



Kinshasa, le 20 FEV 2025

MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES

La Ministre d'Etat

ARRETE MINISTERIEL N° 0022 /CAB/MIN-ETAT/AFF.FONC/ABM/2025 DU 20 FEV 2025
PORTANT INTERDICTION DU MORCELLEMENT DES PARCELLES ET FIXATION DE LA SUPERFICIE
MINIMALE DES PARCELLES A CONCEDER.

La Ministre d'Etat, Ministre des Affaires Foncières ;

Vu la Constitution, telle que modifiée à ce jour par la loi n°11/002/ du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la constitution de la République Démocratique du Congo, du 18 février 2006, spécialement en son articles 93 ;

Vu la Loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime de sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980, spécialement en ses articles 53, 63, 72, 93, 94 al. 4, 149, 183, 204, 205, 206 et 207 ;

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 de Sûretés telle que modifiée à ce jour, spécialement en ses articles 3, 4, 9 et 14 ;

Vu l'Ordonnance n°127-6 du 15 juin 1913 portant règlement sur les constructions dans les quartiers européens des circonscriptions urbaines, spécialement en son article 43 ;

Vu le décret du 20 juin 1957 relatif à l'urbanisme au Congo-Belge, spécialement en ses articles 4 et 5 ;

Vu l'Ordonnance n° 24/022 du 01 avril 2024 portant nomination d'un Premier Ministre ;

Vu l'Ordonnance n° 24/039 du 28 mai 2024 portant nomination des Vice-Premiers, des Ministres d'Etat, des Ministres, des Ministres Délégués et des Vice-Ministres ;

Vu l'Ordonnance n° 24/88 du 11 octobre 2024 portant Organisation et Fonctionnement du Gouvernement, Modalités de collaboration entre le Président de la République et le Gouvernement ainsi qu'entre les membres du Gouvernement ;

Vu l'Ordonnance n° 22/003 du 07 janvier 2022 fixant les attributions des Ministères, spécialement en son article 1^{er} point B30 ;

Attendu que la pratique illégale du découpage anarchique des parcelles crée des problèmes majeurs, avec des conséquences souvent fâcheuses en cas de sinistre, compromettant la sécurité publique et l'harmonie esthétique de nos villes ;

Attendu que le morcellement anarchique nuit à la qualité de vie des habitants et à la durabilité des aménagements urbains en augmentant la densification des occupations spatiales avec pour conséquences, le surpeuplement et le dysfonctionnement dans la desserte en eau et en électricité ;

Que la promiscuité due aux petites dimensions des parcelles entraîne des conflits entre voisins (empiètements verticaux) au niveau des limites parcellaires, la gestion des déchets et des eaux de ruissellement ;



Attendu qu'il ressort des articles 72, alinéa 1^{er} et 93 de la loi foncière que l'Etat tient à ce que tous les concessionnaires respectent la destination ainsi que la superficie des fonds leurs concédés, même après l'obtention du certificat d'enregistrement ;

Considérant les conséquences néfastes des morcellements anarchiques des parcelles dans les agglomérations urbaines ;

Vu l'urgence ;

ARRÊTE :

Article 1 :

Est strictement interdit sur l'ensemble du territoire national, le morcellement des parcelles dans les agglomérations urbaines opéré à l'initiative des particuliers.

Article 2 :

Toute opération de morcellement des parcelles doit être soumise à l'approbation préalable de l'autorité compétente telle que fixée par les articles 183 de la loi foncière et 14 de l'ordonnance du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi foncière.

La demande de morcellement est autorisée ou refusée en fonction des prescriptions légales ou réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement et d'hygiène et des exigences du développement urbain.

Article 3 :

En cas d'autorisation, la superficie minimale des parcelles issues du morcellement ne peut être inférieure à 300 mètres carrés.

En cas de nouveau lotissement, les parcelles à offrir au public ne peuvent avoir une superficie inférieure à 300 mètres carrés.

Article 4 :

Il est interdit aux Chefs de Division du Cadastre d'octroyer des numéros cadastraux et aux Conservateurs des Titres Immobiliers de signer des contrats de location et d'établir des Certificats d'enregistrement sur des parcelles dont la superficie viole les dispositions des articles 2 et 3 ci-dessus.

Article 5 :

Les contrevenants aux dispositions du présent arrêté seront passibles de sanctions conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article 6 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté.

Article 7 :

Le Secrétaire Général aux Affaires Foncières est chargé de l'exécution du présent arrêté entre en vigueur à la date de sa signature et sera publié au Journal Officiel de la République Démocratique du Congo.

Acacia BANDUBOLA MRONGO