

Ministère des Finances

Et

Ministère des Affaires Foncières

Arrêté interministériel n° 0076/CAB/MIN/AFF. FONC/ASM/TMM/2023 et n° 010 CAB/MIN/FINANCES/2023 du 08 mai 2023 modifiant et complétant l'Arrêté interministériel n° 0116/CAB/MIN.AFF.FONC/ASM/JMI/2021 et n° 089/CAB/MIN/FINANCES/2021 du 03 juin 2021 portant bancarisation des opérations foncières et immobilières à travers la République Démocratique du Congo

Le Ministre des Finances

Et

Le Ministre des Affaires Foncières

Vu la Constitution de la République Démocratique du Congo telle que modifiée 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 ses article 93 et 205 alinéa 4 ;

Vu l'Acte uniforme portant organisation des sûretés (OHADA) ;

Vu la Loi n° 11/011 du 13 juillet 2011 relative aux Finances publiques telle que modifiée à ce jour, spécialement en son article 106 ;

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, spécialement en ses articles 231, 233, 234 et suivants ;

Vu la Loi n° 22/068 du 27 décembre 2022 portant lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive en ses articles 2, 4 et 23 ;

Vu l'Ordonnance-loi n° 13/003 du 23 février 2013 portant réforme des procédures relatives à l'assiette, au contrôle et aux modalités de recouvrement des recettes non fiscales telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu l'Ordonnance-loi n° 18/003 du 13 mars 2018 fixant la nomenclature des droits, taxes et redevances du Pouvoir central, telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu l'Ordonnance n° 21/006 du 14 février 2021 portant nomination d'un Premier ministre ;

Vu l'Ordonnance n° 23/030 du 23 mars 2023 modifiant et complétant l'Ordonnance n° 21/012 du 12 avril 2021 portant nomination des Vice-premiers Ministres, des Ministres d'Etat, des Ministres, des Ministres délégués et des Vice-ministres ;

Vu l'Ordonnance n° 22/002 du 07 janvier 2022 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 ;

Vu le Décret n° 13/032 du 25 juin 2013 portant réglementation de l'exercice de la profession d'expert immobilier, en ses articles 6 et 11 ;

Vu l'Arrêté interministériel n° 0181/CAB /MIN/ AFF.FONC et n° 139/CAB/ MIN/ FINANCES/2021 du 30 septembre 2021 modifiant et complétant l'Arrêté interministériel n°140/CAB/MIN/AFF. FONC et 247/ CAB/MIN/FINANCES/2009 du 15 octobre 2009 instituant la mercuriale relative à la fixation de l'expertise et évaluation immobilière en République Démocratique du Congo, spécialement en ses articles 1, 2 et 4 ;

Attendu que la proposition de cette réforme a été débattue et approuvée par la commission interministérielle « secteurs productifs, équipements et reconstruction » du 02 novembre 2020, relative à la certification de la valeur des biens immobilières ainsi qu'à l'obligation de payer par voie bancaire, toutes les transactions immobilières d'un montant égal ou supérieur à 10.000 USD (dix mille Dollars américains) ;

Considérant la lettre de son Excellence Monsieur le Premier ministre, Chef du Gouvernement, n° CAB/PM/DIRCAB/TID/BNME/2021/0065, du 12 janvier 2021, autorisant de manière expresse de prendre des mesures idoines devant rendre effective la certification des valeurs vénales des biens, objet de mutation ;

Attendu que la présente réforme est consécutive à celle instituée par le Décret n° 13/032 du 25 juin 2013 réglementant l'exercice de la profession d'expert immobilier qui a pour objectif de permettre à l'Etat de lutter efficacement d'une part, contre le blanchiment de capitaux dans les transactions immobilières et d'autres part, de contraindre les parties à ces transactions de déclarer correctement la valeur réelle du bien immobilier faisant l'objet de cession ou d'acquisition ;

Tenant compte de la volonté du Gouvernement de maximiser les recettes de l'Etat, notamment par une meilleure captation des droits proportionnels d'enregistrement sur le transfert de propriété (mutation) et les hypothèques ;

Considérant la nécessité et l'urgence :

ARRETENT

Article 1

Le présent Arrêté interministériel s'applique, sur toute l'étendue de la République Démocratique du Congo, aux opérations de mutation des titres immobiliers et des prêts hypothécaires consentis par les banques et autres institutions financières non bancaires

agréées.

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires en la matière, le présent Arrêté s'applique à toutes les mutations effectuées par les personnes morales et physiques de nationalité congolaise ou étrangère, chaque fois que le prix du bien foncier ou immobilier est égal ou supérieur à l'équivalent en Franc congolais de 10.000 USD (dix mille Dollars américains), suivant le taux officiel en vigueur au moment de la transaction.

Il s'applique également aux opérations d'octroi de crédit hypothécaire, en l'occurrence, l'inscription, la réinscription et la radiation hypothécaire.

Article 2

Dès l'entrée en vigueur du présent Arrêté, le paiement du prix de toute transaction immobilière faite à titre onéreux, d'une valeur évaluée de manière conventionnelle ou à dire d'expert, à un montant égal ou supérieur à l'équivalent en Franc congolais de 10.000USD (dix mille Dollars américains), suivant le taux officiel en vigueur au moment de la transaction, doit s'effectuer à l'une des banques agréées en République Démocratique du Congo.

Toutefois, pour les transactions bancaires ayant eu lieu à l'étranger pour l'achat ou la vente d'un bien se trouvant en République Démocratique du Congo, l'acheteur est tenu de présenter l'extrait de son relevé de compte certifié et notarié à la commune du lieu où se trouve l'institution bancaire auprès de laquelle s'est effectuée l'opération.

Article 3

Les parties à une convention de cession à titre onéreux des droits fonciers ou immobiliers sont libres de fixer le prix du bien, objet de leur contrat.

Toutefois, la mutation des titres immobiliers ne pourra être opérée que sur base du certificat d'expertise accompagné du rapport y relatif d'un expert immobilier agréé en vertu du Décret n° 13/032 du 25 juin 2013 portant réglementation de l'exercice de la profession d'expert immobilier en République Démocratique du Congo, en vue de la détermination de la valeur vénale du bien faisant objet de la transaction.

Au cas où, la valeur vénale déterminée par l'expert agréé est supérieure à la valeur déclarée, les droits proportionnels d'enregistrement seront calculés sur base de celle-ci. Cependant, lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur déclarée, les droits proportionnels d'enregistrement seront calculés sur base de cette dernière.

Article 4

La mutation telle que décrite dans les articles ci-dessus n'est obtenue auprès des services des titres immobiliers que sur présentation des actes passés en

forme authentiques conformément aux dispositions des articles 231 à 238 de la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime générale des biens, régime foncier et immobilier, et régime des sûretés, telle que modifiée par la Loi n° 80-008 du 18 juillet 1980.

Trois cas de mutation se présentent, et les actes de base obligatoires à présenter sont les suivants :

a. Mutation en vertu d'un contrat de vente ou cession

Les actes obligatoires à présenter sont :

1. L'acte de vente ou de cession notarié ;
2. L'attestation de paiement du prix délivrée par la banque ;
3. La note de perception apurée par le comptable public au vu de l'attestation de paiement délivrée par la banque ;
4. Le certificat d'expertise immobilière accompagné du rapport y afférent délivré par un expert immobilier agréé.

b. Mutation en vertu d'une décision judiciaire

Les actes obligatoires à présenter sont :

1. Décision judiciaire coulée en force de la chose jugée de la juridiction de la situation de l'immeuble ;
2. Le certificat de non appel ;
3. La note de perception apurée par le comptable public au vu de l'attestation de paiement délivrée par la banque ;
4. Le certificat d'expertise immobilière accompagné du rapport y afférent délivré par un expert immobilier agréé.

c. Mutation pour cause de décès

Les actes obligatoires à présenter sont :

1. L'acte de succession ;
2. L'ordonnance d'investiture du Tribunal de Grande Instance du ressort de l'immeuble dans le délai légal ;
3. La preuve de publication de cette ordonnance d'investiture au Journal officiel ;
4. La note de perception apurée par le comptable public au vu de l'attestation de paiement délivrée par la banque ;
5. Le certificat d'expertise immobilière accompagné du rapport y afférent délivré par un expert immobilier agréé.

Pour les transactions ayant eu lieu dans les banques à l'étranger, l'attestation de paiement ou l'extrait du compte doit être notarié par les services compétents du lieu où se trouve la banque de l'acheteur.

L'expertise et l'évaluation immobilière se font sur base de la mercuriale en vigueur en République Démocratique du Congo.

Tout rapport d'expertise-évaluation présenté par un expert immobilier indépendant agréé doit être visé par une commission constituée de trois experts immobiliers de l'Administration foncière.

Article 5

Les services des titres immobiliers s'assurent de la qualité de l'expert immobilier et de l'authenticité du certificat d'expertise.

Article 6

En cas de mutation en vertu d'un acte de donation, en vertu d'une décision de justice coulée en force de la chose jugée ou pour cause de décès, les bénéficiaires ne sont pas tenus de présenter la preuve de bancarisation de la transaction immobilière.

Pour toute transaction immobilière égale ou supérieure à USD 10.000 (Dollars américains dix mille), le non-recours à une institution bancaire expose l'acquéreur au paiement des pénalités calculées sur base de la valeur vénale ou déclarée du bien transigé, dont le taux est fixé dans l'Arrêté interministériel portant fixation des taux des droits, taxes et redevances à percevoir à l'initiative du Ministère des Affaires Foncières.

Article 7

Toute banque ou toute institution financière non bancaire agréée qui veut procéder à l'octroi d'un crédit hypothécaire est tenue de solliciter l'expertise d'un expert immobilier agréé. La demande d'expertise de la valeur vénale du bien à hypothéquer est obligatoirement adressée en copie à l'Administration des titres immobiliers du ressort et à la Direction Générale des Recettes Administratives, Judiciaires, Domaniales et de Participations.

Article 8

L'expert saisi d'une demande formelle, d'une banque ou d'une institution financière non bancaire agréée, en vue de procéder à son devoir, transmet copie pour information du certificat d'expertise et du rapport y afférent aux administrations indiquées ci-haut.

Article 9

Toute banque ou toute institution financière non bancaire agréée qui a consenti un prêt hypothécaire est tenue d'en solliciter l'inscription dans les six mois qui suivent la signature du contrat.

Article 10

La banque ou l'institution financière non bancaire agréée est personnellement tenue responsable, conformément aux dispositions supra, du paiement de tous les frais hypothécaires qu'elle doit verser au Trésor public pour cette transaction.

En cas d'attribution judiciaire suivant les clauses contractuelles ou d'insolvabilité du débiteur, la mutation au profit de la banque ou de l'institution financière non bancaire agréée ne peut être opérée que sur présentation des preuves de paiement de tous les frais dont elle serait redevable légale.

Article 11

Tout fonctionnaire qui opère une mutation en violation des dispositions du présent Arrêté est passible, outre les poursuites pénales, d'une peine disciplinaire conformément au statut des agents de carrière des services publics de l'Etat.

L'autorité saisie de la violation du présent Arrêté transmet le dossier à l'Inspection Générale des Finances qui ouvre, sans délai, une enquête. Si les faits s'avèrent fondés, les conclusions du rapport d'enquête seront transmises au Procureur général près la Cour d'Appel pour l'ouverture d'une action publique, sans préjudice de l'action disciplinaire.

Article 12

Toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté sont abrogées.

Article 13

Les Gouverneurs des Provinces, le Secrétaire général aux Affaires Foncières 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.

Le Ministre des Affaires Foncières

Aimé Sakombi Molendo

Le Ministre des Finances

Nicolas Kazadi Kadima-Nzuzi