un carnet numéroté mis en service après visa du comptable public principal. Ce titre de perception est transmis au comptable, qui en assure le recouvrement dans les conditions fixées à l'article 9 ci-dessus.

Article 11 :

En ce qui concerne les redevances domaniales dues à la suite de concessions perpétuelles, un extrait de l'acte de concession est transmis au comptable qui assure le recouvrement du montant de la concession ou la première annuité.

Article 12 :

Les redevances domaniales payables par annuités font l'objet, avant le 31 mars de chaque année, d'un relevé nominatif des redevables avec indication des sommes dues. Ce relevé des droits constatés est transmis au comptable public principal qui en assure le recouvrement.

Article 13 : *(Modifié par l'article 3 de l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976 précitée)*

En ce qui concerne les redevances domaniales pour extraction de matériaux, la liquidation prévue à l'article 4 de la présente ordonnance est concrétisée par l'émission d'un titre de perception extrait d'un carnet numéroté mis en service après visa du comptable principal. Ce titre de perception est transmis au comptable qui en assure le recouvrement.

Article 14 : *(Modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976 précitée)*

Les redevances annuelles pour construction de lignes aériennes ou terrestres sont liquidées et recouvrées dans les conditions fixées à l'article 12 de la présente ordonnance.

Article 15 :

Les droits fixes et proportionnels d'enregistrement sont liquidés sur les actes par le Conservateur des titres immobiliers. Ces actes sont produits au comptable chargé du recouvrement sur lesquels il mentionne le paiement des droits avec référence au numéro de la quittance délivrée.

Article 16 :

Par application de l'article 6 de l'ordonnance n° 73-233 du 13 août 1973, toute créance non recouvrée quatre mois après son échéance est modifiée dans un délai de quinze jours, par le comptable public principal au Directeur des contributions.

Le Directeur des contributions procède sans délai à son enrôlement et en fait assurer le recouvrement conformément aux dispositions prévues au chapitre II du titre V de l'ordonnance-loi n° 69-009 relative aux contributions cédulaires sur les revenus.

TITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

Article 17 :

Les Commissaires d'Etat aux affaires foncières et aux Finances sont habilités à prendre conjointement tout Arrêté interdépartemental ou toute instruction réglant les détails d'application de la présente ordonnance.

Article 18 :

Toutes les dispositions antérieures et contraires à la présente ordonnance sont abrogées.

Article 19 :

La présente ordonnance est applicable à compter du jour de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 3 janvier 1976

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga

Général de Corps d'Armée.

**ORDONNANCE N° 79-112 DU 09 MAI 1979 PORTANT LE TARIF
DES FRAIS EN MATIERE FONCIERE, IMMOBILIERE,
CADASTALE ET DE REGIME DES EAUX ET
D'ENREGISTREMENT**

(Modifiée et Complétée par l'ordonnance n° 83-080 du 11 mars 1983)

*Le Président-Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution,
Président de la République.*

Vu la Constitution, spécialement son article 42 ;

Vu la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, spécialement ses articles 71, alinéa 8 et 228 ;

Vu l'ordonnance-loi n° 66-344 du 09 juillet 1966, spécialement ses articles 18 et 19, attribuant aux Conservateurs des titres immobiliers le pouvoir pour authentifier les actes destinés à servir de base à une inscription dans les registres fonciers ;

Vu le décret du 14 février 1956 sur les droits d'enregistrement en matière foncière, spécialement son article 31 ;

Vu le décret du 20 juin 1960 sur le méurage et le bornage des terres, spécialement son article 6 ;

Vu le décret du 06 mai 1952 sur les concessions et l'administration des eaux des lacs et des cours d'eau ;

Sur proposition du Commissaire d'Etat aux Affaires foncières ;

Le Conseil exécutif entendu ;

ORDONNE

Chapitre 1^{er} :

**FRAIS D'ETABLISSEMENT DES CONTRATS, DES AVENANTS,
DES ANNOTATIONS AUX CONTRATS, DES ACTES ET ARRETES
PORTANT AUTORISATION OU CONCESSION EN MATIERE,
FONCIERE, D'USAGE DES EAUX.**

Article 1^{er} :

La rétribution due au Trésor pour l'établissement des contrats, des avenants aux contrats, des annotations qui y sont portées après leur établissement, des actes ou arrêtés portant concession ou autorisation en matière foncière et d'usage des eaux est fixé comme suit :

- a. pour tout contrat, avenant, acte ou arrêté : Z. 50,00.00 ;
- b. pour toute annotation : Z. 20,00.00.

Lorsque l'annotation porte sur la cession d'un bail ou la cession de l'option à une concession de longue durée y inscrite, il est perçu au profit du Trésor, outre la rétribution fixée par l'article 1, littera b., une taxe spéciale de transfert.

Cette taxe s'élève à 10% du prix de référence de la parcelle concernée, tel que déterminé par l'Arrêté en vigueur au moment de transfert.

Elle est payable avant que le transfert ne devienne effectif par l'annotation portée au contrat.

Sont exemptées de la taxe spéciale de transfert, les cessions faites en valeur du conjoint, d'un descendant ou d'un ascendant en ligne directe.

Chapitre 2 :

FRAIS DE PREPARATION, VERIFICATION ET DE PASSATION DES ACTES PAR LES CONSERVATEURS DES TITRES IMMOBILIERS.

Article 2 :

L'établissement des cahiers des charges par les Conservateurs des titres immobiliers en vue de ventes publiques de biens immobiliers, donne lieu au paiement d'une taxe dont le montant est fixé forfaitairement à la somme de Z. 500,00.00.

Toute demande de mise en adjudication publique est accompagnée du versement d'une provision de Z. 1.000,00.00 destinée à garantir le paiement de la taxe prévue à l'alinéa précédent et le remboursement de tous les frais et débours effectués par l'administration, notamment du Chef de publicité, de procédure et d'adjudication.

Lorsque la provision s'avère insuffisante au cours de la procédure, le Conservateur des titres immobiliers peut subordonner la poursuite des formalités au versement d'une somme complémentaire dont il fixe le montant.

Article 3 :

Il est dû au Trésor, du chef de la vérification, une taxe fixée à Z. 50,00.00 par page d'acte ou de projet d'acte et de Z.25,00.00 par document, croquis ou plan qui vient à l'appui de l'acte ou du projet :

- 1°. lorsqu'un acte authentique, en ce compris les jugements et arrêts et les actes de procédure gracieuse, est transmis au Conservateur des titres immobiliers en vue d'un enregistrement ou d'un dépôt dans les archives ;
- 2°. lorsqu'un acte présenté en projet au Conservateur des titres immobiliers en vue de son authentification.

Les actes dressés par un Conservateur des titres immobiliers donnent lieu au paiement d'une taxe de Z. 100,00.00 par page indivisible.

Article 4 :

Lorsqu'un acte ou un projet d'acte est présenté plusieurs fois à la formalité de la vérification, la taxe prévue à l'article 3 est due autant de fois que la vérification a lieu.

Toutefois, les documents venant à l'appui de l'acte ou du projet, qui ont été vérifiés, lors d'une présentation antérieure et ont été reconnus valables, ne donnent plus lieu au paiement de la taxe.

Article 5 :

La passation d'un acte authentique devant le Conservateur des titres immobiliers donne lieu au paiement d'un droit fixe de Z. 300,00.00.

Article 6 :

Préalablement aux formalités de vérification et de passation des actes, le Conservateur des titres immobiliers peut exiger le versement d'une provision suffisante pour couvrir le montant des taxes fixées par les articles 3 et 5.

*Chapitre 3 :***COPIES DES DOCUMENTS FONCIERS, IMMOBILIERS ET
CADASTRAUX DETENUS PAR LA CONSERVATION DES TITRES
IMMOBILIERS ET PAR LE CADASTRE.****Article 7 :**

La rétribution due au Trésor pour la délivrance des copies de tous documents fonciers et immobiliers tels que copies et extraits des livres et registres d'enregistrement, des contrats portant concession de terres domaniales, documents relatifs à l'usage des eaux et documents soumis à l'obligation de l'affichage, est fixée à Z. 20,00.00.

Toutefois, lorsqu'un acte a été présenté en plusieurs exemplaires en vue de son authentification et que le Conservateur des titres immobiliers en délivre des expéditions au moyen des exemplaires qui lui ont été soumis en plus de celui qui a servi de minute, les expéditions ainsi délivrées sont taxées à Z. 5,00.00 par page de texte ou partie de page de texte.

Article 8 :

Toute personne peut obtenir des reproductions sur papier sensible, par procédé héliographique ou équivalent, de tout ou partie des planches cadastrales, à raison de Z.35,00.00 par reproduction.

Article 9 :

Chaque croquis-annexe est porté en compte au tarif fixé par l'article 10, littéra a. ci-après.

Article 10 :

Il peut être délivré, pour une ou plusieurs parcelles :

- a. des extraits du plan cadastral à raison de Z.5,00.000 par reproduction sur papier sensible. Le coût de l'extrait est porté à Z. 10,00.00 lorsqu'il est complété par les éléments du procès-verbal de mesurage et de bornage.

Dans les deux cas, il est perçu un supplément unique de Z. 10,00.00 lorsqu'il est complété par les éléments du procès-verbal de mesurage et de bornage.

Dans les deux cas, il est perçu un supplément unique de Z. 10,00.00 lorsque la demande nécessite la confection d'un cliché ;

- b. copies des documents cadastraux, tels que procès-verbaux de mesurage et de bornage, de constat des lieux et de mise en valeur etc , au tarif de Z. 20,00.00 par page de texte ou partie de page de texte et de Z.10,00.00 par croquis.

Article 11 :

Les imprimés du procès-verbal de mesurage et de bornage sont vendus par le Cadastre au prix de Z.20,00.00 pièce.

Article 12 :

Les copies, extraits et documents dont question aux articles 7, 8, 9, 10 et 11 qui précèdent, ne peuvent être délivrés ou vendus qu'aux personnes qui, de par leur titre ou qualité, justifient d'un droit ou d'un intérêt licite à les obtenir.

Chapitre 4 :

**CONSULTATION DES REGISTRES ET LIVRES FONCIERS ET
IMMOBILIERS ET DES DOCUMENTS CADASTRAUX ET CEUX
RELATIFS AU REGIME DES EAUX.**

Article 13 :

Lorsqu'ils sont réputés revêtir un caractère public, les registres et livres fonciers et immobiliers, la documentation cadastrale et celle relative au régime des eaux, peuvent faire l'objet, soit d'une consultation ordinaire, soit d'une consultation écrite, soit d'une consultation globale.

Article 14 :

Par consultation ordinaire, il faut entendre la consultation personnelle des documents dans les bureaux du service concerné, sous la surveillance et la responsabilité du chef de service ou son préposé.

La consultation écrite consiste dans la communication des renseignements sollicités sous forme de lettre ou d'attestation.

La consultation globale consiste dans un relevé délivré périodiquement aux personnes physiques ou morales qui en font la demande et qui porte sur l'ensemble des opérations de même type, effectuées durant une période déterminée.

Le tarif fixé ci-après pour les consultations globales n'est applicable qu'aux personnes qui sollicitent un abonnement à ces relevés périodiques pour une durée d'une année au moins.

Il n'est pas communiqué de renseignements par téléphone ou par télégramme.

Article 15 :

Le coût de la consultation ordinaire est fixé à Z. 20,00.00.

Article 16 :

La consultation écrite est tarifée forfaitairement à Z. 50,00.00.

Si la consultation écrite comporte des copies ou extraits de livres registres ou de documents, ou des reproductions de la planche cadastrale, les rétributions fixées au chapitre III et au premier alinéa du présent article sont annulées.

Article 17 :

La consultation globale est tarifée forfaitairement à Z. 1.000,00.00 l'an.

Article 17 bis :

Les personnes appelées, de par leur profession, à consulter fréquemment les documents dont question à l'article 13 ci-dessus, peuvent, moyennant paiement d'une taxe annuelle forfaitaire de Z. 2.400,00.00, obtenir un abonnement à la consultation ordinaire.

Cette taxe est due au prorata des mois entiers qui restent à courir dans l'année, à dater du paiement.

*Chapitre 5 :***FRAIS DE MESURAGE ET DE BORNAGE****Article 18 :**

Les frais de mesurage et de bornage officiels des terres par les géomètres du Cadastre, sont fixés en fonction de la longueur du périmètre du terrain et se calculent par la formule suivante, dans laquelle :

Z = le montant total des frais exprimés en zaires

P = le périmètre du terrain exprimé en mètres.

$$Z = \frac{P \times (100 - VP)}{100}$$

Toutefois, lorsque le périmètre est supérieur à 4.400 mètres, la formule suivante sera utilisée pour le calcul de frais :

$$Z = (32,70 \times VP)$$

Article 19 :

Le tarif déterminé à l'article 18 ne comprend pas les frais de fourniture de bornes ou repères.

Le service du Cadastre fournit les bornes ou repères aux prix qui seront fixés par arrêté du Commissaire d'Etat ayant les Affaires foncières dans ses attributions, pour la Ville de Kinshasa, ou du Gouverneur de région ailleurs.

Article 20 :

Les frais de mesurage de la superficie du lit des cours d'eau venant en déduction de la superficie de la parcelle sont fixés à Z.2,00.00 par mètre courant de la rivière.

Article 21 :

Les frais de reconstitution des limites et de remplacement des bornes disparues, sont calculés proportionnellement à la longueur des limites à reconstituer, sur base des dispositions de l'article 18.

Chaque borne ou repère à remplacer est facturé au prix prévu à l'arrêté dont question à l'article 19.

Article 22 :

Les frais résultant des pertes de temps occasionnées par l'insuffisance du débroussaillage des limites du terrain, seront facturés à raison de Z.100,00.00 par journée indivisible.

Lorsque le fait du concessionnaire ou de l'occupant entraîne de transports inutiles de personnel et de matériel, les frais en résultant sont à charge de celui qui les a provoqués.

*Chapitre 6 :***FRAIS D'ENQUETE ET DE CONSTAT.****Article 23 :**

Les frais résultant de l'enquête préalable à la concession, effectuée par application des articles 193 et suivants de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, sont à charge du requérant.

Article 24 :

Les frais du constat de l'occupation et de la mise en valeur du terrain sont à charge de celui qui les a provoqués.

Article 25 :

Les frais prévus aux articles 23 et 24 sont calculés selon le temps réellement consacré à leur exécution par les agents qui y ont procédé.

Cette durée comprend le temps nécessaire pour se rendre sur les lieux et en revenir et la durée d'exécution proprement dite, à l'exception des travaux d'écriture et de dessin exécutés au bureau.

Le coût de ces opérations est tarifé à Z. 50,00.00 par journée indivisible.

Article 26 :

Les frais sont dus, même si le constat est négatif, si le terrain est refusé ou si le requérant renonce à sa demande.

Chapitre 7 :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 27 :

Le paiement des rétributions, taxes et frais établis par la présente ordonnance, peut être exigé anticipativement.

Article 28 :

Le coût des actes, contrats, copies, procès-verbaux de constat et de mise en valeur et des lieux ou d'enquêtes préalables à la concession, de reproduction, de consultations écrites et globales, est mentionné sur les originaux, expéditions, copies, reproductions et extraits.

Il est également fait mention de la quittance délivrée.

Dans le cas prévu à l'article 25, la durée des opérations est indiquée au bas du document établi par l'administration après accomplissement des prestations requises.

Article 29 :

Le tarif fixé à l'article 7 est appliqué lors même qu'il n'est pas fait état de collationnement ni de certificat de conformité.

Article 30 :

Sont exonérées des redevances et taxes instaurées par la présente ordonnance : l'Etat et toutes les entités politico-administratives dotées de la personnalité juridique.

Article 31 :

L'ordonnance n° 74-151 du 02 juillet 1974 fixant le tarif des frais en matière foncière, immobilière et cadastrale, de régime des eaux et d'enregistrement est abrogée.

Article 32 :

Le Commissaire d'Etat ayant les Affaires foncières dans ses attributions et les Gouverneurs de Régions sont chargés de l'exécution de la présente ordonnance, qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 09 mai 1979

Mobutu Sese Seko Kuku Ngbendu Wa Za Banga
Général de Corps d'Armée.

**ARRETE INTERMINISTERIEL N° 026/CABMIN/FIN/AFF-ECNPF/99 DU 12
OCTOBRE 1999 PORTANT FIXATION DES TARIFS DE FRAIS EN
MATIERES FONCIERE, IMMOBILIERE, CADASTRALE ET DE REGIME DES
EAUX ET D'ENREGISTREMENT.**

*Le Ministre des Affaires Foncières, Environnement, Conservation de la Nature , Pêche et
Forêts, et le Ministre des Finances et Budget ;*

Vu, tel que modifié à ce jour, le décret-loi constitutionnel n° 003 du 27 mai 1997
relatif à l'organisation et à l'exercice du pouvoir en République Démocratique du Congo,
spécialement l'article 25 ;

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

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, l'ordonnance n° 79-112 du 09 mai
1979 portant tarifs de frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et de régime des
eaux et d'enregistrement ;

Vu le décret n° 063 du 22 avril 1998 portant création du Franc fiscal ;

Vu le décret qu'il y a nécessité d'actualiser les tarifs fixés par l'arrêté n° 027 du 30
septembre 1990 pour les adapter à l'environnement socio-économique et financier du
moment ;

Vu l'urgence,

ARRETENT

Article 1^{er} :

Les tarifs de frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et de régime des
eaux et d'enregistrement sont fixés conformément au tableau, au présent Arrêté.

Article 2 :

Le Secrétaire Général aux affaires foncières et le Chargé de Mission de la
DGRAD sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui
sort ses effets à la date de sa signature.

*Le Ministre des Finances
et Budget*

Mawapanga Mwana Nanga

Fait à Kinshasa, le 12 octobre 1999.

*Le Ministre des Affaires Foncières,
Environnement, Conservation
de la Nature, Pêche et Forêts*

Prof. Bishikwabo Chubaka

**ANNEXE A L'ARRETE MINISTERIEL N° 026 CAB/MIN/FIN/AFF-
ECNP/01/99 DU 12 OCTOBRE 1999**

23-41 : Frais d'établissement de contrat en matières foncières :	
- contrat	10 Ff
- avenant et annotation	40 Ff
- Arrêtés ou autres actes portant concession ou autorisation	100 Ff
23-42 : Frais de Préparation et vérification d'acte par le C.T.I. :	
- préparations des actes	50 Ff
- vérification des actes	10 Ff
- page notarié	6 Ff
- Page annexe	5 Ff
- acte rédigé par le C.T.I	30 Ff
- passation d'acte devant C.T.I	40 Ff
- mise en adjudication, provision	1.000 Ff
23-43 : Copies documents fonciers, immobiliers et cadastraux	
- croquis	2 Ff
- reproduction plan avec ozalide	24 Ff
- croquis côtés	10 Ff
- extraits cadastraux ou plan	10 Ff
- note d'usage	10 Ff
23-44 : Frais de consultation de registres et livres fonciers, immobiliers et documents cadastraux	
- consultation ordinaire	5 Ff
- consultation écrite	20 Ff
- consultation globale	30 Ff
- abonnement	50 Ff
23-45 : Frais de mesurage et de bornage des parcelles	
- $p \leq 4.400 \text{ m}$ Formule = $p \frac{(100 - \sqrt{p})}{100}$	
- $p > 4.400 \text{ m}$ Formule = $32,70 \times \sqrt{p}$	
23-46 : Frais d'enquête et constat	
- frais d'enquête préalable à la concession	40 Ff
- frais de constat	10 Ff
- frais d'enquête journée indivisible	10 Ff
- journée perte du temps	10 Ff
- pv de constat de lieux, de mise en valeur et de mesurage et bornage	4 Ff
- placement des bornes	40 Ff
- pv d'audition des conflits	20 Ff

22 – 12 : taxes spéciales de transfert de contrat de location		
- taxes de transfert		75% du prix de référence
- taxes de cession de bail		40 Ff
- taxes d'enregistrement		10 Ff
13 – 21 : droits fixes et proportionnels d'enregistrement		
- nouveau certificat, page d'écriture		26 Ff
- remplacement ancien certificat		52 Ff
- plage supplémentaire		26 Ff
- inscription, mention, annotation,		
- annulation		26 Ff
- perte de certificat d'enregistrement		50 Ff
- mutation propriété enregistrée		15 %
- donation mutation par partage ou		
- cession copropriété		13 %
- succession apport ou fusion		10 %
- mutation par décès en ligne ou du conjoint, apport		
- rémunéré à concurrence de plus de la moitié de		
- sa valeur conventionnelle mutation par fusion		10 %
- transformation d'une société à une autre ou changement		
- de dénomination		5 %
- mutation de tout droit d'emphytéose ou de superficie,		
- inscription ou radiation hypothécaire et autre droit réel		3 %
- réinscription d'un droit réel		1,5%
- inscription hypothécaire ou autre droit réel		3 %

Fait à Kinshasa, le 12 octobre 1999

*Le Ministre des Finances
et Budget*

*Le Ministre des Affaires Foncières,
Environnement, Conservation
de la Nature, Pêche eForêts*

Mawapanga Mwana Nanga

Prof. Bishikwabo Chubaka

**ARRETE INTERMINISTERIEL N° 042CAB/MIN/AFF.F/2005 ET
N°068/CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 26/05/2005 PORTANT FIXATION
DES TAUX DES DROITS, TAXES ET REDEVANCES A PERCEVOIR A
L'INITIATIVE DU MINISTERE DES AFFAIRES FONCIERES .**

Le Ministre des Affaires foncières ;

et

Le Ministre des Finances ;

Vu la Constitution de la Transition, spécialement ses articles 91 et 94;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime général de Sûretés ;

Vu telle que modifiée et complétée à ce jour, l'Ordonnance n° 79-112 du 09 mai 1979 portant tarif des frais en matières foncières, cadastrales immobilières et de régime des eaux ;

Vu la loi financière n°83-003 du 23 février 1983, telle que modifiée et complétée par l'ordonnance- loi n° 87-004 du 10 janvier 1987 ;

Vu la loi n° 04/015 du 16 juillet 2004, telle que modifiée et complétée par la loi n° 05/008 du 31 mars 2005, fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participations ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu le décret n° 007/2002 du 02 février 2002 relatif au mode de paiement des dettes envers L'Etat ;

Vu le décret n° 008/2002 du 02 février 2002 modifiant et complétant le Décret n° 068 du 22 avril 1998 portant création du Franc fiscal ;

Vu le décret n° 03/025 du 16 septembre 2003 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement de Transition ainsi que les modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République, les Vice-Présidents de la République, les Ministres et les Vice-Ministres, spécialement son article 24 ;

Vu le décret n° 03/27 du 16 septembre 2003 fixant les attributions des Ministères ;

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, le Décret n° 05/001 du 03 janvier 2005 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Revu l'Arrêté Interministériel n°CAB/MIN/Eco-Fin&Bud/AFF-ET/063 du 21 novembre 2001 portant fixation des tarifs en matières foncières, cadastrales, immobilières et de régimes des eaux en République Démocratique du Congo ;

Attendu qu'il échet d'actualiser les tarifs des droits et taxes à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières pour les adapter à l'environnement socio-économique et financier du moment ;

Considérant la nécessité et l'urgence,

ARRETENT**Article 1^{er} :**

Les taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère de Affaires Foncières sont fixés selon l'annexe au présent arrêté.

**ANNEXE DE L'ARRETE INTERMINISTERIEL N° 042/CAB/MIN/AFF.F/2005
ET N° 068CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 26/05/05 PORTANT FIXATION DES
TAUX DES DROITS, TAXES ET REDEVANCES A PERCEVOIR A
L'INITIATIVE DU MINISTERE DES AFFAIRES FONCIERES.**

N°	Acte générateur	Taux
1	Droits fixes d'enregistrement a. Nouveau certificat b. Remplacement d'un ancien certificat c. Page supplémentaire d. Changement de dénomination e. Insertion d'une mention substantielle f. Annulation d'un certificat d'enregistrement	6 Ff 20 Ff 5,8 Ff 400 Ff 50 Ff 7 Ff
2	Droits proportionnels d'enregistrement a. Mutation : - Vente - Succession - Donation - Apport - Fusion - Partage - Droit d'emphytéose b. Inscription hypothécaire c. Réinscription hypothécaire d. Radiation hypothécaire	6% de la valeur de l'immeuble 1,5% « 6% « 3% « 1,5% « 1,5% « 1% « 1,5% de la valeur de l'hypothèque. 1% « 0,5% sur base de l'acte de main levée
3	Taxe spéciale sur le transfert des contrats de location a. Transfert contrat de location b. Cession de bail (légalisation) c. Annotation	75% du prix de référence 20 Ff 7 Ff
4	Frais d'établissement des contrats en matière foncière a. Contrat b. Avenant (modification de certains éléments du contrat comme le nom, l'état civil...) c. Arrêté d. Autres actes portant concession ou autorisation (mise à disposition gratuite de concession)	3,8 Ff 12 Ff 51Ff 51 Ff

5	Frais préparation et de vérification des actes a. Vérification actes b. Préparation actes c. Page notariée d. Page annexe e. Actes rédigés par le conservateur des titres immobiliers f. Actes notariés g. Passation des actes devant le CTI h. Mise en adjudication et provision	5 Ff 16 Ff 3 Ff 2 Ff 12 Ff 3 Ff 22 Ff 375 Ff
6	Copies des documents fonciers, immobiliers et cadastraux a. croquis b. reproduction c. extrait coté, copie, plans d. copies contrats e. copie plan cadastral f. notes d'usage	0,6Ff 6 Ff 2,4 Ff 2,4 Ff 12 Ff 2,4 Ff
7	consultation des registres fonciers, immobiliers et cadastraux a. Consultation ordinaire b. Consultation écrite c. Consultation globale d. Abonnement	2,4 Ff 7 Ff 12 Ff 21 Ff
8	Frais de mesurage et de bornage des parcelles a. P<4.400 mètres - b. P> 4.400 mètres c. Parcelle à usage agricole d. Placement des bornes e. Reconstitution des limites	Frais=32,7 (VP) Frais= $P \frac{(100-VP)}{10}$ 1% de la valeur de la parcelle 1 Ff 10 Ff
9	Frais d'enquête et de constat en matière foncière a. Journée perte de temps b. Journées indivisibles c. PV d'enquête d. PV de mesurage et bornage e. PV d'audition en cas de conflit f. PV de constat des lieux g. PV de constat de mise en valeur	3,4 Ff 4 Ff 15 Ff 3 Ff 7 Ff 3 Ff 3 Ff
10	Conversion des titres a. Opération de conversion des livrets de logeur b. Opération de conversion d'autres titres	Les tarifs de frais à payer sont déterminés, selon le cas, sur base de différents actes à poser conformément à la présente

		annexe
11	Produits des concessions perpétuelles	On se réfère au prix de référence
12	Vente des biens privés immobiliers abandonnés (biens sans maître)	Le prix est déterminé par l'expert
13	Amendes transactionnelles - présentation tardive de l'acte	200 Ff

Le Ministre des Finances
Dr. André-Philippe Futa

Fait à Kinshasa, le 26 mai 2005
Le Ministre des Affaires Foncières
Venant Tshipasa

ARRETE INTERMINISTERIEL N° 064/CAB/MIN/AFF.F/2005 ET N° 206 CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 07 JUILLET 2005 PORTANT FIXATION DES TAUX DES DROITS, TAXES ET REDEVANCES A PERCEVOIR A L'INITIATIVE DU MINISTERE DES AFFAIRES FONCIERES DANS LE CADRE DE L'OPERATION DE CONVERSION DES TITRES IMMOBILIERS ET FONCIERS POUR LES VILLES DE KINSHASA ET DE LUBUMBASHI

*Le Ministre des affaires foncières et
Le Ministre des Finances,*

Vu, la Constitution de transition du 4 avril 2003, spécialement l' article 91;

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

Vu la loi financière n° 83-003 du 23 février 1983, telle que modifiée et complétée par l'ordonnance -loi n° 87-004 du 10 janvier 1987 ;

Vu la loi n° 04/015 du 16 juillet 2004, telle que modifiée et complétée par la loi n° 05/008 du 31 mars 2005, fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participations ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, l'Ordonnance n° 79-112 du 09 mai 1979 portant tarifs des frais en matières foncières, cadastrales immobiliers et de régime des eaux ;

Vu le décret n° 007/2002 du 02 février 2002 relatif au mode de paiement des dettes envers l'Etat ;

Vu le décret n° 008/2002 du 02 février 2002 modifiant et complétant le Décret n° 068 du 22 avril 1998 portant création du Franc fiscal ;

Vu le décret n° 03/025 du 16 septembre 2003 portant organisation et fonctionnement du gouvernement de transition ainsi que les modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République, les Vice-Présidents de la République, les Ministres et les Vice-Ministres, spécialement l'article 24 ;

Vu le décret n° 03/027 du 16 septembre 2003 fixant les attributions des Ministères ;

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, le Décret n° 05/001 du 03 janvier 2005 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition;

Vu l'Arrêté interministériel n° 042/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n° 068/CAB/MIN/FINANCES/2005 du 26 mai 2005 portant fixation des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières ;

Considérant la nécessité, d'une part, de mettre à jour le cadastre foncier et les plans cadastraux et de sécuriser les propriétés immobilières et concessions foncières et, d'autre

part, de fixer à titre exceptionnel pour les Villes de Kinshasa et de Lubumbashi, les taux forfaitaires des droits, taxes et redevances pour convertir les titres irréguliers en certificat d'enregistrement ou en contrat de location ;

Vu l'urgence,

ARRETEMENT

Article 1^{er} :

Le montant à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières au titre de droits, taxes et redevances dans le cadre de l'opération de conversion des titres immobiliers et fonciers en droits réels, pour les Villes de Kinshasa et de Lubumbashi, pour les exercices 2005 et 2006, est fixé à 50 FF, réparti comme suit :

- Redevance : 20Ff
- Taxe d'établissement : 5Ff
- Procès-verbal : 5 Ff
- Certificat d'enregistrement : 10 Ff
- Note d'usage : 2 Ff
- Frais de mesurage et bornage : 8 Ff

Article 2 :

Le montant à percevoir au titre de droits, taxes et redevances dans le cadre de l'opération de conversion des titres immobiliers et fonciers en contrat de location, pour les Villes de Kinshasa et de Lubumbashi, pour les exercices 2005 et 2006, est fixé à 40 FF, réparti comme suit :

- Redevance : 20 Ff
- Taxe d'établissement : 5 Ff
- Procès-verbal : 5 Ff
- Note d'usage : 2 Ff
- Frais de mesurage et bornage : 8 Ff

Article 3 :

Le Secrétaire général aux affaires foncières et le Directeur général de la DGRAD sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 07 juillet 2005

Le Ministre des Finances
Dr André Philippe Futa

Le Ministre des Affaires Foncières
Venant Tshipasa

CONTRIBUTION FONCIERE***ORDONNANCE-LOI N° 69-006 DU 10 FEVRIER 1969 RELATIVE A LA CONTRIBUTION REELLE**

(Modifiée par l'ordonnance-loi n° 69-0060 du 05 décembre 1969, l'ordonnance n° 76-072 du 20 mars 1976, l'ordonnance n° 87-075 du 04 octobre 1987 et par l'ordonnance-Loi n° 91-012 du 30 mars 1991)

La construction sur la superficie des propriétés foncières bâties ou non bâties ou « contribution foncière » constitue une des bases de la contribution réelle, les deux autres étant les véhicules et la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures.

La « contribution foncière » fait l'objet du Titre II de la contribution réelle tel que produit ci-dessous.

TITRE II : CONTRIBUTION SUR LA SUPERFICIE DES PROPRIETES FONCIERES BATIES OU NON BATIES «CONTRIBUTION FONCIERE»*Chapitre 1^{er} :***DES EXEMPTIONS ET EXONERATIONS**

Article 2 : *(modifié par l'ordonnance-loi n°69-060 du 05 décembre 1969, par l'ordonnance n° 76-072 du 20 mars 1976, par la loi n° 77-016 du 25 juillet 1977 et par l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987)*

Sont exemptées de la contribution foncière, les propriétés appartenant :

- 1°. à l'Etat, aux Régions, aux Villes, aux Zones, aux Circonscriptions administratives, ainsi qu'aux Offices et autres Etablissements Publics de droit zaïrois n'ayant d'autres ressources que celles provenant de subventions budgétaires ;
- 2°.
 - a. aux institutions religieuses, scientifiques ou philanthropiques et satisfaisant aux conditions requises par le décret-loi du 18 septembre 1965 ;
 - b. aux associations privées ayant pour but de s'occuper d'œuvres religieuses, scientifiques ou philanthropique qui ont reçu la personnalité civile par application de l'article 2 du décret du 28 décembre 1888 et visées à l'article 5 du décret-loi du 18 septembre 1965 ;
 - c. aux établissements d'utilité publique créés par application du décret du 19 juillet 1926 ;

*Seules sont reprises ci-dessous les dispositions sur les contributions foncières.

- d. aux associations sans but lucratif ayant pour fin de s'occuper d'œuvres religieuses, sociales, scientifiques ou philanthropiques qui ont reçu la personnalité civile en vertu de décrets spéciaux ;
- 3°. aux Etats étrangers et affectées exclusivement à l'usage de bureaux d'ambassades ou de consultants, ou au logement d'agents ayant le statut d'agents diplomatiques ou consulaires. Cette exemption n'est consentie que sous réserve de réciprocité ;
- 4°. aux personnes physiques dont les revenus nets imposables annuels sont égaux ou inférieurs au plafond de la huitième tranche de revenus du barème visé à l'article 84 de l'ordonnance-loi n°69-009 du 10 février 1969 relative à la contribution cédulaire sur les revenus, telle que modifiée par l'ordonnance-loi n° 89-016 du 18 février 1989, ou à toute somme proportionnellement équivalente pour les périodes inférieures à un an à condition de faire la preuve du paiement de la contribution professionnelle sur les rémunérations ou de la contribution personnelle minimum.

Article 2bis : *(Créé par la loi n° 77-016 du 25 juillet 1977)*

(Modifié par l'Arrêté départemental. n° 012-84 du 28 février 1984 et par l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987).

Sont exemptées de la contribution foncière, pour l'immeuble ou l'un des immeubles affectés à l'habitation principale, les personnes qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, sont âgées de plus de 55 ans et les veuves, à condition :

- a. qu'elles occupent leur habitation principale soit seules, soit avec des personnes considérées comme à leur charge au sens de l'article 90 de l'ordonnance-loi n° 69-009 du 10 février 1969, soit avec toute autre personne de même condition d'âge ou de situation ;
- b. que leurs revenus imposables à la contribution cédulaire sur les revenus soient égaux ou inférieurs au plafond de la huitième tranche du barème visé à l'article 84 de l'ordonnance-loi du 10 février 1969, telle que modifiée par l'ordonnance n° 89-016 du 18 février 1989 ;
- c. qu'elles se conforment aux dispositions des articles 28 et 36 de l'ordonnance-loi n° 69-006 du 10 février 1969.

Article 3 : *(Modifié par l'article 3 de l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987).*

L'exonération de la contribution foncière est consentie aux immeubles ou parties d'immeubles :

- 1°. affecté par le propriétaire, exclusivement à l'agriculture ou à l'élevage, y compris les bâtiments ou parties de bâtiments qui servent à la préparation des produits agricoles ou d'élevage, à la condition que ceux-ci proviennent de l'exploitation du contribuable dans une proportion au moins égale à 80% de l'ensemble des produits traités ;
- 2°. qu'un propriétaire, ne poursuivant aucun but de lucre, aura affectées :

- a. soit à l'exercice d'un culte public, soit à l'enseignement, soit à la recherche scientifique, soit à l'installation d'hôpitaux, d'hospices, de cliniques, des dispensaires ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance ;
- b. à l'activité normale des chambres de commerce qui ont obtenu la personnalité civile ;
- c. à l'activité sociale des sociétés mutualistes et des unions professionnelles qui ont obtenu la personnalité civile, à l'exception des locaux servant au logement, à un débit de boisson ou à un commerce quelconque.

Le titulaire du Ministère ayant les finances dans ses attributions détermine les conditions auxquelles lesdites sociétés ou associations doivent se soumettre.

Article 4 :

La contribution foncière n'est pas établie en ce qui concerne la superficie des terrains qu'un propriétaire, ne poursuivant aucun but de lucre, aura affecté à l'une des fins visées aux lettres a. , b., c. et d. du 2° du 2ème alinéa de l'article 3

Article 5 :

Des exonérations de la contribution foncière peuvent être accordées en vertu des dispositions du Code des Investissements ou par des conventions spéciales.

Article 6 :

L'exonération mentionnée à l'article précédent ne dispense pas les bénéficiaires des obligations imposées par la présente ordonnance-loi, et notamment de celles relatives à la déclaration.

Article 7 : *(Modifié par l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 70-087 du 23 décembre 1970).*

Au surplus, l'exonération mentionnée à l'article 5 n'est maintenue qu'à la condition que les bénéficiaires ne se trouvent pas dans l'un des cas prévus par l'article 56 , alinéas 2, 3 et 4.

*Chapitre 2 :***DES REDEVABLES**

Article 8 : *(Modifié par l'article 2 de l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987)*

La contribution foncière est due par le titulaire du droit de propriété, de possession, d'emphytéose, de superficie, de cession, de concession ou d'usufruit des biens imposables, ainsi que par les personnes occupant, en vertu d'un bail, des biens immobiliers faisant partie soit du domaine privé de l'Etat, des Régions, des Villes et des Zones, soit du patrimoine des circonscriptions.

Lorsque certaines parties du bâtiment telles que couloirs, escaliers, vestibules, cages d'ascenseur, etc., sont la propriété indivise de plusieurs personnes, la superficie en est répartie entre les divers propriétaires en fonction de l'intervention de chacun d'eux dans les charges communes d'entretien de l'immeuble.

Article 9 :

La contribution foncière est due par le propriétaire, même si, par la convention de bail, le locataire s'est engagé à la payer et si cette circonstance a été portée à la connaissance de l'Administration.

Article 10 :

Le paiement intégral de la contribution foncière incombe au propriétaire. L'Administration n'intervient pas pour effectuer la réparation éventuelle de la contribution entre propriétaires et locataires.

Article 11 :

Paragraphe 1 :

En cas de mutation d'une propriété par suite de vente ou de toute autre cause, le nouveau propriétaire est tenu d'en faire la déclaration, à l'Administration des Contributions, dans un délai d'un mois prenant cours à la date de ladite mutation.

A défaut, le nouveau propriétaire est tenu au paiement de toutes les contributions foncières restant dues relatives à l'immeuble, solidairement avec l'ancien propriétaire.

Paragraphe 2 :

La déclaration visée au paragraphe 1 doit être appuyée de la copie certifiée conforme à l'original, du document apportant la preuve, à la satisfaction de l'Administration, du changement de titulaire des biens imposables.

Article 12 :

Le recouvrement de la contribution foncière comprise au rôle au nom de l'ancien propriétaire d'un immeuble ayant changé de titulaire, peut être poursuivi, en vertu du même rôle, à charge du débiteur effectif de la contribution.

Ce débiteur reçoit un nouvel exemplaire de l'avertissement extrait portant qu'il est délivré en vertu de la présente disposition.

Article 13 : *(Modifié par l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 91-012 du 30 mars 1991)*

Il est institué, à titre de contribution foncière sur les propriétés bâties et non bâties, une contribution forfaitaire annuelle, dont le montant varie suivant la nature des immeubles et le rang des localités.

Le classement des localités en différents rangs et les taux forfaitaires variant entre Z. 1.200,00 et Z. 40.000,00 sont fixés par le titulaire du Ministère ayant les finances dans ses attributions*.

Il est accordé une amnistie fiscale pour les contributions foncières dues au titres des exercices fiscaux antérieurs à 1987 à condition de s'acquitter de ses obligations conformément aux présentes dispositions**.

* Voir article 4 de l'ordonnance-loi n° 87-75 du 4 octobre 1987 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle.

**cette amnistie fiscale a été instaurée par l'article 5 de l'ordonnance-loi n° 87-75 du 4 octobre 1987 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle.

**CLASSEMENT DES LOCALITES – TAUX APPLICABLES
AUX IMMEUBLES BATIS SITUES DANS LES LOCALITES
DE 2^e, 3^e, 4^e, RANGS ET PROPRIETES NON-BATIES.
(Fixé par l'Arrêté Départemental n° 049 du 28 octobre 1987)***

A. RANGS DES LOCALITES

Le classement des localités est fixé comme suit :

1. LOCALITES DITES DE PREMIER RANG

Ville de Kinshasa

- Zone de la Gombe
- Zone de Limete : à l'exclusion des Quartiers Mombele et Kingabwa Village.
- Zone de Ngaliema : les quartiers Ma-Campagne, I.P.N, Djelo-Binza Nord, Djelo-Binza Sud, les Monts Fleuris, avenue des Ecuries, quartier Mampeza
- Zone de Barumbu : quartier Bon-Marché del' Avenuel' Aéroport jusqu'au pont Bitsakutsaku
- Zone de Lemba : quartier Gombele

2. LOCALITES DITES DE DEUXIEME RANG

- a. Ville de Kinshasa : quartier Boyata (Zone de Lingwala) Cité Verte, quartier Salongo, à Limete
- b. Régions
 - Bas-Zaïre : quartier Soyo (Ville Haute) et Centre quartier Soyo commercial (Ville Basse) de la Ville de Matadi.
 - Haut-Zaïre : Kisangani : Zone de Makiso et quartier industriel Mangobo.
 - Kivu : Bukavu : quartier Ibanda, Nyawera, Nguba.
 - Goma : Centre commercial et touristique.

*L'article 26 de l'ordonnance-loi n° 81-009 du 27 mars 1981 donne au Ministre des finances le pouvoir de modifier les taux de certaines contributions et d'instituer des bases de taxation forfaitaire.

- Equateur : Gbadolite
- Shaba : Lubumbashi : Zone de Lubumbashi, excepté le Quartier Bel Air.
- Likasi : Centre Ville.
- Kasai - Oriental : Mbuji-Mayi : Quartier Miba
- Kasai - occidental : Kananga : Zone de Kananga II et quartier industriel.

3. LOCALITES DE TROISIEME RANG

- a. Ville de Kinshasa : Zones de Kalamu, Kasa-Vubu, Matete, Kintambo, Bandalungwa, Lemba, Lingwala (sauf le quartier Boyata).
- b. Régions
 - Bas-Zaïre : Muanda : (1 Km à partir du littoral).
 - Boma : Zone de Nzadi
 - Haut-zaïre : Isiro : quartier Raquette
 - Bunia : Zone de Nyakasanza.
 - Kivu : Beni : Centre Commercial
 - Butembo : Centre Commercial
 - Equateur : Gemena : Centre Ville
 - Mbandaka : Centre Ville
 - Shaba : Lubumbashi : Quartier Bel Air
 - Kolwezi : Centre Ville.
 - Bandundu : Kikwit : Ville Basse – Plateau – quartier Kazamba

4. LOCALITES DE QUATRIEME RANG.

Toutes les localités ou parties de localités non reprises par ailleurs.

Taux forfaitaires (Portés par l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 91-012 du 30 mars 1991)

1. PROPRIETES BATIES

- a. En ce qui concerne les localités de 1er rang :
 - zaires 5.000.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaires 4.000.000 pour les immeubles à étages de 6 à 10 niveaux ;
 - zaires 2.000.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaires 450.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaires 240.000 pour les Villas ;
 - zaires 90.000 pour les appartements ;
 - zaires 60.000 pour les autres immeubles.
- b. En ce qui concerne les Localités dites de deuxième rang :

- zaïres 900.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 600.000 pour les immeubles à étages de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 450.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 250.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 120.000 pour les Villas ;
 - zaïres 60.000 pour les appartements ;
 - zaïres 30.000 pour les autres immeubles.
- c. En ce qui concerne les localités dites de troisième rang :
- zaïres 480.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 350.000 pour les immeubles à étages de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 240.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 90.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 45.000 pour les Villas ;
 - zaïres 30.000 pour les appartements ;
 - zaïres 25.000 pour les autres immeubles.
- d. En ce qui concerne les localités dites de quatrième rang :
- zaïres 300.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 200.000 pour les immeubles à étage de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 150.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 75.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 50.000 pour les Villas ;
 - zaïres 25.000 pour les appartements
 - zaïres 10.000 pour les autres immeubles.

2. TERRAINS

- zaïres 1.000.000 pour les terrains situés dans les localités dites de 1er rang ;
- zaïres 250.000 pour les terrains situés dans les localités dites de 2ème rang ;
- zaïres 50.000 pour les terrains situés dans les localités dites de 3ème rang et de 4ème rang.

Article 14 :

Les fractions de mètre carré sont négligées pour l'assiette de la contribution.

Article 15 :

La superficie imposable est celle qui est déterminée par les parois extérieures du bâtiment ou de la construction.

En l'absence de parois extérieures la superficie imposable est déterminée en fonction des limites fictives résultant de la projection orthogonale sur le sol des bords du toit qui surmonte le bâtiment ou la partie du bâtiment.

Article 16 :

Est également comprise dans la superficie imposable, la superficie des vérandas, les perrons, des galeries, des balcons, des terrasses.

Article 17 :

La superficie de chacune des parties d'un bâtiment ou d'une construction ; soit caves, rez-de-chaussée, étages, combles, entre en ligne de compte pour la détermination de la superficie imposable totale du bâtiment ou de la construction.

Article 18 :

Sont seuls imposables les terrains non bâtis sis dans les circonscription urbaines.

Article 19 : *(abrogé conformément à l'article 6 de l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987)*

Article 20 :

En ce qui concerne les terrains sur lesquels des bâtiments ou des constructions sont érigés, la superficie imposable est déterminée par la différence entre la superficie totale de chaque terrain, d'une part, et la superficie imposable des bâtiments ou constructions y érigés, d'autre part.

Article 21 :

La contribution foncière est due pour l'année entière sur la superficie imposable existant au 1er janvier de l'année qui donne son nom à l'exercice fiscal, sans que la mutation de propriété dans le cours de ladite année puisse donner lieu à dégrèvement.

Article 22 :

L'exercice fiscal coïncide avec l'année civile.

Article 23 :

Les immeubles nouvellement construits ou notablement modifiés sont imposables d'après leur superficie nouvelle, à partir du 1er janvier qui suit leur occupation ou leur transformation.

Article 24 :

Le propriétaire est tenu de déclarer au vérificateur des contributions l'occupation ou la transformation des immeubles nouvellement construits, reconstruits ou notablement modifiés, dans un délai d'un mois prenant cours à partir de la date de cette occupation ou transformation. Il est tenu de joindre à sa déclaration le plan de l'immeuble nouvellement construit, reconstruit ou notablement modifié.

Pour l'application du présent article, sont considérées comme modifications notables, celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution de la superficie imposable d'au moins 20 %.

Article 25 :

Dégrèvement proportionnel de la contribution foncière est accordé sur réclamation du contribuable introduite avant l'expiration de délais de réclamation, dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et totalement improductifs de revenus pendant au moins cent-vingts jours consécutifs dans le courant de l'année d'imposition, et pour autant que le contribuable ait avisé l'Administration des contributions dans les deux mois de début de la vacances.

Article 26 :

Lorsque la date d'expiration du délai de réclamation se situe avant la fin de l'année pour laquelle la construction est levée, la réclamation visée à l'article 25 peut être valablement introduite dans le mois qui suit l'expiration de ladite année.

Article 27 :

Paragraphe 1 :

Pour l'application de la disposition faisant l'objet de l'article 25, le terme « immeuble » doit être interprété dans le sens de « partie d'immeuble indépendante pouvant faire l'objet d'un contrat de location distinct ». Le présent article vise notamment le cas des buildings, maisons jumelles et immeubles à appartements multiples.

Paragraphe 2 :

En cas de changement de propriétaire en cours d'année, par suite de vente, donation, héritage, etc. les périodes éventuelles d'inoccupation ou d'improductivité totales dans le chef de chacun des propriétaires sont à conditionner, la situation de l'immeuble devant, pour l'application de l'article 25, être examinée dans le cadre de l'année entière.

Le titulaire du droit de propriété au 1^{er} janvier est seul habilité à contester la cotisation, et sa réclamation peut viser la période de l'année pendant laquelle il n'exerce plus le droit de propriété sur l'immeuble. Le dégrèvement éventuel est à ordonner en sa faveur, même si les causes du dégrèvement ont été appréciées, en tout ou partie, dans le chef du nouveau titulaire.

*Chapitre 5 :***DE LA DECLARATION DES ELEMENTS IMPOSABLES****Article 28 :**

Toute personne physique ou juridique est tenue de souscrire chaque année une déclaration énonçant tous les éléments imposables ou exemptés, visés par le présent titre.

Article 29 :

Toutefois, sont dispensés de souscrire la déclaration visée à l'article 28, les propriétaires cités à l'article 2.

Article 30 :

La déclaration doit être conforme au modèle arrêté par la Direction des contributions.

Article 31 :

La formule de déclaration est délivrée gratuitement par l'Administration.

Article 32 :

La déclaration souscrite par le redevable ou son représentant doit énoncer les éléments dont il est propriétaire.

Article 33 :

Les déclarations doivent mentionner toutes les indications nécessaires à l'application de la présente ordonnance - loi.

Article 34 :

Si le déclarant est illettré, il apposera l'emprunte digitale du pouce droit à l'endroit de la déclaration réservé pour la signature.

Article 35 :

La déclaration remplie, datée et signée doit être remise au vérificateur des contributions dans le ressort duquel se trouvent les éléments imposables, avant le 1er avril de l'année de l'exercice, pour les éléments dont le redevable est propriétaire au 1er janvier.

Article 36 :

Paragraphe 1 :

Sauf notification contraire du contribuable avant le 1er janvier de l'année de l'exercice, les plus récentes déclarations sont valables pour les années suivantes.

Toutefois, l'Administration des Contributions peut procéder, chaque année ou périodiquement, au renouvellement partiel ou général des déclarations.

Paragraphe 2 :

En cas de perte ou d'acquisition d'une des exemptions visées aux articles 2 à 5, le propriétaire est tenu d'en faire la déclaration à l'Administration des Contributions, dans un délai d'un mois prenant cours à la date de perte ou d'acquisition de ladite exemption.

Article 37 :

Les redevables de la contribution foncière doivent souscrire une déclaration par Localité et par Ressort de vérification.

Cette déclaration doit mentionner distinctement :

- tous les bâtiments, imposables ou non, situés sur une même parcelle ;
- la superficie de chaque parcelle.

Article 38 :

Les formulaires de déclaration sont distribués aux contribuables en temps opportun. Toutefois, la non - réception de formulaires ne dispense pas les contribuables de souscrire les déclarations requises dans les délais prescrits. Ils doivent, dans ce cas, demander les formulaires nécessaires à l'Administration des Contributions.

(*)Article 62 :

La contribution foncière doit être payée intégralement au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant celui de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle ou par acomptes mensuels dans les trois mois susvisés.

**ARRÊTÉ MINISTÉRIEL N° 062/CAB/MIN/FIN/99 DU 19
OCTOBRE 1999 MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS EN
MATIÈRE DE CONTRIBUTION RÉELLE.**

Le Ministre des Finances et Budget,

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, le décret-loi constitutionnel n° 003 du 27 mai 1997 relatif à l'organisation et à l'exercice du pouvoir en République Démocratique du Congo ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, l'ordonnance –loi n° 69-006 du 10 février 1969 relative à la contribution réelle, spécialement les articles 1er et 38 ;

Vu l'ordonnance-loi n° 81-009 du 27 mars 1981 modifiant certaines dispositions en matière de contributions directes et indirectes, spécialement l'article 26 ;

Vu le décret-loi n° 177 du 8 janvier 1999 relatif au régime des opérations en monnaie nationale ;

Vu le décret n° 068 du 22 avril 1998 portant création du Franc fiscal ;

Vu le décret n° 208 du 15 mars 1999 portant nomination des membres du Gouvernement de Salut Public ;

(*) Les articles 39 à 61 n'ont pas été repris par ce Code car ils concernent les contributions sur les véhicules, sur la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures.

Revu l'Arrêté Ministériel n° 020/CAB/MIN/FIN/97 du 8 octobre 1997 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle ;

Considérant la conjoncture économique et financière du pays ;

Vu la nécessité et l'urgence,

ARRETE

Article 1^{er} :

Paragraphe 1 :

La contribution foncière sur la superficie des villas est calculée aux taux ci-après, par mètre carré de superficie :

- a. dans les localités dites de premier rang :
 - villa : 7,05 Ff/m²
- b. dans les localités dites de deuxième rang :
 - villa : 4,23 Ff/m²
- c. dans les localités dites de troisième rang :
 - villa : 2,35 Ff/m²
- d. dans les localités dites de quatrième rang :
 - villa : 1,88 Ff/m²

Paragraphe 2 :

La contribution forfaitaire annuelle est fixée comme suit :

1. Propriétés bâties

A. En ce qui concerne les localités de 1^{er} rang

- 564 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
- 282 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;
- 211,5Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;
- 564 Ff pour les appartements ;
- 94 Ff pour les autres immeubles.

B. En ce qui concerne les localités de 2^{ème} rang

- 282 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
- 164,5 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;
- 141 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;
- 282 Ff pour les appartements ;
- 47 Ff pour les autres immeubles.

- C. En ce qui concerne les localités de 3^{ème} rang
- 211,5 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
 - 94 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;
 - 47 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;
 - 141 Ff pour les appartements ;
 - 16,45 Ff pour les autres immeubles.
- D. En ce qui concerne les localités de 4^{er} rang
- 164,5 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
 - 47 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à Kinshasa ;
 - 23,5 Ff par étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques et situés à l'intérieur du pays ;
 - 94 Ff pour les appartements ;
 - 14 Ff pour les autres immeubles.

2. Propriétés non bâties

- A. - 211,5 Ff pour les terrains situés dans les localités de 1^{er} rang ;
- B. - 47 Ff pour les terrains situés dans les localités de 2^{ème} rang à Kinshasa ;
40 Ff pour les terrains situés dans les localités de 2^{ème} rang à l'intérieur du pays ;
- C. - 23,5 FF les terrains situés dans les localités de 3^{ème} rang à l'intérieur du pays ;
- 18,8 Ff pour les terrains situés dans les localités de 3^{ème} rang à Kinshasa ;
- D. - 14 Ff pour les terrains situés dans les localités de 4^{ème} rang.

Article 2 :

Les taux de la contribution sur les véhicules, prévus à l'article 41 de l'ordonnance-loi n° 69-006 du 10 février 1969, telle que modifiée et complétée à ce jour, sont fixés comme suit :

A. Motocycles : 23,5 Ff

B. Véhicules automobiles utilitaires :

- de moins de 2.500 Kgs : 37,6 Ff ;
- de moins de 2.500 Kgs à 10.000 Kgs : 56,4 Ff ;
- de plus de 10.000 Kgs : 70,5 Ff.

C. Véhicules de tourisme :**1° Appartenant aux personnes physiques :**

- de 01 à 10 chevaux – vapeurs : 56,4 Ff ;
- de 11 à 15 chevaux - vapeurs : 70,5 Ff ;
- de plus de 15 chevaux - vapeurs : 84,6 Ff.

2° Appartenant aux personnes morales :

- de 01 à 10 chevaux - vapeurs : 94 Ff ;
- de 11 à 15 chevaux - vapeurs : 117,5 Ff ;
- de plus de 15 chevaux - vapeurs : 175 Ff.

D. Véhicules tracteurs :

Imposable selon le cas, aux taux prévus sous les lettres B et C ci-dessus.

E. Bateaux et embarcations à propulsion mécanique servant exclusivement ou accessoirement au transport de personnes : 23,5 Ff par cheval-vapeur.

F. Bateaux et embarcations servant exclusivement au transport de marchandises, au remorquage ou au tonnage : 14 Ff par cheval-vapeur.

G. Baleinières, barges et autres embarcations remorquées 37,6 Ff par mètre cube de jauge nette indiquée au certificat de jaugeage.

H. Bateaux et embarcations de plaisance à propulsion mécanique : 70,5 Ff par cheval-vapeur.

Article 3 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté.

Article 4 :

Le Secrétaire Général aux Finances et le Directeur Général des Contributions sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 19 octobre 1999.

Mawampanga Mwana Nanga

**ARRETE INTERMINISTERIEL N° 044/CAB/MIN/AFF.F/2005 ET N° 067
CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 30/05/05 FIXANT LES PRIX DE
REFERENCE, LOYERS ET REDEVANCES DES PARCELLES
DOMANIALES SITUEES DANS LES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES
DE LA VILLE DE KINSHASA**

Le Ministre des Affaires Foncières,

Et

Le Ministres des Finances,

Vu la Constitution de la Transition, spécialement ses articles 91 et 94;

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

Vu, telle que modifié et complétée à ce jour, l'ordonnance n° 79-112 du 09 mai 1979 portant tarifs des frais en matières foncières, cadastrales immobilières et de régime des eaux ;

Vu la Loi Financière n° 83-003 du 23 février 1983, telle que modifiée et complétée par l'ordonnance- loi n° 87-004 du 10 janvier 1987 ;

Vu la Loi n° 04/015 du 16 juillet 2004, telle que modifiée et complétée par la loi n° 05/008 du 31 mars 2005, fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participations ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu le Décret n° 007/2002 du 02 février 2002 relatif au mode de paiement des dettes envers l'Etat ;

Vu le Décret n° 008/2002 du 02 février 2002 modifiant et complétant le décret n° 068 du 22 avril 1998 portant création du Franc fiscal,

Vu le Décret n° 03/025 du 16 septembre 2003 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement de Transition ainsi que les modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République, les Vice-Présidents de la République, les Ministres et les Vice-Ministres, spécialement son article 24 ;

Vu le Décret n° 03/27 du 16 septembre 2003 fixant les attributions des Ministères ;

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, le décret n° 05/001 du 3 janvier 2005 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Revu l'Arrêté Interministériel n° CAB/MIN/Eco-Fin & Bud/AFF-ET/064 du 21 novembre 2001 fixant les prix de référence, loyers et redevances des parcelles domaniales situées dans les circonscriptions foncières de la ville de Kinshasa ;

Attendu qu'il échet d'actualiser les tarifs des droits et taxes à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières pour les adapter à l'environnement socio-économique et financier du moment ;

Considérant la nécessité et l'urgence,

ARRETENT

Article 1^{er} :

Les tarifs des prix de référence, loyers et redevances des parcelles domaniales à usage résidentiel, commercial et industriel situées dans les circonscriptions foncières de la ville de Kinshasa, mises ou à mettre sur le marché conformément à la procédure organisée par l'article 4 de l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée à ce jour, sont fixés conformément au tableau formant l'annexe 1 du présent Arrêté.

Article 2 :

Les prix de référence, loyers et redevances des parcelles à usage agricole et d'élevage, situées dans les circonscriptions foncières de la ville de Kinshasa, mises ou à mettre sur le marché conformément à la procédure organisée par l'article 4 de l'ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesure d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée à ce jour, sont fixés conformément au tableau formant l'annexe 2 du présent Arrêté.

Article 3 :

Pour l'application des tarifs ainsi fixés, sont assimilés :

- a. aux terrains à usage commercial : ceux à usage artisanal, d'hôtellerie, de motel, de restaurant, de station service, de station d'essence et d'activités similaires ;
- b. aux terrains à usage industriel : ceux à usage d'entreposage de liquides inflammables, de carrière, de briqueterie, de dépôt d'explosifs, d'installation de chantier, de dépôt de matériaux et d'usages similaires ;
- c. aux terrains à usage agricole et d'élevage : ceux de pisciculture, les petits domaines agricoles ou d'élevage, d'achat et de stockage de produits agricoles et ceux destinés par les employeurs aux cultures vivrières pour leur personnel.

Article 4 :

Le tarif applicable aux terrains destinés à des œuvres sociales, éducatives, médicales, religieuses ou sportives qui ne peuvent bénéficier de la gratuité prévue en faveur de certains organismes par l'article 163 de la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûretés, est fixé dans chaque cas par un Arrêté Interministériel particulier.

Article 5 :

La redevance annuelle due pour la construction à l'usage du secteur privé des canaux ou aqueducs, pour l'établissement des chemins de fer, des lignes téléphoniques ou électriques, d'oléoducs ou autres voies de transports ou de communications sur terres

domaniales, est fixée à 0,16 Ff par kilomètre indivisible avec un minimum de 0,40 Ff par contrat ou autorisation.

Article 6 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire Général aux Affaires Foncières et le Directeur Général de la DGRAD sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui sort ses effets à la date de sa signature.

Le Ministre des Finances
André Philippe Futa

Fait à Kinshasa, le 30 mai 2005
Le Ministre des Affaires Foncières
Venant Tshipasa

**ANNEXE I A L'ARRETE INTERMINISTERIEL N° 044/CAB/MIN/AFF.F/2005
ET N° 067 CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 30/05/05 FIXANT LES PRIX DE
REFERENCE, LOYERS ET REDEVANCES DES PARCELLES DOMANIALES
SITUEES DANS LES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES DE LA VILLE DE
KINSHASA**

Catégorie	Commune	Superficie	Prix de référence au m ²	Taux de loyer ou redevance annuelle		
				Destination		
				Bail initial	1 ^{er} Renouvellement	2 ^{ème} Renouvellement
A	Gombe	Jusqu'à 1 Ha	0,20 Ff	Résidentiel 50%	60 %	70 %
		Plus de 1 Ha (pour toutes les communes)	(à fixer dans chaque cas par un arrêté particulier)	Commercial 60%	70 %	80 %
				Mixte 55%	65 %	75 %
				Industriel 70%	80 %	85 %
B	1. Limete		0,15 Ff			
	2. Ngaliema Q. Lotis		0,10 Ff			
	3. N'djili Q.7		0,10 Ff			
	4. Masina sans Fil		0,10 Ff			
	5. Lemba Q.					
	- Gombele		0,10 Ff			
	- Righini		0,10 Ff			
	- Camp riche		0,10 Ff			
	6. Barumbu Q. Bon Marché		0,10 Ff			
	7. Kitambo Q. Jamaïque		0,10 Ff			
8. Lingwala Q. Golf Mont des Arts		0,10 Ff				
9. Mont-Ngafula Q Commune		0,10 Ff				
10. Selembao Q. Ngafani Cité Verte		0,10 Ff				

Catégorie	Commune	Superficie	Prix de référence au m ²	Taux de loyer ou redevance annuelle		
				Destination		
				Bail initial	1 ^{er} Renouvellement	2 ^{ème} Renouvellement
A	Gombe	Jusqu'à 1 ha	0,20 Ff	Résidentiel 50%	60 %	70 %
		Plus de 1 ha (pour toutes les communes)	(à fixer dans chaque cas par un arrêté particulier)	Commercial 60%	70 %	80 %
B	1. Ngaliema	Jusqu'à 1ha	0,75 Ff	Mixte 55%	65 %	75 %
	2. Lemba		0,75 Ff	Industriel 70%	80 %	85 %
	3. Matete		0,75 Ff			
	4. Bandalungwa		0,75 Ff			
	5. Kalamu		0,75 Ff			
	6. Kasa-vubu		0,75 Ff			
	7. Barumbu		0,75 Ff			
	8. Kinshasa		0,75 Ff			
	9. Kintambo		0,75 Ff			
	10. Lingwala		0,75 Ff			
	11. Ndjili		0,75 Ff			
	12. Ngiri-ngiri		0,50 Ff			
	13. Masina		0,50 Ff			
	14. Maluku		0,50 Ff			
	15. N'sele		0,50 Ff			
	16. Bumbu		0,50 Ff			
	17. Kimbaseke		0,50 Ff			
	18. Kinseso		0,50 Ff			
	19. Makala		0,50 Ff			
	20. Selembao		0,50 Ff			
	21. Ngaba		0,50 Ff			
	22. Mont-ngafula		0,50 Ff			
	23. Limete					
	Q. Kingabwa					
Village et Mombele	0,50 Ff					
Q. Ndanu et Mososo	0,20 Ff					

Fait à Kinshasa, le 30 mai 2005

Le Ministre des Finances
André Philippe Futa

Le Ministre des Affaires Foncières
Venant Tshipasa

Annexe II à l'Arrêté Interministériel n° 044/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n° 067 CAB/MIN/FINANCES/2005 du 30/05/05 fixant les prix de référence, loyers et redevances des parcelles domaniales situées dans les circonscriptions foncières de la ville de Kinshasa

A		B Loyers ou Redevances Annuelles	C. Remarques
De 1 Ha à 10 ha	0,50 Ff	1ère Année 20 %	Les loyers et redevances figurant dans le tableau sont calculés sur autant des tranches prévues dans le littéra A, par hectares ou partie d'hectare
De 10 Ha jusque 25 Ha	Premiers 10 Ha 0,50 Ff/ha Au-delà 0,25 Ff/ha	2ère Année 30 %	
De 25 Ha jusque 100 Ha	Premiers 10 Ha 0,50 Ff/ha plus de 10 Ha jusque 25 Ha 0,25 Ff/ha Au-delà 0,20 Ff/ha	3ère Année 40 % 4ème Année 45 % 5ème Année 50 % Au delà 50 %	
De 100 Ha jusque 500 Ha	Premiers 10 Ha 0,50 Ff/ha Plus de 10 Ha Jusque 25 Ha 0,25Ff/ha Au-delà 0,20 Ff/ha Jusque 100 Ha Au-delà 0,20 Ff/ha		

De 500 Ha au delà	Premiers 10 Ha 0,65 Ff/Ha		
	plus de 10 Ha 0,25 Ff/Ha		
	plus de 25 Ha		
	jusque 100 Ha 0,27 Ff/Ha		
	plus de 100 Ha		
	Jusque 500 ha 0,27 Ff/Ha		
Au-delà 0,25 Ff/Ha			

Vu pour être annexé à l'Arrêté Interministériel n° 044/CAB/MIN/AFF.F/2005 et n° 067/CAB/MIN/FINANCES/2005.

Le Ministre des Finances
Dr André Philippe Futa

Fait à Kinshasa, le 30 mai 2005.
Le Ministre des Affaires Foncières
Venant Tshipasa

DROITS D'ENREGISTREMENT**DECRET DU 14 FEVRIER 1956 RELATIF AUX DROITS
D'ENREGISTREMENT EN MATIERE FONCIERE
(MODIFIE PAR L'ORDONNANCE-LOI N° 70/082 DU 30
NOVEMBRE 1970 ET LA LOI DU 17 MAI 1962)**

décret abrogeant et remplaçant le décret du 31 mars 1926 sur les droits d'enregistrement en matière foncière (*Modifié par l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière et la loi du 17 mai 1962*)

Article 1^{er} :

Les droits d'enregistrement sont fixes ou proportionnels.

Article 2 : (Modifié par l'article 1er de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).

Les droits fixes sont :

- a. pour la création du certificat d'enregistrement ne comportant qu'une page d'écriture : 2 Z. 50 K ;
- b. pour chaque page ou partie de page supplémentaire : 65 K ;
- c. pour chaque annexe : 65 K ;
- d. pour l'inscription ou la radiation d'un droit réel : 1 Z 25 K ;
- e. pour le renouvellement de l'inscription d'une hypothèque ainsi que pour l'inscription d'un contrat de location : 65 K ;
- f. pour toute autre inscription, mention, annotation ou annulation d'inscription ou de mention effectuée postérieurement à la création d'un certificat d'enregistrement : 65 K.

A l'exception de l'hypothèque conventionnelle, n'est pas soumise au droit prévu au littéra d. ci-dessus l'inscription prise au moment de la création du certificat.

Les perceptions prévues aux littéra a. à c. sont doublées par la création d'un nouveau certificat d'enregistrement en remplacement d'un certificat détruit ou perdu.

Article 3 :

Les droits proportionnels sont perçus suivant le tarif établi aux articles suivants .

Article 4 : *(Modifié par l'article 2, 1° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Le droit est fixé à 6 p.c. pour la mutation de toute propriété immobilière ou part de propriété déjà enregistrée.

Article 5 : *(Modifié par l'article 2, 1° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Est considérée comme mutation, passible du droit de 6 p.c. prévu ci-dessus, l'acquisition en propriété privative sur base d'un contrat quelles que soient sa nature ou sa qualification, par une ou plusieurs personnes agissant en commun d'un ou de plusieurs étages ou parties d'étages d'un bâtiment.

Article 6 : *(Modifié par l'article 2, 2° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Lorsqu'une mutation par décès s'effectue au nom d'un successeur en ligne directe ou du conjoint, le droit fixé à l'article 4 se réduit à 3 p.c.

Le juge mentionne dans le dispositif de l'ordonnance d'investiture la qualité des successeurs visés à l'alinéa précédent.

Article 7 : *(Modifié par l'article 2, 3° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Par dérogation à l'article 4, lorsque l'immeuble a été enregistré au nom de copropriétaires indivis, la mutation ultérieure en vertu d'un partage ou par suite de cession de parts entre les copropriétaires, ne donne lieu qu'à la perception d'un droit de 1,50 p.c. de la valeur de chacune des parts qui font l'objet de la mutation.

Article 8 : *(Modifié par l'article 2, 4° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Si l'un des copartageants avait acquis conventionnellement une part indivise de l'immeuble, le droit de 6 p.c. est perçu sur la valeur de l'immeuble ou de la part dont la valeur de l'immeuble ou de la part dont la mutation est opérée en son nom, sauf dérogation du droit proportionnel déjà payé du chef de l'acquisition de la part indivisible avec toutefois un minimum de 1,50 p.c.

Cette disposition est applicable dans le cas où la totalité ou une partie de l'immeuble est attribuée par l'effet de la cession ou du partage ultérieur, aux héritiers ou légataires du copartageant susmentionné.

Article 9 :

La disposition de l'article 5 n'est pas applicable :

- 1° à la mutation ensuite de laquelle deux ou plusieurs personnes qui sont propriétaires indivises d'un terrain, soit par succession, soit depuis plus de trois ans à tout autre titre, acquièrent la propriété privative d'un ou de plusieurs étages ou parties d'étages d'un bâtiment érigé sur ce terrain ;
- 2° à l'attribution par voie de partage de la propriété privative d'un ou de plusieurs étages ou parties d'étages lorsque ces étages ou parties d'étages ou tout le bâtiment dont ils font partie étaient devenus la propriété indivise des copartageants à la suite d'une mutation entre vifs ou par décès et ont donné lieu à la perception, sur la totalité des biens attribués, d'un des droits proportionnels prévus pour les mutations immobilières.

Article 10 : *(Modifié par l'article 2, 5° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Le droit est fixé à 6 p.c. pour la constitution ou la mutation de tout usufruit ou nue-propriété des biens immeubles et à 1 p.c. pour la constitution ou la mutation de tout droit d'emphytéose ou de superficie.

Toutefois, la constitution d'un usufruit, d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur un immeuble non enregistré ne donne lieu à la perception d'aucun droit proportionnel.

Article 11 : *(Modifié par l'article 2, 6° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Le droit est fixé à 3 p.c. pour la mutation de toute propriété immobilière ou part résultant de l'apport, à une société civile ou commerciale, dotée de la personnalité juridique, de biens immeubles situés au Zaïre (*) fait soit lors de la constitution de la société, soit ultérieurement.

Article 12 : *(Modifié par l'article 2, 7° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Par dérogation à l'article précédent, si l'apport est rémunéré à concurrence de plus de la moitié de sa valeur conventionnelle autrement que par l'attribution de droits sociaux, l'apport est, dans la mesure de cette rémunération, soumis au droit de 6 p.c.

(*) Le texte original portait Congo Belge et Ruanda-Urundi.

Article 13 : *(Modifié par l'article 2, 8° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Le droit de 3 p.c. est réduit à 1,20 p.c. quant aux mutations opérées lors de la transformation d'une société en une autre d'une espèce différente, toutes deux étant dotées de la personnalité juridique, à condition que le terme d'existence de la société nouvelle ne soit pas plus éloigné que celui de la société ancienne.

Cette réduction est applicable même lorsque la transformation est réalisée par voie de liquidation suivie de constitution d'une société nouvelle, pourvu que cette reconstitution soit prévue dans l'acte de mise en liquidation et soit réalisée dans les quinze jours après ledit acte.

Toutefois le droit de 3 p.c. est perçu sur les apports de biens nouveaux effectués à l'occasion de la transformation.

Article 14 : *(Modifié par l'article 2, 9° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Le droit de 3 p.c. est réduit à 1,20 p.c. quant aux mutations opérées lors de la fusion de sociétés dotées de la personnalité juridique, que cette fusion ait lieu par voie de création d'une société nouvelle ou par voie d'absorption.

Cette réduction est subordonnée à la condition qu'en cas de fusion par création d'une société nouvelle, le terme d'existence de cette dernière ne soit pas plus éloigné que celui des sociétés fusionnées et qu'en cas d'absorption, le terme d'existence de la société absorbante ne dépasse que deux années au maximum celui des sociétés absorbées.

Toutefois, le droit de 3 p.c. est perçu sur les apports faits par des personnes autres que les sociétés fusionnées ou absorbées.

Article 15 : *(Modifié par l'article 2, 10° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Le droit est fixé à deux makuta trente sengi par zaïre des sommes pour lesquelles il est pris inscription hypothécaire à l'exception de l'inscription prise en vertu du contrat tacite d'hypothèque.

Le droit visé au premier alinéa du présent article couvre toute constitution d'hypothèque qui serait consentie dans la suite pour sûreté de la même somme.

Article 16 : *(Modifié par l'article 2, 11° de l'ordonnance-loi n° 70/082 du 30 novembre 1970 modifiant le décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière).*

Lorsqu'une inscription hypothécaire est prise pour sûreté d'un prêt destiné à servir soit à l'achat de l'immeuble grevé, soit à la construction de cet immeuble, elle est exonérée du droit prévu à l'article 15 sur une somme de 2500 Z des sommes pour lesquelles il est pris inscription, montant majoré éventuellement de dix pour cent par personne à charge.

Une réduction de 1 p.c. par personne à charge est, en outre, accordée sur le montant du droit proportionnel dû pour l'inscription de l'hypothèque prise pour sûreté des sommes dépassant 2.500 Z.

Article 17 :

Par personne à charge il faut comprendre le conjoint du débiteur et leurs enfants ainsi que les ascendants des deux époux pour autant qu'ils n'aient pas de revenus propres et qu'ils résident effectivement sous le toit du débiteur.

Article 18 :

L'exonération et la réduction prévues à l'article 16 sont subordonnées aux conditions ci-après :

- 1° que le débiteur hypothécaire et son conjoint ne possèdent pas, à l'époque de l'inscription, d'autre immeuble situé en République du Zaïre ;
- 2° qu'avant l'expiration d'un délai de deux ans à dater de l'inscription hypothécaire, l'immeuble soit occupé par le débiteur hypothécaire, son conjoint, leurs enfants ou leurs ascendants et que cette occupation demeure effective pendant toute la durée du prêt.

Ces conditions doivent être énoncées expressément dans l'acte constitutif d'hypothèque.

Article 19 :

Le droit est fixé à un likuta cinquante sengi par zaïre de la créance hypothécaire qui a fait l'objet d'une inscription de transmission entre vifs ou par décès.

Article 20 :

En cas de mutation de propriété le droit proportionnel est liquidé sur le montant du prix ; ou sur la valeur déterminée conformément à l'article 21.

En cas d'échange le droit est liquidé sur la valeur conventionnelle des biens compris dans l'une des prestations, en ayant égard à celle qui donnerait lieu au droit le plus élevé, si toutes deux étaient consenties moyennant un prix en argent fixé d'après cette valeur.

Article 21 :

A défaut d'indication de prix, ou si celui-ci est insuffisamment déterminé dans l'acte servant de base à la création du nouveau certificat d'enregistrement, ou encore si le prix indiqué est inférieur à la valeur vénale, la ou les parties au nom desquelles le certificat doit être dressé sont tenues d'y suppléer par une déclaration de valeur, certifiée et signée, inscrite au pied de l'acte.

Si une partie ne sait pas écrire, la déclaration est actée par le conservateur en présence de deux témoins.

Elle est signée par le conservateur et par les témoins ainsi que, si possible, par la partie intéressée.

Article 22 :

La base imposable ne peut en aucun cas, être inférieure à la valeur vénale des biens dont la mutation est opérée.

Article 23 :

Si le prix ou la valeur est indiquée en monnaie autre que le Zaïre, les parties ou à leur défaut, le Conservateur des titres fonciers en opèrent la conversion en Zaïre, sur la base du cours officiel du change à la date où le droit est acquis au Trésor.^(*)

Article 24 :

En cas de constitution ou de mutation d'usufruit, les droits prévus aux articles précédents sont liquidés sur le prix sans pouvoir descendre en dessous de la valeur vénale.

Il est éventuellement fait application de l'article 21.

Article 25 :

Cette valeur vénale est représentée par la somme obtenue en multipliant, eu égard à l'âge du bénéficiaire, le revenu annuel du bien ou à son défaut, la valeur locative du bien par les nombres ci-après :

12 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, 20 ans au moins ;

11,4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 20 ans sans dépasser 30 ans ;

10,6 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 30 ans sans dépasser 40 ans ;

9 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 40 ans sans dépasser 50 ans ;

8,6 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 50 ans sans dépasser 55 ans ;

7,4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 55 ans sans dépasser 60 ans ;

6,3 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 60 ans sans dépasser 65 ans ;

5,3 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 65 ans sans dépasser 70 ans ;

4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 70 ans sans dépasser 75 ans ;

2,6 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 75 ans sans dépasser 80 ans ;

1,4 si l'usufruitier a, au jour de la constitution de l'usufruit, plus de 80 ans.

(*) Le texte original mentionnait « monnaie congolaise »

Article 26 :

Si l'usufruit est établi pour un temps limité, la valeur vénale est représentée par la somme obtenue en capitalisant, au taux de 4 p.c. le revenu annuel ou la valeur locative, compte tenu de la durée assignée à l'usufruit par la convention ; mais sans pouvoir excéder soit la valeur déterminée selon l'article 25 s'il s'agit d'un usufruit constitué au profit d'une personne physique, soit le montant de vingt fois le revenu, si l'usufruit est établi au profit d'une personne morale.

Article 27 :

En aucun cas, il ne peut être assigné à l'usufruit une valeur vénale supérieure aux 4/5 de la valeur vénale de la pleine propriété.

Article 28 :

Si l'usufruit est constitué en faveur de deux ou plusieurs personnes, pour durer jusqu'au décès de la survivante, l'âge à prendre en considération est celui de la personne la plus jeune.

Article 29 :

Lorsque la convention a pour objet la nue-propriété d'un immeuble dont l'usufruit est réservé par l'aliénateur, la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété.

Article 30 :

Lorsque la convention a pour objet la nue-propriété sans que l'usufruit soit réservé par l'aliénateur, la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété, déduction faite de l'usufruit calculé conformément à l'article 25.

Article 31 :

Est exemptée du droit proportionnel et soumise au droit fixe, la transmission de l'usufruit au nu-propriétaire, lorsque le droit proportionnel d'enregistrement a été payé par le nu-propriétaire ou par un précédent nu-propriétaire dont il tient ses droits, sur la valeur de la pleine propriété.

Article 32 :

En cas de constitution d'emphytéose ou de superficie, le droit est liquidé sur le montant cumulé des redevances pour toute la durée du droit ; s'il s'agit d'un transfert, la base est le montant cumulé des redevances pour la période restant à courir.

Article 33 :

Les droits proportionnels sont perçus en suivant les séries de Zaïre en Zaïre.

Si quelque somme contient des fractions de zaïre, celles-ci sont augmentées pour la liquidation des droits jusqu'à concurrence de un zaïre.

Article 34 : *(Modifié par l'article 1^{er} de la loi du 17 mai 1962).*

Sont exonérées du droit proportionnel de mutation les cessions de tous les immeubles effectuées directement par les personnes publiques territoriales.

Article 35 :

Le Gouverneur général fixe les rétributions à percevoir par la colonie pour la délivrance de copies ou d'extraits des livres d'enregistrement, ainsi que pour la délivrance de copies ou d'extraits des actes ou documents déposés à la Conservation des titres fonciers.

Article 36 : *(Modifié par l'article 1^{er} de la loi du 17 mai 1962).*

Les personnes publiques territoriales et les administrations personnalisées sont exemptées des droits fixes et proportionnels.

Les institutions de droit congolais ne sont exemptées des droits fixes et proportionnels que pour les mutations de propriété opérées à leur nom.

Article 36 bis *(loi du 17 mai 1962)*

Sous réserve d'un accord de réciprocité, les mutations, opérées au profit d'un Etat étranger, d'immeubles destinés, soit à l'installation des services de l'ambassade ou des consulats de cet Etat, soit à l'habitation des chefs des missions diplomatiques ou consulaires de cet Etat, sont exonérées des droits proportionnels.

Article 37 :

Sont exemptées des droits proportionnels les mutations opérées gratuitement soit en faveur d'une association religieuse, scientifique ou philanthropique jouissant de la personnalité civile, soit par une telle institution ou association de même nature.

Article 38 :

Encourt une amende égale au montant des droits éludés, toute partie ayant requis la mutation d'une propriété immobilière, l'inscription ou la mutation d'un usufruit ou d'une nue-propriété si la valeur du bien déterminée conformément aux articles précédents est insuffisante, et que cette insuffisance atteint ou dépasse un cinquième de la valeur vénale.

Toutefois, si la mutation ou l'inscription s'est faite au nom d'une personne incapable, l'amende est encourue par celui qui a représenté l'incapable.

Article 39 :

Lorsque la mutation ou l'inscription s'est faite sur base d'un contrat d'aliénation, l'amende est encourue solidairement et invisiblement par l'aliénateur et l'acquéreur.

Article 40 :

Aucune écriture donnant lieu à la perception des droits n'est faite dans les livres fonciers qu'après paiement des droits fixes et proportionnels.

Nul ne peut atténuer ni différer ce paiement sous le prétexte de contestation sur la somme due ou pour tout autre motif, sauf à se pourvoir en restitution s'il y a lieu.

Article 41 :

Lorsque le prix ou la valeur d'une propriété, d'une nue-propriété ou d'un usufruit, déterminé dans l'acte ou déclaré, paraît au Conservateur des titres fonciers inférieure à la valeur vénale à l'époque où il est requis d'opérer l'inscription ou la mutation, la ou les parties sont assignées à la requête du Conservateur des titres fonciers devant le tribunal de première instance du ressort dans lequel l'immeuble est situé en vue de s'entendre condamner à payer à la colonie les droits proportionnels sur la base de l'évaluation faite par le conservateur, ainsi que, éventuellement, l'amende.

Dans le cas prévu à l'article 39, l'aliénateur est également assigné devant le tribunal pour s'entendre condamner au paiement de l'amende.

Article 42 :

A la requête des parties ou même d'office, le tribunal peut ordonner une expertise. Il est procédé à la désignation, à la réception du serment du ou des experts ainsi qu'à la rédaction ou au dépôt et à la discussion du rapport d'expertise conformément aux règles de procédure en matière civile.

Article 43 :

Les frais de l'instance sont à charge de la partie succombante. Ils sont tarifés comme en matière civile.

Article 44 :

L'exécution de la condamnation à l'amende et aux frais peut être poursuivie par la voie de la contrainte par corps : la durée de celle-ci est fixée par le jugement sans qu'elle puisse excéder trois mois.

Article 45 :

Le jugement est susceptible du même recours, dans les mêmes conditions et sous les mêmes formes que ceux prononcés en matière civile.

Lorsque l'action tend au paiement du droit proportionnel et de l'amende, les deux sommes réclamées sont cumulées pour déterminer la compétence et le ressort.

Article 46 :

L'action en recouvrement des droits éludés et de l'amende est prescrite après deux ans à dater du jour de l'enregistrement.

La demande en restitution des droits et amendes est prescrite après deux ans à dater du jour où l'action est née.

Article 47 :

Le Conservateur des titres fonciers peut, même au cours des poursuites, admettre la ou les parties assignées à transiger du chef de l'amende à laquelle elles sont exposées moyennant paiement dans le délai fixé par lui du droit éludé, des frais de justice déjà engagés, ainsi que de l'amende transactionnelle fixée.

Article 48 :

Des décrets des 31 mars 1926, 4 décembre 1935, 27 mars 1944 et 19 novembre 1951 sont abrogés.

Article 49 :

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 1956.

TAXES DE BATISSE

ARRETE INTERMINISTERIEL N° 002/CAB/MIN/URB/2005 ET N° 100/CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 30 JUILLET 2005 PORTANT FIXATION DES TAUX DES DROITS ET TAXES A PERCEVOIR A L'INITIATIVE DU MINISTERE DE L'URBANISME ET HABITAT

Le Ministre de l'Urbanisme et Habitat et

Le Ministre des Finances

Vu la Constitution de la Transition, spécialement ses articles 91 et 94;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la loi n° 73/021 du 21 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés ;

Vu la loi financière n° 83-003 du 23 février 1983, telle que modifiée et complétée par l'ordonnance- loi n° 87-004 du 10 janvier 1987 ;

Vu la loi n° 04/015 du 16 juillet 2004, telle que modifiée et complétée par la loi n° 05/008 du 31 mars 2005, fixant la nomenclature des actes générateurs des recettes administratives, judiciaires, domaniales et de participations ainsi que leurs modalités de perception ;

Vu le décret du 12 décembre 1939 sur la taxe de bâtisse ;

Vu le décret du 20 juin 1957 sur l'Urbanisme ;

Vu l'ordonnance n° 27/TP du 12 mars 1940 relative à la mise en application de la taxe de bâtisse ;

Vu le décret n° 007/2002 du 02 février 2002 relatif au mode de paiement des dettes envers l'Etat ;

Vu le décret n° 008/2002 du 02 février 2002 modifiant et complétant le décret n° 068 du 22 avril 1998 portant création du Franc fiscal,

Vu le décret n° 03/025 du 16 septembre 2003 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement de Transition ainsi que les modalités pratiques de collaboration entre le Président de la République, les Vice-Présidents de la République, les Ministres et les Vice-Ministres, spécialement son article 24 ;

Vu le décret n° 03/027 du 16 septembre 2003 fixant les attributions des Ministères ;

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, le décret n° 05/001 du 3 janvier 2005 portant nomination des Ministres et Vice-Ministres du Gouvernement de Transition ;

Vu l'Arrêté Ministériel n° 013CAB/URB-HAB/2005 du 06 mai 2005 modifiant l'Arrêté n° CAB/CE/URB HAB./012/88 du 22 octobre 1988 réglementant la délivrance de l'autorisation de bâtir ;

Vu, tel que modifié et complété à ce jour, l'Arrêté Ministériel n° CAB/MIN/TPAT-UH/014/2002 du 20 juin 2002 portant révision de l'Arrêté Départemental n° BCE/URB-

HAB/011/88 du 1er octobre 1988 relatif au réajustement des coûts estimatifs au mètre carré bâti servant au calcul de la taxe de bâtisse dans la ville de Kinshasa.

Considérant la nécessité et l'urgence,

ARRETENT

Article 1^{er} :

Les taux des droits et taxes à percevoir à l'initiative du Ministère de l'Urbanisme et Habitat sont fixés suivant le tableau en annexe.

Article 2 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 3 :

Le Secrétaire Général à l'Urbanisme et Habitat ainsi que le Directeur Général de la DGRAD sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa, le 30 juillet 2005

Le Ministre des Finances

Dr André Philippe Futa

Le Ministre de l'Urbanisme et Habitat

John Tibasima Ateenyi

**ANNEXE A L'ARRETE INTERMINISTERIEL N° 002/CAB/MIN/URB &
HAB/2005 ET N° 109/CAB/MIN/FINANCES/2005 DU 30 JUILLET 2005
PORTANT FIXATION DES TAUX DES DROITS ET TAXES A
PERCEVOIR A L'INITIATIVE DU MINISTERE DE L'URBANISME ET
HABITAT**

Tableau 1 : Actes Générateurs et Taux

N°	Actes Générateurs	Taux
1	Autorisation de bâtir pour des immeubles à étages (y compris immeubles à au moins un niveau souterrain et antennes métalliques)	1% de la base en Ff/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> - Moyen standing - Standing - Haut standing - Mur de clôture (H=2,50m) <ul style="list-style-type: none"> • Fondation et élévation en maçonnerie (moellons parpoings) • Fondation en moellons, colonne en béton armé et grillage métallique. - Aire bétonnée <ul style="list-style-type: none"> • Cour : béton non armé sur sol compacté • Parking béton armé sur sol compacté - Piscine - Aménagement des abords (terre noire et pelouse) 	250 Ff 300 Ff 500 Ff 50 Ff/mètre linéaire 85 Ff 20 Ff 50 Ff 100 Ff 5 Ff
2	Autorisation de démolition d'immeubles à étages <ul style="list-style-type: none"> - Moyen standing - Standing - Haut standing 	10% de l'autorisation de bâtir
3	Autorisation de transformation d'immeubles à étages <ul style="list-style-type: none"> - Moyen standing - Standing - Haut standing 	150 Ff 200 Ff 300 Ff
4	Avis urbanistiques sur les grandes concessions	300 Ff
5	Autorisation de raccordement en eau et électricité pour les immeubles en étages	50 Ff
6	Produit de location des maisons du domaine privé de l'Etat	Voir tableau 2
7	Vente des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat	100% du prix de vente
8	Taxe sur la construction et l'implantation sur la voie publique des panneaux, enseignes et appareils destinés à recevoir une publicité graphique quelconque <ul style="list-style-type: none"> - panneau publicitaire ±36 m² - panneau publicitaire ±24 m² - panneau publicitaire ±18 m² - panneau publicitaire ±12 m² - panneau publicitaire ± 6 m² 	300 Ff 150 Ff 100 Ff 60 Ff 40 Ff
9	Amendes transactionnelles	Du double au triple du taux de la taxe

Tableau 2 : Produits de locations des maisons

A. Appartements

1. immeuble Pirrick :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 3	140 Ff
App N° 4	140 Ff
App N° 5	140 Ff
App N° 6	140 Ff

II. Immeuble Cannas :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	140 Ff
App N° 1B	140 Ff
App N° 2A	140 Ff
App N° 2B	140 Ff
App N° 3A	140 Ff
App N° 3 B	140 Ff
App N° 4A	140 Ff
App N° 4B	140 Ff
App N° 5A	140 Ff
App N° 5B	140 Ff
App N° 6	280 Ff
App N° 7	140 Ff
Local N° 1	140 Ff
Local N° 2	50 Ff
Local N° 3	50 Ff
Local N° 4	50 Ff
Local N° 5	50 Ff
Local N° 6	50 Ff
Local N° 7	50 Ff
Pt.Local 8	20 Ff
Local N° 9	120 Ff
Cave N° 10	100 Ff

III. Immeuble Plastica :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	182 Ff
App N° 2B	192 Ff
App N° 3A	384 Ff

IV. Immeuble Plateau :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
Local N° 9	175 Ff
Local N° 10	210 Ff

V. Immeuble Flamboyant :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 2A	182 Ff
App N° 2B	182 Ff
App N° 2D	182 Ff
App N° 2E	203 Ff
App N° 2F	203 Ff
App N° 3A	182 Ff

App N° 3B	182 Ff
App N° 3C	203 Ff
App N° 3E	203 Ff
App N° 4A	182 Ff
App N° 4E	203 Ff
App N° 5A	182 Ff
App N° 5B	182 Ff
App N° 5C	182 Ff
App N° 5E	182 Ff
App N° 5F	203 Ff
App N° 6A	182 Ff
App N° 6B	182 Ff
App N° 6C	203 Ff
App N° 6E	203 Ff
App N° 6F	203 Ff
App N° 7D	182 Ff
App N° 7E	700 Ff
App N° 7F	203 Ff
App N° 7F	203 Ff
App N° 8D	182 Ff
App N° 8E	182 Ff
App N° 9E	203 Ff
App N° 9F	203 Ff
App N° 10D	203 Ff
App N° 10E	182 Ff
App N° 10 F	182 Ff
Locaux 1,2	175 Ff
Locaux 3,4	175 Ff
Petit local 5	20 Ff
Local 6	140 Ff
Local 7	140 Ff
Local 8	140 Ff
Local 9	140 Ff
Local 10&11	280 Ff
Local 12	140 Ff
Local 13	140 Ff
Local 14	140 Ff
Local 15	140 Ff
Local 16	140 Ff
Local 17	140 Ff
Local 18	140 Ff

VI. Immeuble Kwango :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	116 Ff
App N° 1B	116 Ff
App N° 1C	116 Ff
App N° 1D	116 Ff
App N° 2B	116 Ff
App N° 2C	116 Ff
App N° 2D	116 Ff
App N° 3A	116 Ff
App N° 3B	116 Ff
App N° 3C	116 Ff
App N° 4A	116 Ff
App N° 4D	116 Ff
App N° 5A	116 Ff
App N° 5D	116 Ff
App N° 6B	116 Ff
App N° 6C	116 Ff
App N° 6D	116 Ff
App N° 7B	116 Ff
App N° 7C	116 Ff
App N° 7D	116 Ff
Local 1 (garage)	40 Ff

VII. Immeuble Aruwimi :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	63 Ff
App N° 1B	105 Ff
App N° 1C	105 Ff
App N° 1D	63 Ff
App N° 2A	63 Ff
App N° 2B	105 Ff
App N° 2C	105 Ff
App N° 2D	63 Ff
App N° 3A	63 Ff
App N° 3B	105 Ff
App N° 3C	105 Ff
App N° 3D	63 Ff
App N° 4A	63 Ff
App N° 4C	105 Ff
App N° 4D	63 Ff
App N° 5A	63 Ff
App N° 5B	105 Ff
App N° 5C	105 Ff
App N° 5D	63 Ff
App N° 6A	63 Ff
App N° 6B	105 Ff
App N° 6C	105 Ff
App N° 6D	63 Ff
App N° 7A	63 Ff
App N° 7B	105 Ff
App N° 7C	105 Ff
App N° 7D	63 Ff

VIII. Immeuble Cadeco :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 16C	175 Ff
App N° 16D	175 Ff

IX. Immeuble Kauka I :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1	123 Ff
App N° 2	123 Ff
App N° 3	123 Ff
App N° 4	123 Ff

X. Immeuble Kauka II :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1	123 Ff
App N° 2	123 Ff
App N° 3	123 Ff
App N° 4	123 Ff

XI Immeuble Ubangi :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	63 Ff
App N° 1B	105 Ff
App N° 1C	105 Ff
App N° 1D	63 Ff
App N° 2A	63 Ff
App N° 2B	105 Ff
App N° 2C	105 Ff
App N° 2D	63 Ff
App N° 3A	63 Ff
App N° 3C	105 Ff
App N° 3D	63 Ff
App N° 4A	63 Ff
App N° 4B	105 Ff
App N° 4C	105 Ff
App N° 5A	63 Ff
App N° 5B	105 Ff
App N° 5D	63 Ff
App N° 6A	63 Ff
App N° 6B	105 Ff
App N° 6C	105 Ff
App N° 6D	63 Ff
App N° 7A	63 Ff
App N° 7B	105 Ff
App N° 7C	105 Ff
App N° 7D	63 Ff

XII. Immeuble Semois :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	116 Ff
App N° 1B	116 Ff
App N° 1C	116 Ff
App N° 1D	116 Ff
App N° 2A	116 Ff

App N° 2B	116 Ff
App N° 2D	116 Ff
App N° 3A	116 Ff
App N° 3B	116 Ff
App N° 3C	116 Ff
App N° 3D	116 Ff
App N° 4A	116 Ff
App N° 4B	116 Ff
App N° 4C	116 Ff
App N° 4D	116 Ff
App N° 5A	116 Ff
App N° 5B	116 Ff
App N° 5C	116 Ff
App N° 5D	116 Ff
App N° 6A	116 Ff
App N° 6C	116 Ff
App N° 6D	116 Ff
App N° 7B	116 Ff
App N° 7C	116 Ff
App N° 7D	116 Ff
Local 1	50 Ff
Local 2	20 Ff

XIII. Immeuble May Fair :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1,2,3,5	1.000 Ff
App N° 4	60 Ff
App N° 6	84 Ff
App N° 7	105 Ff
App N° 8	105 Ff
App N° 9	105 Ff
App N° 10	105 Ff

XIV. Immeuble Lumumba:

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 64A	126 Ff
App N° 64B	126 Ff
App N° 64C	126 Ff
App N° 64D	126 Ff
App N° 64F	126 Ff

XV. Immeuble Symi :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 2	40 Ff
App N° 5	40 Ff
App N° 6	40 Ff
App N° 7	60 Ff
App N° 8	60 Ff
App N° 10	40 Ff
App N° 11	60 Ff
App N° 12	60 Ff
App N° 14	40 Ff
App N° 15	60 Ff
App N° 16	60 Ff

App N° 19	60 Ff
App N° 20	60 Ff
Local A & B	1.000 Ff

XVI. Immeuble Kasai :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	116 Ff
App N° 1B	116 Ff
App N° 1C	116 Ff
App N° 1D	116 Ff
App N° 2A	116 Ff
App N° 2B	116 Ff
App N° 2C	116 Ff
App N° 2D	116 Ff
App N° 3A	116 Ff
App N° 3B	116 Ff
App N° 3C	116 Ff
App N° 3D	116 Ff
App N° 4A	116 Ff
App N° 4B	116 Ff
App N° 4C	116 Ff
App N° 4D	116 Ff
App N° 5A	116 Ff
App N° 5B	116 Ff
App N° 5C	116 Ff
App N° 5D	116 Ff
App N° 6A	116 Ff
App N° 6B	116 Ff
App N° 6C	116 Ff
App N° 6D	116 Ff
App N° 7A	116 Ff
App N° 7B	116 Ff
App N° 7C	116 Ff
App N° 7D	116 Ff

XVII. Immeuble Ex-20 Mai :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1	210 Ff
App N° 2	175 Ff
App N° 3	175 Ff
App N° 4	210 Ff
App N° 5	210 Ff
App N° 6	175 Ff
App N° 7	175 Ff
App N° 8	210 Ff
App N° 9	210 Ff
App N° 10	175 Ff
App N° 11	175 Ff
App N° 12	210 Ff
App N° 13	210 Ff
App N° 14	175 Ff
App N° 15	175 Ff
App N° 16	210 Ff
App N° 18	175 Ff

App N° 19	175 Ff
App N° 20	210 Ff
App N° 21	210 Ff
App N° 22	280 Ff
App N° 23	280 Ff
App N° 24	280 Ff
App N° 25	280 Ff
App N° 26	210 Ff
Local + antenne	1500 Ff
Local Rez-de-chaussée	50 Ff

XVIII. Immeuble Ex-24 Novembre :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 13	210 Ff
Local N° A	30 Ff
Local N° B	50 Ff
Local N° C	50 Ff

XIX. Immeuble Mongala :

Numéro Appartement	Loyer Mensuel
App N° 1A	63 Ff
App N° 1B	105 Ff
App N° 1C	105 Ff
App N° 1D	63 Ff
App N° 2A	63 Ff
App N° 2C	105 Ff
App N° 2D	63 Ff
App N° 3A	63 Ff
App N° 3C	105 Ff
App N° 3D	63 Ff
App N° 4A	63 Ff
App N° 4B	105 Ff
App N° 4C	105 Ff
App N° 4D	63 Ff
App N° 5A	63 Ff
App N° 5B	105 Ff
App N° 5C	105 Ff
App N° 5D	63 Ff
App N° 6A	63 Ff
App N° 6B	105 Ff
App N° 6C	105 Ff
App N° 6D	63 Ff
App N° 7A	63 Ff
App N° 7B	105 Ff
App N° 7C	105 Ff
App N° 7D	63 Ff

A. Villas

Numéro Villa	Loyer Mensuel
Avenue de la Gombe	
N° 4	315 Ff
N° 44	245 Ff
N° 62	350 Ff
Avenue Lubefu	
N° 31	245 Ff
N° 33	245 Ff
N° 35	245 Ff
N° 41	245 Ff
Avenue Ituri	
N° 9	245 Ff
N° 13	385 Ff
Avenue Mwene-Ditu	
N° 1	245 Ff
N° 5	350 Ff
N° 7	245 Ff
N° 20	245 Ff
Avenue Mandariniers	
N° 1A	245 Ff
N° 4	175 Ff
N° 8	245 Ff
Avenue Orangers	
N° 1/B	315 Ff
N° 8	245 Ff
Avenue citronniers	
N° 3	350 Ff
Avenue Flamboyants	
N° 16	245 Ff
N° 20	245 Ff
N° 35	245 Ff
N° 41	490 Ff
Avenue Safoutiers	
N° 13	840 Ff
N° 15	245 Ff
N° 25	315 Ff
N° 27	350 Ff
Avenue cocotiers	
N° 3	245 Ff
N° 12	245 Ff
Avenue des écuries	
N° 1	50 Ff
N° 3	50 Ff
N° 4	50 Ff
N° 5	50 Ff
N° 6	50 Ff
Avenue de la poste	
N° 8	50 Ff
N° 9	50 Ff
Avenue Mondjiba	
N° 138/0B	245 Ff
Avenue Forces armées	
N° 19	245 Ff
N° 43	340 Ff
N° 45	340 Ff
Avenue Batetela	
N° 19	245 Ff
N° 21	385 Ff
Avenue des palmiers	

N° 4	245 Ff
Avenue Cadeco	
N° 4	500 Ff
N° 5	245 Ff
Avenue Mfumu Lutunu	
N° 71	245 Ff
Avenue Ex-24 novembre	
N° 2/A	245 Ff
Avenue lemariel	
N° 12	350 Ff
Avenue Dalhias	
N° 597	58 Ff
N° 598	350 Ff
Avenue Uvira	
N° 56	315 Ff
N° 62	315 Ff
Avenue Mbuji-mayi	
N° 1	35 Ff
Avenue Lukusa	
N° 11	1.750 Ff
Avenue de la Justice	
N° 60/B	245 Ff
N° 62/B Annexe	60 Ff
Avenue Pumbu	
N° 5	490 Ff
Avenue Mbomu	
N° 295	30 Ff
Avenue EX-Mahieu	
N° 25/B	490 Ff
Avenue Lukelenge	
N° 2	245 Ff
Avenue Okito	
N° 4	315 Ff
Avenue Comite Urbain	
N° 16	245 Ff
Avenue Chemin usuma	
N° 2	60 Ff
Avenue Kauka	
N° 5	385 Ff
Annexe Kauka II	
N° 2	208 Ff
Ue Draceanas	
N° 14	245 Ff
Avenue place acacias	315 Ff
Avenue Katanga	
N° 2	875 Ff
Avenue Ngongo lutete	
N° 15	50 Ff
Avenue Roi Baudouin	
N° 70	3500 Ff
Avenue Kasangulu	
N° 3049	750 Ff
Avenue sans logis	
N° 1438	150 Ff

Vu pour être annexé à l'Arrêté Interministériel n° 002/CAB/MIN/URB & HAB/2005 et n° 109/CAB/MIN/FINANCES/2005 du 30 juillet 2005

Fait à Kinshasa, le 30 juillet 2005

Le Ministre des Finances
Dr André Philippe Futa

Le Ministre de l'Urbanisme et Habitat
John Tibasima Ateenyi

ACTES NOTARIES

ORDONNANCE-LOI N° 66-344 DU 9 JUIN 1966 RELATIVE AUX ACTES NOTARIES

Le Président de la République,

Vu l'ordonnance-loi n° 66-92 bis du 7 mars 1966 attribuant le pouvoir législatif au Président de la République ;

Sur proposition du Ministre de la justice,

ORDONNE

Chapitre 1^{er} :

DES NOTAIRES ET DES ACTES NOTARIES

Article 1^{er} :

Les actes notariés dressés conformément aux dispositions de la présente ordonnance-loi sont authentiques.

Article 2 :

Les actes notariés sont reçus sur le territoire de la ville de Léopoldville par un agent de l'Administration centrale désigné par le Ministre de l'intérieur ou son délégué, pour remplir les fonctions de notaire.

Ils sont reçus sur le territoire d'une province par un magistrat ou un agent de l'Administration provinciale désigné par le Gouverneur de province pour remplir les fonctions de notaire.

Le Gouverneur de province fixe le nombre, le siège et le ressort des offices notariaux.

Les agents diplomatiques et consulaires à l'étranger désignés par le Ministre des affaires étrangères peuvent dans les limites de leur juridiction recevoir les actes notariés lorsque les comparants sont de nationalité congolaise.

Article 3 :

Les notaires, avant d'entrer en fonction, prêtent par écrit, le serment suivant :
« *Je jure de remplir fidèlement et loyalement les fonctions qui me sont confiées* ».

Le document portant serment, daté et signé par celui qui l'a prêté, est envoyé par la voie hiérarchique, au Ministre de la justice.

*Chapitre 2 :***DE LA REDACTION ET DE LA CONSERVATION DES ACTES****Article 4 :**

Les actes sont présentés par les parties en double exemplaire au moins. Ces exemplaires sont collationnés par le notaire.

L'un des exemplaires est destiné à servir de minute, les autres d'expédition.

La minute est écrite obligatoirement sur du papier dont le format et l'épaisseur sont déterminés par le Ministre de la Justice qui peut imposer l'emploi de papier fourni par l'Administration et limiter le nombre de lignes et de caractères par page.

Le notaire pourra rédiger lui-même l'acte quand les parties sont illettrées ou dans l'impossibilité d'écrire, ou avec l'autorisation, suivant les distinctions prévues à l'article 2, du Ministre de l'Intérieur ou de son délégué, du Gouverneur de province ou de son délégué, du Chef de poste diplomatique ou consulaire.

Article 5 :

Le ou les comparants déclareront devant le notaire que l'acte, tel qu'il est dressé, renferme l'expression de leur volonté. Cette déclaration est faite devant deux témoins sachant écrire, âgés de 21 ans au moins, et exempts de condamnation à une peine privative de liberté supérieure à deux mois, pour :

- 1° les actes de dernière volonté ou leur dépôt ;
- 2° les contrats de mariage, les donations ou révocations de donations ainsi que les procurations ou autorisations relatives à ces actes ou contrats ;
- 3° tout acte quel qu'il soit, lorsque l'une ou l'autre des parties ne peut ou ne sait signer, est aveugle ou sourde muette.

Article 6 :

Le notaire vérifie l'identité et la qualité des comparants ; lorsqu'il dresse lui-même l'acte, il vérifie aussi leur capacité. Il donne ensuite lecture de l'acte aux parties ainsi qu'aux témoins lorsque le concours de ceux-ci est requis.

La minute de l'acte est ensuite signée par les parties, les témoins lorsque leur concours est requis, et le notaire.

Celui-ci atteste sur la minute de l'acte l'accomplissement des formalités susdites et y indique la date et le lieu où l'acte est reçu ainsi que les noms et prénoms des témoins dont le concours est requis.

Article 7 :

Les actes sont écrits d'un seul contexte, lisiblement et sans abréviations, blanc ni intervalle. Ils doivent être écrits à la main ou à l'aide d'un procédé mécanique, d'une manière indélébile. Tout renvoi, toute surcharge, addition ou radiation sont réputés nuls s'ils ne sont pas paraphés par les témoins lorsque leur concours est requis, le notaire et par la ou les parties si ces dernières savent écrire.

Les actes énoncent en toutes lettres les sommes et les dates. Ils contiennent les noms, prénoms, qualités et demeure des parties.

Des plans et croquis peuvent être annexés aux actes dans les conditions et suivant les règles qui sont déterminées par le Ministre de la justice.

Article 8 :

Les notaires instrumentant sur le territoire de la République peuvent se servir d'interprètes désignés par le Juge-Président du tribunal de district qui prête au préalable, le serment de remplir fidèlement et loyalement leurs fonctions.

Si l'acte est rédigé en une langue autre que le français, une traduction certifiée conforme par un traducteur juré est jointe à la diligence des parties. La traduction est soumise aux mêmes formalités que l'acte lui-même.

Article 9 :

Les actes notariés ont force exécutoire.

Lorsque l'acte constate une dette certaine et liquide, le notaire pourra en délivrer une expédition munie de la formule exécutoire. Cette grosse ne peut être délivrée qu'une fois.

En cas de perte ou de destruction, une nouvelle grosse peut être établie avec l'autorisation du Juge-Président du tribunal de district.

Article 10 :

La minute de l'acte portant un numéro d'ordre est conservé par le notaire dans un classeur formant registre à feuilles mobiles. Une expédition certifiée conforme par le notaire est envoyée par lui au Ministre de la justice. D'autres expéditions peuvent être délivrées par le notaire dépositaire de la minute.

Le Ministre de la Justice ou le fonctionnaire délégué par lui peuvent délivrer des copies collationnées des expéditions dont ils assurent la conservation.

Article 11 :

Les notaires tiennent un répertoire de tous les actes qu'ils reçoivent

Les répertoires sont à colonnes. Les actes y sont inscrits sans blanc ni intervalle.

Chaque inscription contient les mentions suivantes : le numéro de l'acte, la date, la nature de l'acte, les noms et prénoms des parties et leur domicile ou leur résidence au Congo.

Article 12 :

Il est interdit aux notaires de recevoir :

- 1° les actes dans lesquels eux-mêmes auraient quelque intérêt direct ou indirect ;
- 2° les actes contraires à la loi ou aux bonnes - moeurs.

Les actes prévus au primo du présent article pourront être reçus par un notaire délégué ou par le notaire en titre du ressort voisin le plus proche.

La procédure de délégation sera celle à l'article 14. Le notaire déléguant et le notaire délégué se conformeront en outre, aux prescriptions des articles 15, 16 et 17.

Article 13 :

Un droit sera perçu au profit du Trésor de la République sur chaque acte authentique ainsi que sur les expéditions, copies et certificats délivrés par les notaires ou le Ministre de la justice ou son délégué, d'après un tarif fixé par le Ministre de la justice.

Chapitre 3 :

DE LA DELEGATION DES FONCTIONS DE NOTAIRE

Article 14 :

Lorsqu'un acte doit être reçu dans une localité où il n'existe pas d'Office notarial, tout notaire est autorisé à déléguer, dans les limites de son ressort, et par écrit, ses pouvoirs à un agent de l'Administration résidant dans cette localité pour recevoir cet acte.

Le notaire délégué prête le serment prescrit à l'article 3, au bas du document contenant la délégation.

Ce document est joint à la minute sur laquelle il en est fait mention.

Article 15 :

Les notaires délégués se conforment aux prescriptions des articles 4, 5, 6, 7 et 8 de la présente ordonnance - loi. Ils transmettent dans le plus bref délai au notaire qui les a délégués, la minute de l'acte ainsi que l'expédition destinée au Ministre de la justice.

Article 16 :

Les fonctions des notaires délégués prennent fin lorsqu'ils ont reçu l'acte auquel ils étaient chargés de donner l'authenticité.

Article 17 :

Le notaire qui a fait la délégation procède à l'égard des actes qui lui sont transmis par les notaires délégués, conformément aux dispositions des articles 10 et 11 de la présente ordonnance - loi.

*Chapitre 4 :***DE CONSERVATEURS DES TITRES FONCIERS****Article 18 :**

Les Conservateurs des titres fonciers, conjointement avec les magistrats et agents désignés conformément à l'article 2, ont qualité pour donner l'authenticité à tout acte ayant pour objet la création, la transmission entre vifs, la déclaration ou l'extinction d'un droit dont l'existence entre parties ou vis-à-vis des tiers est subordonnée à une inscription dans les registres fonciers ou miniers.

Ils ont également qualité pour donner l'authenticité à toute procuration relative à l'un des actes prévus à l'alinéa premier du présent article.

Article 19 :

Les Conservateurs donnent l'authenticité dans les conditions et formes déterminées par les articles 4 et 13 de la présente ordonnance - loi.

*Chapitre 5 :***LES ACTES ETRANGERS.****Article 20 :**

Indépendamment des actes passés à l'étranger conformément aux dernier alinéa de l'article 2, Les actes passés à l'étranger ont sur le territoire du Congo, la même force probante que dans les pays où ils ont été dressés. La preuve de leur authenticité résultera notamment de la légalisation effectuée par les autorités désignées par le Ministre des Affaires étrangères.

*Chapitre 6 :***Article 21 :**

Le décret du 17 novembre 1953 modifié par celui du 6 août 1959 est abrogé.

Toutefois, les mesures d'exécution de ce décret continueront à produire leurs effets aussi longtemps qu'elles ne seront pas abrogées.

Article 22 :

La présente ordonnance - loi entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à Léopoldville, le 9 juin 1966.

Joseph Désiré Mobutu

Lieutenant - Général

Par le Président de la République,

Le Ministre de la Justice,

Ph. Madudu.

**ORDONNANCE N° 88-090 DU 7 JUILLET 1988 REGLEMENTANT
LE REGISTRE SPECIAL DES TESTAMENTS**

Le Président-Fondateur du Mouvement Populaire de la Révolution, Président de la République ,

Vu la Constitution, spécialement l'article 45 ;

Vu, telle que modifiée et complétée à ce jour, la loi n° 86-006 du 23 novembre 1986 portant organisation et fonctionnement du Conseil Judiciaire ;

Vu, la loi n° 87-010 du 1^{er} août 1987 portant Code de la famille, spécialement l'alinéa 2 de l'article 767 ;

Sur proposition du Président du Conseil Judiciaire ;

ORDONNE

Article 1^{er} :

Il est tenu à chaque bureau de l'état civil un registre spécial des testaments.

Article 2 :

Le registre spécial des testaments est celui qui, en vertu de l'article 767, alinéa 2 du Code de la famille, est destiné à contenir les noms, le domicile ou la résidence du testateur, ainsi que la date à laquelle l'acte a été établi.

Article 3 :

Le modèle du registre spécial des testaments est déterminé par arrêté du Président du Conseil Judiciaire.

Article 4 :

Le Président du Conseil Judiciaire est chargé de l'exécution de la présente ordonnance, qui entre en vigueur à la date du 1^{er} août 1988.

Fait à Gbado-Lite, le 7 juillet 1988.

Mobutu Sese seko Kuku Ngbendu wa Za Banga
Maréchal.

**DECRET-LOI N° 031 PORTANT ACTUALISATION DE LA
DENOMINATION DES ENTITES ET AUTORITES
ADMINISTRATIVES**

*Le Président de la République Démocratique du Congo,
Monsieur Laurent Désiré Kabila*

Vu la déclaration de prise du pouvoir par l'Alliance des Forces Démocratiques pour la Libération du Congo (A.F.D.L.), du 17 mai 1997 ;

Vu le décret-loi Constitutionnel n°003 du 27 mai 1997 relatif à l'organisation et à l'exercice du pouvoir en République Démocratique du Congo en ses articles 3, 5 et 6 ;

Vu l'urgence,

DECRETE

Article 1^{er} :

La dénomination des entités administratives est actualisée de la manière suivante :

<i>Ancienne dénomination</i>	<i>Nouvelle dénomination</i>
1. Région	Province
2. Sous-Région	District
3. Ville	Ville
4. Zone Rurale	Territoire
5. Zone Urbaine	Commune
6. Cité	Cité
7. Quartier	Quartier
8. Collectivité -Chefferie	Chefferie
9. Collectivité- Secteur	Secteur
10. Groupement	Groupement
11. Localité	Village

Article 2 :

La dénomination des autorités administratives est actualisée comme suit :

<i>Ancienne dénomination</i>	<i>Nouvelle dénomination</i>
1. Gouverneur de Région	Gouverneur de Province
2. Vice- Gouverneur de région	Vice-Gouverneur de province
3. Commissaire sous-régional	Commissaire de district
4. Commissaire sous-régional assistant	Commissaire de district assistant

5. Commissaire urbain	Maire
6. Commissaire urbain	Maire adjoint assistant
7. Commissaire de zone rurale	Administrateur de territoire
8. Commissaire zone rurale assistant	Administrateur de territoire assistant
9. Commissaire de zone	Bourgmestre urbaine
10. Commissaire de zone urbaine assistant	Bourgmestre adjoint
11. Chef de cité	Chef de cité
12. Chef de collectivité-chefferie	Chef de chefferie
13. Chef de collectivité-secteur	Chef de secteur
14. Chef de groupement	Chef de groupement
15. Chef de localité	Chef de Village

Article 3 :

La dénomination des provinces suivantes est actualisée comme suit :

<i>Ancienne dénomination</i>	<i>Nouvelle dénomination</i>
1. Shaba	Katanga
2. Haut-Zaïre	Province Orientale
3. Bas-Zaïre	Bas-Congo

Article 4 :

Toute disposition contraire au présent décret-loi est abrogée.

Article 5 :

Le présent décret-loi entre en vigueur et sort ses effets à la date de sa signature.

Fait à Kinshasa le 08 octobre 1997

Le président de la République, :

Laurent Désiré Kabila

TABLE DES MATIERES

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

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 par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.....	9
<i>Exposé des Motifs</i>	9
<i>Loi</i>	15
PREMIERE PARTIE : DU REGIME GENERAL DES BIENS.....	15
TITRE 1 ^{er} : De la division des biens.....	15
Chapitre 1 ^{er} : De la division des biens en eux-mêmes et par rapport à leur objet.....	15
Chapitre 2 : De la division des biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent.....	16
TITRE II : De la propriété.....	17
Chapitre 1 ^{er} : Des attributs de la propriété.....	17
Chapitre 2 : De la copropriété.....	20
Chapitre 3 : De la mitoyenneté.....	21
TITRE III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété en général.....	23
DEUXIEME PARTIE : DU REGIME FONCIER ET IMMOBILIER.....	24
TITRE 1 ^{er} : Du régime foncier.....	24
Chapitre 1 ^{er} : Dispositions préliminaires.....	24
Chapitre 2 : De la gestion du domaine foncier privé de l'Etat.....	24
Section 1 : Dispositions générales.....	24
Section 2 : De concessions.....	25
§ 1. De la concession perpétuelle.....	29
§ 2 : Des concessions ordinaires.....	33
§ 3 : Dispositions spéciales aux terres rurales.....	41
§ 4 : Dispositions spéciales aux concessions à titre gratuit.....	42
Section 3 : Des servitudes foncières.....	44
§ 1 : Disposition générale.....	44
§ 2 : Des servitudes qui découlent de la situation des lieux.....	44
§ 3 : Des servitudes établies par la loi.....	45
§ 4 : Des servitudes établies par le fait de l'homme.....	45
Section 4 : Règles de compétence.....	46
Section 5 : Des règles de procédure.....	48
§ 1 : Des demandes.....	48
§ 2 : De l'enquête préalable à la concession.....	50

Chapitre 3: Des sanctions.....	52
TITRE II: Du régime immobilier.....	53
Chapitre 1 ^{er} : Dispositions préliminaires.....	53
Chapitre 2: De la gestion du domaine immobilier privé de l'Etat.....	54
Section 1: Dispositions générales.....	54
Section 2: Des cessions consenties par l'Etat.....	54
Section 3: Des baux consentis par l'Etat.....	54
Section 4: Règles de compétence.....	55
TROISIEME PARTIE : DE L'ETABLISSEMENT ET DE LA TRANSMISSION DES CONCESSIONS ET DES DROITS IMMOBILIERS.....	56
TITRE I ^{er} : De l'établissement des droits.....	56
TITRE II: Des certificats d'enregistrement.....	56
TITRE III: Des conditions et des formes de mutations.....	58
Chapitre 1 ^{er} : Des conditions préalables aux mutations.....	58
Chapitre 2: Des formes de mutations.....	59
TITRE IV: Des oppositions au droit du propriétaire ou du concessionnaire.....	61
TITRE V: Du remplacement des certificats reconnus inexacts ou incomplets et des certificats détruits ou perdus.....	62
TITRE VI: Du recours contre les décisions du conservateur.....	63
QUATRIEME PARTIE: DU REGIME DES SURETES.....	64
TITRE I ^{er} : Dispositions générales.....	64
TITRE II: Des privilèges.....	65
TITRE III: Des hypothèques.....	66
Chapitre 1 ^{er} : Dispositions générales.....	66
Section 1: Des hypothèques légales.....	66
Section 2: Des hypothèques conventionnelles.....	67
Chapitre 2: De la constitution de l'hypothèque.....	69
Chapitre 3: Des effets des hypothèques sur les immeubles.....	70
Section 1: Effets généraux.....	70
Section 2: Effets spéciaux à l'égard du tiers détenteur.....	71
Chapitre 4: De la transmission des créances hypothécaires.....	72
Chapitre 5: De l'extinction des hypothèques.....	74
Chapitre 6: Des inscriptions et de leurs effets.....	75
Section 1: Des inscriptions.....	75

Section 2 : Des effets de l'inscription.....	77
Chapitre 7 : De la radiation et de la réduction des inscriptions.....	78
Chapitre 8 : Des obligations au porteur garanties par une hypothèque.....	79
Chapitre 9 : Dispositions particulières.....	81
TITRE IV : Du gage.....	82
TITRE V : Du cautionnement.....	84
Chapitre 1 ^{er} : De la nature et de l'étendue du cautionnement.....	84
Chapitre 2 : De l'effet du cautionnement.....	85
Section 1 : De l'effet du cautionnement entre le créancier et la caution.....	85
Section 2 : de l'effet du cautionnement entre le débiteur et la caution.....	86
Section 3 : De l'extinction du cautionnement.....	87
Chapitre 4 : De la caution légale et de la caution judiciaire.....	88
TITRE VI : Des autres sûretés.....	88
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	89
TITRE I ^{er} : Des droits fonciers et immobiliers acquis antérieurement à la présente loi.....	89
Chapitre 1 ^{er} : En vertu du droit écrit.....	89
Section 1 : Des droits acquis par les zairois personnes physiques.....	89
Section 2 : Des droits acquis par les étrangers personnes physiques et par les personnes morales de droit public ou privé.....	91
Chapitre 2 : En vertu du droit coutumier.....	93
Chapitre 3 : Du droit d'occupation.....	93
TITRE II : Des droits fonciers et immobiliers restant acquis à l'Etat pour cause de reprise ou d'abandon.....	94
TITRE III : Dispositions particulières aux hypothèques ayant grevé l'ancien titre de propriété foncière et à celles grevant les biens qui font retour à l'Etat pour cause de non mise en valeur ou d'abandon.....	94
TITRE IV : Dispositions finales et abrogatoires.....	95

APPENDICE

Loi n°80-008 du 18 juillet 1980 modifiant et complétant la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés	99
<i>Exposé des Motifs</i>	99
<i>Loi</i>	101

MESURES D'EXECUTION

Ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés.....	104
Chapitre 1 ^{er} : Définitions.....	104
Chapitre 2 : Règles régissant la création des circonscriptions urbaines et la mise sur le marché de parcelles de terre dans ces circonscription.....	104

Chapitre 3 : Critères déterminant les divers catégories de terres, les prix, loyers et redevances y afférents et les conditions spécifiques à chacune de ces catégories.....	106
Chapitre 4 : Conditions générales de mise en valeur pour chaque catégorie de terres.....	107
Chapitre 5 : Conditions relatives au maintien et au changement de destination des terres.....	107
Chapitre 6 : Mesures de publicité.....	107
Chapitre 7 : Critères déterminant la priorité pour l'obtention des concessions.....	108
Chapitre 8 : Conditions relatives à l'introduction des demandes de concession, d'échange, de conversion et d'occupation précaire des terres.....	109
Chapitre 9 : Des autorités compétentes pour signer les contrats de concession.....	110
Chapitre 10 : Formalités de résiliation, de résolution, de transfert et de renouvellement des contrats.....	110
Chapitre 11 : De la renonciation et du rachat des concessions.....	112
Chapitre 12 : Dispositions diverses.....	112
Ordonnance n° 86-115 du 10 avril 1986 modifiant le règlement annexé à l'ordonnance n° 79-111 du 09 mai 1979 modifiant celle n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.....	113
<i>Règlement annexe à l'Ordonnance n° 86-115 du 10 avril 1986 modifiant le règlement annexé à l'Ordonnance n° 74-148 du 02 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée et complétée à ce jour par la loi n° 80-008 du 18 juillet 98.....</i>	<i>114</i>
Chapitre 1 ^{er} : Concessions à titre onéreux de terres rurales autres que celles de plus de 10 hectares à usage agricole ou d'élevage.....	114
Chapitre 2 : Concessions à titre onéreux de terres rurales de plus de 10 hectares à usage agricole ou d'élevage.....	119
Chapitre 3 : Dispositions finales.....	120

DELIMITATION DE LA MER TERRITORIALE DE LA REPUBLIQUE DU ZAÏRE

Loi n° 74-009 du 10 juillet 1974 portant délimitation de la mer territoriale de la République du Zaïre.....	122
<i>Exposé des Motifs</i>	<i>122</i>
<i>Loi</i>	<i>124</i>

CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES

Ordonnance n° 74-149 du 2 juillet 1974 fixant le nombre et les limites des conscriptions foncières de la République du Zaïre.....	125
Arrêté Ministériel n° 009/93 du 12 mai 1993 portant création des quatre circonscriptions foncières dans la ville de Kinshasa.....	126
Arrêté Ministériel n° 019/93 du 20 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région de Bandundu.....	128
Arrêté Ministériel n° 021/93 du 22 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région de l'Equateur.....	130
Arrêté Ministériel n° 022/93 du 26 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du haut-Zaïre	131
Arrêté Ministériel n° 023/93 du 26 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Kasai-Occidental	133
Arrêté Ministériel n° 024/93 du 26 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Bas-Zaïre.....	134
Arrêté Ministériel n° 026/93 du 28 mai 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Shaba.....	136
Arrêté Ministériel n° 030/93 du 03 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Nord-kivu.....	138
Arrêté Ministériel n° 031/93 du 03 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Sud-Kivu	139
Arrêté Ministériel n° 034/93 du 10 juin 1993 portant création des deux circonscriptions foncières dans la région du Kasai-Orientale	140
Arrêté Ministériel n° 032/93 du 04 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la région du Maniema.....	142
Arrêté Ministériel n° 027/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 25 mars 2004 portant création des circonscriptions foncières d'Aru, dans la province Orientale et de kayna, dans la province du Nord-Kivu.....	143
Arrêté Ministériel n° 049/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 22 mai 2004 portant création de la circonscription foncière de Masisi-Walikale, dans la province du Nord-Kivu.....	144
Arrêté Ministériel n° 086/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 04/10/04 modifiant et complétant l'Arrêté n° 031/93 du 3 juin 1993 portant création des circonscriptions foncières dans la province du Nord-Kivu.....	145
Arrêté Ministériel n° 087/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 04/10/04 portant création de la circonscription foncière de kalehe, dans la province du Nord-Kivu.....	147

Arrêté Ministériel n° 088/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 04/10/04 portant suppression de la circonscription foncière de Kavumu, dans la province du Nord-Kivu, ville de Bukavu.....	148
Arrêté Ministériel n° 098/CAB/MIN/AFF.F/2004 du 25/10/04 portant création de la circonscription foncière de Luozi, dans la province du Bas-Congo.....	149

MODELES DE LIVRES ET CERTIFICATS D'ENREGISTREMENT

Ordonnance n° 74-150 du 2 juillet 1974 fixant les modèles de livres et certificats d'enregistrement.....	150
--	-----

MODALITES DE CONVERSION DES TITRES

Arrêté n° 90-0012 du 31 mars 1990 fixant les modalités de conversion des titres de concession perpétuelle ou ordinaire.....	156
---	-----

MESURAGE ET BORNAGE DES TERRES

Décret du 20 juin 1960-Mesurage et bornage des terres.....	159
Ordonnance n° 98 du 13 mai 1963-Mesurage et bornage des terres.....	161
<i>Rapport au Président de la République.....</i>	<i>161</i>
<i>Ordonnance.....</i>	<i>162</i>

URBANISME

Décret du 20 juin 1957 sur l'urbanisme.....	166
Arrêté Interministériel n° 0021 du 29 octobre 1993 portant application de la réglementation sur les servitudes.....	175

CONCESSIONS ET ADMINISTRATION DES EAUX DES LACS ET DES COURS D'EAU

Décret du 6 mai 1952 sur les concessions et l'administration des eaux des lacs et des cours d'eau.....	177
Chapitre 1 ^{er} : Du régime administratif des eaux des lacs et des cours d'eau.....	177
Chapitre 2 : De la concession des droits d'usage et d'occupation portant sur les eaux ainsi que sur les lits des lacs et des cours d'eau.....	179

AUTORISATION DE BATIR

Arrêté départemental n° CAB/CE/URB-HAB./012/88 du 22 octobre 1988 portant réglementation, sur la délivrance de l'Autorisation de bâtir.....	184
Arrêté Départemental n° CAB/CE/URB-HAB./013/88 du 14 novembre 1988 portant création de la Commission Urbanisme et de la Commission, Régionale de l'Autorisation de bâtir.....	192

FORME DES INSCRIPTIONS ET RADIATION DE DROITS REELS

Ordonnance n° 76-199 du 16 juillet 1976 relative à la forme des inscriptions et radiations de droits réels sur immeubles enregistrés.....192

SAISIES

Ordonnance du 12 novembre 1886-Saisie immobilière.....198

Ordonnance-loi n° 79-026 du 26 septembre 1979 portant création d'une commission de gestion des biens saisis et confisqués. (J.O.Z., n° 21, 1^{er} novembre 1979, p.17).....201

 chapitre 1^{er} : De la commission de gestion des biens saisis et confisqués.....201

 chapitre 2 : Des obligations.....202

Ordonnance n° 86-112 du 8 avril 1986 relative à l'organisation administrative de la commission de gestion des biens saisis et confisqués. (J.O.Z., n° 11, 1^{er} juin 1986, p.14).....204

VENTE DES BIENS IMMOBILIERS ET MOBILIERS

Décret du 10 juillet 1920 vente publique des biens immobiliers ou mobiliers.....208

VENTE PAR VOIE PAREE

Ordonnance n° 76-200 du 16 juillet 1976 relative à la vente par la voie parée.....209

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Loi n° 77-001 du 22 février 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.....215

CONDITIONS D'OCTROI DES CONCESSIONS GRATUITES

Ordonnance n° 77-040 du 22 février 1977 fixant les conditions d'octroi des concessions gratuites en faveur des zaïrois qui ont rendu des services éminents à la Nation.....220

BIENS ABANDONNES OU NON MIS EN VALEUR

Ordonnance n° 84-026 du 02 février 1984 portant abrogation de l'ordonnance n° 74-152 du 02 juillet 1974, relative aux biens abandonnées ou non mis en valeur et aux autres biens acquis à l'Etat par l'effet de la loi.

Rapport.....223

Ordonnance224

TAXES, REDEVANCES, FRAIS, CONTRIBUTION FONCIERE ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Loi n° 79-004 du 11 juillet 1979 portant réglementation de l'assiette, du taux et des modalités de recouvrement des taxes et redevances au titre de recettes administratives, judiciaires et domaniales225

Ordonnance n° 76-007 du 8 janvier 1976 fixant les taux et règles d'assiette et de recouvrement des taxes et redevances en matière administrative, judiciaire et domaniale perçues à l'initiative du Département des Affaires Foncières

(Modifiée par l'ordonnance n° 76-366 du 23 décembre 1976).

*Rapport au citoyen Président-Fondateur du Mouvement Populaire de
la révolution, Président de la République.....226*

Ordonnance.....227

Ordonnance n° 79-112 du 09 mai 1979 portant le tarif des frais en matière foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement.....232

Chapitre 1^{er} : Frais d'établissement des contrats, des avenants,
des annotations aux contrats, des actes et arrêtés
portant autorisation ou concession en matière, foncière,
d'usage des eaux.....232

Chapitre 2 : Frais de préparation, vérification et de passation des actes par
les conservateurs des titres immobiliers.....233

Chapitre 3 : Copies des documents fonciers, immobilier et cadastraux détenus
par la conservation des titres immobiliers.....234

Chapitre 4 : Consultation des registres et livres fonciers et immobiliers et
des documents cadastraux et ceux relatifs au régime des eaux.....235

chapitre 5 : Frais de mesurage et de bornage.....236

chapitre 6 : Frais d'enquête et de constat.....237

chapitre 7 : Dispositions générales.....238

Arrêté Interministériel n° 026/CABIN/FIN/AFF-ECNPF/99 du 12 octobre 1999 portant fixation des tarifs de frais en matières foncière, immobilière, cadastrale et de régime des eaux et d'enregistrement.....239

Arrêté n° 012 du 18 février 1992 portant fixation des prix de référence, loyers et redevances des parcelles domaniales situées dans la circonscription urbaine de Kinshasa.....240

CONTRIBUTION FONCIERE

Ordonnance-loi n° 69-006 du 10 février 1969 relative à la contribution réel.....244

Chapitre 1^{er} : Des exemptions et exonérations.....244

Chapitre 2 : Des redevables.....246

Chapitre 5 : De la déclaration des éléments imposables.....252

Arrêté Ministériel n° 062/CAB/MIN/FIN/99 du 19 octobre 1999 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle.....254

Arrêté Interministériel n° 027/CABMIN/FIN/AFF-ECNPF/99 du 12 octobre 1999 portant fixation des tarifs de prix de référence, loyers, redevances des parcelles domaniales situées dans les circonscriptions foncières de la ville de Kinshasa.....260

DROITS D'ENREGISTREMENT

Décret du 14 février 1956 relatif aux droits d'enregistrement en matière foncière (Modifié par l'ordonnance n° 70/082 du 30 novembre 1970 et la loi du 17 mai 1962).....264

TAXES DE BATISSE DANS LA VILLE DE KINSHASA

Arrêté départemental n° BCE/URB-HAB/011/88 du 1er octobre 1988 relatif au réajustement des coûts estimatifs au mètre carré bâti servant au calcul de la taxe de batisse dans la ville de Kinshasa.....274

ACTES NOTARIES

Ordonnance-loi n° 66-344 du 9 juin 1966 relative aux actes notariés.....276

Chapitre 1^{er} : Des notaires et des actes notariés.....276

Chapitre 2 : De la rédaction et de la conservation des actes.....277

Chapitre 3 : De la délégation des fonctions de Notaire.....279

Chapitre 4 : De conservateurs des titres fonciers.....279

Chapitre 5 : Les actes étrangers.....280

Chapitre 6 :280

Ordonnance n° 88-090 du 7 juillet 1988 réglementant le registre spécial de testament..281

Décret-loi n° 031 portant actualisation de la dénomination des entités et autorités administratives.....282