

*République Démocratique du Congo
Gouvernement de la République*



MINISTERE DES FINANCES

MINISTERE DES AFFAIRES FONCIERES

**ARRETE INTERMINISTERIEL N° 0116/CAB/MIN.AFF.FONC/ASM/JMI/2021
ET N° 089/CAB/MIN/FINANCES/2021 DU 03/06/2021 PORTANT BANCARISATION
DES OPERATIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES A TRAVERS LA REPUBLIQUE
DEMOCRATIQUE DU CONGO**

LE MINISTRE DES FINANCES

ET

LE MINISTRE DES AFFAIRES FONCIERES,

Vu la Constitution telle que modifiée par la Loi n° 11/002 du 20 juillet 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la République démocratique du Congo du 18 février 2006, spécialement en ses articles 93 et 205 alinéa 4 ;

Vu la Loi organique n° 11/011 du 13 juillet 2011 relative aux finances publiques, spécialement en ses articles 106 et 107 ;

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 181, 231, 233, 234 et suivants ;

Vu la Loi n°2004-16 du 19 juillet 2004 portant lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, spécialement en ses articles 1, 4, 5 et 14 ;

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

Vu 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° 20/016 du 27 Mars 2020 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° 20/017 du 27 mars 2020 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, spécialement en ses articles 6 et 11 ;

Vu 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 et 3 ;

Attendu que la proposition de cette réforme a été débattue et approuvée par la Commission interministérielle « Secteurs productifs, Equipements et Reconstruction » du 02 novembre 2020, relative à la certification de la valeur des biens immobiliers 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 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 des capitaux dans les transactions immobilières et d'autre 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 et des prêts hypothécaires;

Considérant la nécessité et l'urgence ;

Arrêtent :

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 autre établissement de crédit.

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, pour autant 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.

M

Il s'applique également aux opérations d'octroi de crédit hypothécaire, en l'occurrence, l'inscription, la réinscription et la radiation, pour lesquelles le paiement de 1% de la valeur du crédit est perçu pour les deux premières et 0,5% pour la troisième, conformément à 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.

Toutefois, en cas d'abrogation du texte cité à l'alinéa précédent, seuls les nouveaux taux seront d'application.

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.

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, elles sont obligées de requérir préalablement la certification de la valeur vénale de ce bien auprès 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.

L'acquéreur qui ne satisfait pas à cette obligation sera personnellement tenu de payer le supplément du pourcentage dû à titre des droits proportionnels découlant de la différence qui se dégage lors de l'expertise faite après-vente.

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 éléments obligatoires ci-après :

1. L'acte de cession notarié ;
2. Le bordereau de versement du prix délivré par la banque ;
3. La note de perception et l'attestation d'apurement de la DGRAD ;
4. Le certificat d'expertise immobilière décerné par un Expert Immobilier agréé.

En cas d'une vente faite devant le Conservateur des Titres Immobiliers, ce dernier notarie cet acte.

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 chose jugée ou pour cause de décès, les bénéficiaires sont exemptés de faire l'opération de paiement à la banque.

Toutefois, les mutations en vertu des actes cités à l'alinéa 1 du présent article ne s'opèrent qu'au vu d'un certificat d'expertise délivré par l'Expert Immobilier agréé de la Chambre d'Experts Immobiliers, à la demande soit de l'Administration des Titres Immobiliers, soit à l'initiative du bénéficiaire.

Il est procédé *mutatis mutandis* comme dit à l'article 4 ci-dessus.

Article 7 :

Toute banque ou tout autre établissement de crédit qui veut procéder à l'octroi d'un crédit hypothécaire est tenu 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, Domaniales et de Participations.

Article 8 :

L'expert saisi d'une demande formelle d'une banque ou tout autre établissement de crédit en vue de procéder à son devoir transmet copie pour information du certificat d'expertise aux administrations indiquées ci-haut.

Article 9 :

Toute banque ou autre établissement de crédit qui a consenti un prêt hypothécaire est obligé d'en solliciter l'inscription dans les trente jours qui suivent la signature du contrat.

Article 10 :

La banque ou l'établissement de crédit est personnellement tenu responsable, conformément aux dispositions susévoquées, du paiement de tous les frais hypothécaires qu'il doit verser au Trésor Public pour cette transaction.

En cas d'attribution judiciaire suivant les clauses contractuelles ou pour cause d'insolvabilité du débiteur, la mutation au profit de la banque ou de l'établissement de crédit ne peut être opérée que sur présentation des preuves de paiement de tous les frais dont il serait le redevable légal.

ME

Article 11 :

Tout Fonctionnaire qui opère la 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, les Secrétaires Généraux aux Finances et aux Affaires Foncières, le Gouverneur de la Banque Centrale du Congo, l'Association Congolaise des Banques, le Directeur Général des Recettes Administratives, Judiciaires, Domaniales et de Participations ainsi que les Conservateurs des Titres Immobiliers des Circonscriptions Foncières de la République sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui entre en vigueur à la date de sa signature.

Ministre des Finances

Nicolas KAZADI KADIMA - NZUJI

Ministre des Affaires Foncières

Aimé SAKOMBI MOLENDO